

HELSINGIN KANTAKAUPUNGIN JA LÄHIÖIDEN TIIVISTÄMINEN
KERROSTALOJA KOROTTAMALLA

case Kirkkokatu 1a Kruununhaassa

Diplomityö

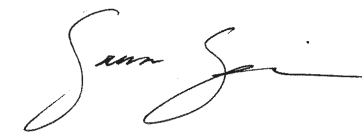
Saara Savolainen

Helsingin kantakaupungin ja lähiöiden tiivistäminen kerrostaloja korottamalla
- case Kirkkokatu 1a Kruununhaassa

Diplomityö
Oulun yliopiston
Arkkitehtuurin yksikkö

Tekijä
Saara Savolainen

Pääohjaaja
Anu Soikkeli



Oulussa 25.9.2019

Tiivistelmä

Diplomityö paneutuu Helsingin kanta-kaupungin korottamiseen ja sen eroihin lähiökorottamiseen verrattuna. Työ on tutkielmamainen, ja siihen sisältyy case-kohde. Case-kohde toimii nykyajan esimerkkinä kanta-kaupungin korottamisen vaikutuksesta ja haasteista ja auttaa hahmottamaan toimenpiteen merkityksen konkreettisemmalla tasolla. Suunnitelma on luonnostasoinen. Diplomityössä käsitellään täydennysrakentamista myös yleisemmällä tasolla, jotta aihealue avautuu lukijalle, ja samalla kytkös kerrostalon korottamiseen selkenee. Lisäkerrosrakentaminen on yksi täydennysrakentamisen tapa, ja siten monet tekijät termien välillä ovat yhtäläisiä. Tutkielmassa ei kuitenkaan käsitellä laajasti täydennysrakentamista ja sen vaihtoehtoja, vaan tarkastellaan aihetta erityisesti korottamisen näkökulmasta.

Rakenteellisesti diplomityössä on kolme osaa. Ensimmäisessä osassa perehdytään kerrostalon korottamisen nykytilanteeseen lainsäädännön osalta, ja avataan aihetta yleisellä tasolla. Korottamisen mahdollisuudet ja sen tarve, toisin sanoen syyt korottamiselle, jatkavat aihepiiriä. Aihetta käsitellään suuresta mittakaavasta pienempään, etsien aiheen merkitystä valtiolle, kunnille ja yksittäiselle rakennukselle ja sen taloyhtiölle. Diplomityössä tuodaan esiin kerrostalon korottaminen sekä kantakaupungin, että lähiöiden näkökulmasta ja pohditaan kahden aluetyyppin välisiä lisäkerrosrakentamisen eroja.

Toisessa osassa syvennytään Kruununhaan, joka on valikoitunut kantakaupungin esimerkkialueeksi sijaintinsa perusteella. Työssä paneudutaan Kruununhaan rakentamisen historiaan, alueen väestörakentamiseen ja elinkaarikestävyyteen, sekä esitellään

alueen kaavoitus- ja lisärakentamisen näkökulmasta ja sen tuomat haasteet ja mahdollisuudet. Lopuksi pohditaan Kruununhaan rakentamisen kehittämispotentiaalia. Lisänäkökulmaa aiheeseen tuo kaupunkiympäristön toimialalta Kruununhaan asemakaavoituksesta vastaavan arkkitehti Eveliina Harsian, kaupunkiympäristön toimialalta asemakaavoituksessa toimivan arkkitehdin Petri Pulkkan, sekä saman osa-alueen arkkitehdin Linda Wikstenin haastattelut.

Suunnitelmaosiossa analysoidaan kohdeympäristöä, sekä esitellään nykyinen rakennus ja rakennuksen suunnitellut arkkitehti. Osiossa avataan myös suunnitelman tavoitteita ja suunnitteluprosessia, jonka jälkeen esitellään muodostunut luonnossuunnitelma tilasuunnitelman sekä kaupunkiympäristön kannalta.

Suunnitelma on vaihtoehtoinen korotus perinteiseen keskustakorotukseen nähden, ja sen tarkoituksena on haastaa Helsingin kaupungin suhtautuminen keskustakorotusten visuaaliseen luonteeseen. Suunnitelmassa on annettu painoarvoa kaupunkikuvaa rikastaville aspekteille.

Suunnitelma ja tutkielma pyrkivät yhdessä osoittamaan mahdollisuuden harkittuun kanta-kaupungin arkkitehtoniseen kerrostamaan, joka Helsingin historiassa on muovautunut näkyväksi, mutta sittemmin jäänyt taka-alalle suunnittelussa, kantakaupungin täyttyessä valmismaisemmaksi, ja uusrakentamisen valtatessa käyttämättömiä, potentiaalisia merialueita.

Abstract

This thesis explores the possibility of making Helsinki's downtown areas and suburbs more compact by building additional floors to apartment buildings and studies the differences between these areas. A research approach is emphasized over plan drafting, and the thesis utilizes a case example. The case site serves as a modern example of the effects and challenges of raising skylines in downtown areas, and it provides a more tangible depiction of the actions discussed. The plan presented here is a draft, not a final plan. The thesis also addresses complementary building in general terms so that uninitiated readers can gain an understanding of the topic and its connection to raising apartment buildings. The construction of additional floors is one approach to complementary building, so the two terms share several contributing factors. However, this thesis does not offer a broad introduction to complementary building and its different methodologies. The topic is discussed specifically from the perspective of raising existing buildings.

The thesis consists of three main parts. The first part examines the construction of additional floors to existing apartment buildings in light of Finland's current laws and provides an overview of the matter. The possibility of and need for adding floors, in other words the reasons behind this type of construction, are explained to provide further insight into the issue. The topic is first discussed in general terms, subsequently moving towards more specific issues and discerning what the topic means for the government, municipalities, and for a single building and its housing company. This thesis considers the raising of apartment buildings from the viewpoints of downtown areas and suburbs, respectively, and reflects on the differences between the two areas regarding the

construction of additional floors.

The second part focuses specifically on the Kruununhaka area. Kruununhaka was chosen as an example of a downtown area based on its location. This part explores the history of construction in Kruununhaka, the demographics in the area, and the lifespan sustainability of the buildings. It also presents the zoning status from the perspective of complementary construction and the challenges and possibilities involved. At the end, I contemplate the development potential of construction in Kruununhaka. Additional insights arise from interviews with Eveliina Harsia, the architect in charge of zoning in Kruununhaka, zoning architect Petri Pulkka, and zoning architect Linda Wiksten.

The third part, the plan section, includes an analysis of the area and introduces the example building and the architect who designed it. The aim of the plan and the planning process are also discussed. Next, the draft of the plan is presented and examined regarding the space layout and the urban environment.

The plan provides an alternative to the traditional approach of raising buildings in downtown areas, and it was drafted to challenge the views of the City of Helsinki on the visual nature of such complementary construction. The plan emphasizes various cityscape-enriching aspects.

The plan and this thesis aim to demonstrate the possibility of pre-planning downtown architectural deposits, which have become visible in Helsinki over the course of history, but have later been ignored in urban planning. Simultaneously, downtown areas have started to look more ready-made, and new construction sites have claimed unused maritime areas that have potential.

Sisältö

Tiivistelmä Abstract	4
Johdanto	10

OSA I KOROTTAMINEN

1.1 Täydennysrakentaminen vs. lisärakentaminen

1.1.1 Termejä	14
1.1.2 Korottaminen projektina	17
Projektin kulku	
Korvaukset	
Poikkeamislupa	
Ullakkorakentaminen	
Rakenteet	
Määräykset	
Korottamisen visuaaliset lähtökohdat	

1.2 Korottamisen mahdollisuudet

1.2.1 Arvot	24
Suojelulliset arvot	
1.2.2 Taloudellinen kannattavuus	28

1.3 Korottamisen tarve

1.3.1 Valtiollisia näkökulmia	31
1.3.2 Kuntanäkökulmia	32
Helsingin väestönkasvu	
Kaupungin suhtautuminen	
Asukkaiden suhtautuminen	
1.3.3 Taloyhtiön näkökulmia	37
1.3.4 Asukasnäkökulmia	37

1.4 Helsingin lähiö vs. kantakaupunki

1.4.1 Korottaminen lähiössä	39
Lähiö terminä	
Helsingin lähiön historia	
Korottamisen mahdollisuudet ja haasteet	
Kaavoitus	
1.4.2 Korottaminen kantakaupungissa	44
Kantakaupunki terminä	
Kantakaupungin historia	
Korottamisen mahdollisuudet ja haasteet	
Kaavoitus	
1.4.3 Alueiden korottamisen soveltuvuus ja eroavaisuudet	56
Alueellinen soveltuvuus ja rakennuskanta	
Rakenteellinen soveltuvuus	
Suojelukysymykset ja kaupunkikuvallisuus	
Alueen imago	
Alueellinen viihtyisyys	
Kaupungin tuet	
Tiheys	
Sijainti	
Asuntotyypit	
Prosessin kesto	
Taloudellinen kannattavuus	
Paloturvallisuus	
Autopaikoitus	

OSA II KRUUNUNHAKA

2.1 Kantakaupungin alue: Kruununhaka

2.1.1 Alueen historia	68
2.1.2 Rakentamisen historia	70
1950-1960 -luku alueella	
2.1.3 Alueen elinkaarikestävyys	72
Väestörakenne	
Asuminen	
Asuntokoot	
Julkiset rakennukset	
2.1.4 Korottaminen alueella	76

Päätelmiä

Helsingin tiivistäminen	78
Kantakaupungin muutoksista	80
Lähiöstä, arvottamisesta ja korjaamisesta	81
Korottamisen tarve	81
Kuntien vastuu ja korottamisen painopistealueet	82

OSA III KIRKKOKATU 1a

3.1 Sijainti

3.1.1 Lähiympäristö	88
3.1.2 Korttelitietoja	88
3.1.3 Rakennuspaikan analyysi	94
Ilmansuunnat	
Lisäkerrosten kannattavuus	

3.2 Nykyinen rakennus

3.2.1 Esittely	99
3.2.2 Arkkitehti	102
3.2.3 Korjaukset	104
3.2.4 Arvottaminen	104
3.2.5 Rakennuksen arkkitehtonisen tyylin historia	106
3.2.6 Kohteen muut arvot	106

3.3 Suunnitelma

3.3.1 Suunnitelman tavoitteet	110
3.3.2 Nykyisen rakennuksen muutokset	112
3.3.3 Lisäkerrosten ulkoarkkitehtuuri	117
3.3.4 Tilasuunnitelmat	122
Asunnot	
Yhteistilat	
Aputilat	
Laajuustiedot	
Piha	
Autopaikoitus	
3.3.5 Rakenteiden valinta	131
3.3.6 Talotekniikka	131
3.3.7 Yhteenvedo	135

Lopuksi 136

Lähteet 138



Johdanto

Retorisimmat povaavat Helsingistä uutta metropolia. Sekä maiden väliset että maan sisäiset kaupungit kilpailevat keskenään vetovoimaisuudesta – muun muassa turisteista, joita houkutellaan paikalle wow-arkkitehtuurin voimin. Jokaisella itseään suurkaupungiksi kutsuvalla on yksi tai useampi uuden vuosituhannen aikana valmistunut julkinen arkkitehtuurin mallikohde, mutta kaupungin imagon ei tulisi päättyä siihen. Luomme leimaa myös asuttavalla kaupunkiympäristöllä, joka asu- mistarpeiden kehittyessä ja kasvaessa on jatkuvassa muutoksessa.

Helsinki on kasvuvaiheessa. Se on kasvanut noin vuodesta 2005, kasvun hidastuen 2010-luvun molemmin puolin sijoittuneen taloudellisen taantumien aikana, mutta silti positiivisena pysyen (Vuori & Kaasila 2018: 8). Jatkuva asukasmäärän kasvu aiheuttaa asuntotarpeen, johon reagoidaan osittain liian hitaasti (Vuori & Kaasila 2018: 15–16), mutta osittain kyse on asuntotuotannon luonnollisesta hitaudesta. Helsinki tarvitsee uusia asuntoja, jotta se selättäisi asuntopulan ja asuntojen alueellisen hinnannousun ja siten alueiden eriarvoistumisen.

Se, että pyrimme tietoisesti pysäyttämään kaupungin muutoksen esimerkiksi liiallisella säätelyllä, ei johda eteenpäin kohti mahdollista parempaa. Ohjailtu muutoskin on parempi kuin kielto muutokselle, joskin liian hallittu rakentaminen ei muodosta sattumia – kiinnostavia kohtia kaupungissa, jossa tapahtuu poikkeus totutusta normaalista.

Koska kaupungissa ei ole tilaa rakentaa kuin enimmäkseen ylöspäin, miksi pysäyttäisimme

muutoksen? Tarvitsemme tilaa – ihmisiä muuttaa kaupunkeihin ennätysmäärä.

Lisäkerrosrakentaminen ei ole Helsingissä uusi ilmiö. Helsingistä on korotettu erityisesti kantakaupungissa koko sen historian ajan alueilla, joissa se on ollut kaavallisesti mahdollista. Esimerkkejä on onnistuneita, ja mielipiteitä jakavia, sekä alkuperäisestä rakennuksesta erottuvia, että sulautuvia kerroksia. (Ilonen 2013.)

Kuten elämä, arkkitehtuuri eli rakennetun ympäristön muovaaminen ja luominen, on jatkuvaa muutosta. Mitä katselisimme 50 vuoden päästä, jos nyt lopettaisimme? Ajan kerrostumat elävöittävät kaupunkia. Vanha ei katoa – se säilyy niin kauan kuin se kestää luonnollista kulumista, jos sitä ei korjata. Uusi, jos se on tarpeeksi erilainen, ei vähennä historian loistoa.

Osalle 50–70 -luvun matalammista keskustarakennuksista muutos on jopa suotavaa. Nekin ovat aikansa tuotoksia. Ehkä säilytämme niistä osan, ja annamme niille aikaa. Ja sillä välin rakennamme jotain mielestämme kaunista niiden yläpuolelle, ja olemme ylpeitä ajan kerrostamasta pääkaupungistamme, ja tulevasta rakennusperinnöstämme.

I

Korottaminen

1.1 Täydennysrakentaminen

vs. lisärakentaminen

1.1.1 Termejä

Täydennysrakentamisella tarkoitetaan jo rakennetun ympäristön täydentämistä uusilla rakennuksilla, ja se voi käsittää laajojakin alueita. Se ei ole sidottu tonttikohtaisesti, vaan silloin rajataan usein tontteja uusiksi tonteiksi. (Helsingin kaupunginkanslia 2018.) Täydennysrakentaminen voidaankin nähdä aluesuunnittelun työkaluna, jolla käsitellään suurempia alueita, kuten kokonaista lähiötä.

Myös *lisärakentaminen* on täydennysrakentamista. Lisärakentaminen voidaan ajatella tonttikohtaisena täydennysrakentamisena, ja se voi olla rakennuksen sisällä tai ulkona tapahtuvaa rakentamista tai käyttötarkoituksen muutos. (Soikkeli ym. 2014: 35, Helsingin kaupunginkanslia 2018.)

Korottaminen on lisäkerrosten rakentamista jo olemassa olevan rakennuksen päälle. Se on siten täydennysrakentamista, mutta erityisesti lisärakentamista, jos kyseessä on yhden tontin rakennuksen korottaminen, eikä kokonaisen alueen, kuten esimerkiksi mahdollinen lähiön yleispätevä korottamissuunnitelma.

Makro- ja mikrotason täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamista voidaan toteuttaa kahdella eri tavalla. Helsingissä vallitseva normi on ollut *makrotason* täydennysrakentaminen, jossa sormimalliksi muotoutuneen kantakaupungin asuinalueiden laajoja rakentamattomia välejä täytetään rakenta-

malla uutta. Usein silloin otetaan pois luonnonmukaisista viheralueista. (Hughes & Berglund 2015: 196–200.) Hughesin mukaan osasy edeltävälle toiminnalle on aiheeseen vähemmän paneutuneiden poliitikkojen päättäväältä, jolloin ajatukset pohjautuvat taloudellisuuteen kestävää aluesuunnittelua enemmän. He hyväksyvät asemakaava-suunnittelijoiden yksinkertaiselta näyttävät ehdotukset uusien alueiden rakentamiseksi.

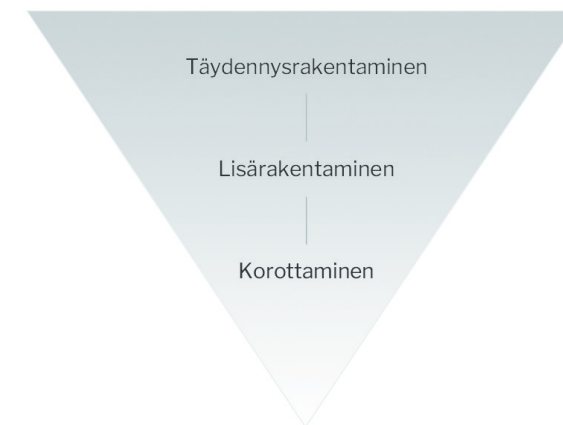
Euroopan ympäristöviraston raportti vuodelta 2006 aiheuttaa myös poliitikoille päänvaivaa. Siinä on mainittu Suomen kaupunkien yhdyskuntarakenteen hajanaisuus, sekä Helsingin seudun olevan yksi EU-alueen hajautuneimmista suurkaupunkialueista. (Kytö ym. 2014: 9.) Sormimallin eheyttämisellä, eli asuttamalla sormenpäiden ja kämmenen välit, esitetään lähiöiden eristäytyminen, ja saatetaan ehkäistä sosioekonomista eriytymistä. Käytännössä uuden alueen asukkaat tuskin päätyvät vapaa-aikanaan uutta asuinalueeseen pidemmälle sormen lähiöpäihin ehkäisemään sosioekonomista eriytymistä. Myös taloudellisella hyödyllä on osasy makrotason valintaan, sillä Euroopan hintatasoon verrattuna Helsingin asuntohinnat ovat hyvin korkeat. Uusi alue on tuottoisa ja helpompi rakentaa samanaikaisesti valmiiksi, ja valmistuvilla alueilla katetaan uusien rakennusten rakentamista. Makrotason täydennysrakentaminen on laajempaa kuin mikrotason. (Hughes & Berglund 2015: 196–199.)

Mikrotason täydennysrakentamisessa jo rakennettua aluetta tiivistetään käyttämättömällä, muutetulla tai uudella rakennusoikeudella, joka mahdollistaa rakennuksen lisärakentamisen (Hughes & Berglund 2015: 196–197). Korottaminen on siten mikrotason täydennysrakentamista.

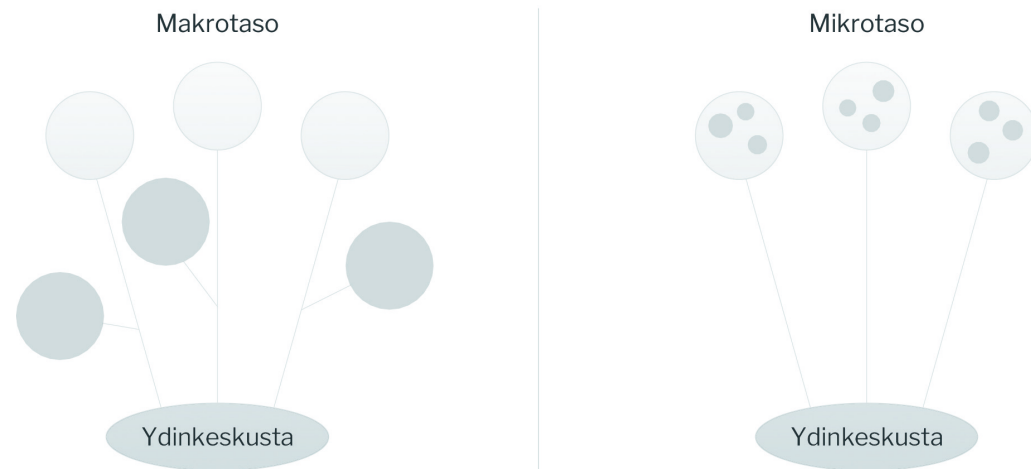
Ydinkeskustassa rakentaminen on lähes aina mikrotason täydennysrakentamista, kun rakennetaan olevan kaupunkirakenteen sekaan. Uudet merenranta-asuinalueet, kuten Jätkäsaari ja Sompasaari voidaan ajatella sen sijaan makrorakentamisena, koska entinen käyttötarkoitus on muutettu ja vanhat rakennukset sekä tarpeeton infrastruktuuri purettu

uusien tieltä. Sen lisäksi alueet ovat erillisiä ja laajoja uuden rakennuskannan alueita.

Korottamisen lisäksi toisia tonttikohtaisia lisärakentamisen tapoja ovat muun muassa käyttötarkoituksen muutokset, ullakko-rakentaminen, rakennuksen laajennukset jatkamalla rakennusmassaa sen kiinteään yhteyteen tai esimerkiksi parvekevyöhykkein, sekä lisärakennus tontille. Alueellinen täydennysrakentaminen voi olla rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudella rakennuksella, tiivistäminen tontilla tai tontin lohkominen uusiksi rakennettaviksi alueiksi. (Soikkeli ym. 2014: 36, Helsingin kaupunginkanslia 2018.)



Täydennysrakentaminen



1 Makro- ja mikrotasoisien täydennysrakentamisen ero (mukaillen Hughes & Berglund 2015: 199).

1.1.2 Korottaminen projektina

Projektin kulku

Täydennysrakentaminen lähtee käyntiin taloyhtiön kiinnostuksesta lisärakentamiseen, tai kaupungin rakennusten ollessa kyseessä, kaupungin omasta kiinnostuksesta kehittää aluetta. Tällöin kyseessä on harvoin yksi rakennus, vaan tavanomaisemmin kokonainen alue, johon suunnitellaan kaavamuutos. (Helsingin kaupunginkanslia 2018.) Taloyhtiön tapauksessa järjestetään hallituksen kokous, jossa päätetään mahdollisesta täydennysrakentamisen selvittämisestä.

Täydennysrakentaminen alkaa selvityksellä, tarvitaanko tontille lisää rakennusoikeutta. Kun kyseessä on taloyhtiön omistama tontti, kehottaa Helsingin kaupunki ottamaan ensin yhteyttä täydennysrakentamisen neuvontaan, jonka yhteyshenkilö lähtee selvittämään tontin ja sen läheisyyden tietoja muilta kaupungin asiantuntijoilta. Muita henkilöitä voivat olla alueen kaavoittaja, maankäytön sopimuksista vastaava henkilö ja rakennuslupaviranomainen. Tietojen kerryttyä selviää, onko täydennysrakentaminen, kuten korottaminen, tontilla mahdollista, vai estääkö sen eri tekijät. Mahdollisia estäviä tekijöitä voivat olla suojeltu rakennus tai ympäristötekijät. (Helsingin kaupunginkanslia 2018.)

Mahdollisuuden selvittyä taloyhtiö päättää suunnittelun aloittamisesta, ja teettääkö taloyhtiö tapauksesta viitesuunnitelman. Viitesuunnitelma on arkkitehdin laatima suunnitelma alueesta, josta selviää mahdollinen laajennus, ja sitä muokataan taloyhtiön ja kaupungin toiveiden mukaan ennen kuin se täy-

dennetään hankesuunnitelmaksi ja jätetään kaavamuutosta varten kaupunginviranomaisille kaavamuutoshakemuksen yhteydessä. (Yläjääski 2018, Helsingin kaupunginkanslia 2018.)

Taloyhtiö ei yleensä toimi itse täydennysrakentamisen rakennuttajana. Siksi taloyhtiö saa tuloja myydessään rakennusoikeuden rakennuttajalle. Mitä aikaisemmin asiasta sovitetaan rakennuttajan kanssa, sitä helpommin projektille saadaan ostaja, joka voi vaikuttaa suunnitelmiin. (Timo 2015: 115, Helsingin kaupunginkanslia 2018.)

Asemakaavamuutoksen jälkeen voidaan hakea projektille rakennuslupaa. Rakennuslupasuunnitelmat toteuttaa arkkitehti, joka myös neuvottelee ennakkoneuvottelussa lupakäsittelijän ja rakennusluvan haltijan kanssa kerran ennakkoon jo ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä. (Helsingin kaupunginkanslia 2018.)

Prosessiin liittyy vaihe vaiheelta lisää teki- jöitä. Tavoite tulisi olla, että taloyhtiö pysyisi projektin keskipisteessä projektin joka vaiheessa. Tämän mahdollistaa taloyhtiön hyvä tiedotus ja tiivis kanssakäyminen esimerkiksi isännöitsijän kanssa, joka välittää tiedot eteenpäin. Projektista eniten tietävä, tiedotuksen toinen taho voi olla projektinvetäjä, kuten rakennusalan konsulttitoimiston henkilö tai rakennusliikkeen henkilö, tai pääsuunnittelija, kuten arkkitehti. Tavoitteena on, ettei taloyhtiö kokisi missään vaiheessa jäävänsä projektin aikana altavastajaksi, vaan myönteinen kuva projektiin säilyisi läpi koko prosessin. Siten prosessin kulku käy tapaus tapaukselta

selvemmäksi, ja myönteinen mielipide leviää muihinkin taloyhtiöihin.

Tiedottamista voidaan parantaa esimerkiksi sähköisin tauluin, jossa lukee viikoittain työmaa-aikaiset tapahtumat, sekä sen lisäksi sähköpostit ja fyysiset, paperiset ilmoitukset. On hyvä antaa työmaa-aikana asukkaille kontaktihenkilön yhteystiedot, mutta vältettävä turhaan häiritsemästä henkilöä. Voitaisiin esittää mahdolliselle kohteelle erityistä viestijää, joka olisi saman rakennusliikkeen palveluksessa, tuntisi projektin, ja toimisi yhdistävänä tekijänä asukkaiden ja rakennusliikkeen välillä.

Korvaukset

Korottamista, yhtenä täydennysrakentamisen menetelmänä, pyritään helpottamaan täydennysrakentamisen projektien etenemiseksi. Taloudellisen tuen tapa riippuu tontin omistajasta. Kaupungin vuokratonteilla, joissa taloyhtiö on asuntotontin pitkäaikaisena vuokralaisena, kaupunki maksaa taloyhtiölle täydennysrakentamisesta korvausta, sillä täydennysrakentamisen tuotto ei ole taloyhtiön, vaan kaupungin. Kaupunki voi kaavoittaa alueelle täydennysrakentamissuunnitelmallisesti uuden kaavan, joka mahdollistaa täydennysrakentamisen. Yleensä kaupunki kaavoittaa ja muodostaa täydennysrakentamiselle uuden tontin. Siksi korottamisprojekti lähtee taloyhtiön kiinnostuksesta. (Helsingin kaupunki 2017, Helsingin kaupunginkanslia 2018.) Kaupunki ei voi määrätä vuokralaista tonttinsa lisärakentamiseen, ellei vuokrasopimus ole päättymässä. Silloin uutena ehtona voi olla lisärakentaminen tontille. (Wiksten 2019.)

Helsinki on vuonna 2005 laatinut periaatteet kaupungin vuokratonteille maksettavasta täydennysrakentamiskorvauksesta, ja vuonna 2009 täydentänyt menettelytapoja. Vuokralaiselle maksetaan vähintään kolmasosa arvonnoususta, tai korkeintaan kaksi kolmasosaa, jos vuokralaisen nykyisten autopaikkojen uudelleenrakentaminen uuden asemakaavan mukaisesti aiheuttaa merkittäviä kuluja. Korvaus lasketaan rakennusoikeuden hinnalla määrittelyllä, joka on aluekohtainen, ja riippuu alueen hintatasosta. (Helsingin kaupunki 2017.)

Yksityistontin korottaminen lähtee vain taloyhtiön kiinnostuksesta (Harsia 2019). Taloyhtiö saa korottamisesta koituvan tuoton myymällä uuden rakennusoikeuden rakennusliikkeelle, joka rakennuttaa uudet kerrokset. Tätä tuottoa kaupunki rajoittaa vetoamalla esimerkiksi kunnallistekniikan kustannuksiin. (Helsingin kaupunginkanslia 2018.) Rajoitus on kuntakohtainen (Autio 2017). Helsingissä vuonna 2009 on lisätty täydennysrakentamisen kannustimia siten, että asuintontin lisärakentamisesta ei tarvitse maksaa korvausta, jos arvonnousu alittaa 1 000 000 euroa. Sitä ennen, ja yhä muussa kuin asuinrakentamisessa, täydennysrakentamisen korvauksen alaraja on 7 000 000 euroa. Ylimenevältä arvonnousulta maksetaan 35 % korvausta arvioidusta rakennusoikeuden arvosta, joka arvioidaan kuten kaupungin tontilla. Käytännössä vain hyvin harva projekti ylittää alarajan, Helsingissä vuosittain alarajan ylittäviä hankkeita on vain muutama. (Helsingin kaupunki 2017.)

Esimerkiksi ara:n eli asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen rajaama valtion tueman asuntotuotannon kerrostalotontin enim-

mäishinta on Helsingin kalleimmalla alueella 450 euroa kerrosneliömetriltä. Alueen sisällä kalleimmilla alueilla hinta tosin neuvotellaan ara:n kanssa erikseen. (ARA 2018.) Yksityisen asuntotontin kerrosneliöhinta voi olla enemmän. Hintahaarukka on Helsingissä 440–2500 euroa kerrosneliömetriltä. Helsingin keskustassa Ullanlinnassa, Eirassa, Kampissa, Punavuorella ja Töölössä on kallein kerrosneliöhinta, 1500 – 2500 euroa. (Häkkinen 2017.) Diplomityössä esiteltävän, Kruununhaassa sijaitsevan kerrostalon korotuksen hinnan voidaan arvioida olevan 1500 euroa kerrosneliömetriltä, sillä se ei ole kalleimpien listassa, mutta sijaitsee kalleimpien alueiden välittömässä läheisyydessä. Karkeasti arvioituna 1 000 000 euron korvausvaatimuksen alaraja ylittyisi siis, jos rakennusoikeutta lisättäisiin noin 650 kerrosneliömetriä.

Poikkeamislupa

Jos aiottu rakentaminen poikkeaa suuresti voimassa olevan asemakaavan määräyksistä, tarvitaan asemakaavamuutos. Muun muassa suuri rakennusoikeuden lisääminen tai kerrosten lukumäärän kasvattaminen vaativat yleensä asemakaavamuutoksen, minkä päättää kaupunkiympäristölautakunta. (Helsingin kaupunki 2018b.) Kaavamuutoksella turvataan tilanne, jossa onnettomuuden, kuten palotilanteen jälkeen jouduttaisiin käymään läpi uusi poikkeamislupaprosessi. Poikkeamislupa on voimassa vain enintään kaksi vuotta päätöksestä (Helsingin rakennusvalvonta 2019).

Kerrostalon korottaminen katsotaan nykyisin lähes poikkeuksetta asemakaavamuutosta vaativaksi täydennysrakentamiseksi, ja lähtökohta on, että kaavamuutos vaaditaan (Pulkka

2019). Sen sijaan ullakkorakentaminen voidaan tehdä yhä poikkeamisluvalla (Helsingin kaupunki, ullakkorakentaminen 2019).

Ullakkorakentaminen

Jo vuonna 1987 Helsingin kaupunkiympäristölautakunta päätti helpottaa Helsingin alueen ullakkorakentamista asuinkäyttöä varten. Ullakkorakentamisen osalta helpotettu kaava käsitti ensin vain kantakaupungin, mutta vuonna 2009 sitä laajennettiin koko kaupungin kattavaksi. Tietyin ehdoin asemakaavamääräyksistä ja rakennuskiellosta voidaan poiketa ja ullakkokerroksia rakentaa, vaikka rakennusoikeutta ei tontilla olisi. Päätös on ollut aina määräaikainen, ja sitä on jatkettu muutaman vuoden välein. (Kaupunkiympäristölautakunta 2019.) Menettelyllä nopeutetaan lupaprosessia, kun kiellot voidaan ohittaa, ja siten edistetään Helsingin asuntopulan purkamista. Myös kiinteistöjen kunnossapito helpottuu, kun peruskorjaus voi saada taloudellista tukea uusista asunnoista.

Uusien ullakon ikkuna-aukkojen suhteen kaupunki on ollut tiukempi. Vuonna 2019 esimerkiksi Pohjoisrannan alueen aukotussääntöä viimein helpotettiin, kun kielloista, tai vain harkittujen ikkunoiden rakentamisesta (Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet 2018), muuttui mahdollisuudeksi avata rakenteeseen aukkoja, jos ne: ”soveltuvat rakennuksen ja sen lähiympäristön ominaispiirteisiin” (Kaupunkiympäristölautakunta 2019). Lause on tulkinnanvarainen, sillä se ei vaadi pelkästään mukailemaan alueen ominaispiirteitä, vaan antaa mahdollisuuden etsiä soveltuvia muotoja alueen lähiympäristöstä.

Kaupunki vaikuttaa olevan pikkuhiljaa muuttamassa mielipiteitään keskustan muutosista myönteisemmiksi. Asutopulan ratkaisujen jouduttamiseksi ja eri tahoisten kritiikkien myötä (esimerkiksi Berglund 2015, Ilonen 2015) suhde kaupungin ennallapitämiseksi on löystymässä, ja ympäristöllisesti rikkaampiakin ratkaisuja lienee mahdollista tulevaisuuden katukuvassa nähdä.

Rakenteet

Korotusosaa suunnitellessa rakenteiden paino on ratkaiseva tekijä. Teräsbetonirakenteiset ratkaisut ovat lähes poikkeuksetta liian raskaita olemassa oleville perustuksille, ja siksi lisäkerrokset rakennetaan kevyin rakentein. Kevyillä rakenteilla tarkoitetaan esimerkiksi puu- tai teräsrunkoa. Myös kevytrakenteisten korotusten tapauksissa on ensin selvitettävä perustusten kantavuus. (Soikkeli ym. 2014: 83.) Korotusosien pienten koon vuoksi hybridi- eli liittorakenteisiin, jossa yhdistettäisiin esimerkiksi betonia ja puuta rakenteissa, ei ole tarvetta. Puun käyttöä perustellaan myös uusituvien materiaalien käyttötarpeella, sekä rakentamisen ekologisuustavoitteilla. Diplomityössä ei oteta kantaa puurakenteissa käytettäviin liimoihin ja niiden ympäristöystävällisyyteen tai ilmastovaikutuksiin.

Puisia rakennejärjestelmiä on useita. Yleisimmät rakennejärjestelmät Suomessa ovat kantavat seinät joko rankarunkoisena tai massiivipuisena, pilari-palkkijärjestelmä, tilaelementit ja hirsirakenteet. Elementoinnin, eli esivalmistisuuden eri asteita, voidaan käyttää kaikissa järjestelmissä. Rankarakenteissa käytetään tolpparakenteena viilu- tai liimapuuta. Liimapuu on standardisoitu, la-

melleista liimaamalla yhteen liitetty puutuote, kun taas viilupuu eli LVL on ohuista viiluista yhteenliimattu puutuote. (Puuinfo 2019.) Lisäkerrokseen soveltuu parhaiten joko pilari-palkkijärjestelmä tai kantavat seinät (Sundström 2014: 3 via Luoma-Halkola 2013), jotka voivat olla rankarakenteisia, massiivipuelementtejä tai tilaelementtejä. Rakenne voidaan myös toteuttaa järjestelmien hybridinä. Pilari-palkki-järjestelmän etu on sen muuntojoustavuus, sillä siinä ei ole samantaisia mitoitusrajoituksia kuin massiivirakenteessa tai runkotolppajaossa. Haittana on paikalla rakentamisen määrä, joka aiheuttaa logistisia toimenpiteitä ja tuottaa melua. Suurelementeillä toteutettu, kantaviin seiniin perustuva rakentaminen ei vie yhtä kauan. (Puuinfo 2019.)

Rakennusosan toteutustapoja on kaksi: Paikallarakentaminen tai elementtirakentaminen (Sundström 2014: 2). Elementtien käyttäminen lyhentää työmaa-aikaa, ja on erityisesti kaupunkiolosuhteissa hyödyllistä vähäisen säilytystilan ja lyhyempiaikaisen asukkaiden häirinnän vuoksi (Lehto 2015: 14). Mitä elementoidumpaa rakentaminen on, sitä enemmän suunnittelun tilallisia rajoitteita projektiin sisältyy. Lisäkerrosrakentaminen rajoittaa jo itsessään asuntojen muunneltavuutta, koska nykyisen lvi-tekniikan sijainnit määrittelevät tilojen sijainnin lisäkerroksissa. LVI-tekniikkaa voidaan siirtää välipohjissa enimmillään noin neljä metriä. Suurelementit ovat paikallarakentamisen ja tilaelementin välimuoto, joka helpottaa suunnittelua, ja takaa nopeamman työmaavaiheen. Paikallarakentaminen on suunnittelun puolesta avointa, mutta vaatii pisimmän työmaa-ajan ja toimivan sääsuojan, joten se sisältää enemmän

riskejä. (Sundström 2014: 6 via Luoma-Halkola 2013.)

Uudet rakenteet voidaan perustaa nykyisen rakennuksen kantavien linjojen kohdalle, mikäli rakennuksen yläpohja kestää uudet rakenteet. Yläpohja puretaan kantavaan betonirakenteeseen asti. Yläpohjan kestävyys ollessa riittämätön, tai kantavien linjojen uudelleensijoittelun tarpeeseen voidaan vanhan betonirakenteen päälle asentaa teräs- tai puupalkisto siirtämään uuden rakenteen paino. Teräspalkiston ei tarvitse olla yhtä korkea kuin puupalkiston sen paremman kantavuuden ansiosta, jolloin julkisivun sommitteleminen helpottuu. Palkkirakenne voi olla tarpeen myös talotekniikan vientien vuoksi. (Soikkeli ym. 2014: 97, Sundström 2014: 3 via Luoma-Halkola 2013.)

Tilaelementit ovat tehdasolosuhteissa koottuja erikokoisia kappaleita, joiden pääperiaatteena on modularisointi sekä tuotannon tehokkuus. Tilaelementit eivät ole uusi keksintö, sillä ne ovat saaneet alkunsa ajatuksena jo 1800-luvun aikana, rakentamisen teollistuessa. (Jokimäki 2010: 3-4 via Ludwig 1998: 148.) Myös tilaelementeissä voidaan käyttää sekä ranka-, että massiivipuurakenteita (Puuinfo 2019). Korottamisprojekteissa ne ovat usein noin viidesosan halvempi järjestelmä kuin paikallarakentaminen (Lehto 2015: 24). Mitä enemmän toistettavia tilaelementtikokoja projektissa voidaan käyttää, sitä kustannustehokkaammaksi projekti muodostuu. Tilaelementtien rajoitteeksi katsotaan kuljetuksen enimmäismittat, jotka määräävät tilaelementtien maksimikoot ja siten tilojen suunnittelun rajat (Puuinfo 2019).



Tilaelementein korottaessa vanhojen kantavien seinälinjojen rajoitteista päästään apupalkistolla. Kattorakenteet tehdään erikseen. Projektiin voi kuulua samanaikaisesti nykyisen rakennuksen parannus, kuten parvekkeiden lisäys.

Määräykset

Suomessa korotuksessa ei ole kerrosrajaa, jos korotus tehdään muista kuin kevyistä rakenteista, eli yleensä teräsbetonista. Kevyistä rakenteista rakennettaessa lisäkerroksia saa olla enintään kaksi, kuitenkin vain kahdeksanteen kerrokseen tai enintään 28 metriin. (848/2017.) Lisäkerroksille on omat palomääräyksensä.

Suomessa rakennukset jaetaan vaatimuksiltaan neljään eri paloluokkaan: P0, P1, P2 tai P3, joista P3 on vaatimuksiltaan kevyin, ja P1 rakenteiltaan palonkestävin. P2-paloluokan kantavien rakenteiden vaatimukset ovat pienemmät kuin P1-luokassa, mutta luokassa on muilta osin enemmän vaatimuksia. Paloluokkaa P0 käytetään, kun rakennus mitoitetaan palonkestoltaan toiminnallisesti, eli rakennus hiililymitoitetaan. Hiililymitoituksessa rakennuksen rakenteissa on laskettu hiililymitävä.

Korotettaessa joko olemassa olevaa tai uutta asuinkerrostaloa lisäkerroksilla, uusien kerrosten rakenteet ovat R60. Kahden kevytrakenteisen lisäkerroksen tapauksessa sekä uudet kerrokset, että ylin alkuperäinen kerros järjestetään automaattisella sammutuslaitteistolla, eli sprinklataan, lukuun ottamatta uloskäytävää. Yksikerroksista lisärakentamista ei tarvitse sprinklata. Eristeiden on oltava palamatonta materiaalia, kun lisäkerroksia on kaksi. Palo-osaston sisäpuoliset ei-kantavat seinät eivät vaadi suojaverhousa. Seinä- ja kattopinnot voivat olla palavaa materiaalia, kun niiden takana on suojaverhous. Harvemmassa tapauksessa, P2-luokan asuinkerrostaloa korottaessa, myös yksi lisäkerros varustellaan automaattisella sammutuslaitteistolla. (848/2017, Puuinfo 2018.)

Korottamisen visuaaliset lähtökohdat

Lisärakentamisen massallinen, tiivis yhteys olemassa olevaan rakennuskantaan luo lähtökohdan korotuksen suunnitteluprosessille. Korottaminen voidaan nähdä visuaalisin keinoin toteuttavana kolmella eri tavalla: piiloutuvana, sopeutuvana tai erottuvana tai toisaalta niiden välimaastona. Korotustyylin valintaan vaikuttavat monet tekijät, mutta lähtökohtaisesti tärkeää on ennen suunnittelua tapahtuva rakennuksen ja sen ympäristön arvottaminen, jossa painotettavat tekijät konkretisoituvat.

Piiloutuva korottaminen pohjautuu tarpeeseen kadottaa uusi rakennusmassa olemassa olevan rakennusmassan joukkoon. Syyt massan piilottamiselle ovat usein ympäristön rakennuskannassa, joka voi olla suojeltu, tai eheässä räystäslinjassa, josta ei haluta kaupunkikuvallisesti poiketa. Sisentämällä uusien kerrosten julkisivulinjaa olemassa olevan rakennuksen julkisivulinjasta saadaan rakennusmassaa kadotettua katunäkymästä. Ympäröivän rakennuskannan kerroksista tarkasteltuna massaa voidaan häivyttää kattomuodolla, joka voi olla viistottu, esimerkiksi harjakattoinen, tai kattomuoto jäljitellään ympäröivän rakennuskannan mukaiseksi. Mahdolliset parvekkeet ovat yleensä sisennettyjä tai upotettuja kattomuotoon. Korokien harkittu tarkastelu on vahvasti läsnä piiloutuvassa korotusmallissa.

Sopeutuvassa korottamisessa pyritään mukautamaan erityisesti korotuksen välittömässä, kiinteässä yhteydessä olevaan rakennukseen, mutta mahdollisuuksien mukaan myös ympäröivään rakennuskantaan. Sopeutuva korottaminen on massaltaan, yksityiskohdiltaan ja materiaalivalinnoiltaan jäljittelevä, joskin painotus voi olla voimakas tai vähemmän voimakas.

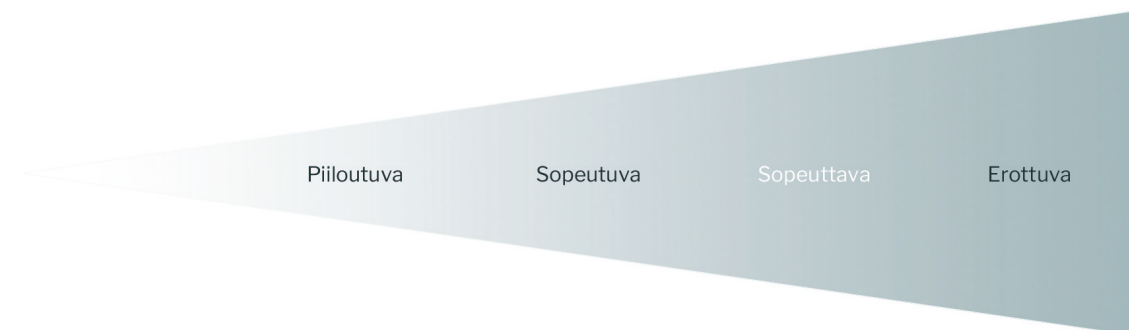
Lähiöissä tyypillinen peruskorjauksen tai

perusparannuksen yhteydessä tehtävä korottaminen on vaikeasti luokiteltava, sillä usein peruskorjauksen tai -parannuksen yhteydessä käsitellään myös olemassa olevan rakennuksen arkkitehtuuria imagollisista syistä, jolloin nykyinen rakennuskin muuttuu ulkonäöllisesti. Usein korotusosa on kuitenkin nykyiseen rakennukseen sopeutuvaa. Jos projekteja ei ajatella erillisinä, voidaan puhua *sopeuttavasta* korotuksesta, jossa projektiin sisältyy koko rakennusvaippa. Sopeuttavalla, mutta vahvalla arkkitehtuurilla, kun se on onnistunut, voidaan parantaa myös entisen julkisivun ilmettä, jo pienin ja hienovaraisin keinoin. Sopeuttamisella saadaan kuin lupa käsitellä myös nykyistä rakennusta. Tällöin tulee ottaa hu-

mioon rakennuksen aikakaudelle tyypillinen arkkitehtuuri, ja pyrkiä noudattamaan sille ominaista ajan henkeä, ellei imagollisista syistä ole tarpeen tehdä toisin.

Erottuva korottaminen nimensä mukaisesti eroaa näkyvyydeltään nykyisestä rakennuksesta. Korotusosa muodostaa visuaalisesti itsenäisen yksikkönsä. Korotus voi olla yhtä aikaa sekä sopeutuva, että erottuva, jos lisäkerroksissa on esimerkiksi yhteisiä tekijöitä ympäröivän rakennuskannan kanssa, mutta se eroaa alapuolisesta rakennuksesta. Usein erottuvana korotuksena nähdään eroava rakennusmassa, tai mahdollisesti myös julkisivun ja katon päämateriaalit.

Korottamisen näkyvyys



1.2 Korottamisen mahdollisuudet

1.2.1 Arvot

Täydennys- ja lisärakentamisen kannattavuus on monisyistä. Se ei välttämättä ole kannattavaa jokaiselle osapuolelle. Sen lisäksi kannattavuutta on monenlaista. Yleensä, kun käsitellään kannattavuutta, tarkoitetaan taloudellista kannattavuutta. Lisäkerrosrakentamisessa kannattavuudeksi voidaan luokitella myös muita, lisäkerrosrakentamisen puolesta puhuvia arvoja. Lisäkerrosrakentamiselle voidaan ajatella visuaalinen arvo, jolla tarkoitetaan korottamisen visuaalista vaikutusta rakennukseen ja sen lähiympäristöön. Parhaimmillaan lisärakentamisen laadulliset tavoitteet täyttyvät, jos alueen esteettisyys ja siten viihtyisyys paranevat (Lukkarinen ym. 2011: 17). Uusi visuaalinen arvo voi vaikuttaa erityisesti alueen ympäristöön, sillä täydennysrakennettavan alueen lähiympäristön rakennusten asuntojen arvot nousevat noin 300 metrin säteellä (Jantunen 2017: 33).

Lisäkerrosrakentamisella on myös sosiaalinen potentiaali, joka voidaan karkeasti jakaa sosioekonomiseen ja asuntojakaumalliseen arvoon. Alueen asuntojen erilaisilla hintaluokilla voidaan tasata alueen sosioekonomista rakennetta, eli eri tuloluokkiin katsottavilla henkilöillä olisi mahdollisuus alueen asutukseen. Alueen asukaskunta monipuolistuu, eikä alueellista kärjistymistä pääse tapahtumaan tai sitä voidaan korjata. Uudet asunnot tuovat myös asuntojakaumallista kannattavuutta alueelle, koska asuntojen kokoeroja voidaan tasata lisäämällä vähemmän edustettuja

asuntokokoja alueen asuntotarjontaan.

Alueelle voidaan ajatella myös tiheydellinen arvo, joka kertoo tiheyden vaikutuksen alueen ympäristöllisiin tekijöihin, eli koettuihin laadutekijöihin. Neljä laatutekijää ovat ulkoinen ilme, toimintamahdollisuudet, tunnelma ja sosiaalinen ilmapiiri, joista muodostuu laadun kokonaisarvio. Toisin kuin on kuviteltu, hyvin harvaa asuinalueita ei koeta ympäristöllisesti laadukkaimmaksi. Aalto-yliopiston Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksessa toteutettu Urbaani onni- tutkimus osoittaa, että kerrostalojen ja pientalojen alue, sekä 5-6 kerroksen kerrostaloalue koetaan alueista laadukkaimmaksi. Kerrostalovaltaista aluetta korottamalla ei siten parannettaisi alueen laadullista arvoa, päinvastoin laadullinen arvo laskee kerrostaloalueilla, joissa rakennuksissa on keskimäärin 7-8 kerrosta. (Kahri ym. 2011: 145-146.)

Alueen tiheys vaikuttaa alueen ekotehokkuuteen, joka on tutkittu olevan parempi kerrostaloalueella kuin haja-asutusalueella tai pientaloalueella. Kasvihuonekaasupäästöjä tutkittaessa huomataan, että omakotitalovaltaisissa ekokylissä on verrattain paljon korkeammat päästöt ja energiankulutus kuin kerrostaloalueilla. Kuntatasolla alueen kasvihuonekaasuja voidaan vähentää jopa 45 prosenttia, joka muodostuu muun muassa täydennysrakentamisen mahdollisuuksien hyödyntämisestä, aluetehokkuudesta ja haja-asutuksen osuudesta. Tiheyteen panosta-

valla täydennysrakentamisella on siten suuri merkitys, jossa muutos lähtee kunnalliselta tasolta kaavoituksesta, jatkuen suunnitellulla ja lopulta päättyen asukkaan valintoihin. (Wahlgren 2017: 103, 108-110, 165-166, 175.) On tullut aika tukea kerrostaloalueita niiden elinajan pidentämiseksi ja alueiden kehittämiseksi tiheyden toimivuuden vuoksi, sekä vähentää pientalojen markkinointia suomalaisena asumisen unelmana, ja pyrkiä tiheimpään ratkaisuun jo laadullisinkin perusteluin.

Korottamisessa tulisi aina huomioida alueellinen soveltuvuus. Vastaavia tutkimustu-

loksia tulisi hyödyntää mietittäessä keinoja, jotka sopivat alueen täydennysrakentamiseen, ja arvioidessa, kannattaako alueella lisäkerrosrakentaminen. Korottamisessa tulisi tutkia myös lisääntyvän tiheyden vaikutus alueen energiatehokkuuteen. Kunnan vastuulla on kehittää aluetta kokonaisuutena.

Kaikki edellä mainitut kannattavuuden tekijät koetaan kunnalle hyödyllisinä. Tekijöillä ei ole välitöntä taloudellista arvoa, mutta niiden pidempiaikainen vaikutus kohottaa kunnan elinvoimaisuutta ja korreloituu koko valtion hyvinvointiin.

Täydennys- ja lisärakentamisen arvoja

Fyysiset:	asuntojakauma, tiheys
Toiminnalliset:	palvelut
Laadulliset:	viihtyisyys, imago, turvallisuus
Sosiaaliset:	sosioekonomia

Tekstilähde Lukkarinen 2011: 17

Suojelulliset arvot

Korottamisessa ollaan kontaktissa vanhemman rakennusmassaan, jonka suojelulliset arvot on aina punnittava. Koska korottaminen vaikuttaa olemassa olevaan rakennukseen, on sen mahdolliset vaikutukset selvitettävä. Suojelulliset arvot ovat toisin sanoen korottamisen lähtökohta, sillä suojelulliset arvot määrittelevät myös korottamisen mahdollisuuden ja potentiaalisen määrän. Arvot voivat olla siten myös korottamista jarruttava tekijä tai jopa este. Kun korottaminen katsotaan mahdolliseksi, punnitaan muita edellä mainittuja korottamisen arvoja, ja jäljessä käsiteltyä kannattavuutta. Suunnittelijan on hyvä tuntea suojelullisten arvojen tyypit, ja määritellä työskentelylleen raamit. Vaikka rakennus ei olisi kaavassa suojeltu, se ei suoraan merkitse rakennuksen arvottomuutta. Arvot on hyvä tutkia, tunnistaa ja niitä osaltaan myös kunnioittaa. Lähiössä ja kaupungissa on esimerkiksi erilaiset maisemalliset arvot, ja rakennuskanta on myös hyvin erilaista. Aihetta käsitellään alueittain tarkemmin osassa 1.4. Helsingin lähiö vs. kantakaupunki.

Arvottaminen on yleensä jaettu säilyneisyyden ja arvottamisen kriteereihin, jotka on vielä jaettu arkkitehtuuriin, historiaan ja ympäristöön. Näistä muodostuva pistemäärä on kuvannut rakennuksen arvon. Uudemmissa rakennuksissa vastaavanlainen arvotus ei ole validi historiallisen lyhytaikaisuuden ja uusien, kenties kuvaavampien arvojen tarpeellisuuden vuoksi. Usein arvottaminen nojaa johonkin julkaistuun teokseen, tai lakiin rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010).

Rakennussuojelussa arvottaminen voidaan määritellä hallituksen esityksen (HE 101/2009)

mukaan rakennusperinnön suojelemiseksi seuraavasti:

”Arvottaminen tarkoittaa kohteiden kulttuurihistoriallisen ominaisuuteen analysointia ja suhteuttamista laajempaan, esimerkiksi alueelliseen kokonaisuuteen, rakennustyyppin historiaan tai historialliseen ilmiöön, näin tunnistettavien merkitysten arviointia sekä kohteen erityispiirteisiin ja arvoihin perustuvien vaalimis- tai suojelutavoitteiden määrittelyä. Arvottaminen on kohteiden kulttuurihistoriallisen arvon määrittelyä riippumatta kohteiden käyttö- tai välinearvoista jonkin muun hyvän saavuttamisessa.”

Arvottaminen on rakennuksen minkä tahansa prosessin osatekijä, mutta voidaan puhua myös lähtökohdasta. Arvottaminen on taustalla esimerkiksi silloin, kun aluetta tarkastellaan kaavoituksen näkökulmasta, korjataan tai tehdään rakennukselle muutoksia, luodaan inventointia tai rakennushistoriaselvitystä tai täydennysrakennetaan (Hirviniemi 2013: 5).

Arvottaminen perustuu kriteereihin, joihin ei ole malliratkaisua, mutta esimerkiksi museovirasto tarjoaa Suomen rakennuskulttuurin yleisluettelon, joka pohjautuu kolmeen kriteeriin: rakennushistorialliseen arvoon, historialliseen arvoon ja maisemalliseen arvoon. Tätä luettelointiperustetta on mahdollista käyttää rakennuksiin, jotka on rakennettu ennen varsinaista esiteollista aikakautta. Näin suurin osa modernismin rakennuskannasta jää ulkopuolelle, sillä kolme neljäsosaa asuin- ja palvelurakennuskannasta on 1960-luvun jälkeisiä rakennuksia (Ympäristöministeriö 2007, Hirviniemi 2013: 6, 9).

Uudemman rakennuskannan arvottamiseen voidaan soveltaa kohteesta riippuen lainsäädäntöä, julistuksia ja asiantuntijoiden jo tehtyjä modernin rakennuskannan vakiintuneita kriteerejä. Mitä uudempaa rakennuskanta on, sitä useampia kriteerejä tulee ottaa huomioon, koska sitä haastavammaksi arvottaminen käy, kun ei voida nojata yhtä vahvasti historialliseen arvoon. Arvottamalla ei anneta suoraviivaisia vastauksia tai käskyjä rakennuksen käsittelylle. Arvottaminen antaa suuntaa valinnoille, ja parhaimmillaan se kehottaa toimimaan tietyllä tavalla. Se kerää yhteen tiedon ja siten painottaa rakennuksen mahdollista merkitystä ja säilyvyyttä parantavia keinoja.

Esimerkkejä arvoista

Kerroksellisuus
Alkuperäisyys
Kulttuurihistoriallinen merkitys
Edustavuus
Tyypillisuus
Harvinaisuus
Symbolinen kohde
Intensiteetti
Alueen yhtenäisyys
Ympäristöarvot
Arkkitehtoniset arvot
Paikallinen identiteetti

Tekstilähde 498/2010, Hirviniemi 2013: 10

1.2.2 Taloudellinen kannattavuus

Kunnalle lisärakentaminen on edullinen tapa kehittää kunnan asuntotilannetta jo olemassa olevilla asuinalueillaan. Toisin kuin usein täydennysrakentamisessa, lisärakentamisessa kunnan ei tarvitse asentaa yhtä paljon uutta kunnallistekniikkaa tai luoda uutta infrastruktuuria, joten kunta säästää lisärakentamalla. Korottamalla jo olemassa olevaa rakennusta kunnallistekniikkaa ei vaadita lisää, mutta suurin osa kunnista perii silti kunnallistekniikan sopimuskorvausta myös korottamisesta. Kunnat perustelevat korvausta jo olemassa olevan tekniikan huoltokustannuksilla. (Autio 2017: 26.)

Taloyhtiölle lisärakentaminen korottamalla ei ole yhtä edullista tai yksinkertaista kuin kunnalle, joka ei koe yhtä suurta eroa eri lisärakentamistapojen välillä. Silti taloyhtiöt ovat avainasemassa lisärakentamisen aloituksessa. Täydennys- ja lisärakentamisesta saatavat tulot perustuvat rakennusoikeuden myyntiin (Helsingin kaupunginkanslia 2018). Korottamisen rakennusoikeudesta saatava korvaus tai rakennusoikeuden myyntihinta on suhteellisen pieni, sillä korottamalla rakennusalaa ei synny kovin paljon. Uudesta rakennusalasta saatava rakennusoikeuden määrä ei ole suuri. Kustannuksia sen sijaan syntyy useasta tekijästä.

Korottaessa syntyy kustannuksia vanhan kattorakenteen ja ullakon purkamisesta. Perustusten kantavuuden määrittäminen on olennainen osa korottamista. Toisinaan perustuksia joudutaan vahvistamaan, mikä lisää kustannuksia tuntuvasti. Kahdella puukeroksella korottaessa joudutaan asentamaan

sprinklaus myös kolmanneksi ylimpään, eli vanhaan kerrokseen. Hissi joudutaan usein uusimaan uusien kerrostasojen myötä. Uudet hissit toisaalta vievät kehittyneellä tekniikallaan vanhaa vähemmän tilaa, jolloin korin sisämittoja saadaan kasvatettua. (Timo 2015: 19, 111, Lahtela 2018: 72.) Uusien autopaikkojen rakenteelliset kustannukset ovat suuret (Mäkäpäinen ym. 2018). Taloyhtiö maksaa myös suunnittelusta ja asiantuntijapalveluista, kuten korottamisen kannattavuuden laskelmista. Vastuunjaon tärkeys korostuu. Suunnitelmien on oltava pitkällä, jotta kustannukset osataan havaita jo varhaisessa vaiheessa ja sopia, kenen vastuulla on esimerkiksi lisäkerrosten alapuoliset osat. Jos päätoteuttajan vastuulle jää myös lisäkerrosten ulkopuolisia osia, rakennusoikeudesta saatu arvo laskee. (Timo 2015: 45, 114.)

Hyötyjen arvoa alentaa myös maankäyttö Sopimus, joka neuvotellaan kunnan kanssa. Lähtökohtaisesti täydennys- ja lisärakentamiselle lasketaan korvattavaa arvonnousua, joka maksetaan kunnalle maankäyttö Sopimuksen muodossa, jos kyseessä on yksityinen taloyhtiö. Monessa kunnassa myös ullakkorakentamiselle lasketaan rakennuksen arvonnousu. Arvonnousuun vaikuttaa myös, onko rakennus suojeltu vai ei. Se, vaikuttaako se laskevasti vai nousevasti, riippuu kunnasta. (Autio 2017: 32–33.) Useamman aihealueen sisältävällä sopimuksella kunnalle korvataan lisärakentamisesta koituvia kustannuksia, kuten mahdollista asemakaavoitusta, kunnallistekniikan lisäystä tai huoltoa sekä yhteiskunnallisia palveluja (Timo 2015: 26). Etukäteinen

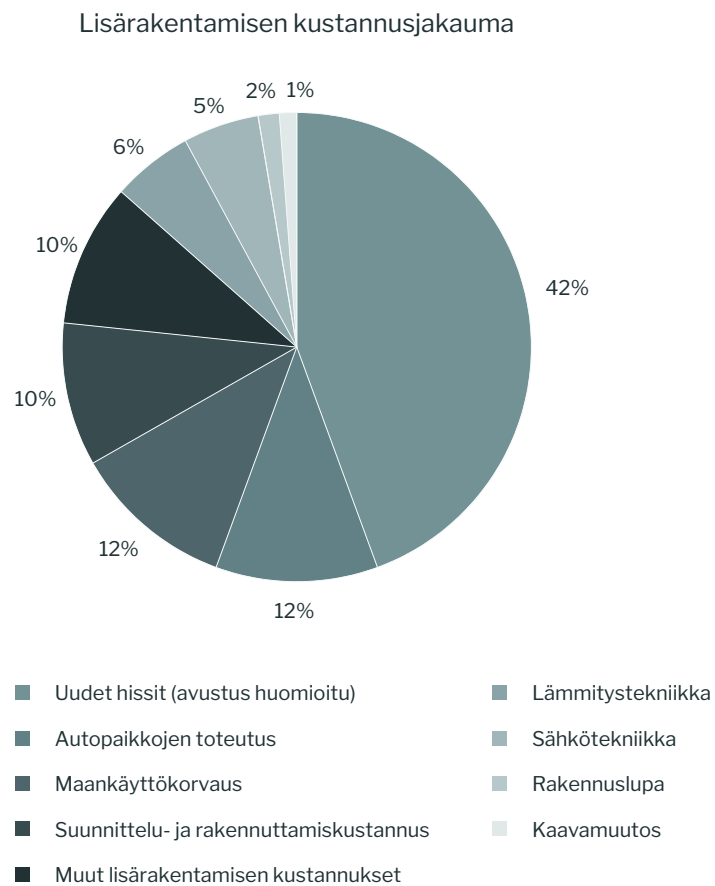
kannattavuuden arviointi on hankalaa, sillä sopimuksesta voidaan neuvotella, ja jokaiselle rakennukselle se arvioidaan erikseen. Myös prosentuaalinen korvauksen määrä on kunnissa eri. Laissa sille on määritelty maksimi 60 prosenttia, mutta määrä vaihtelee kolmenkymmenen ja kuudenkymmenen prosentin välillä. (Autio 2017: 43.)

Kannattavuuteen vaikuttaa myös sijainti. Keskustoissa asuntojen arvot ovat korkeammat kuin lähiöissä keskustojen kysynnän ja kasvun vuoksi. Kunnat myös panostavat erityisesti keskustojen kehittämiseen. Kaupungistumista on edistetty jo 2000-luvulta alkaen, sillä talouskasvu pohjaa nykyisin vahvemmin uusiin palveluihin, jotka pärjäävät kaupungeissa, lähellä potentiaalisia asiakkaita ja nuorta osaamista (MDI 2016: 1, 6). Tästä on esimerkkinä Oulun Heinäpää, joka sijaitsee Oulun keskustassa ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä, ja jonne lisärakentamisen kannustimia on lisätty (Oulun kaupunki 2018). Myös Joensuulla on keskustan kehittämisstrategia, joka panostaa keskusta-alueelle. Asukkaita halutaan lisää alueille, jossa palvelut sijaitsevat kävelymatkan päässä. Alueet, joista on hyvät kevyen liikenteen yhteydet, autopaikkojen ja autoilun tarve vähenee. (Strömmer ym. 2017.) Sen sijaan kauempana sijaitseviin lähiöihin ei yleensä kohdistu samanlaisia poikkeuksellisia kannustimia.

Rakentamisen vaihe on nykyisille asukkaille työläs ja haasteellinen aika. Omaa napaa – tässä tapauksessa asuntoa, saati rakennusta pidemmälle on liki mahdoton nähdä suopeasti. Yhteiskunnan kannalta positiivi-

set vaikutukset eivät auta, jos oman asunnon arvo koetaan heikkenevän, esimerkiksi menetettäessä ylimmän kerroksen status. Siksi tietoa kannattavuudesta ja prosessista on lisättävä. Yhtenäisemmät kannustimet kuntien välillä loisivat selkeää kuvaa lisärakentamisesta, vaikka kuntien erilaiset menetelmät perustuisivatkin kuntien houkuttelevuuteen ja taloudelliseen tilanteeseen. Nyt jokaisesta sopimuksesta neuvotellaan erikseen, ja jokainen kunta laskee rakennuksen arvonnousun ja siten maankäyttö Sopimuskorvauksen omalla tavallaan. Arvioinnin tekijöitä on monia, ja esimerkiksi naapurikunnissa voidaan toimia eri tavoin. Lisärakentamisen lievennyksiä on myös lisättävä, jos taloyhtiöiden halutaan uskovan lisärakentamisen kannattavuuteen.

Jos taloyhtiö jää lisärakentamisesta voitolle, tulot on suunnattava määriteltyihin menoihin, kuten ajankohtaisen peruskorjauksen kattamiseen, hissien rakentamiseen, tai lainaan. Muutoin tuloista on maksettava yhteisöveroa. Mahdollisia voittoja on hankala hyödyntää. (Timo 2015: 110.)



2 Lisärakentamisen kustannusarvion jakauma yksittäisestä mallikohteesta (mukaiillen Timo 2015: 89).

1.3 Korottamisen tarve

1.3.1 Valtiollisia näkökulmia

Täydennysrakentaminen liittyy valtion laajaan tavoitteeseen kohti ekologisempaa, vähähiilisempää Suomea. Sekä Euroopan Unionin, että Suomen omat ilmastopoliittiset tavoitteet ohjaavat valtiota toimiin. Vuonna 2014 Euroopan Unioni linjasi vähintään 40% päästövähennyksen vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta, mutta valtion tavoitteet ovat hiilineutraali yhteiskunta vuoteen 2050 mennessä. (Huttunen 2017: 13)

Vähähiilisyden kulmakivet liittyvät vahvasti toisiinsa. Vaikka päästöistä 40 prosenttia muodostuu rakentamisesta ja rakennusten käytöstä, ja rakennusten lämmityksestä aiheutuu kolmasosa valtion kasvihuonekaasupäästöistä (Karjalainen 2016: 30), liikenteellä on myös päästövaikutuksensa. Täydennysrakentamalla liikenteen varsille ja solmukohtiin voidaan autoilun määrää vähentää, ja siten sekä valtion, että kuntien päästötavoitteet lähenevät (Saarinen ym. 2018: 40, 67). Valtion täydennysrakentamisen tavoitteet ovat yhtäläiset yleisten täydennysrakentamisen syiden kanssa. Täydennysrakentamalla varmistetaan myös palveluiden pysyvyys, kun palveluiden kysyntä kasvaa. Peruskorjausten, tai tavoitteellisempien perusparannusten rahoittaminen esimerkiksi kerrostaloa korottamalla parantaa rakennusten energiatehokkuutta, joka vähentää rakennusten lämmitystarpeita. (Kytö ym. 2014: 4.)

Suojelullinen näkökulma liittyy vahvasti korottamisprojekteihin, ja on sekä valtiollinen

että kunnallinen näkökulma korottamiseen. Voidaan kuvitella suojelunäkökulman olevan vanhaa säilyttävä, mutta todellisuudessa näkökulma tarkoittaa laajempaa, vähemmän mustavalkoista kontekstia. Suojelun tarve määrittää korottamisen mahdollisuuden, kuten diplomityössä aiemmin mainitaan. Määrittelemällä valtion ja kunnan tasolla suojelua tarvitsevat ja tarvitsemattomat rakennukset nähdään, mitkä alueet soveltuvat asuintalon korottamiselle. 1970-luvun asuinkerrostalojen huonon kunnan valossa (Kytö ym. 2014: 18, 39) on valtiolle, mutta myös kunnalle hyödyllistä määritellä näiden rakennusten arvo. Ei ole kuitenkaan yksiselitteistä, että kaikki saman ikäiset rakennukset olisivat arvottomia. Seassa on tyyppipuhtaita kohteita, sekä alueellisia, mutta myös rakennuskohtaisia malliesimerkkejä aikakauden arkkitehtuurista. Tyypillisesti rakennukset kuitenkin tarvitsevat lisäarvoa, joka voi muun muassa sijainnista ja rakennuksen kunnosta riippuen, nousta korottamalla. Myös peruskorjausten kustannuksista voidaan korottamalla kattaa osa (Timo 2015: 110). Aiheeseen palataan myöhemmin osiossa 1.4.1 Korottaminen lähiössä sekä osiossa 1.4.3 Alueiden korottamisen soveltuvuus ja eroavaisuudet.

1.3.2 Kuntanäkökulmia

Helsingin väestönkasvu

Helsingin väestönkasvu on ollut viime vuosina suurin sitten 1960-luvun. Osasyys kasvaneelle muuttovirralle on vuoden 2012 huipun aikana Virosta saapuneet työntekijät, sekä maahanmuuttajien ja pakolaisten määrän kasvu erityisesti vuodesta 2015 alkaen. Myös luonnollinen väestönkasvu on ollut kasvavaa, mutta syntyvyys on vuodesta 2015 alkaen ollut selkeässä laskussa. Luonnollinen väestönkasvu käsittää viidenneksen Helsingin väestönkasvusta, joten Helsingin väestönkasvun suhdanne riippuu muuttoliikkeestä. (Vuori & Kaasila 2017: 8-10.)

Vuodesta 2016 alkaen Helsingin muuttovoitto, eli muuttajien suurempi määrä verrattuna poismuuttaviin, on kasvanut. Vaikka Helsinki menettää asukkaita lähiseuduille, erityisesti lapsiperheiden osalta, ympärikunnista ja muualta Suomesta Helsinkiin muuttaa nuoria aikuisia sitäkin enemmän. (Vuori & Kaasila 2018: 9, 21.)

Ei siis ole ihme, että Helsinkiin muuttaville nuorille aikuisille halutaan tarjota yksioita. Tähän saumaan halutaan iskeä, ja yksioiden määrän kasvu lyhyellä aikavälillä on perusteltua. Se ei ole kuitenkaan kestävää rakentamista, tai kestävä suhdanne kaupunkirakenteen kannalta tarkasteltuna. Yksipuolinen asuntorakenne ajaa yksipuoliseen asukaskannan kasvuun, jolloin palveluiden monipuolisuus heikentyy. Asumisväljyys on pitkään ollut asumisen laadun mittarina, minkä vuoksi Helsingin 2000-luvun asuntotuotannossa väljyyttä on haluttu kasvattaa.

On totta, että Helsingissä lähes puolet asuvat yksin, ja yksioiden kysyntä on suurempaa kuin tarjonta, joka on johtanut pienten asuntojen vuokratason nousuun. Vaikka Helsingin asuntokannasta 60 % koostuu yksioistä ja kaksioista, niiden jatkuva rakentaminen on perusteltua jatkuvan kysynnän vuoksi. Yksipuolinen asuntorakenne ei kuitenkaan edesauta pitkällä tähtäimellä, ja vaativat suunnittelullisesti asunnoilta tulevaisuuden muuntojoustavuutta. Lisäksi lapsiperheet asuvat Helsingissä tällä hetkellä ahtaasti.

Jos lapsiperheet halutaan säilyttää Helsingissä, on asuntojen tarjonnan kohdattava myös heidät. Hyvinvoivalle, tasapainoiselle kaupungille on luotava puitteet, jotta asuntujakauman ja siten ikäjakauman suurta vinoutumaa ei synny. Helsingin kaupunki säätelee asuntojen kokoja asemakaavalla niin, että uusiin rakennuksiin rakennetaan myös lapsiperheiden koon mukaisia asuntoja (Karjalainen 2016: 15-16). Jos suuria asuntoja ei varmisteta sääntelyllä, vaan asuntoja tuotetaan suurimman kysynnän, ja suhteessa saatavan tuoton mukaan, asuntojen koko säilyy pienenä ja keskenään hyvin samankokoisena. Yksikin myyty asunto lisää on suhteessa parempi, kuin ison asunnon ostamaton hinta. Jotta lapsiperheiden poismuutto kantakaupungista vältetään, on riittävästi kysynnän mukaisia tilavampia asuntoja löydettävä.

On silti selvää, että Helsingissä tarvitaan myös pienempiä asuntoja vastaamaan kysyntää 80% määrään yksin tai kaksineläjille, vaikka Helsingissä on kaksioita asuntotyypistä eniten (Asuminen Helsingissä 2019c).

Esimerkiksi nuoret eivät useimmiten halua muuttaa kerrostalovaltaisille esikaupunki-alueille (Ilmonen 2005: 72-73). Koska keskustakin on kerrostalovaltainen alue, jossa nuoria on Helsingissä ikäryhmistä eniten (Tikkanen 2017: 10), voidaan olettaa, että syynä mielipiteille ovat alueelliset tekijät. Jotta uudisrakentaminen ei koostuisi vain yksioistä, ja yksipuolistaisi asuntomarkkinoita ja siten vinouttaisi asuntujakaumaa, on tarjottava erilaisia, teoreettisia näkemyksiä asumiskonsepteiksi.

Korjausrakentamisessa ei ole asuntosääntelyä, ja sen takia monet korjauskohteet täyttyvät yksioistä. Lähivuosina jopa kymmenen prosenttia uusista asunnoista on toteutettu käyttötarkoituksen muutoksen turvin (Vuori & Laakso 2017: 15).

Asuntomarkkinoiden eriytyminen on vahvaa, ja eriytyminen on yhä kasvussa. Asuntojen hinnannousu ydinkeskustoissa pysähtyi vuosina 2015-2016, mutta lähti sen jälkeen taas nousuun. Hinnat nousevat eniten ydinkeskustoissa Helsingissä, Turussa ja Oulussa. Muualla hinnat jopa laskevat, myös suurten kaupunkien keskustojen välittömässä läheisyydessä. (Ziemann 2018.)

Aluekohtaisten hintojen eriytyminen aiheuttaa kierteen, jossa keskustoihin muuttavat entistä hyvätuloisemmat, ja vastaavasti keskustan ulkopuolelle siirtyvät vähätuloisemmat. Terveysten ja hyvinvoinnin laitos julkaisi jo vuonna 2017 raportin, joka kertoi erityisesti Suomen suurimpien kaupunkien lähiöiden sosioekonomisesta eriytymisestä. Syntyy keskittymiä, joissa köyhyys on vallitseva tekijä.

Suurten asuntojen tilanne

Y 85 neliön asuntojen määrä Helsingissä on hitaassa laskussa. Kymmenen vuoden aikana määrä ei ole kasvanut, sillä säädelty osuus on pysynyt ennallaan, ja ei säädellyssä osuudessa yli 85 neliön asunnot vähenevät. Helsinki sääntelee asuntokokoa asema-kaavoituksen avulla muissa kuin kaupungin tontille rakennettavissa uudisrakennuksissa määräyksellä, jonka mukaan:

”(AL-, AK-jne.) tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².”(Päätökset 2017.)

Koska suuremmat asuntokoot vähenevät, niitä ei todennäköisesti nykyisin rakenneta, vaan pysyttäydään minimineliömäärässä, joka jää 85 neliömetrin alle. On myös mahdollista, ja hyvin todennäköistä, että rakennetaan muutama hyvin isoneliöinen asunto, jotta voidaan rakentaa muuten pienempiä asuntoja. Toisaalta on tutkittu, että Helsingissä yli 100 neliömetrin kerrostaloasunnossa lapsiperheiden määrä vähenee (Vuolanto & Manninen 2006: 2), mikä voi johtua Helsingin korkeasta hintatasosta. Ilman toimivaa asunnon tilasuunnittelua, tai uusia asumismuotoja, nämä suurimmat asunnot jäävät helposti tyhjilleen pitkäksi aikaa.

Alueen levottomuus kasvaa, ja se vaikuttaa alueen imagoon ja asumishalukkuuteen. Synnytyy syöksykierre, joka ei katkea ilman kaupungin panostusta alueeseen. Panostus tapahtuu joukkoliikenteen turvaamisella, yhdyskunnallisen sormimallin ja keskusten kehittämisen tukemisella, mutta erityisesti täydennysrakentamisella, jonka avulla voidaan säädellä sosiaalista sekoittumista (THL 2017).

Helsinki on panostanut 2010-luvulla rakentamiseen helpottamaan kiihtyvää asuntotarvetta. Rakenteilla olevat asuntomäärät (noin 10 000 asuntoa vuodenvaihteessa 2018) ovat suurimpia 2000-luvulla, mutta lähes saman verran rakennettiin 1970-luvulla tai 1980-luvun lopulla. Asuntoja ei siis rakenneta historiallisesti suurinta määrää. (Asuminen Helsingissä 2019b.)

Kaupunki ei pysty yksinään vastaamaan tämän hetken asuntopulaan. Vaikka vuoden 2018 asuntomäärän lisäystavoitteet täytettiin, kaupungin asuntorakentaminen pystyy vasta pidemmällä aikavälillä vastaamaan asuntokysyntään. Pahimmillaan tämän hetken haasteista voi syntyä lumipalloefekti. Asumisväljyys Helsingissä on jo laskussa. (Vuori & Kaasila 2018: 15). Korottamalla nykyisiä potentiaalisia asuinrakennuksia voidaan tarjota jo rakennetulle alueelle asuntojakaamaa korjaavia asuntoja, uusia asumuotoja, sekä helpottaa asuntotarvetta.

Kaupungin suhtautuminen

Helsingin kaupungilla on myönteinen suhtautuminen täydennysrakentamiseen ja myös korottamiseen. Kaupunki katsoo täydennysrakentamisen tukevan kaupunginosien välistä keskinäistä tasapainoa (Helsingin kaupungin-

kanslia 2017).

Helsingin kaupungin tavoitteena on hiili-neutraalius vuoteen 2035 mennessä, eli ilmakehää lämmittävien päästöjen ja hiilinielujen tasapaino, jotta lämmittäviä päästöjä ei synny. Kaupungin rakennusten lämmityksestä koostuu yli 50 prosenttia Helsingin kokonaispäästöistä. Helsingin kaupunki myöntääkin, että jo olemassa olevien rakennusten lämmitystarpeen pienentäminen muodostuu jopa tärkeämmäksi, kuin uusien rakennusten energiatehokkuus. (Saarinen ym. 2018: 19–20, 22, 29, 28, 40.) Toteamuksen kannalta on hämmentävää, ettei taloyhtiöitä herätellä nykyistä voimakkaammin lisärakentamisen, kuten korottamisen tärkeyteen. Vuonna 2014 toteutettu Kiinteistöliiton tutkimus osoittaa, miten harva osakas on kuullut lisä- tai täydennysrakentamisesta tai harkinnut sen mahdollisuutta. Jopa 76 % vastanneiden taloyhtiöissä ei ollut selvitetty asiaa tai keskusteltu siitä. Kyselystä noin kaksi kolmasosaa vastanneista asui kerrostalossa, ja saman verran 1960–1980-luvulla rakennetuissa taloissa. 40 % taloista sijaitsi pääkaupunkiseudulla.

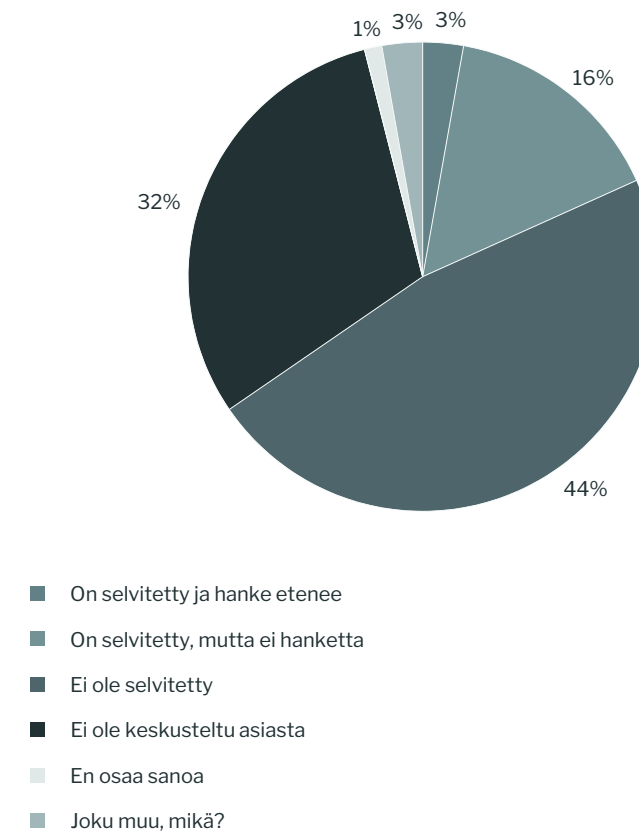
Helsingissä asemakaavoitus ei ole pysynyt asuntotuotannon tarpeen vaatimassa nopeudessa. Vaikka kaavoitus on lisääntynyt, asuntotuotantoon varatut varannot ovat liian pienet lähivuosien asuntokysyntään. (Vuori & Kaasila 2018: 15–16.) Toivottu helpotus vaatii yksityisten rakennuttajien ja taloyhtiöiden panosta tilanteeseen. Helsinkiä voidaan ajatella voimakkaasti omiin projekteihin keskittyvänä. Panostusta pitäisi lisätä taloyhtiöiden suuntaan lisäämällä täydennysrakentamisen tiedotusta, kuten sen vaihtoehtoja, energiatehokkuudellisia ja taloudellisia hyötyjä, viihtyvyyden kasvua ja asuntotilanteen saumaan heräämistä.

Erityisesti tiedotusta taloudellisista tuista kaitavataan. Helsingillä on täydennysrakentamisen internet-sivunsa, mutta ilman jo herännyttä kiinnostusta sivut jäävät vieraaksi. Kiinnostuksen herättäminen ja positiivisen kannan löytäminen ovat tarpeen.

Nyt asuntojen kysynnän lisäksi myös tulo-

asuntotyyppien ja siten tuloluokkien monipuolistamiseksi. Uudet asunnot houkuttelevat uusia asukkaita, jos alueen imago on hyvä. Korottaminen voisi vastata tähän kysyntään muutaman asunnon lisällä ja rakennuksen uudella ilmeellä. Taloyhtiö on saatava luottamaan korottamisen potentiaaliin ja investoimaan sen tuoman mahdollisuuden selvittämiseen.

Kysely taloyhtiön lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksista

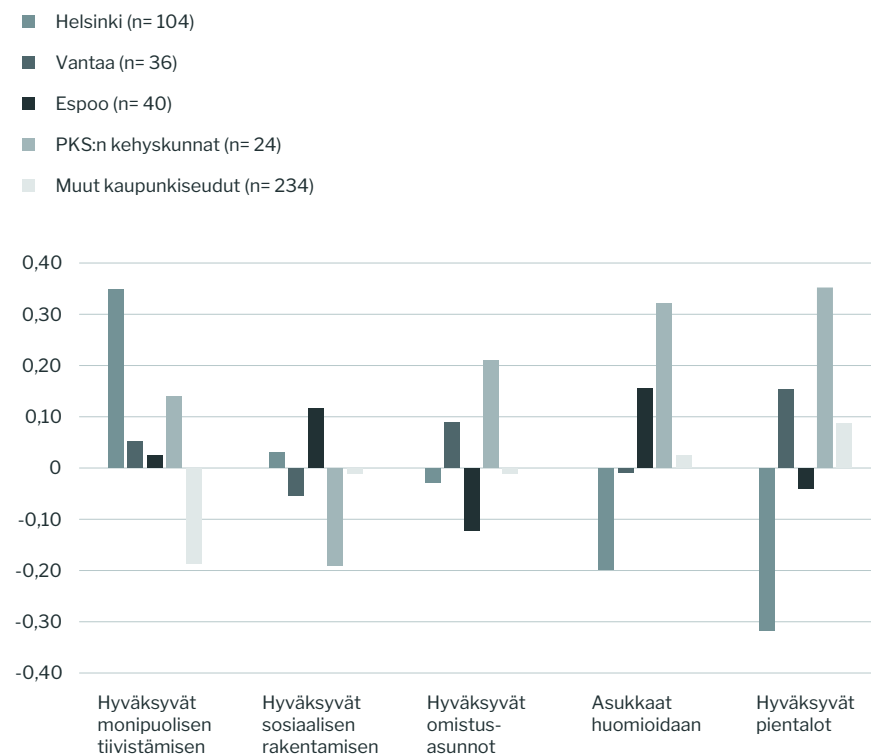


3 Kiinteistöliiton selvitys taloyhtiön lisä- ja täydennysrakentamisesta (mukailien Kiinteistöliitto ry 2014: 26).

Asukkaiden suhtautuminen

Pääkaupunkiseudulla helsinkiläiset suhtautuvat täydennysrakentamiseen hyväksyvämmiin kuin pääkaupungin kehyskuntien tai muiden kaupunkiseutujen asukkaat. Toisin sanoen tiiviimmällä alueella kerrostaloissa asuvat ymmärtävät täydennysrakentamisen merkityksen muita selvemmin. Palveluiden määrä kasvaa asukasluvun kasvaessa. He ovat myös tottuneita tehokkaampaan, tiiviimpään asu-

rostaloja kuitenkin haluta, vaan kannatetaan pientalojen rakentamista. Puhutaan nyt my backyard-efektistä (Kytö ym. 2014: 35 via Kopomaa ym. 2008: 10), jossa suhtautuminen on suopeaa, jos se ei vaikuta juurikaan omaan asumiseen. Pientalot toimivatkin hyvin juuri lähiöiden tiivistämisessä, jolloin voidaan tarjota erityyppistä asumista, ja siten korjata alueen sosioekonomista rakennetta, joka on lähes poikkeuksetta lähiöissä vinoutunut. (Kytö ym. 2014: 35, 51–52, 70–71.)



4 Pääkaupunkiseudun vs. muiden kaupunkiseutujen asukkaiden suhtautuminen täydennysrakentamiseen (mukaillen Kytö ym. 2014: 52).

1.3.3 Taloyhtiön näkökulmia

Valtion tavoitteena on helpottaa täydennysrakentamista taloyhtiötasolla (Vainio, Lahdenperä & Kiviniemi 2016). Täydennysrakentamisen tyypeistä esimerkiksi purkava lisärakentaminen, eli korvaava lisärakentaminen, jossa entinen rakennus puretaan uuden, tehokkaamman rakennuksen tieltä, on kokenut sujuvoittamisen taloyhtiön päätätasolla. 1.3.2019 purkavan lisärakentamisen uusi lakimuutos tuli voimaan, joka mahdollistaa purkamisen entisen yksimielisen osakkaiden päätöksen sijaan 4/5 osan enemmistöllä (183/2019).

Taloyhtiön syitä korottamiselle on käsitelty jo kohdassa 1.2.2 *Taloudellinen kannattavuus*. Usein tarve syntyy taloyhtiön peruskorjauksen osittaisesta rahoittamisesta korotuksessa syntyvillä tuloilla. Muita syitä ovat muun muassa vanhenevan asukaskannan huomioiminen muun muassa lisäämällä rakennukseen hissi, joka voidaan samalla korottaa lisäkerroksien verran. Myös asuntoja palvelevien yhteis- tai varastotilojen puute voi olla riittävä syy korottamisprojektille.

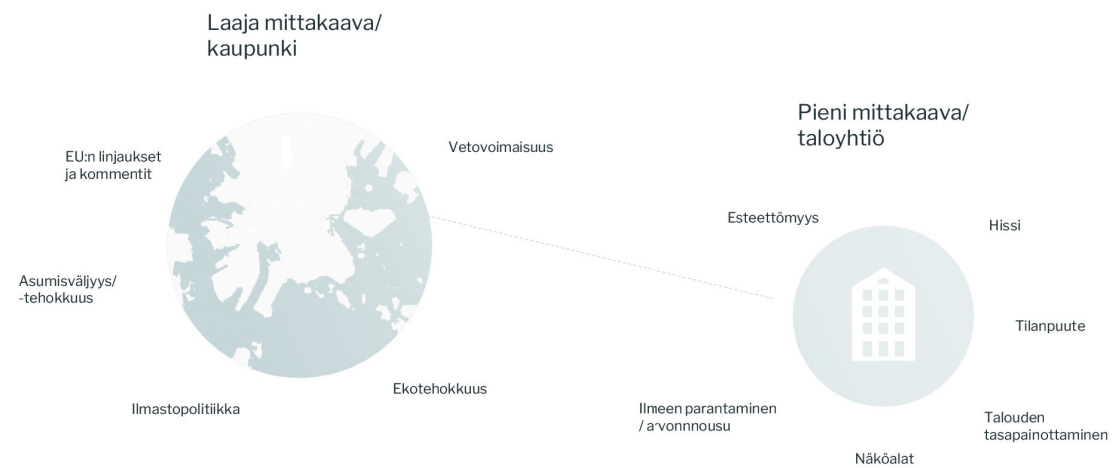
1.3.4 Asukasnäkökulmia

Nykyinen asukas ei näe helposti syitä korottamiselle. Jos rakennus ei ole peruskorjauksen tarpeessa, tai peruskorjaus on jo tehty, on välttämättömiä syitä hyvin vähän. Syiden sijaan on perusteltava rakentamista sen asukaskohtaisilla hyödyillä. Helsingin kaupunki mainitsee hyödyksi esimerkiksi mahdollisuuden uuteen asuntoon taloyhtiön sisällä (Hel-

singin kaupunginkanslia 2017).

Hyödyllisin tapa hyödyntää tulot lisärakentamisesta on kattaa niillä peruskorjauksen kustannuksia. On myös tutkittava, riittävätkö tulot perusparannukseen, sillä valtion päättötavoitteisiin pääsemiseksi peruskorjaukset eivät enää riitä. Kun vuosittainen uudisrakentaminen on vain 2 % asutokannasta, jotka voidaan rakentaa energiatehokkaasti, on tarvittava fokus oltava myös peruskorjauksen vaativissa, jo rakennetuissa kerrostaloissa. (Nykänen ym. 2013: 14.) Perusparannuksessa ei korjata rakennusta entiselle tasolle, vaan rakennuksen laatutasoa kasvatetaan. Se voi perustua esimerkiksi energiatehokkuuteen tai varusteluun, kuten hisseihin. (Timo 2015: IX.) Lisärakentaminen, kuten korottaminen, peruskorjauksen tai -parannuksen yhteydessä tuo myös synergiaetuja. Työmaakustannuksissa säästetään, mutta ennen kaikkea työmaahäiriöt jäävät nykyisille asukkaille yhteen hankkeeseen liittyviksi. Esimerkiksi case-kohteessa Kirkkokadun kyselyssä tuli ilmi, ettei työmaata enää haluttaisi peruskorjauksen jälkeen ajankohtaiseksi, vaikka peruskorjauksesta on kulunut reilut kymmenen vuotta. Työmaa-aika on raskas prosessi rakennuksen asukkaille.

Korottamisen syitä



1.4 Helsingin lähiö vs. kantakaupunki

1.4.1 Korottaminen lähiössä

Lähiö terminä

Suomalainen lähiö voidaan määritellä esimerkiksi sanoin: Kiinteästä kaupunkirakenteesta erilleen rakennettu, varsinaisesta kaupungista riippuvainen alue” (Hurme 1991: 177). Sanana lähiö asumisen merkityksessä esiintyi ensimmäistä kertaa arkkitehti ja asemakaavaopin professori Otto-Iivari Meurmanin ja maisteri Hannes Tepon lanseeraamana uudissanana teoksessa Asemakaavaoppi, joka ilmestyi vuonna 1947. Ideologiaa haettiin Amerikan lähiömalleista ja Lontoon puutarhakaupunkisuunnitelmista, erotuksena tiheys, jonka katsottiin voivan olla väljempi. Siten säilytettäisiin luonnonläheisyys, ja asumisen hyvä henki (Hurme 1991: 8, 80–82). Lähiö-sanalla tarkoitettiin metsän, pellon tai puiston ympäröimää asuinalueita, jolla oli oma keskusta ja välttämättömät palvelut. Lähiö on itsenäinen ja kaukainen alue suhteessa keskustaan. Lähiöön liitetään usein mediassa alueen rakennetta kuvaavia sanoja, jotka eivät kuvasta jokaista lähiötä, sekä yleisesti mielikuvia asukkaista ja elämäntyylistä. (Moll 2018.) Sanan merkitys on kasvanut yleiskielessä alkuperäistä käyttötarkoitusta laajemmaksi (Hurme 1991: 8). Suomalaisissa lähiöissä on eroja koissa, rakennetussa ympäristössä, palveluiden määrässä ja liikenneyhteyksissä (Stjernberg 2014). Ensimmäiset lähiöt rakennettiin 1950-luvulla, pääosin Helsinkiin (Hurme 1991: 94).

Helsingissä alueiden määritelmät niiden perinteisen merkityksen perusteella ovat hämärtyneet. Monet lähiön määritelmään sopivat, 1950–1970 -luvulla rakennetut asuinalueet, luetellaan esimerkiksi Helsingin kaupungin lähteissä nykyisin esikaupunkialueiksi (Uutta Helsinkiä 2019a).

Muutos on osittain luonnollista keskustan kasvua. Mitä paremmin alue on yhdistetty kantakaupungin julkiseen liikenteeseen, ja mitä nopeammin sitä täydennysrakennetaan tiiviimmäksi asuinalueeksi, sitä esikaupunkimaisemmaksi se muuttuu. Kantakaupungin laajetessa myös lähiöiden suhde kantakaupunkiin lähenee, jolloin niitä voidaan luontevammin alkaa kutsua esikaupungeiksi. Erityisesti asemanseuduiltaan täydennysrakennettavia, entisiä lähiöitä Helsinki kutsuu nykyisin esikaupungeiksi (Uutta Helsinkiä 2019b).

Toisaalta termien hämärtyminen on mitä todennäköisimmin myös tietoista imagopesua. Lähiöllä on terminä jo negatiivinen kaiku, ja usein alueen ulkopuoliset ovat siihen usein syynä ennakkoluuloillaan. Lähiön virikkeettömyys ja yhteisöllisyyden puute on käsityksenä lähtöisin muualta kuin lähiöstä. Todellisuudessa mahdollisten konfliktienkin ohella, ja jopa niiden myötä, lähiöissä voi olla sosiaalista yhteisöllisyyttä ulkopuolisten näkemää enemmän. Virikkeellinen, ideaali yhteisöllisyys, jota suunnittelijat pitävät tarpeellisena, ei ole koko aktiivisuuden mittari. Se voi olla hyvin mitätöntäkin, jos sosiaalista juurtu-

mista ei toteudu. (Junnilainen 2019: 280–284.) Lähiön piirteitä yleistetään, ja se tulisi ottaa huomioon kaupunkisuunnitelmissa, ja välttää lähiöiden niputtaminen tai luokittelu ilman jokaisen alueen kontaktia.

Helsingin lähiön historia

Lähiön käsite syntyi 1940-luvulla. Puutarha-kaupunkeihin perustuva ideologia käsitti viheralueella ympäröidyn asumayksikön, joka koostui vielä pienemmistä yksiköistä. Lähiömallia haettiin Ruotsista, mutta Yhdysvalloista opittiin ostoskeskukset, jotka yleistyivät 1954 jälkeen, kun elintarvikkeiden säännöstely lopetettiin. Ne kytkettiin luontevasti osaksi lähiömiljöötä. (Standertskjöld 2008: 120–122.) Aikansa asumalähiölle oli määritelty asukasluku (2000–10 000 asukasta), sekä virastoliset, että elämisen muut palvelut. Nykyisin tiedämme, että lähiöihin harvoin panostettiin virastotalojen verran. Toisinaan lähiön keskustaa väritti vain yksi ostoskeskus. (Hurme 1991: 7–8.)

Arkkitehtien laatimia kaavoja pidettiin arvossa (Litzen 1987: 17). Helsingin ensimmäisiä kaavoitettuja lähiöitä suunniteltiin Herttoniemeen, Maunulaan, Munkkivuoreen, Pohjois-Haagaan ja Roihuvuoreen (Standertskjöld 2008: 119). Osa alueista kuului laillisesti Helsingin kuntaan viimeistään suuren alueliitoksen seurauksena vuonna 1946, jolloin Helsinki sai maalaiskunnasta 30 aluetta, kuten Herttoniemen ja Haagan alueen. Koska kaupunki katsoi järjestäytymätöntä maalaiskunnan laajenemista negatiivisesti, se mahdollisti jo 1930-luvulla asemakaavalailla ja rakennussäännöllä rakennussuunnitelman laatimisen myös maalaiskuntaan. Siten lähiöitä saatettiin

Esikaupunki

Esikaupunki on terminä lähiötä vanhempi. Suomessa esikaupunkeja syntyi 1800-luvulla, kun teollisuuden alalle ja kaupunkiin tuleva työväki tarvitsi asuinalueen. Alueet muodostuivat vähemmän järjestäytyneinä kaupungin ulkopuolelle aivan sen läheisyyteen, ja saattoivat myöhemmin täydentyä lähiöiksi. (Hirvensalo 2014.) Alueelle tyypillistä on kaupunkimaisuus, mutta harvempi tiheys, kuin kantakaupungissa (Norppa 2019: 43). Esikaupunki on yleensä lähempänä keskustaa kuin lähiö, sillä sitä ei ole tarkoitettu itsenäiseksi alueeksi, vaan jatkeeksi kaupungille. Lähiö syntyi terminä Suomessa vasta 1940-luvulla. Esikaupunki ei terminä sisällä suunnittelupohjaista ideologiaa, kuten lähiö. (Hurme 1991: 7–8.) Nykyisin termejä käytetään usein tarkoittaen samaa aluetta (Wiksten 2019), vaikka termeillä on pieni ero.

suunnitella sinne, missä ne koettiin hyödyllisiksi. (Litzen 1987: 16–17.)

Helsingissä ja sen lähistöllä, kuten Espoossa, sijaitsevat nuorimmat ja tyylipuhaimmat metsälähiöt. Lähiöiden ideologia ja tyyli muuttui vuosikymmenten vaihtuessa. 1950-luvun lähiöt olivat vielä metsälähiöitä, sekä osa 1960-luvun lähiöistä, jolloin elementtirakentaminen tuli vasta rakentamisen valtavirraksi. 1970-luvulla tehokkuutta kasvatettiin metsälähiöiden väljyyden ja tehottomuuden kritiikin noustua pintaan. 1980-luvulla jatkettiin lähiöiden rakentamista, mutta jo aidosti paheksuttiin lähiörakentamista mieltäen se ikäväksi ja epäonnistuneeksi. (Stjernberg 2017: 15–16.) Samalla tultiin leimanneeksi jokainen lähiö, vaikka kritiikki oli osoitettu erityisesti teollisille, vain vähän arkkitehtisuunnittelua vaatineille 1970–1980-luvun rakennusalueille.

Lähiöissä sijaitsevat ne rakennukset, joista jopa 70 % maan asutokannasta koostuu, eli vuosina 1950–1980 rakennetut rakennukset (Tilastokeskus 2017). Myös yli puolet pääkaupunkiseudun asutokannasta sijaitsee esikaupungeissa (Kytö ym. 2014: 71). Asutokannasta eniten edustettuina ovat 1970-luvun aikaansaannokset, joissa asuvat viidesosa asutokunnista (Tilastokeskus 2019). Nämä rakennukset ovat aikakautensa rakentamisen tulos, nopeasti ja halvasti sekä teollisesti rakennettuja, ja ne ovat tulleet 50 vuoden mittarin päähän, joka kertoo peruskorjaustarpeesta (Lukkari ym. 2011: 7). Ne ovat energiasyöppöjä, joita valtio ei voi katsoa läpi sormien ilmastopoliittisen kantansa vuoksi, samoin kuin yhdyskuntarakenteen tiivistämistä se ei voi ohittaa. Muun muassa Helsingin kaupunki on julkaissut strategiassaan tehostavansa täydennysraken-

tamista täysin uusien asuinalueiden rakentamisen ohella (Helsingin kaupunki 2018a).

Kun 1940–1960-luvuilla syntyneitä lähiöitä, kuten Pihlajamäkeä, Maunulaa ja Tapiola arvioidaan, ei voida samaa puhua kaikista lähiöistä, kuten 1970-luvun rakennuskannan alueista. 1970-luvun alueen ongelmia ovat lähtökohtaisesti jo heikko ympäristön laatu, energiatehottomuus, sekä rakennusten huono kunto (Kytö ym. 2014: 18, 39). 1970-luvun rakentamista leimasi vähäinen arkkitehtuuri ja tekninen rakentaminen, sekä rakennusten kopiointi (Stjernberg 2017: 17 via Roivainen 1999). 1950–1960-luvun metsälähiöiden säilyttävän peruskorjaamisen sijaan 1970-luvun rakennuksiin voidaan tehdä vapaammin näkyviä muutoksia energiatehokkuuden parantamiseksi vähäisen arkkitehtonisen laadun vuoksi.

Korottamisen mahdollisuudet ja haasteet

Alueiden arvottaminen luo lähiöiden täydennysrakentamiselle haasteita. Tiheyden kasvattaminen ei perustu metsälähiön ideologiaan, jonka mukaan lähiöitä rakennettiin (Hurme 1991: 78–81). Tyypillisten, suunnitelmallisesti korkealaatuisten metsälähiöiden säilyttäminen on arvokysymys. Lähiöillä on yhteiskunnallinen ja arkkitehtoninen arvo, mutta se ei tarkoita sitä, että jokainen alue tulisi säilyttää sellaisenaan. Lisäksi lähiöissä on näkyvissä ajan kuluessa syntyneitä kerroksellisuutta, kun eri vuosikymmeninä lähiöitä on täydennysrakennettu alueittain. Lähiöiden toimivuudessa, aluesuunnitelmissa, ja rakennusten laaduissa on eroja. Onkin erotettava alueet toisistaan, jotta osa voidaan katsoa kuuluvan rakennusperintöön.

Hyväkuntoisia, alkuperäisen asunsa säilyttäen rakennuksia on järkevää suojella. Harvoin kokonainen alue on säilynyt koskemattomana, eikä koskemattomuus ratkaise energiatehokkuuden ja ekologisuuden haasteita. Toisaalta, voimmeko tällaisessa tilanteessa ajatella kuten esimerkiksi asunorakentamisen sääntelyssä, jossa erikokoiset asunnot kompensoivat toisiaan? Voimmeko säästää kokonaisen alueen, mikäli se on toimiva, ja asukkaat ovat siihen tyytyväisiä, jos uudisalueet olisivat tehokkuuden malliesimerkkejä? Jo vanhan tekniikan uusiminen parantaa rakennusten energiatehokkuutta ja tuo asukkaille säästöjä. Rakennuksen vaippaan ei ole välttämätöntä tehdä muutoksia. (Soikkeli 2019.) Muutos ei ole siten luultavasti tarpeeksi nopea valtion tavoitteille, ja teoreettiset tilanteet vaativat laskennallista analysointia kannattavuudesta. Perusparantamalla lähiörakennuksia saattaisimme saavuttaa, ehkä jopa ylittää, toivotun energiatehokkuuden, mutta antaako se hyvää esimerkkiä muille kunnille toimenpiteistä?

Lähiöihin panostaminen on valtion ja kuntien tasolla perusteltua. Asuinalueiden elinkaarikestävyys pääkaupunkiseudulla (Kytö ym. 2014: 27–28) osoittaa, että lähiöissä asutaan väljästi, toisin kuin keskustoissa. Parhaimmillaan Helsingin lähiöissä asutaan kahdeksan kertaa vähemmän kuin kantakaupungissa. Potentiaalia täydennysrakentamiselle on, ja olisi infrastruktuurin ja resurssien hukkaan heittoa rakentaa uusia alueita täydennysrakentamisen sijaan.

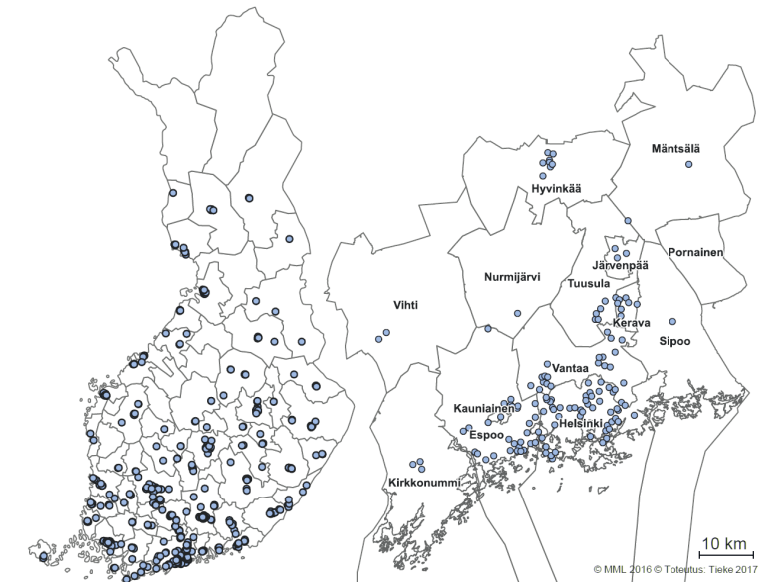
Helsingissä alueiden kysyntää riittää myös lähiöihin ja niiden täydennysrakentamiseen (Vass 2017). Syynä on jatkuva Helsingin kasvu, jolle ei näy loppua, sillä Helsingin on ennus-

tettu kasvavan ennusteiden päätäntävyyden 2050 (Vuori & Kaasila 2018: 18–19). Myös korottaminen on potentiaalinen tapa lisätä asuntomääriä, sillä asunnoille on kysyntää, joten korottaminenkin yhtenä täydennysrakentamisen keinona voi olla kannattavaa. Erilaiset täydennysrakentamisen sekoittamistavat loisivat vaihtelevaa ympäristöä ja rikkoisivat lähiöiden aikansa monotonista arkkitehtuurin ilmettä. Lähiöille tyypilliset 3–4 -kerroksiset kerrostalot (Neuvonen 2006: 143) sopivat kerrostalun puolesta korottamisprojekteiksi.

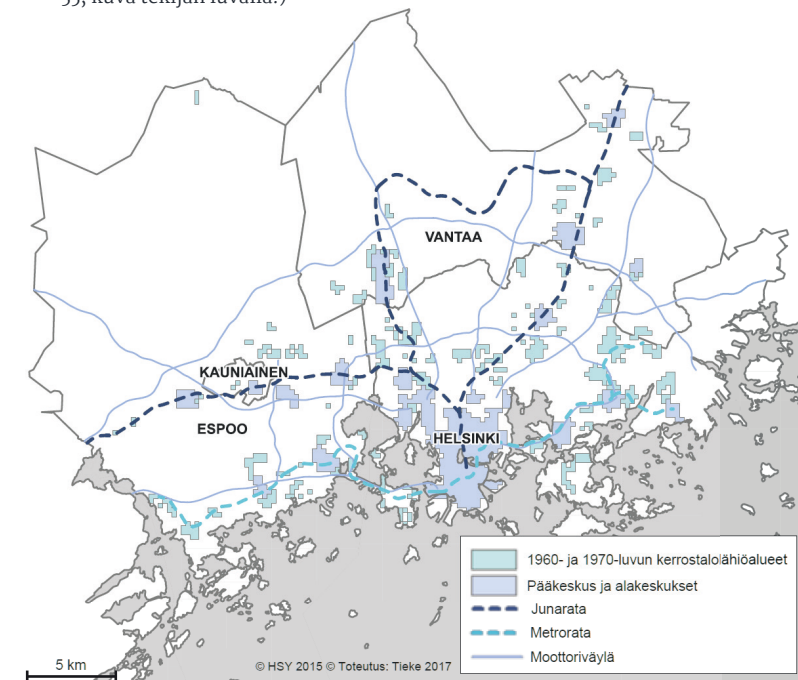
Kaavoitus

Lähiöt syntyivät kaavoittamisen kautta, kun metsälähiöihanne toteutettiin jossain muodossa lähes jokaisessa suuremmissa kaupungissa 1950–1960 -luvulla, kaavoittamalla uusia, itsenäisiä alueita kauemmas keskustasta.

Vuonna 2019 Helsinki panostaa esikaupunkien ja lähiöiden täydennysrakentamiseen (Pulkka 2019). 2000-luvun puolella osaan Helsingin lähiöistä on tehty alueinventointeja ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksien selvityksiä. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi, Konala, Pakila ja Maunula. Täydennysrakentamista on kartoitettu alueelle, jotka kaupunki on valinnut ensimmäiseksi kehitettäväksi. Resurssien puutteessa jokaista aluetta ei ole kartoitettu (Wiksten 2019).



5 Lähiöiksi määritellyjä alueita Suomessa. Kuvasta on havaittavissa lähiöiden painottuminen erityisesti pääkaupunkiseudulle. (Mukaihen Stjernberg 2017: 35, kuva tekijän luvalla.)



6 1960- ja 1970-luvun kerrostaloalueiden sijainti pääkaupunkiseudulla (Stjernberg 2017: 36, kuva tekijän luvalla).

1.4.2 Korottaminen kantakaupungissa

Kantakaupunki terminä

Kantakaupungilla ei ole käsitteenä maantieteellisiä, pysyviä rajoja. Helsingin kantakaupunki on laajentunut Helsingin historian aikana tarpeiden mukaan, soita, salmia ja lahtia kuivattamalla ja täyttämällä merta (Saarikivi 2003). Helsingin kantakaupunki nähdään tulevaisuudessa yhä kasvavan. Helsingin yleiskaavassa (2016) kantakaupunkia on laajennettu säteittäin. Se voidaan katsoa laajenevan etelään merelle Jätkäsaaren ja Kalasataman kehittyessä, sekä pohjoiseen Pasilan kasvaessa (Lindroos ym. 2011: 7). Asukastiheyden lisäksi kantakaupunkia voidaan ajatella määrittävän tiheä liikenneverkko sekä palveluiden määrä. Joissain tapauksissa kantakaupunki on määriteltävä tai rajattava, ja keinoja siihen on monia, joista tekijä voidaan valita käyttötarkoitusta palvelevasti. Tilastollinen kantakaupunki muodostuu Helsingin 1.–27. kaupunginosasta, joka on alueena kutaquinkin Helsinki ennen maalaiskuntien alue-liitosta vuonna 1946 (Norppa 2019: 43). Muita aluerajauksia ovat esimerkiksi kivikaupungin rajat, eli museoviraston määrittelemä empirikaupunki, raitiovaunuliikenteen ulottuvuudet, tai umpikorttelien rajaama alue (Ilonen 2013: 2, Pulkka 2019). Kantakaupunki on hie-man laajempi määritelmä kuin keskusta, sillä kantakaupunki on vastakohtana lähiöille ja esikaupungeille. Keskustalla tarkoitetaan yleensä kaupungin historiallista tai kaupallista keskustaa, jota voidaan kutsua myös ydinkeskustaksi. (Norppa 2019: 43.)

Kantakaupungin historia

Helsingin kantakaupungin korottamisen historia liittyy vahvasti rakentamisen historiaan ja sen käännteisiin. Helsingin ajanlasku koetaan usein alkavan 1820-luvulta Engelin suunnitelmista ja ensimmäisistä hallinto- ja virkakennuksista. Todellisuudessa Helsinki oli jo silloin jäsenelty puukaupunki (Ilonen 2013: 3, 7). Helsingin viimeinen suurpalo, joka pääsi valloilleen nykyisen Kruununhaan alueella vuonna 1808, tuhosi puutaloista ja kaupungista neljäsosan. Tuli poltti alleen myös diplomaatioyökohteen, Kirkkokadun ja Pohjoisrannan alueen. (Niukkanen ym. 2005.)

Kantakaupungin voidaan katsoa olleen kahdesti valmis: puukaupunkiaikaan, ja kivitaloaikaan. 1960-luvulla kaupunkia haluttiin uudistaa voimakkaasti, jolloin kaupunkikuva koki viimeiset reippaammat muutokset. (Ilonen 2013: 3–4.) Nykyisin kaupungin korkokysymyksiä herättelee vahva halu korkeaan rakentamiseen, jonka rinnalla nykyisten rakennusten korotukset tuntuvat vähemmän merkitseviltä kysymyksiltä. Kysymyksiä ne ovat silti siksi, että historian valossa Helsingin räystäsmailma on hyvin sidottua.

Vuonna 1856 Helsingissä astui voimaan asetus, jonka mukaan kivistä rakennetut talot saivat olla monikerroksisia. Vuonna 1875 ensimmäinen rakennusjärjestys edellytti keskustan rakennuksille kivirakenteet. Rakennusten korkeutta ei kumpanakaan vuonna määritelty, vaan niistä päätettiin tapauskohtaisesti. Sen aikaisen keskustan laitamilla sai olla muunaineisia rakennuksia, mutta niiden



7 Helsingin kantakaupunki 1900-luvun alussa (Leche. ym. 1909)

täytyi olla enintään kaksikerroksisia. Vuonna 1895 rakennusten korkeudeksi asetettiin raja, joka syntyi kadun leveydestä lisättynä 2,5 metrillä. Vaikeasti määriteltävissä olevan kadun varrella sijaitsevan rakennuksen korkeudeksi määriteltiin 23 metriä. Tällaisia olivat esimerkiksi puistojen tai torin varrella sijaitsevat rakennukset. Nämä määräykset, jotka koskivat muita kuin julkisia tontteja, olivat pienin soveltavien poikkeuksien voimassa aina asemakaavojen mahdollisten uusien määräysten tuloon asti, 1960-luvulle. (Lindroos ym. 2011: 12.)

1900-luvun alkupuolella korottaminen oli rakenneteknisesti mahdollista, ja siihen suhtauduttiin myönteisesti, sillä kaupunki tarvitsi lisää asuntoja kasvuvaiheessaan. Kivitalot tarjosivat sopivan pohjan korotuksille. Aikakauden arkkitehtoninen tyyli määritteli yleensä korotuksen luonteen – Jugend-aikana korottaminen oli toivottu sattuma, kerrostuma, joka jättäisi jälkiä historian eri vaiheista. Jugend-aika päättyi klassisismiin, joka oli vastakkainen ajatusmaailmaltaan. Käytetyt, valmiit julkisivukaaviot pyrkivät heti valmiiseen, muuttumattomaan kaupunkirakentamiseen. Ajan korotukset edustivat klassisismia, ja olivat koristeltujen kivitalojen yläkerroksina erottuvan pelkistetyt. Vasta 1960-luvulla betonirakenteiden myötä korotusten rakennetekninen mahdollisuus muuttui epävarmaksi. Myös suojelukysymykset nousivat pintaan 1960-luvulla. (Ilonen 2019.)

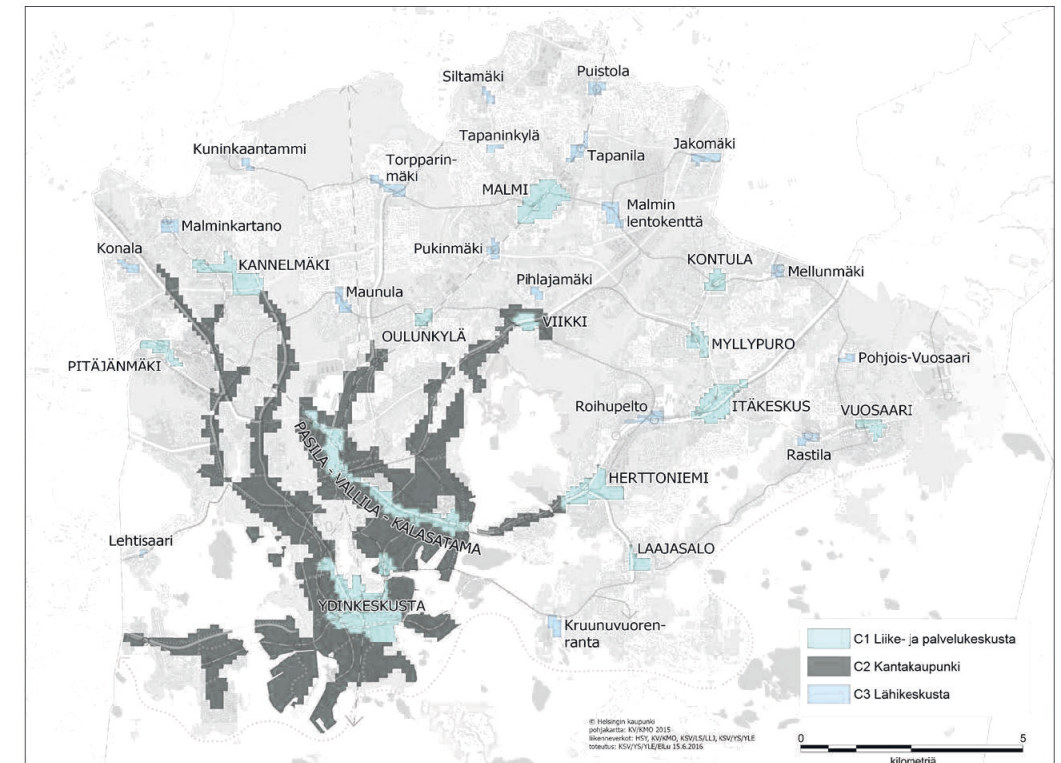
Koska korottamismahdollisuus jätetään hyvin harvoin käyttämättä, mikäli rakennusoikeus sen sallii, on ainoa jarruttava tekijä jäänyt kaupungin vastuulle. Suojelukysymykset ovat arvokkaita, ja neuvottelut viilaavat suunnitelmia kohti harkittuja tuloksia, mutta ylilyöntejäkin esiintyy. Nykyisinkin nähtävä

mansardikattorakenne oli 1910-luvun grynderien tulos. Rästyslinja oli vaaditussa korkeudessa, mutta ullakkokerros oli todellisuudessa normaalikorkuinen asuinkerros. Nykyisin asuntojen valonlähteitä rajoitetaan eheän kaupunkikuvan toivossa. (Ilonen 2019.)

Helsingin kerroksisuus koostuu vanhoista, säilyneistä ja nykyisin suojelluista puutaloista, kaksi- ja kolmikerroksisista, säilyneistä kivitaloista sekä eri aikakausina rakennetuista tai korotetuista rakennuksista. Kaupunkisuunnittelu kokee kantakaupungin imagon syntyvän määräysten aikana rakentuneesta keskustasta, jonka korkorajoituksen vuoksi tasainen kattonäkymä nostaa yksittäiset, korkeat julkiset rakennukset esille meren suunnalta katsellusta näkymästä (Lindroos ym. 2011: 8, 11).

Korottamisen mahdollisuudet ja haasteet

Helsingin tiiviissä kantakaupungissa asuu yksi kolmasosa Helsingin väestöstä (Stjernberg 2016: 163). Tiivis kaupunkirakenne luo haasteita asuinkerrostalojen korottamiselle kantakaupungissa. Sen vaikutus näkyy sekä rakentamisen aikana haastavampana ja suunnittelua vaativana aikataulutuksena sekä työmaa-aikaisina turvallisuustoimenpiteinä. Korotus asettaa haasteita myös suunnitteluvaiheessa, sillä korotusosa täytyy yleensä varjotarkastella ja massoitella harkitusti, jotta se ei herättäisi naapureiden vastustusta. Olemassa olevien rakennusten varjostaminen tai näkymien muuttuminen asettaa aina riskin, että korottamisosasta valitetaan sen nähtävillöolon aikana, jolloin prosessi hidastuu ja monimutkaistuu. (Harsia 2019.) Keskiarvoaika kaavan käsittelylle on hieman yli kymmenen



8 Kantakaupungin rajaus yleiskaavassa vuonna 2016 (mukailien Helsingin uusi yleiskaava 2016: 18 via Luukkonen)

kuukautta. Kaavasta valittaminen pitkittää aikaa noin kymmenen kuukautta, ja jos valitus etenee korkeimpaan hallinto-oikeuteen, sen käsittelyaika pitenee miltei yhtä paljon. Koko kaavaprosessista voi siten tulla alkuperäistä kaksi kertaa pidempi, ja kestää useamman vuoden. (Rinkinen 2007: 70.)

Kantakaupungissa pientaloille ei ole tilaa. Täydennysrakentamisen on tapahduttava sisäpihoilla pienimuotoisesti, tai olemassa olevien rakennusten korottamisena. Kaupunkimainen rakenne asettaa myös kaupunkikuvallisia haasteita. Rakennus tai sen naapurusto voivat olla nykyisessä asemakaavassa rakennussuojeltuja, jolloin ne ovat myös asemakaavamuutoksen jälkeisessä kaavassa samassa arvossa. Korottaminen on joissain tapauksissa mahdollinen myös suojellussa rakennuksessa, mutta silloin suunnitelma vaatii tiivistä yhteistyötä museoviraston kesken (Harsia 2019). Naapuruston ollessa rakennussuojeltu, tulee rakennuksen sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ulkoisesti muun muassa väritykseltään ja materiaalivalinnoiltaan. Kaupunkikuvallisesti periaatteena on, ettei rakennus perusteetta nouse ympäröivää korttelirakennetta korkeammalle. (Harsia 2019.) Korottamisen kaupunkikuvallisissa kysymyksissä sovelletaan yleensä korkean korottamisen periaatteita, joiden mukaan Helsingin yleisestä räystäslinjasta ei poiketa, jotta maamerkkien näkyvyys ei heikkene (Lindroos ym. 2011: 4, Wiksten 2019).

Helsingin kaupunkiympäristö katsoo korottamista osana täydennysrakentamisen metodeja nykyisin myönteisesti (Harsia 2019, Pulkka 2019), sillä Helsingin kunnan tavoite on, että neljäkymmentä prosenttia asuinrakentamisesta olisi täydennysrakentamista (Uutta Helsinkiä 2019). Jokaista aluetta pyritään ke-

hittämään myös thinning-efektin estämiseksi, eli vältetään asukasmäärän luonnollinen harveneminen. Koska syntyvyys ei ole yhtä suurta kuin muuton määrä, ilman täydennysrakentamista olemassa olevan alueet harvenevat ja palvelut vähentyvät. (Pulkka 2019.) Kaupungilla on tällä hetkellä käynnissä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen, sillä osa kaavoista on peräisin 1800-luvulta. Erityisesti rakennusoikeuksiin tulee muutoksia, mikä voi helpottaa korottamiseen ryhtymistä. Joitakin vuosikymmeniä aikaisemmin kantakaupungin asemakaavojen rakennusoikeus määriteltiin pienemmäksi kuin jo rakennetussa rakennuksessa oli. Tämä on ollut suojelullinen metodi, jotta vanhoja rakennuksia ei olisi purettu. Nykyisin, suojelutapojen kehityttyä, metodi on käynyt vanhanaikaiseksi. (Kurki-Issakainen 2019.)

Yhtenä haastavimpana kantakaupungin korottamiseen liittyvänä tekijänä koetaan autopaikoituksen järjestäminen, johon monet hankkeet kaatuvat. Kansirakenteet ovat tutkitusti kallis ja usein kannattamaton vaihtoehto korotuksen laajuiselle täydennysrakentamiselle, vaikka sitä kantakaupungissa kaupunkiympäristön puolelta toivotaan ja asemakaavoituksessa toisinaan vaaditaan. (Mäkäraainen ym. 2018: 36, Harsia 2019, Helsingin karttapalvelu 2019.) Usein kantakaupungin pihoille rakentuneet autopaidat eivät ole laillisia, jolloin täydennysrakentamisvaiheessa myös nykyisille autopaidoille tulisi osoittaa laillinen sijainti ja määrä (Harsia 2019). Korottamista helpottaa vuodesta 2015 voimassa ollut autopaikoituksen rakentamatta jättäminen alle 1200 lisäkerrosalan korotuksissa.

Kaavoitus

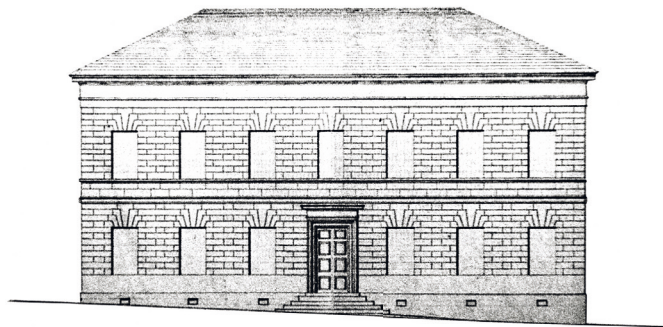
Helsingin kantakaupungin alueella painotetaan tällä hetkellä toimitilojen määrällistä lisäämistä, jotta työpaikkoja syntyisi lisää (Harsia 2019). Syy lienee myös toimitilojen käyttötarkoituksen muutoksissa asunnoiksi, joita yksityiset kiinteistönomistajat ovat tuottaneet. Tätä on pyritty estämään määräyksellä, jonka mukaan käyttötarkoituksen muutoksesta vaaditaan asemakaavatarkastelu rakennusluvan lisäksi (Wiksten 2019). Yksityisten omistamien rakennusten korottaminen on kiinni erityisesti taloyhtiön kiinnostuksesta asiaan (Harsia 2019.) Asemakaavoituksen kannalta kantakaupungin alueet koetaan jo tiiviinä ja valmiina (Pulkka 2019.) Korottamiseen suhtautuminen on tapauskohtaista, mutta myös aluekohtaista. Jokaista projektia katsotaan yksilönä ja otetaan huomioon sen alueelliset lähtökohdat. Helsingissä on alueita, jotka ovat hyvin yhtenäisiä ja edustavat enimmäkseen yhtä aikakautta, kuten Etu-Töölön uusklassisismi, jossa korotusten ei sallita näkyvän katutilassa, mutta myös kerroksellisia alueita, kuten Kallio, jossa myös korotukselle sallitaan omanlaisensa muoto ja näkyvyys. Rakennuskohtaisesti korottaminen soveltuu kaupunkikuvallisesti helpommin rakennukseen, joka eroaa jo itsessään alueen vallitsevasta rakennuskannasta. Tällaisia rakennuksia ovat etenkin hajasijoitetut 1950–1960 -luvun rakennukset. (Harsia 2019, Pulkka 2019.)

Korotukset asemakaavassa

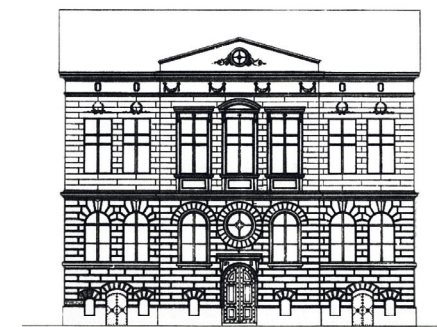
Uudessa asemakaavassa voidaan määritellä korotuksen reunaehdot esimerkiksi sanoin: ”Korotusosa tulee toteuttaa sisäänvedettynä”, tai toivotusta lopputuloksesta riippuen esimerkiksi, ”ullakkokerroksen ja korotusosan tulee muodostaa yhtenäinen julkisivupinta ja olla samaa materiaalia” (Tampereen kaupunki: Tammelan asemakaava 2019, Helsingin kaupunki 2019). Kaupunkiympäristöllisellä toimikunnalla on lopputulokseen suuri vaikutus, ja erimielisyyksiä eri päätäntäelinten välillä voi syntyä. Kaupunkiympäristötoimikunta voi muodostaa erilaisen käsityksen toivotusta suunnitelmasta kuin esimerkiksi paikallinen rakennusvalvonta (Siponen 2018).



9 Mariankatu 5- rakennus valmistui 1841, mutta sitä korotettiin vuonna 1882, jolloin ajalle tyyppillisesti rakennus uudistettiin ulkoasultaan uusrenessanssin tyyliin. Korotus on sopeuttavaa. (Ilonen 2013: 19 via ARSKA-palvelu.)



10 Uudenmaankatu 42 valmistui vuonna 1866 uusrenessanssin vaikuttaessa. Korotusosa ja laajennus rakennettiin jugend-aikakauden aikana 1905-1907. Kerroksellisuus katsottiin tärkeäksi osaksi kaupungin elävää historiaa. (Ilonen 2013: 56 via ARSKA-palvelu.) Korotusosa on tyyliään erottuva.

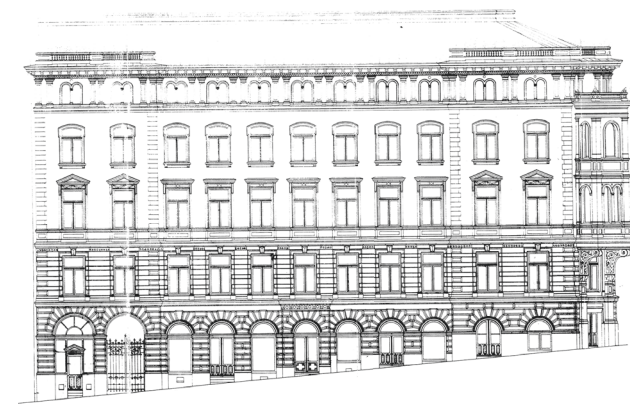




11 Snellmaninkatu 17 muodistettiin uusrenessanssityylistä korotuksen aikana jugendin tyyliin sopivaksi. Rakennuksessa on nähtävissä molempien aikakausien piirteitä. (Ilonen 2013: 74 via ARSKA-palvelu.) Korotus on visuaaliselta ilmeeltään sopeutuva tai sopeuttava.



12 Erottajankatu 15-17. Valmistui uusrenessanssin aikaan 1886, mutta on kokenut korotuksen kahdesti. Ensimmäinen korotus tapahtui vuonna 1920, uusklassisismiaikaan. 1950-luvulla rakentunut korotusosa pyrki tyyliään erottamaan olemassa olevasta osasta. (Ilonen 2013: 77, Arska-palvelu 2019.)





13 Osoitteessa Museokatu 5 Etu-Töölössä sijaitseva rakennus suunniteltiin vuonna 1911 viisikerroksiseksi, mutta siihen suunniteltiin kuudes kerros funktionalismin vaikuttaessa vuonna 1935. Lupa on vahvistettu vuonna 1986. Samalla katutasan aukkoja kasvatettiin. Vuonna 2014 rakennukseen suunniteltiin asuinulakko. Rakennus oli huputettuna vielä vuonna 2018. (Piirustus ja tiedot ARSKA-palvelu.)



14 Helsingin kaupunginosista muun muassa Etu-Töölössä rakennuksia on korotettu aikojen kuluessa. Rakennusta osoitteessa Nervanderinkatu 5 (1912) ei ole ilmeistä huolimatta korotettu 2000-luvulla, vaan kuudennen kerroksen lupa on vahvistettu jo vuonna 1933. (Piirustus ja tiedot ARSKA-palvelu.)



1.4.3 Alueiden korottamisen soveltuvuus ja eroavaisuudet

Alueellinen soveltuvuus ja rakennuskanta

Helsingin kantakaupungin ja lähiöiden rakennuskanta on keskenään usein hyvin erilaista. Kantakaupunki koostuu enimmäkseen kerrostaloista, ja yli puolet niistä on rakennettu ennen 1950-lukua. Lähiöt ja esikaupunkialueet on sen sijaan rakennettu enimmäkseen 1950-luvulta alkaen, ja ne poikkeavat rakennuskannaltaan hyvin paljon toisistaan. Osa alueista on kerrostaloalueita, mutta moni on myös pien- tai rivitalovaltaisia alueita. (Stjernberg 2016: 164.) Joissakin lähiöissä rakennuskanta on sekoitettua (Salastie ym. 2007). Kerrostalojen määrän mukaan kantakaupunkiin soveltuu korottaminen. Sen sijaan pientalovaltaiset alueet eivät sovellu korottamiseen, ellei alueella ole myös siihen soveltuvia kerrostaloja. Tiheystutkimusten valossa (Kahri ym. 2011: 145–146) näyttää siltä, että pientaloista ja matalammista kerrostaloista muodostuvat alueet ovat mieluisia tiheydeltään. Jos kerrostalot ovat kolmi-kerroksisia, tiheyden kannalta korottaminen on vielä järkevää. Kolmikerroksiset talot on rakennettu kuitenkin määräysten nojalla ilman hissiä, sillä vasta nelikerroksinen rakennus on määräysten mukaan vaatinut hissien. Nykyisin hissi vaaditaan jo kolmannen kerroksen asukkaille (241/2017). Hissin ollessa yleensä suurin korottamisen yksittäinen kustannuserä (Timo 2015: 89), korottaminen muodostuu helposti kannattamattomaksi. Kantakaupungin korottamista sitovat kaupunkikuvalliset toimet ja arvot, ja jo korkeat kerrosluvut. Yli 8-kerroksista, tai 28 metriä korkeaa taloa ei ole mahdollista korottaa puurakenteita käyttäen.

Betoni- tai teräsrakenteita voidaan palomääräysten mukaan käyttää (Ympäristöministeriö 848/2017), mutta perustukset eivät välttämättä kestä näitä rakenteita.

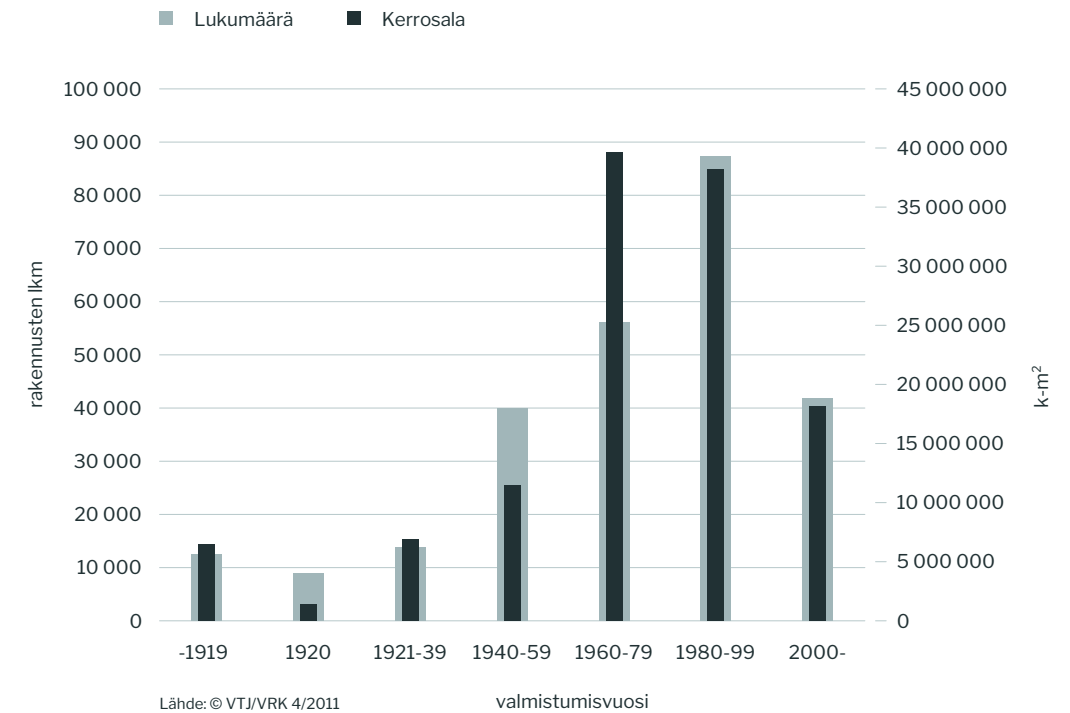
Rakenteellinen soveltuvuus

Lähiöiden betoniset perustukset ja kirjahyllyrungot soveltuvat erinomaisesti korottamiseen, sillä ne kestävät usein yhden tai useamman lisäkerroksen. Tasakattoinen muoto on myös teknisesti helppo kohde korottamiselle. (Soikkeli ym. 2014: 83.) Kantakaupungissa on monen ikäistä rakennusta, joita on aina katseltava korottamisprojekteissa tapauskohtaisesti. Kantakaupungissa ei voi yleistää lisärakentamisen kannattavuuden määrää.

Suojelukysymykset ja kaupunkikuvallisuus

Kantakaupungin korottamista estää usein kaupungin yleinen räystäslinja, mikäli kaupunkisuunnittelussa katsotaan, että alue kärsii korotuksesta. Lähiöiden kaupunkikuvalliset arvot poikkeavat keskenään huomattavasti toisistaan, ja korottamisen lähtökohdat ovat siten erilaisia. Lähiöistä esimerkiksi Pakilassa ja Oulunkylässä halutaan samankorkuista rakentamista jo olemassa olevien rakennusten suhteen, sillä uuden kerrostuman ei haluta erottuvan, vaan mukautuvan ympäristöön. Alueiden räystäslinjat ja katunäkymät katsotaan erityisen tärkeiksi ja säilyttämisen arvoisiksi. Sen sijaan esimerkiksi Kontulassa toteutetaan korottamista myös erottavana toimenpiteenä.

Rakennuskannan ikä Uudellamaalla vuonna 2010



- 15 Uudenmaan alueen, johon pääkaupunkiseutu lukeutuu, suurin rakennuskanta muodostuu vuosina 1960–1979 valmistuneista rakennuksista, mutta 1980–1990-luvun rakennuksia on lähes yhtä paljon. Pienempi kerrosala 1960–1979-luvun rakennuksissa kertoo pienemmistä kerrosluvuista. (Mukaillen ympäristö.fi via Suomen ympäristökeskus 2013.)

Kontulassa korkeuserot ja korottamisen näkyvyys nähdään soveltuvan alueelle, koska alueella sijaitsee jo korkea rakentamista. (Wiksten 2019.) Lähiöiden rakennuskorkeuksissa on eroja, sillä osaan lähiöitä aikanaan rakennettujen pistetalojen ansiosta lähiöissä on myös metsänrajoja ylittävää rakennuskorkeutta. Pistetaloja sijaitsee muun muassa Lauttasaassa, Munkkivuorella, Pajamäessä, Ruskeasuolla, Pohjois-Haagassa, Herttoniemessä, Pihlajamäessä ja Vuosaarella. (Lindroos ym. 2011: 14–15.) Pistetaloja sisältävillä alueilla korkeampikin rakentaminen ei olisi siten poikkeuksellista, joskin pistetalojen harkittu sijainti luo lähiöihin mielenkiintoista näkymällistä kontrastia, jota ei haluaisi liialti tasoittaa. Kuitenkin, kolmikerrkosten, hissittömien kerrostalojen korottaminen alueilla ei vielä uhkaisi alueen imagoa, kun kerrostalot tarkastellaan topografisesti soveltuviksi.

Helsingin kaupunkisuunnittelu käyttää rakennuksen korkoihin tukenaan usein korkean rakentamisen selvitystä (Wiksten 2019). Korkean rakentamisen määritelmässä painotetaan korkealla rakentamisella tarkoitettavan: ”Ympäristön rakennuskannan korkeudesta selkeästi poikkeavaa ja kauas näkyvää rakentamista” (Lindroos ym. 2011: 5). 1–2 kerroksen rakentaminen ei siten voida nähdä korkeana rakentamisena, eikä samoja kriteerejä tämän tasoiseen korottamiseen tulisi käyttää. Jos kaupungin arkkitehdit nojaavat tähän asemakaavoituksessa, on korottamisella keinona haasteita luoda täydennysrakentamista kantakaupunkiin.

Sekä lähiöissä, että kantakaupungissa sijaitsee suojeltuja rakennuksia tai alueita, joita tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Suojellulla alueella korottamisen mahdollisuudet lähtevät suojellun kohteen sijainnista. Onko arvo alueellinen, ovatko näkymät suojeltuja, vai liittykö

suojelu rakennukseen. Suojelluista alueista voidaan nostaa esille Malmilla sijaitseva Pihlajamäki, joka on asemakaavallisesti voimakkaasti suojeltu. Täydennysrakentaminen alueella on haastavaa, lähes mahdotonta, eikä ole kaupungin ensisijaisessa tähtäimessä. Kaupungin alueellinen arvostaminen viestii alueen taloyhtiöille rakennuskannan merkityksestä, mutta se luo haasteita kiinteistöjen kehittämiseen. Esimerkiksi Pihlajamäen viereinen alue, Pihlajisto, ei ole suojeltu, joten se sisältää enemmän mahdollisuuksia kehittymiselle. (Helsingin kartta-palvelu 2019, Wiksten 2019.)

Viitesuunnitelma

Lisärakentamisessa viitesuunnitelman merkitys korostuu. Sen tarkkuus hyödyttää sekä taloyhtiötä, että kaupunkiympäristön toimialaa, sillä suunnittelulla vaikutetaan muodostuvaan asemakaavamuutokseen. Suunnittelu korostuu prosessina, jossa selvitykset ja kontaktit asemakaavoitukseen vie suunnitelmaa kohti realistisempaa, hyväksyttävämpää suuntaa, ja mahdollistaa lopulta asemakaavamuutoksen (Harsia 2019). Suunnitelman perusteella laaditaan uusi, korotuksen mahdollistava asemakaava. Suunnitelmasta katsotaan muun muassa tarvittava rakennusoikeuden määrä ja uusi kerrosluku peilaten ympäristöön (Pulkka 2019). Asemakaavallisesti tai kaupunkikuvallisesti korottaminen ei välttämättä ole mahdollista. Silloin tutkitaan muut täydennysrakentamisen keinot, kuten uudisrakentaminen esimerkiksi sisäpihalle tai ullakkorakentaminen (Harsia 2019).

Alueen imago

Kantakaupunki on rakennettu eri vuosikymmeninä, ja se näkyy rakentamisen laadussa. Huollon ja uudistamisen tarve on rakennuksilla erilainen ja eriaikainen. Myös rakentamisen laatu on eri aikakausina ollut toisistaan poikkeavaa. Tämä johtaa erihintaisiin rakennuksiin, jolloin asukkaat ovat sosioekonomisesti monipuolisia keskenään. Eriluokkainen ja -ikäinen asukaskunta luo tasapainoisen ilmapiirin. Tämä ilmapiiri muuttuu alueen maineeksi, joka näkyy alueen kasvavissa asuntohinnoissa. Suurimittakaavallista peruskorjaamisen tarvetta ei ole, sillä rakennukset eivät tule samalla vuosikymmenellä tiensä päähän.

Lähiöissä yhtäaikainen rakennusten kunnan romahtaminen vaikuttaa voimakkaasti koko alueen kokonaiskuvaan ja siten alueelle muodostuvaan imagoon. Voidaan puhua alueen laadusta, joka vaikuttaa alueelle kohdistuvaan muuttovirtaan. Laadun laskiessa asuntojen hinta- tai vuokrataso laskee, koska muuttovirtaa pyritään kompensoimaan uusilla asukkailla, ja halukkuuden laskiessa myös hintaa on laskettava, jolloin alueen asukkaat ovat kasvavassa määrin vähätuloisia.

Alueellinen viihtyisyys

Korottaminen ei aina lisää asumisen viihtyisyyttä. Vaikka rakennuksen sisäisiä toimintoja pystyttäisiin kehittämään, uudistamaan ja laajentamaan, ympäristön viihtyisyys ei yleensä kasva. Pelkkä korotus ei luo vaihtelevaa mittakaavaa, jos se on ainoa täydennystoimenpide laajalla alueella. Korottaminen ei muodosta uudenlaista katutilaa tai rajaa ym-

päristöä, tai muodosta uusia tiloja alueelle, eli tiivistä lähiön yhdyskuntarakennetta, joka on lamellitalojen myötä usein avoin. Usein ongelmana koetaan 1960–80 -luvulle tyypilliset pitkät rakennusmassat, jotka eivät muodosta sisäpihaa tai korttelirakennetta, jolla rajata jalankulkijoille soveltuvaa tilaa ja mittakaavaa. Kaupunkirakenne jää avoimeksi.

Korottaessa uusien asuntojen määrä pysyy melko pienenä. Asuntojen vähäinen määrällinen lisäys ei välttämättä näy vielä alueen palveluissa ja alueellisessa viihtyisyydessä (Nykänen 2013: 79). Jos useampaa rakennusta korotetaan ryhmäideologialla, voi palveluidenkin määrä lisääntyä, jolloin alueellinen viihtyisyys paranee. Joskus laajemman alueen suunnittelussa tulee kasvattaa ja täydentää myös alueen julkisia palveluita, jotta alueen imago olisi viihtyisämpi, ja täydennysrakentaminen muuttuisi kannattavammaksi (Nykänen 2013: 50–51).

1970-luvun lähiöalueiden elinkaari ei kuitenkaan pitene, jos alueisiin ei panosteta täydennysrakentamalla (Kytö 2017: 18 via Nykänen 2013). Alueiden hintaerot vain kasvavat. Visuaalisesti näille alueille korottaminen soveltuu erinomaisesti. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston tekemän (2013) selvityksen mukaan kerrostalorakentaminen ei paranna alueen laatua, sillä samanlaisten asuntojen rakentaminen yksipuolistaisi jo valmiiksi yksipuolista asutokantaa entisestään (Kytö ym. 2014: 18). 1970-luvun alueille ainoastaan korottaminen ei siten olisi otollisin täydennysrakentamisen vaihtoehto. Alue tarvitsee esimerkiksi pientalo- tai townhouse-asumista asutokannan monipuolistamiseksi. Toinen vaihtoehto on purkava korottaminen, jolloin useampi asunto voidaan suunnitella muuntojoustavasti ja asunnoiltaan väljemmiksi.

Kerrostalovaltaisen lähiöalueen asukkaiden viihtyvyys on pienempi kuin keskustassa tai pientaloalueella. Tyytymättömiä oli noin neljätoista prosenttia. (Kytö ym. 2014: 48.) Mitä suurempi on asukkaiden epäviihtyisyys, sitä todennäköisempää on, että asukkaat muuttavat alueelta pois. Jos muuttovirta lähiöistä keskustoihin halutaan tyrehdyttää, on panostettava lähiöihin.

Kaupungin tuet

Helsingissä tarjotaan samat tuet korottamisprojekteille alueesta riippumatta. Lähiöissä tai kantakaupungissa ei ole aluekohtaisia porkkanoita, kuten esimerkiksi Oulussa Heinäpään alueella.

Haluttomuus lähiöön

Lähiöistä halutaan joko keskustaan tai maaseutualueelle. Vain kolmasosa haluaa ensisijaisesti asua lähiössään kerrostalovaltaisella alueella (Kytö ym. 2014: 48). Luku on hälyttävä. Lähiöistä on saatava viihtyisämpiä. Alueilla on asuntotyypin sekoituksen tarve.

Tiheys

Kantakaupungissa on harvoin tilaa korottaa purkamatta olemassa olevaa asuntoa. Täydennysrakentamisen vaihtoehdoista sisäpihan täydentäminen ja rakennuksen korottaminen ovat usein ainoita mahdollisuuksia. Lähiöissä lisärakentamisella pyritään muokkaamaan ympäristöä ihmismäisempään mittakaavaan ja luomaan mielenkiintoisempaa katutilaa. Korottamisessa tällaista katutilan muutosta ei synny. Diplomityössä aikaisemmin mainittu Urbaani onni- tutkimus osoittaa, että yhä melko kompakti kerrostaloalue koetaan viihtyisäksi. Voidaan päätellä, että laatua laskematta lähiöiden hissittömiä kerrostaloja voidaan korottaa 2–3 kerrosta, etenkin, jos alueelle rakennetaan korotusten lisäksi myös pientalorakentamista. Sen sijaan korkeampia rakennuksia korottamalla alueen tiheydestä riippuva laatu jo heikkenee, vaikka alueen imago paranisi.

Sijainti

Erityisesti korotettavan rakennuksen nykyiset asukkaat suhtautuvat skeptisesti uusien asukkaiden tuloon. Nykyiset asukkaat epäilevät, että uudet asukkaat maksaisivat uuden asunnon hintaa iäkkäästä rakennuksesta, ja hyväksyisivät korjausvelkaa sekä ajatusta mahdollisista tulevista korjauksista. Lisäksi uudet asukkaat saattaisivat tuoda hallinnollisia ongelmia, kun hallituksessa olisi uusien ja vanhojen asuntojen asukkaita. (Luoto 2013.) Uuden asukkaan muuttamishaluun voi vaikuttaa, ettei lähiössä ole ilman kaupungin panostusta uusia, houkuttelevia palveluja. Infrastruktuuria ei yksittäisessä tapauksessa uusita, ja esikaupungissa palvelut ovat usein vähäisiä. Uudesta asunnosta asukas

maksaa uuden rakennuksen hinnan, vaikka osa rakennuksesta on vanha. Tietoa on vähän aiheesta, miten uusi asukas sopeutuu vanhaan kerrostaloon (Lukkarinen 2011: 136).

Uusien asuntojen täytyy olla uudisrakentamisen veroisia alueesta riippumatta, sekä sisällöltään houkuttelevia. Sen lisäksi rakennuksen yhteistiloja on kunnostettava, jotta myös nykyiset asukkaat hyötyvät projektista, ja että uusien asukkaiden halu sijoittaa vanhaan rakennukseen kasvaisi. Rakennuksen esteettömyyden ja viihtyisyyden on parannettava.

Asuntotyypit

Asuntojen kokovaihtelu on pientä muualla Helsingissä kuin sen vanhoilla alueilla. Synnä vanhojen alueiden asuntokokojen monipuolisuuden voivat olla entiset luokkaerot, jotka saattoivat synnyttää erikokoisia ja siten eriarvoisia asuntoja. Umpikorttelit saattoivat myös soveltua paremmin asuntokokojen vaihtelevuuteen syvän rakennusrungon vuoksi. (Vuolanto & Manninen 2006: 4.) Esikaupunki- ja lähiöalueiden samankokoiset asunnot porashuoneiden välillä syntyivät luultavasti sarratuotannon ja sen aikaisen tarpeen, kuten lapsiperheiden maaltamuuton seurauksena (Stjernberg 2017: 15–17). Ilman korottamista nykyisten lähiöiden jo vinoutunut asuntokanta olisi epävarmemmin korjattavissa.

Kantakaupungissa korottamisprojektit ovat usein yhden tai kahden kerroksen korotuksia, joissa alemmat kerrokset säilyvät. Asuntoja syntyy vähän, mutta alueen taloudellinen rakentamisen kannattavuus voi olla niin hyvä, että vähempikin rakentaminen on tuottavaa. Uudet asunnot ovat usein luksusasuntoja.

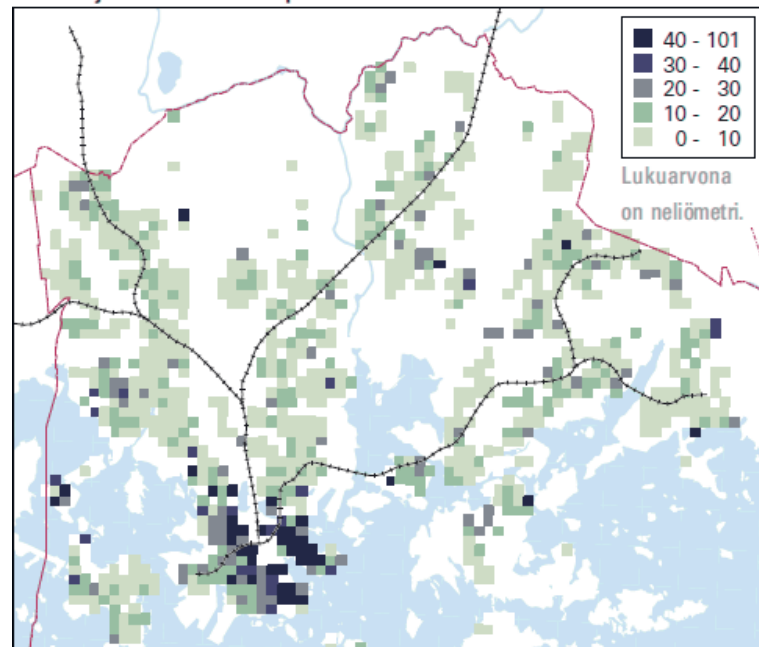
Lähiössä osittain purkava rakentaminen on kantakaupunkiin nähden todennäköisempi vaihtoehto, jotta kerroksia ja siten uusia asuntoja syntyisi enemmän. Rakennukset ovat usein myös niin huonossa kunnossa, että korjausvelka on hyvin suuri, ja peruskorjaus, saati perusparannus, siten kannattamaton. Syntyvien asuntojen erilaisuudella alueen olemassa oleviin asuntoihin nähden korjataan lähiöitä vaivaavaa asuntojakauman vinoutumaa.

Prosessin kesto

Korottaminen on hidas prosessi, joka voidaan ajatella koostuvan neljästä osasta: osallistavasta suunnittelusta, asunto-osakeyhtiön päätöksenteosta, taloudellisen kannattavuuden arvioinnista ja asemakaavan muutoksesta). Jokainen prosessin osa vaatii aikaa, ja tyypillisesti kuluu useita vuosia aiheen parissa, ennen kuin taloyhtiö on yhteydessä kaupunkiin. (Lehtiö 2015: 89, 113.) Taloyhtiön omakohtainen korottaminen on kunnan kannalta liian hidas projekti niihin lähiöihin, joissa pahimmillaan jokainen rakennus vaatii korjaustoimenpiteitä. Resurssipulasta huolimatta jokaiselle täydennysrakentamistoiveissa olevalle alueelle tulisi pikimmiten tehdä kaupungin taholta täydennysrakentamissuunnitelma, jotta taloyhtiöiden ajatusprosessi lähtisi liikkeelle. Helsingissä monille lähiöalueille täydennysrakentamissuunnitelma on tehty, mutta painotus on vain muutamassa, joihin resurssit on käytetty.

Kantakaupungissa rakentaminen tilanpuutteen takia aiheuttaa järjestelyjä (Lehto 2015: 17), joka voi tuoda haasteita ja pidentää työmaa-aikaa, jos aikataulu ei pidä, joten prosessin kokonaiskesto voi kantakaupungissa kasvaa esikaupungin projektia pidemmäksi.

Asuntojen kokoero eri porrashuoneissa 250 metrin ruudukossa



16 Asuntojen kokoerot ovat kantakaupungissa vaihtelevat, mutta lähiöissä asutokanta on monotonista (Vuolanto & Manninen 2006: 8).

Taloudellinen kannattavuus

Kantakaupunki myy sijainnillaan: joillekin se on myös sijoitus. Lähiössä uuden hintainen asunto ei ole yhtä houkutteleva. Korotuksen täytyy olla taloudellisesti kannattavaa, jota se ei aina lähiöissä ole, joten lähiöön sijoittamisessa on riskinsä. Korottaminen on kannattavaa keskustojen lisäksi lähiöissä, joissa ei ole uudistuantoa (Perälä via Varkemaa 2015: 15).

Esikaupungeissa yleinen 1960–1970 -luvun kerrostalotyyppi on neljäkerroksinen hissiton talo, jossa ensimmäinen kerros on maanpäällinen kellarikerros (Neuvonen 2006: 143). Tällaisessa rakennuksessa yhden lisäkerroksen rakentaminen ei ole yleensä kannattavaa hissinkustannusten vuoksi, vaikka Helsingissä hissinkorotukseen voi saada avustuksia enimmillään 55 prosenttia (Helsingin kaupunki 2019). Jos hissi on jo rakennettu, tai se on äärimmäisen helppoa sijoittaa, projekti on jo usein kannattava. Kaksi kerrosta on jo yleisesti kannattavaa, jolloin esimerkiksi putkiremontista voidaan kustantaa esikaupunkialueilla noin 50 %, jos lisäkerrosalaa kasvatetaan myös noin 50 %. (Lukkarinen ym. 2011: 42–43.) Kantakaupungissa korottaminen voi olla kannattavaa jo yhdellä lisäkerroksella, etenkin, jos hissi rakennuksessa jo on, ja perustuksia ei tarvitse vahvistaa.

Kysymykseen, maksavatko lisäkerrosasunnot yhtä paljon kuin uudisrakennuksen asunnot, on haastavaa antaa selkeää vastausta. Se riippuu siitä, arvostavatko ostajat aluetta. Korotusasunnon arvo voi olla esimerkiksi noin 5% uudisrakennuksen asuntoa alhaisempi. (Lukkarinen 2011: 88–89.) Lähiöiden arvostus on kantakaupungin arvostusta alhaisempi jo etäisyyden ja palveluiden määrällisen eron vuoksi. Rakennusliikkeille korotus ei ole yhtä tuottoisaa

sen matalan tehokkuuden vuoksi (Hämäläinen via Karislahti 2016). Korotusosan kokaisen uudisrakennuksen rakentaminen on yleensä 2–3 kertaa kannattavampaa (Lukkarinen 2011: 142). Niin kauan kuin lähiöissä on kaavoitettuja, vapaita tontteja, rakennusliikkeet valitsevat uudisrakentamisen, jos kaupunki ei puutu asiaan, vaan jatkaa vanhojen tonttien lohkomista.

Neliöhinnat

Jotta korottaminen kannattaa, on alueen uusien asuntojen kysyntä ja neliöhinta oltava korkeat. Esimerkiksi 1990-luvulla rakennetussa Helsingin Meri-Rastilassa tutkittiin kolmikerroksisten kerrostalojen korotusmahdollisuuksia, ja päädyttiin kannattamattomaan tulokseen. Rakennuskustannukset olisivat olleet liian korkeita alueen hintatasoon nähden. (Hughes & Berglund 2015: 197–200, Wiksten 2019.) Alueen visiot ovat sittemmin kehittyneet. Metsäisiä alueita voidaan säästää oletettua enemmän, sillä taloyhtiöt ovat kiinnostuneet 1990-luvulla rakennettujen kerrostalojen purkamisesta. Aluetta aiotaan pitkällä tähtäimellä purkavasti lisärakentaa, sillä alueelle on haettu purkamisen mahdollistavaa asemakaavamuutosta. (Lohilahti 2018.) Nyt, kun purkava lisärakentaminen on helpottunut, ja toimintaan vaaditaan 4/5 osakkaiden myönteisyys (183/2019: 39 §), voidaan purkavan lisärakentamisen katsoa yleistyvän. Ekologisuus ei ole purkavassa rakentamisessa ensimmäinen prioriteetti.

Paloturvallisuus

Sekä lähiöissä, että kantakaupungissa yli kahdeksankerroksisen rakennuksen korottamista estävät yleensä paloturvallisuusmääräykset, sillä korottamisen taloudellinen kannattavuus heikkenee huomattavasti, jos paloturvallisuutta tulee lisätä. Kahdeksan kerrosta on rajana yhden poistumistien ja varatien riittävyydelle. Käytännössä yli kahdeksankerrokseen tarvittaisiin uusi porrashuone, joka voi jo kaupunkikuvallisista syistä olla mahdotonta, tai automaattisammutuslaitteiston asennus, kuten sprinklerit, joka on myös suuri taloudellinen kustannuserä. (848/2017, Timo 2015: 67) Kantakaupungissa kerrostalot ovat usein jo kahdeksankerroksisia, mutta lähiöissä esiintyy monikerroksista rakennuskantaa. Yleisille, kolmen kerroksen rakennuksille paloturvallisuuskysymykset eivät muodostu samalla tavalla taloudelliseksi esteeksi korottamiselle.

Autopaikoitus

Vuonna 2015 Helsingissä astui voimaan täydennysrakentamisen osalta liennytys autopaikoitusmäärään. Ympäristösuunnitelulautakunnan hyväksymän ohjeen mukaisesti voidaan alle 1200 k-m²:n täydennysrakentaminen sallia ilman autopaikoitustarvetta. (Asuntoalueiden pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet 2015.) Liennytys helpottaa sekä kaupunki-, että lähiökorottamista. Kaupungissa uusille autopaikoille ei ole usein tilaa, ja kalliit ratkaisut tekevät rakentamisesta kannattamatonta, kun taas lähiössä uudet, mutta edullisimmat autopaikat valtaisivat näkymiä ja viheralueita.

Korvaavassa korottamisessa on mahdol-

lista usein rakentaa samalla maanalainen pysäköinti tai autopaikoitus pihakannen alle (Mäkäräinen ym. 2018: 36). Toimenpiteet ovat kalliita, joten pelkästään olemassa olevia rakennuksia korottamalla kustannuksia ei saada katettua ilman tehokkaampaa rakentamista. Ne ovat myös mittavia työmaita. Ratkaisu on kuitenkin toimiva juuri korvaavassa korottamisessa, jotta uudet automäärät eivät leviä kadunvarsille ja nykyisille pihaille. Korvaavassa korottamisessa vanha rakennus puretaan, ja tilalle rakennetaan kerrosluvultaan korkeampi rakennus. Mahdollinen tilanne voi olla, että maanalaista pysäköintiä ei lopulta kustannussyistä rakenneta, jolloin automäärä on vanhaa tilannetta pahempi ja ympäristölle aiheutuu aiempaa enemmän taakkaa, eikä asuinalueen viihtyisyys lopulta parane. Lähiöihin ei haluta lisätä avoparkkipaikkoja (Luoto 2013), ja kantakaupunkiin sellaiset harvoin mahtuvat. Koska lähiöiden lisäkerrosrakentaminen on usein vähemmän kannattavaa, muodostuisi uudenlaiset autopaikkavaihtoehtot, kuten parkkihallit, kannattamattomaksi investoinniksi, ellei kaupunki lähde alueen kehittämiseen mukaan tukemalla ratkaisuja.

Kantakaupungissa asemakaavoissa on usein velvoite rakentaa uusi autopaikoitus pois näkyvistä, esimerkiksi pihakannen alle (Helsingin karttapalvelu 2019). Kantakaupungissa useammanlaiset autopaikoitusratkaisut ovat jo kannattavia autopaikoituksen laskelmia tutkiessa etenkin, jos kerroksia on mahdollista rakentaa kaksi (Lukkarinen 2011: 32, 42–43), sillä monet kantakaupungin kerrostalot ovat niin suuria kerrosluvuiltaan, että ne sisältävät jo hissin.

Helsinki on kuitenkin jo esittämässä

muutosta pysäköintistrategialleen, joka on perustunut tähän asti asemakaavoituksen määräyksiin. Nykyisten asemakaavavelvoitteiden sijaan suunnitellaan jonkinasteista siirtymistä markkinaehtoiseen pysäköintiin, jossa rakennuttaja arvioi autopaikkamäärän kannattavuuden. (Uutta Helsinkiä 2019c.)

Nykyisellä menetelmällä jokainen asunnostonaja maksaa asunnon hinnassaan autopaikoituksesta, joka keskustassa voi olla kallista rakenteellisen autopaikoituksen vuoksi. Autot on usein osoitettava maan alle tai kansi-rakenteen alle, jonka rakennuskustannukset ovat korkeat. Rakennuttaja saattaa tehdä päätöksen rakentaa vähemmän asuntoja, jolloin muiden asunnoiden hinnat nousevat kysynnän vuoksi (Oksanen via Saarimaa 2019). Markkinaehtoisessa pysäköinnissä asunnon hinnassa autopaikasta maksaa autopaikan haluava. (Uutta Helsinkiä 2019c) Luultavasti myös paikoituksen määrä vähenee. Keskustaolosuhteissa yhä harvempi tarvitsee autoa (Hietanen 2014: 13, 15.) Sen sijaan yhteisautoilulla säästetään autopaikkojen määrän tarvetta, ja auto voi sijaita kauempanakin kadunvarressa, kun henkilökohtaista jokapäiväistä käyttöä autolle ei enää ole.

Markkinaehtoisessa pysäköinnissä pysäköintipaikkojen määrä vapautetaan kysynnälle. Toisin sanoen paikat markkinallistetaan. Autopaikan tarvitseva maksaa autopaikastaan, eikä siitä vastaa enää koko taloyhtiö. Rakennuttaja päättää autopaikkojen tarpeen ja siten niiden määrän. Hinnat autopaikan saamiseksi vaihtelevat alueittain. Kokonaan markkinaehtoinen pysäköinti on toimiva kantakaupungissa, jossa ei olla riippuvaisia omasta autosta kattavan julkisen liikenneverkon ja kaupunkipyörien vuoksi.

(Markkinaehtoinen pysäköinti 2019)

Kaupunki kokeilee uutta pysäköintitapaa ensin valitsemillaan uusilla asuinalueilla, ja tulosten perusteella ottanee sen käyttöön myös täydennysrakentamiseen (Aalto 2019). Se olisi mahdollisuus kohti hiilineutraalia Helsinkiä ja yksi ratkaisuista täydennysrakentamisen helpottamiseksi, jossa kustannuksia nostaa uudet autopaikat jopa niin paljon, ettei taloyhtiöiden kannata lisärakentaa.

II

Kruununhaka

2.1 Kantakaupungin alue: Kruununhaka

2.1.1 Alueen historia

Kruununhaka syntyi Ruotsin vallan aikana vuonna 1640, kun kuningatar Kristiina siirsi Helsingin kuningas Kustaa Vaasan vuonna 1550 perustamalta, mutta liian matalalta Vantaanjoen suulta entisen Vironniemen koillisosaan. Alueella sijaitsevat jo tuolloin satama. Alue, jota kutsuttiin Suon kaupunginosaksi lukuisten kallioiden väliin jäävien hetteikköjen vuoksi, sijaitsevat Säätytalosta itään päin. Suon takana alkoi kuninkaallisten hevosten laidunmaa, eli haka, josta Kruununhaka lopulta sai nimensä. Nykyisin Kruununhaan alue käsittää Unioninkadun oikeanpuoleisen alueen, joka rajautuu etelässä Pohjois-Esplaniadiin ja idässä vesialueisiin. (Kruununhaan kaupunginosasivu 2005, Järvenpää & Rähä 2007: 76, Tikkanen 2015: 22, Vihreät sylvit 2018.)

Nykyisen näköinen, kivinen Kruununhaka syntyi 1800-luvun alkupuolella, kun Venäjän keisari määräsi Suomen pääkaupungiksi Helsingin vuonna 1812 ja nimitti ensimmäisten

hallintorakennusten ja koko uuden Helsingin arkkitehdiksi Carl Ludvig Engelin. Helsinkiä alettiin rakentaa Johan Albrecht Ehrenströmin laatiman asemakaavan pohjalta. Tyyliinsuunnitetaan Kruununhaan alue edustaa Engelin osalta empireä, mutta asuinrakennuksiltaan etenkin uusrenessanssia, myöhäisjugendia ja uusklassisismia. Suomen ensimmäisen arkkitehtitoimiston perustanut arkkitehti Theodor Höijer suunnitteli nelisenkymmentä uusrenessanssia edustavaa rakennusta äkkirikastuneelle porvaristolle Kruununhakaan. Myöhemmin katukuva täydentyi uusklassistisilla rakennuksilla. Kruununhaan arkkitehteja ovat Höijerin lisäksi muun muassa Lars Sonck. Kivinen Kruununhaka eli suurimmillaan 1960-luvulla, kun siellä asui noin 14 000 henkeä. Nykyisin alueella asustaa noin puolet 1960-luvun ruuhkavuosista. (Kruununhaan kaupunginosasivu 2005, Järvenpää & Rähä 2007: 8-9, 14-15, 76.)



17 Kruununhaan asemakaava vuodelta 1878 (Helsingin karttapalvelu 2018).

2.1.2 Rakentamisen historia

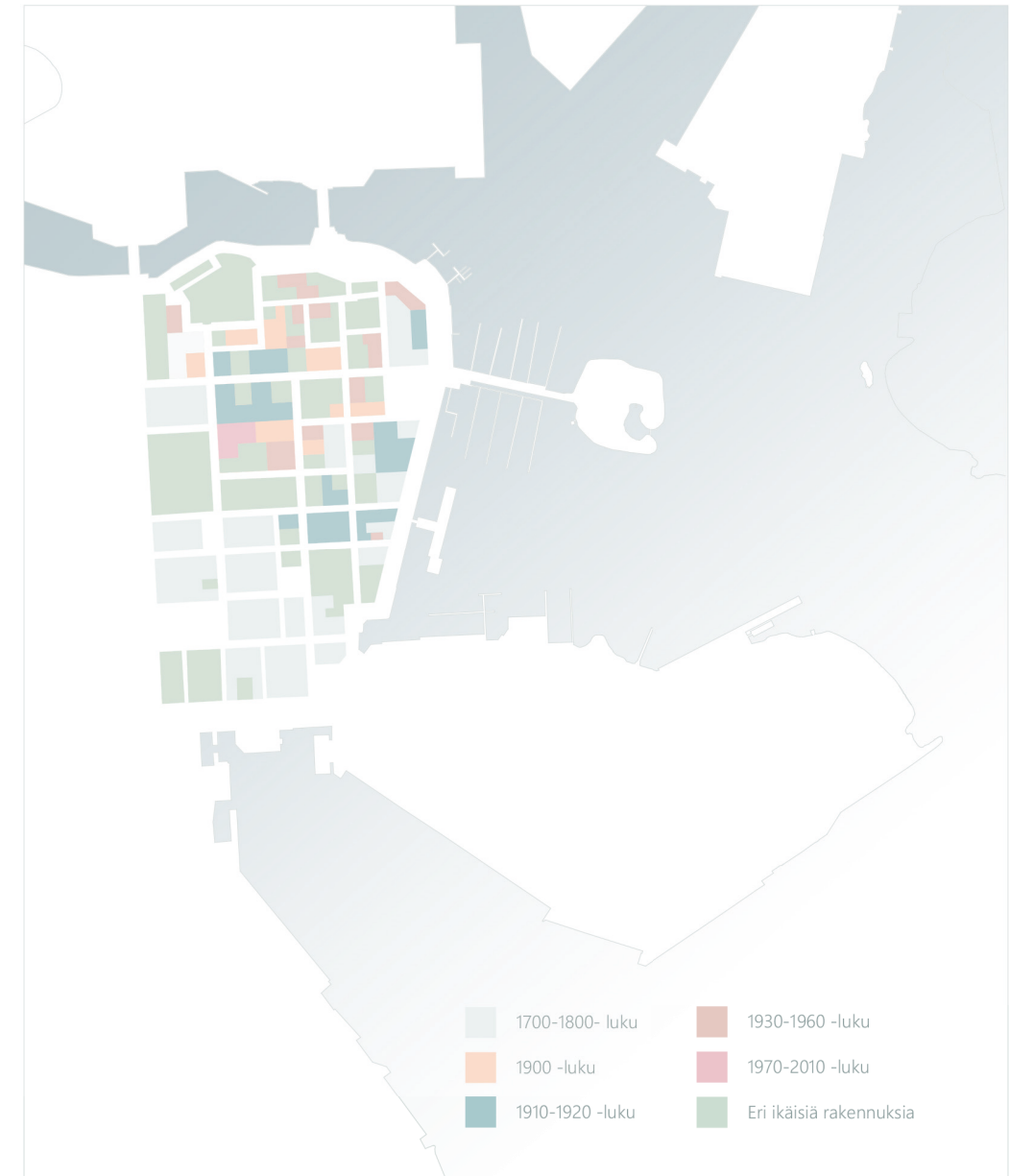
Kruununhaka on Helsingin vanhinta virallisesti rakennettua aluetta. Kruununhaan rakentaminen alkoi jo ennen Engelin ensimmäisiä hallintorakennuksia, kun vaurastuneet kauppiat, eli porvaristo, alkoi rakentaa itselleen avarampia tiloja puun sijaan kivistä. Vanhin säilynyt rakennus on Johan Sederholmin talo vuodelta 1757. Kruununhaan itäinen alue, Pohjoisranta, oli kalastajien keskus, ja jo ennen kivitaloja sitä täytti ahdas puutalojen alue. Vanhat, yksikerroksiset 1700-luvun puutalot saivat vähitellen väistyä uusien kivisten kerrostalojen tieltä. Pohjoisranta rakennettiin uudelleen erityisesti 1850-luvulla. Vanhimmat Pohjoisrannan rakennukset edustavat 1950- ja 1960-luvulla parjattua (Manninen 2015) uusrenessanssia, mutta myös ihannoitua uusklassisismia. Nykyisin rakennuksia pidetään arvossa, ja koko Kruununhaan alue on rauhallinen ja tavoiteltu asuinalue. (Kruununhaan kaupunginosasivu 2005, Järvenpää & Rähä 2007: 41, 66, 76, Vihreät sylit 2018)

Kruununhaan vaativa, soinen maaperä on edellyttänyt vuosikymmenien kuluessa perustusten jäykistämistä monenlaisin menetelmin. Vain harva rakennus on yhä alkuperäisten puupaalujen varassa. (Helsingin karttapalvelu 2019.) 1960-luvulla meren viertä kulkevaa Pohjoisranta levennettiin. Työmaan aikana raskas liikenne jouduttiin ohjaamaan Kirkkokadulle ja Mariankadulle. Kirkkokatu selvisi tärinästä, mutta esimerkiksi yhtä Mariankadun rakennuksista täytyi tukea yli kahdellasadalla teräsbetonipaalulla vajoamisen takia. (Järvenpää & Rähä 2007: 79.)

Asukkaiden näkökulmasta eri asunalueita tulisi kehittää samaa tahtia. (Kytö ym. 2014: 71) Tässä mielessä Kruununhaka on nukkuva alue, joka arvokkaine rakennuksineen pysyy samanlaisena vuodesta toiseen. Osittain se on tarkoituksellista: alueen asemaakaavassa moni julkisivu ja kattomuoto ovat suojeltuja. Niitä ei voida muuttaa merkittävästi. Kruununhaka kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön empireaikaisten ja kivisten rakennusten vuoksi. Kirkkokatu 1 sijoittuu myös muinaisjäännösten alueelle. (Helsingin karttapalvelu 2019.)

1950- ja 1960-luku alueella

Kruununhaassa on jonkin verran 1950- ja 1960-luvun rakennuskantaa, vaikka se ei ole alueen vallitseva aikakausi. Alueella sijaitsee 1950- ja 1960-luvun vaihteen esimerkillisiä toimistorakennuksia, 1960-luvun alkupuolen kaksi korkeakoulurakennusta, sekä 1950-luvun kirjasto ja seurakuntatalo. Asuinkerrostaloja alueella on 1950-luvulta kahdeksan, sekä 1960-luvun alkupuolelta kaksi. 1950-luvun tyypillisiä piirteitä on alueen rakennuksissa yhä jäljellä, kuten osoitteessa Kulmakatu 3B ulkonevat parvekkeet sekä niiden taivutetut metalliset kaiteet, ja yhden rakennuksen kohdalla elementtijakoa imitoiva julkisivun ruudutus. Ikkunat ovat yleensä tyypiltään leveämmät kuin korkeat, mutta varsinaista nauhaikkunaa ei ole kuin yhdessä rakennuksessa, jossa siinäkin ikkunat eivät ole aivan samankorkuisia keskenään. (Helsingin karttapalvelu 2019.)



18 Kruununhaan nykyisten rakennusten vuosilukuja (tietolähde: Helsingin kaupungin rakennusvirasto 2013).

2.1.3 Alueen elinkaarikestävyys

Asuinaluetta voidaan tarkastella elinkaarikestävyydellä, joka yhdistää alueen eri osa-alueet, ominaisuudet ja piirteet, ja siten määrittelee alueen kehityssuunnan. Elinkaarikestävyydellä voidaan mitata alueen mahdollisuutta muovautua muuttuviin tarpeisiin ja sen pysymistä viihtyisinä asuinympäristönä.

1990-luvun lama sai aikaan sysäyksen pääkaupunkiseudun alueiden erilaistumiselle, mutta alueissa on ollut nähtävissä erilaistumista jo kohta kolmekymmentä vuotta. (Kytö ym. 2014: 71) Kruununhaka luokitellaan Helsingin arvoalueeksi. Se ei ole nopean kasvun alue, sillä se ei kasva väestömäärältään juuri lainkaan. Alue luokitellaan urbaaniksi alueeksi, vaikka kivijalkaliikkeitä ovat hieman vähentyneet lopettaessaan toimintansa. Syynä tähän on muun muassa kivijalkaliikkeiden kannattamattomuus verkkokaupan käytön kasvaessa (Kurki & Pekkarinen 2015). Taloudelliselta huoltosuhteeltaan Kruununhaka on matala, eli työssäkävien suhde muuhun väestöön on suuri. Kruununhaan asukkaita ei koettele työttömyys, ja suomen- ja ruotsinkielisten suhde muunkielisiin on suuri. Työttömyysaste on hyvin pieni, ja tulot ovat suuret. Kruununhaan väestöllinen huoltosuhde, eli työssäkävien suhde ei-työssäkävyihin, on suuri. Alueelle tunnusomaista on suurempi asuinrakennusten lämmönkulutus asukasta kohden, omistusasuntojen suurempi osuus ja eläkeikäisten määrän kasvu. Alueella on myös muita alueita nopeampi asumisväljyyden kasvu. (Kytö ym. 23–24.)

Väestörakenne

Vironniemellä, jonka Kruununhaka muodostaa yhdessä Kluuvin alueen ja Katajanokan kanssa, on eniten vanhaa väestöä suhteessa Helsingin muihin kantakaupungin alueisiin, jos Pasilaa ei lasketa kantakaupunkiin. Myös keski-ikäisiä on nuoria enemmän, toisin kuin Helsingissä yleisesti. Yli 64-vuotiaiden määrä on kasvava. Asukasmäärä kasvoi alueella vuodesta 2006 vuoteen 2016, jonka jälkeen se kääntyi laskuun. (Tikkanen 2017: 16, 34.) Ennusteen mukaan väestön määrä laskee hieman lähivuosina, mutta pidemmällä aikavälillä se ei juurikaan muutu. (Vuori & Kaasila 2018: 39).

Asuminen

Kruunuhaan asumisväljyys on suuri, 38,1m², kun Helsingin keskiarvo on 34m² (Avoindata 2019, Asuminen Helsingissä 2019). Kruununhaan lukua voidaan vertailla koko Suomen asumisväljyyteen, joka on noin 40m² (Tikkanen 2017: 11). Lukuun sisältyy omakotitaloasutus, jossa väljyys on luonnollisesti suuri henkilömäärään nähden.

Asuntokoot

Pinta-alaltaan suurimpien asuntojen määrä ei ole Kruununhaassa poikkeuksellisen suuri. Esimerkiksi Etu-Töölössä, jossa on Helsingin kaupunginosista eniten yli 85 neliömetrin asuntoja, on niitä yli kaksinkertainen määrä. Myös Lauttasaarella ja Kampissa on enemmän isoja asuntoja kuin Kruununhaassa. Asunto-



19 Kruununhaan 1950- ja 1960-luvun rakennukset (tietolähde: Helsingin karttapalvelu 2018).

jen kokojen monimuotoisuus sen sijaan on Kruununhaassa todella hyvä muihin kaupunginosaan nähden. (Vuolanto & Manninen 2006: 3-4.)

Kruununhaan alueella on jo monihuoneisia asuntoja, jotka soveltuvat asunnoiksi lapsiperheille. Helsingissä lapsiperheille sopivia väljempää asuntoja kuitenkin tarvitaan, jotta lapsiperheiden poismuutto saataisiin tyhdytettyä tai sitä vähennettyä. Muuton syinä on ollut muun muassa tarve lapsiystävällisemmälle ympäristölle ja rauhallisuudelle, mutta nyt virikkeet ja helposti saavutettavissa olevat palvelut pitävät osan lapsiperheistä keskustassa. Kruununhaan rauhallinen ympäristö on lapsiystävällinen.

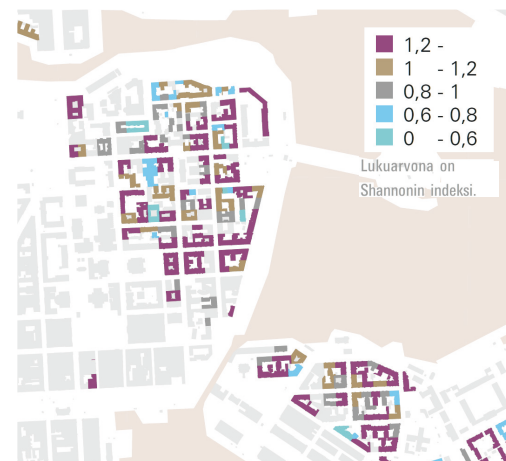
Kruununhaassa asukkaiden iän keskiarvounousee, ja iäkkäiden määrä alueella tulevaisuudessa lisääntyy. Erityisesti yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa, melkein kaksinkertaistuu. (Kajosaari 2016: 54, Vuori & Kaasila 2018: 45) Helsingin iäkkäiden terveys ja arkielämän aktiivisuus kasvavat, ja yhä iäkkäämmät selviytyvät arkielämästä kotioloissa. Jo nyt yhä useampi valitsee vanhalla iällä asuinpaikakseen kodin. (Askelo ym. 2016: 102.) Valtiolla on hyödyllistä, että iäkkäät pärjäisivät asunnoissaan mahdollisimman kauan. On järkevää, jos mahdollista, tarjota samasta taloyhtiöstä iäkkäille mahdollisuutta pienempään, esteettömämpään asuntoon, tai vastaavasti sosiaalisempaan ja yhteiselo takaavaan, suurempaan asumisyksikköön. Korottamisessa syntyvät uudet asunnot mahdollistavat iäkkäämpien muuttamisen samalta alueelta pienempään asuntoon, jolloin tuttu ympäristö säilyy, ja arjessa selviytyminen ei muodostu haastavaksi tai mahdottomaksi. Kysymys on, muuttavatko vanhuksat pienempään asuntoon, jonka uu-

denkarhea hinta voi olla sama kuin heidän nykyinen asuntonsa silloin, kun he sen ostivat.

Kaupungin tasapainoisuus perustuu monipuoliseen asukasjakaumaan. Eri ryhmien tarpeet on otettava huomioon, ja erityisesti lapsiperheet, yhden hengen taloudet ja ikääntyneiden asuminen on mahdollistettava. (Henriksson & Kytösaho 2012: 28.) Suuret asunnot ovat perusteltuja niiden vähäisyyden vuoksi kysynnän todennäköisesti kasvaessa (Vuolanto & Manninen 2006: 1).

Julkiset rakennukset

Kruununhaassa sijaitsee kolme päiväkotia, alakoulu, yläkoulu ja lukio. Sen lisäksi alueella on Helsingin yliopiston rakennuksia, tuomiokirkko, sekä usea valtakunnan julkinen rakennus (Tikkanen 2017: 32-33).



20 Kruununhaan asuntojen huoneluvun diversiteetti (mukaillen Vuolanto & Manninen 2006: 6)



21 Kruununhaan julkiset palvelut sisältävät päiväkodin ja yleiset oppilaitokset. Alueelta puuttuvia palveluita ovat muun muassa leikkipuisto, erityis- ja erikoiskoulut, nuorisotalo, kirjasto, kulttuurikeskukset ja terveysasema tai sairaala. Viereisellä Kluuvin alueella sijaitsee kulttuurikeskuksia ja kirjasto. (Mukaillen Tikkanen 2017: 33.)

2.1.4 Korottaminen alueella

Kruununhaka nähdään hyvin valmiina kaupunginosana. Alueellisesti se on haastavaa, vanhaa aluetta ja tyypiltään suojeltua, ja poikkeaa hyvin paljon esimerkiksi Kallion alueesta, joka nähdään kerroksellisena kaupunginosana. (Pulkka 2019.)

Korkean rakentamisen selvityksen mukaan vyöhykkeellä A, johon Kruununhaka kuuluu: ”Ei kaavoiteta uusia merkittävästi nykyisestä korkeusmittakaavasta poikkeavia rakennuksia.” Asemakaavamuutoksen aikana kohde tarkastellaan korkeuksiltaan tarkemmin. (Lindroos ym. 2011: 54.) Kaupunkiarkkitehdin ja yleisen kaupunkisuunnittelussa vallitsevaksi näkemykseksi jää, mikä on merkittävästi poikkeava korkeus. Kaupunkisuunnittelussa on vedetty johtopäätöksiä, että yleinen alueellinen räystäslinja on merkittävyden raja, vaikka korkean rakentamisen selvityksessä painotetaan, että selvityksen mukainen rakentaminen on selkeästi erottuvaa ja kauas näkyvää rakentamista korkeudeltaan. Selvitys on siten ristiriitainen, ja itsenäisesti alueellaan toimivat kaupunkiarkkitehdit ovat sitoutuneita toimimaan sen käsityksen mukaan,

joka sillä hetkellä on suunnittelussa valloillaan. Käsitys voinee syntyä selvityksistä, henkilöiden näkemyksistä tai yleisistä normeista.

Helsingin kaupunkiympäristölautakunta ohjeistaa Kruununhaan alueella sisentämään korotuksen nykyisestä julkisivulinjasta (Yläjääski 2018). Uuden osan sisentäminen luo haasteita suunnitteluun. Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan mukaan sisäänvedetty terassi ei ole riittävä rakennuksen massan piilottamiseksi (Yläjääski 2018). Tällä halutaan nähdä esimerkiksi vesikatetta tai muuta pääsemätöntä aluetta. Miten tehoton, käyttämättä jäävä tila perustellaan taloyhtiölle? Toisaalta Helsingin kaupunkiympäristöarkkitehti Perttu Pulkka (2019) myöntää, että jokainen kerrostalon korotushanke käsitellään yksilönä. Kruununhaan todennäköisempi täydennysrakentaminen on itsenäisten rakennusten rakentamista alueen tonttien sisäpihoille, kuten Liisankatu 14:ssa on suunnitteilla. Alueelta osittain puretaan rakennuksia uusien asuinrakennusten mahdollistamiseksi. (Helsingin karttapalvelu 2019.)



22 Kruununhaan Pohjoisrannan bulevardi. Historiallinen aikajana on nähtävissä merinäköalallisissa rakennuksissa. (Wikimedia via Delso 2012.)

Päätelmiä

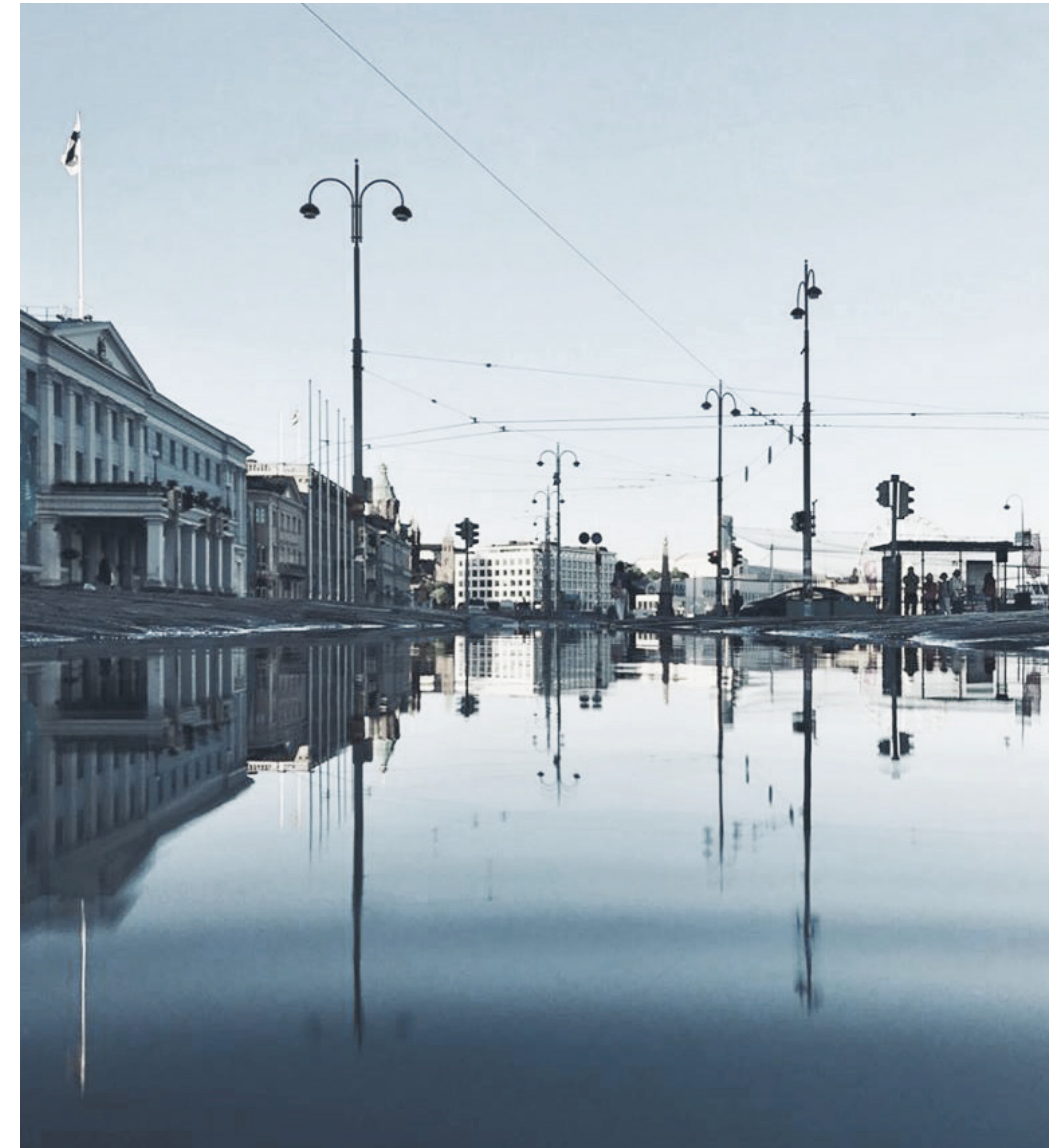
Helsingin tiivistäminen

Helsingissä panostetaan täydennysrakentamiseen, mutta sille etsitään usein laajoja kohteita, joissa uusia asuinalueita voidaan rakentaa vanhan alueen tuntumaan vähintään uuden korttelin verran. Nykyiset kohteet ovat mittakaavaltaan vähintään 500–1000 asukkaan suunnitelmia. Esimerkkeinä mainittakoon Hakaniemenranta yli tuhannella uudella asukkaalla, täydennysrakentamisen messualueenakin tituleerattu Helsinki-kerrostalot Mellunkylässä, kerrostalokortteli Kontulan metroaseman viereen 500 asukkaalla tai Kalasataman jatkeeksi suunniteltu Nihdin asuinalue, jossa on tilaa 3000 asukkaalle. (Uutta Helsinkiä 2017, Sinnemäki 2019.)

Helsinki pyrkii välittämään täydennysrakentamisen keinoja ja merkitystä tiedottamalla, mutta sitä tulisi lisätä. Kaupungin mukaan jopa 40 % uusista asunnoista on esikaupunkien täydennysrakentamisprojekteja (Uutta Helsinkiä 2019a). Tiedottamalla kaupungin aktiivisuudesta ja täydennysrakentamisen hyödyistä toivotaan taloyhtiöiden heräävän täydennysrakentamisen tarpeeseen. Fokuksen olisi siirryttävä vielä tarkemmin energiatehokkuuteen ja taloudellisiin hyötyihin, jotka koskevat juuri taloyhtiötä. Kaupungin asuntopulan alleviivaaminen tuskin herättää taloyhtiössä tarvetta isoille muutoksille, joissa nykyiset asukkaat eivät näe henkilökohtaista hyötyä.

Helsinki keskittyy uuteen. Selvitykset ja siten aluekohtainen arvostus ei ole yhtä näky-

västi esillä kuin esimerkiksi Oulun kaupungin tiedotuksessa ja internetsivuilla. Tavoite on oletettavasti innostaa asukkaita näyttämällä kehittyvä, eteenpäin katsova Helsinki. Haasteeksi koituu löytää täydennysrakentamisen informaatio, jota ei ole vielä koottu yhdelle sivustolle helposti löydettäväksi. Lähiöistä on teetetty selvityksiä ja täydennysrakentamisen kartoituksia, mutta tieto on esimerkiksi kaavoituksen osalta Helsingin karttapalvelussa, jossa jokaisen lähiön tiedonhaku on tehtävä erikseen. On myös tiedettävä, mitä etsii. Helsingin asukas voi kokea tilanteen haastavaksi, sillä informaatio on sirottunutta. Palvelussa asukkaan kohtaloksi voi koitua asemakaavan merkintöjen ymmärtämättömyys. 2010-luvun alussa syntynyt täydennysrakentamisen sivusto (Helsingin kaupunginkanslia 2017) antaa yleistä tietoa täydennysrakentamisesta, mutta ei kerro asukkaan alueen kaavoitustilanteesta tai senhetkisestä toiminnasta. Innokkuus täydennysrakentamiseen voi kärsiä, kun asukas vapaa-ajallaan selvittää, mitä hänen taloyhtiössään olisi asian suhteen tehtävissä. Ilman innokasta asennetta aiheeseen ei luultavasti edes herää. Uutta Helsinkiä-sivustolle on lähdetty keräämään muutaman vuoden sisällä esikaupunkien täydennysrakentamisesta tietoa sen osalta, miten kaupunki kehittää alueita, toisin sanoen, kuinka paljon lisää asumista alueille on juuri nyt tai lähivuosina rakentumassa. Kokonaiskuvaa alueiden tilanteista ei saa. Sen lisäksi on vuo-



23 Kruunuhaka Kauppatorin alueelta (mukaillen MyHelsinki 2018 via kevintfchu/IG).

sittain vaihtelevasti julkaisuja ja esitteitä, joissa kuvataan Helsingin kasvamisen, rakentamisen, asumisen tai kaavoituksen tilaa. Suomen mittakaavalle suuressa kaupungissa informaatio hajaantuu, vaikka sen tarkoitus on aina löytää asukkaat, mielellään myös ne, jotka eivät aiheesta jo ennestään tiedä. Miten koota sirottunut informaatio, jonka ovat tuottaneet useat tekijät?

Kantakaupungin muutoksista

Kaupunkisuunnittelu on ollut pitkään risti-riitaista, mutta toisaalta alueisiin painottavaa, mikä korostaa alueiden erilaisia arvoja ja omaleimaisuutta.

1920-luvulla julkisivujen kontrollointi oli kantakaupungissa tapa luoda yhtenäistä arkkitehtuuria. Klassismin nyt ihaillut rakennukset syntyivät tuolloin, ja ajatus julkisivujen yhtenäistämisestä kaupunkisuunnittelussa on säilynyt näiden paikallaan olevien esimerkkien vuoksi. Harmoniaan pyrkivä klassisismi oli omiaan julkisivusuunnittelun kontrolloinnille. (Ilonen 2015: 340–341.)

Arkkitehti Juha Ilonen (2015: 341) puhuu keskiaikaisten kaupunkien ihannoinnista, johon yhä pyrimme kaupunkisuunnittelussa, vaikka todellisuudessa meillä on jo varaa valita. Kaupunkien yhtenäinen ilme perustui aikanaan materiaalien rajalliseen valikoimaan ja oppien kopioimiseen naapureilta. Nykyisin suunnittelua rajoitetaan nojaten materiaalien rajoittamattomaan määrään ja mahdollisuuksiin. Hän korostaa myös taiteen – johon myös raken-

nustaide kuuluu – perustuvan sattumille, jopa outouksille, jolloin liiallinen ohjailu kangistaa taiteen. (Ilonen 2015: 343) Kaupunkisuunnittelu nähdään usein vastakkaisena rakennussuunnittelun kanssa. Alueen hallinta koetaan liiallisena suunnittelun rajoittamisena. Hidas-tavatko asemakaavalliset rajoitukset ja kaupunkikuvalliset tarkastelut tällä hetkellä liikaa kantakaupungin kasvua, joka laahaa asunnon-tarpeiden perässä? Estetäänkö sillä toisaalta kontrolloimaton, epäsovinnainen kasvu, ja tulisiko ylilyöntejä korkearakentamisen trendin aikaan, jos suunnitelmiin ei kiinnitettäisi huomiota? Olisiko asukkaiden ja kaupunkilaisten mielipide riittävä, ja käymmekö nyt läpi turhan monta päällekkäistä mielipiderupeamaa suunnitelmien osalta usealla taholla?

Helsingin neljänkymmenen prosentin täydennysrakentamisen määrään ei ole laskettu kantakaupunkia (Wiksten 2018). Tämä antaa kuvan, että täydennysrakentamisen fokus on kokonaan lähiöissä. Todellisuudessa joitakin täydentäviä projekteja syntyy myös kantakaupungin alueella taloyhtiöiden kiinnostuksesta, ja niihin yleisesti vastataan positiivisella vastakaiulla. Onko kantakaupungin kehitys kuitenkin sivuutettu asuntorakentamisen osalta, olisiko korottamiselle vielä mahdollisuuksia, ja annetaanko korotuksille tarpeeksi arvoa? Täydennysrakentamisprosessiin ryhtymistä on jo helpotettu muun muassa kaavamuutosta sujuvoittamalla ja pysäköintiä edistämällä (Wiksten 2018), mutta riittääkö se kattamaan kaupunkiasumisen halukkaat? Onko painotus silti tarpeen kantakaupungin ja lähiön nykytilanteessa, jossa erot asuinalueiden välillä kasvavat?

Lähiöstä, arvottamisesta ja korjaamisesta

Kaupunkien keskustoihin kohdistuva muutto ja siitä johtuva suurempien kaupunkien keskustojen asuntopula on osaltaan syönyt täydennysrakentamisen vaatimaa huomiota lähiöistä. Lähiöiden rakennuskannan perusparantaminen ja sitä auttava lisärakentaminen vaatii kuntien huomiota, joka on tällä hetkellä kahtiajakautunutta. Perusteltu toimenpide olisi nimittää lähiökehitysvastaava, jonka huomio ei olisi muissa kunnan kehittämisen toimenpiteissä. Monet kunnat ovat panostaneet keskustoihin, mutta Helsingin kantakaupunki nähdään valmiina. Miten lähiöihin suhtaudutaan?

Näemmekö positiivisia piirteitä myös 1960–1980-luvun betonilähiöiden julkisivuissa? Emmekö tällä hetkellä halua siellä julkisivukorjauksia rakennuksille, jotta saisimme niistä toisistaan erottuvia, itsenäisiä ja asukkaalle tunnistettavia rakennuksia? Eikö toisaalta pieni muutos julkisivussa, kuten hie-man erimallinen aukko, tee rakennuksesta mielenkiintoisen? Tai tehosteväri, jota ei ole paljon, vaan juuri sopivasti. Mittakaavan pienentyessä voidaan tarkastella kadunmittaisen osan erottuvaa, erilaista rakennusta: sen erilainen massa voi olla aikakautensa yksi puhtaimmista esimerkeistä, joka kaipaa säilyttämistä itsessään, mutta se luo vaihtelua myös katukuvaan. Kun puutemme myöhemmin rakennukseen, voimmeko lisätä siihen enää uutta muuttamatta sen alkuperäistä olemusta? Entä jos rakennamme selkeästi uuden kerroksen? Vanhan liittäminen uuteen on vaativa prosessi, ei vain teknisesti, vaan myös visuaalisesti. Liikumme suojellusten kysy-

mysten harmaalla alueella, joihin ei ole aina oikeaa ja väärää vastausta. Historia osoittaa, kuinka olemme aikojen saatossa sekä suojeleet, että surutta purkaneet.

Korottamisen tarve

Vanhojen ja velkaantuneiden kerrostalojen tilanteen ratkaisuksi tarvitaan useita eri lisärakentamisen tapoja, joista keskustellen alueen asukkaiden kanssa löydetään toimiva ratkaisu. Luonnollisen thinningin ja rakennusten huonnokuntoisuuden seurauksena hiipuvat alueet ovat taloyhtiölle sekä houkuttelevuuteen pyrkivälle kunnalle kestävätkin jatkumo. Säästöjä syntyy pitkällä aikavälillä tehokkuutta kasvattamalla, mistä valtiokin hyötyy. Ilmastonmuutoksen hidastamiseksi tai pysäyttämiseksi alueiden on tiivistyttävä, ja niitä on tietoisesti muutettava energiatehokkaamiksi niin rakennusten kuin infrastruktuurin tasolla. Ekotehokas alue on myös kunnalle houkutteleva alue kuntien kilpaillessa keskenään vetovoimaisuudesta.

Uudisrakentaminen on rakennusliikkeille kannattavampaa, ja sama pätee myös kaupunkiin, joka kaupungin vuokratontin tapauksessa usein lunastaa lohkotuksessa muodostuvan lisärakennusoikeuden, ja maksaa siitä taloyhtiölle alhaisemman korvauksen (Lukkari-nen 2011: 42–43) Korottamista, joka ei ole yhtä tuottoisaa, kaupunki ei voi vaatia itselleen, vaan vaatii tuottoisammista tapauksista korvauksen. Siten voidaan ymmärtää, ettei kaupunki erityisesti edistä korottamisprojekteja

alueilla, joissa myös muut täydennysrakentamisen keinot ovat mahdollisia.

Korottaminen soveltuu hyvin ratkaisuksi keskustojen tiivistämiseen jo hyvien liikenneyhteyksien ja palveluverkoston säteellä. Lähiö- ja esikaupunkialueille se on yksi monista ratkaisuista monipuolistamaan asuntokantaa ja kohottamaan arkkitehtuuriltaan heikkoa rakennusta, sekä korvaamaan osan korjausvelasta.

Kuntien vastuu ja korottamisen painopistealueet

Ympäristöministeriö yhdessä Raklin klinikatyöskentelyn yhteydessä kehotti jo vuonna 2015 kaupunkeja valitsemaan täydennysrakentamisen painopistealueet. Samaan aikaan on puhuttu (MDI 2016: 3-4) pitkään jatkuvasta kaupungistumisesta, joka on väistämätön kehitys, ja jota on tuettava. Keskustojen ja esikaupunkien täydennysrakentamiselle esitetään ratkaisuksi asuntovajeesta johtuvaa työvoiman liikkumisen jarruttamista ja kansan asunovelkaantumista, jotka hidastavat nykyisellään kansantalouden kasvua ja työllistymistä. Nyt kaupunkien täydennysrakentamisen painopistealueet ovat nähtävillä,

1 Ympäristöministeriö järjesti yhdessä Rakli ry:n (1977 perustettu kiinteistö- ja rakentamisan ammattilaisten yhdistymä, alun perin Suomen rakennuttajaliitto, joka on historiansa aikana kasvanut ja liittynyt yhteen muun muassa Asuinkiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA:n kanssa.) kanssa tapahtuman, jossa keskusteltiin toimenpiteistä, joilla rakentamisen painopiste toteutuisi jo rakennetuilla alueilla uusrakentamisen sijaan. (Rakli 2015, 2019)

ja moni kaupunki, kuten Turku, Jyväskylä, Tampere ja Oulu panostavat näkyvästi keskustoihin. Panostus on nähtävillä konkreettisella alueiden kehityssuunnitelmilla sekä täydennysrakentamisen tukemisella valituille alueille, kuten Oulun Heinäpään ja asemanseutuun, Tampereen Tammelaan ja asemanseutuun, Turun keskusta ja Jyväskylän keskusta.

Samaan aikaan, kun keskustat muuttuvat yhä halutummiksi asuinalueiksi niiden kehittämisen myötä asuntotarpeeseen vastaamiseksi, lähiöt köyhtyvät asukkaista myös luonnollisen thinningin seurauksena. Tämä ristiriita muodostuu keskeiseksi ja määritteleväksi tekijäksi kantakaupungin ja lähiön korottamisen eroissa.

Korottamisen mahdollisuus lähtee kunnista. Kuntien esimerkki toimii taloyhtiöiden kannustimena, jos korottamisen mahdollisuudelle annetaan painoarvoa kunnan yleisenä toimenpiteenä toimivamman ja eläväisemmän alueen takaamiseksi. Lähiöiden ero kantakaupunkiin verrattuna on korottamisen kannattavuus alueen kysynnän ja tiheimmän rakentamisen vuoksi: Kantakaupungin korottaminen tulee aina olemaan kannattavampaa. Sen takia lähiön korottamiseen, siellä missä se on mahdollista, on panostettava kunnankin taholta.

Taloyhtiöt tarvitsevat tukea täydennysrakentamiseen, kuten tietoa ja havainnekuvia, miten palvelut ja viheralueet alueella paranevat (Ympäristöministeriö 2015). Koska korottamisessa kaupunkiympäristö ei muutu, ja kaupunki ei ole täydennysrakentamisen tyyppissä yhtä vahvasti mukana muuttumattoman kunnallistekniikan takia, voi projektin jääminen luonnostasolle olla todennäköisempää.

Vaikka lisäkerrosrakentaminen eheyttää maltillisesti yhdyskuntarakennetta, se tapahtuu vain rakennuksen tasolla.

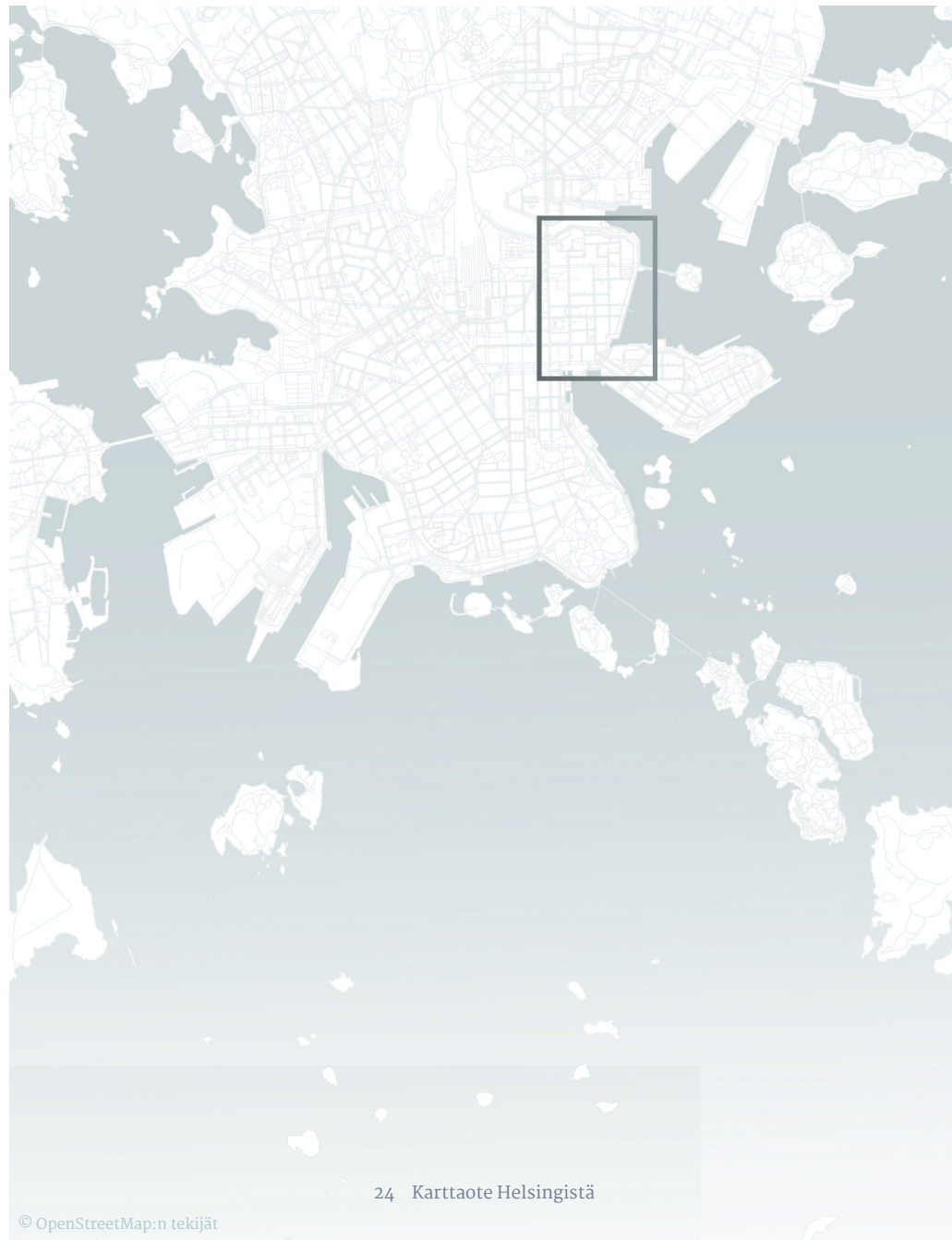
Kuntien lisäksi myös valtion tasolla on tehtävä töitä. Korottaminen koetaan haastavaksi, koska se koostuu monista tekijöistä ja epävarmuuksista. Lisäksi jokaisen projektin erilaisuus estää rakennusliikkeitä muodostamasta projektista toimivaa toiminnan kaavaa, ja tarvittava kokemus karttuu vasta monen projektin jälkeen. Koska korottaminen ei ole vielä kovin yleistä, ei kokemusta helposti kartu. Epävarmuus koetaan taloudellisenä riskinä, eivätkä rakennusliikkeet aloita korottamisprojekteja, jos muihin täydennysrakentamisprojekteihin, erityisesti uudisrakentamiseen, on mahdollisuus. (Hämäläinen 2016.) Hiljenevien lähiöiden kaavoituksessa tulisi mahdollistaa koko alueen uusissa täydennysrakentamisen kaavoituksissa uusien tonttien lisäksi vanhojen tonttien lisärakentaminen rakennusoikeutta lisäämällä, ja mielellään ennen kuin uusia tontteja täydennysrakentamiselle osoitetaan, jotta helppoa valinnanvaraa ei olisi. Valtion tasolla voidaan ohjeistaa kuntia muuttamaan kaavoituksen menettelytapoja, vaikka uudet linjaukset voivat vaatia enemmän aikaa ja resursseja.

Erityisesti lähiöiden ympäristörakenteessa on heikkouksia, joita täydennysrakentamisella pyritään muuttamaan. Siksi korottaminen ei lähiössä ole lähes koskaan yksinään toimiva toimenpide. Alueilla tarvitaan keskenään erilaisia toimenpiteitä toimivan alueellisen kokonaisuuden takaamiseksi.

III

Kirkkokatu 1a

3.1 Sijainti



Merellistä Kruununhaan rantabulevardia kävellessä, jos katseen antaa kääntyä merinäköalasta kohti sen kadunpuoleisia arvokennuksia, huomion kiinnittää sivukadun ohi vilahtava, rakennusten väliin puristuva matalampi rakennus, josta ei huou samanlaista iätöntä arvokkuutta kuin vierustovereistaan. Kohdetta hetken tarkasteltuaan huomaa, että se on yksi kaupungin uudemmissa asuinrakennuksista. Talon merkitys kasvaa kaupungilta saadun tiedon valossa potentiaalisesti diplomityöhön soveltuvaksi kohteeksi. Sen 1950- ja 1960-luvun vaihteeseen lukeutuva aikakautensa antaa hyväksyvän leiman korotusmahdollisuuksille.

Suunnittelukohteeksi valikoitunut Kirkkokatu 1a sijaitsee Helsingin Kruununhaan Pohjoisrannan tuntumassa. Alue on vauras, ja ympäristön rakennukset ovat Suomen vanhimpia säilyneitä kivisiä asuinkerrostaloja, joiden maantasokerrosta värittävät usein liiketilat.



3.1.1 Lähiympäristö

Pohjoisrannan alue on asuinaluetta, jossa sijaitsee jonkin verran toimistotiloja, ja ensimmäistä kerrosta värittävät liiketilat. Rakennuskannaltaan lähiympäristö on monipuolinen, sisältäen sekä klassisismia, uusrenessanssin että jugendin aikaisia rakennuksia. Kruununhaan alueella esiintyy myös funktionalismia ja muutama 1990-luvun kerrostalo, joista uusin on rakennettu vuonna 2005. (Helsingin karttapalvelu 2019.) Alueen itäsuunnassa avautuu meri, jonka viertä kulkee rantabulevardi. Kirkkokadun merellistä näkymää täydentää 1700-luvulta 1800-luvun lopulle Helsingin pääsatamana toiminut Halkolaituri (MyHelsinki 2019), jonka kyljessä on nähtävillä veneitä, nyt vapaa-ajan käytössä.

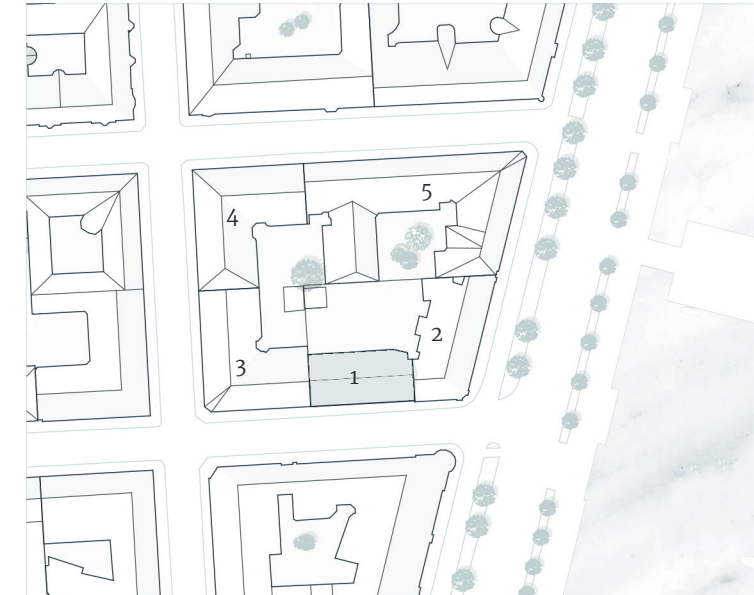
Kruununhaka tunnetaan kivisenä kaupunginosana, sillä alueella sijaitsee Helsingin alueista vähiten puistoja. Kirkkokadun kohteesta lähin viheralue, Säätytalon pieni ”etupiha” puisto löytyy noin 250 metrin päästä. 300 metrin päässä sijaitsee Ritarihuoneen puistikko. Alueen luonnonvaraisempi, ja suurin puistoalue, Tervasaari, sijaitsee kohteesta noin 700 metriä koillisuuntaan.

3.1.2 Korttelitietoja



Saukon kortteliä hallitsee uusrenessanssi ja uusklassisismi. Kortteli muodostuu viidestä rakennuksesta. Korttelin kaakkoisnurkassa sijaitsee tontti numero kuusi, diplomityön kohde, joka käsittää kaksi rakennusta, Kirkkokatu 1a ja Pohjoisranta 6. Ne kuuluvat samalle taloyhtiölle. Vanhin korttelin rakennus on vuonna 1882 valmistunut Pohjoisranta 6, joka tunnetaan myös nimellä Bäckin talo sen rakennuttajan, kauppias Bäckin mukaan. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Theodor Höijer. Rakennuksen korottaminen on tullut tutuksi tontilla jo vuonna 1924, kun Pohjoisrannan rakennusta on kasvatettu kahdella kerroksella. Korotuksen on suunnitellut Oiva Kallio. (Järvenpää & Rähä 2007: 9, ARSKA-palvelu 2018.)

Tontilla sijaitti kivijalkainen puutalo aina vuoteen 1956 asti, kunnes se purettiin uuden Kirkkokatu 1a:n tieltä. Samaa ilmettä edustanut puutalo purettiin viereiseltä tontilta jo vuonna 1925, kun sen tilalle suunniteltiin 1920-luvun klassisistinen rakennus. Sen suunnitteli Väinö Leino. (ARSKA-palvelu 2018.)



Saukon kortteli

1	Kirkkokatu 1a / Meritullinkatu 5	1957	modernismi
2	Pohjoisranta 6 / Bäckin talo	1882	uusrenessanssi
3	Kirkkokatu 1b	1925	klassisismi
4	Rauhankatu 2b / Meritullinkatu 7	1927	klassisismi
5	Rauhankatu 2a, Pohjoisranta 8	1926	klassisismi



Nykyinen näkymä Pohjoisrannalta Kirkkokadulle. Kohde kuvassa oikealla kahden rakennuksen välissä.



Kirkkokadulta, Pohjoisranta edeltävästä risteyksestä. Vasemmalla Kirkkokatu 1b.



Saukko-kortteli Kirkkokadulta. Kohteen vasemmalla puolella on Kirkkokatu 1b, Väinö Leinon suunnittelema klassisistinen rakennus vuodelta 1925.



25 Kuva kirkkokadulta kohti Pohjoisranta ja merta, vuodelta 1907. Kirkkokatu 1b sisälsi vielä puisen talon. Keskellä näkyy kohde, Kirkkokatu 1a. (Helsingin kaupunginmuseo, kuvaaja Brander 1907.)



26 Kuvan ajankohta ei ole tiedossa, mutta kuvausvuosi on väliltä 1925–1956. Kirkkokatu 1b on jo valmistunut klassisismia edustavaksi rakennukseksi. Autojen perusteella voidaan arvela kuvanoton sijoittuvan 1940–1950-luvulle. (Helsingin kaupunginmuseo, kuvaaja Grünberg.)



27 Sisäpihakuva Saukon korttelista ajalta 1940–1950, oikealla Kirkkokatu 1a nurkka. Puiset rakennukset erottavat Pohjoisranta 8 ja Pohjoisranta 6 sisäpihat toisistaan. (Helsingin kaupunginmuseo, kuvaaja Heinonen 1949–1950.)

3.1.3 Rakennuspaikan analyysi

Ilmansuunnat

Kirkkokadun kadunpuoleinen pääjulkisivu avautuu etelään, ja sitä vastapäätä sijaitsee 1885 valmistunut, arkkitehti Theodor Höijerin suunnittelema tiilinen kerrostalo. Kirkkokatu 1a:n sisäpihan julkisivu avautuu pohjoiseen. Itä- ja länsipäädty on rakennettu kiinni viereisiin rakennuksiin. Sisäpihan puolelle paistaa aamuaurinko viistosti idästä, kääntyen kadun puoleiselle julkisivulle keskipäivän aikaan, jättäen sisäpihan rakennusmassan varjoon. Kadun julkisivu on valoisa aamu- ja keskipäivän aikaan, sekä hetken iltapäivästäkin, kunnes vastakkainen rakennus varjostaa julkisivua. Kesän ja syksyn aikaan varjo osuu alimpiin kerroksiin. Illansuussa aurinko kääntyy taas kadun suuntaiseksi ja valaisee julkisivua lännestä.

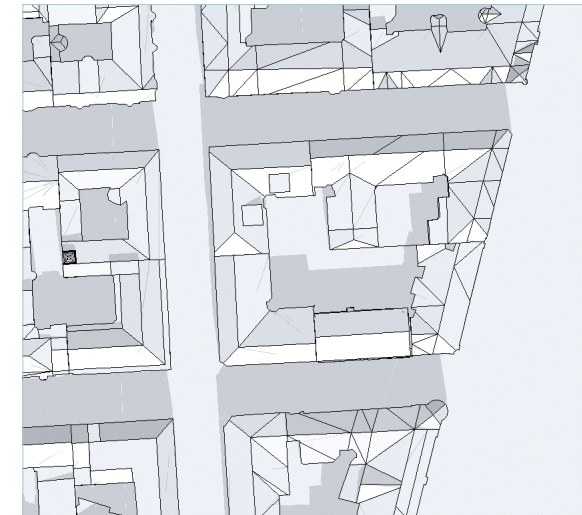
Lisäkerrosten kannattavuus

Kirkkokadulla korottaminen voi kannattavan sijainnin ansiosta tuottaa voittoa. Tuoton määrä riippuu rakennuskustannuksista, ja rakennuksen arvon noususta julkisivun ulkonäön parantamisen myötä suhteessa sen kustannuksiin. Suurin haaste on perustusten riittävyys. Kohde on yhä osittain alkuperäisten puupaalujen varassa. Osa rakennuksesta on kallion varassa. Olisi laskettava, kestävätkö alkuperäiset paalut kaksi lisäkerrosta. Tapauksessa voi olla tarpeellista suihkuin-

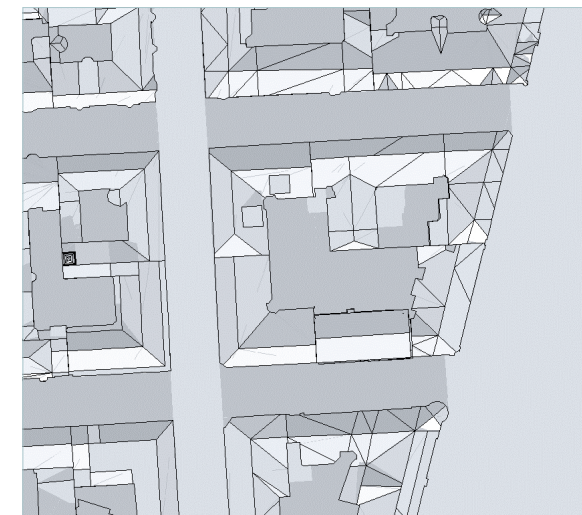
jektoida¹ betonipaalutus puupaalujen tilalle, kuten Pohjoisrannan puolella on jo tehty. Tuoton mahdollisuuksista taloyhtiön olisi hyvä teettää laskelma, josta selviää rakennustoimenpiteen kannattavuus. Perustusten vahvistaminen vaikuttaa kokonaiskustannuksiin merkittävästi.

Rakennuksen korottaminen on kaupunkikuvallisesti perusteltua. Kirkkokatu 1a:n naapureitaan matalampi julkisivu korostaa rakennuksen vaakalinjoja. Rakennus jää alisteiseksi viereisille rakennuksille matalamman kerrosluvun vuoksi. Yksi näkyvä kerros lisää julkisivun nykylinjaan nostaisi rakennuksen näkyvyyden samanarvoiseksi naapuritaloihin nähden.

1 Menetelmä, jossa perustuksia vahvistetaan suihkuttamalla vettä, sementin ja side- ja seosaineiden massaa paineistetusti maaperään. Oleva maanaines syrjäytetään uudella massalla. (Liikennevirasto 2018.)



Kesäpäivänseisaus klo 12



Syyspäiväntasaus klo 12



Kirkkokatua värittävät vanhat rakennukset. Näkymä Kirkkokadulta Pohjoisrantaan päin. Kauimmaisena vasemmalla Pohjoisranta 6, jonka vieressä kohde sijaitsee.



Näkymä Kirkkokadulta Pohjoisrantaan kohti, kadun toiselta puolelta. Kirkkokadun uusin rakennus on vuonna 1999 valmistunut toimistorakennus.



Kohdetta vastapäätä, Pohjoisrannan ja Kirkkokadun kulmassa sijaitsee Theodor Höijerin suunnittelema, 1885 valmistunut rakennus. Rakennuksella on ollut monta käyttötarkoitusta. Toimistotilojen jälkeen se muutettiin takaisin asunnoiksi. Nykyisin rakennuksessa sijaitsee muun muassa Liettuan suurlähetystö. (Tiedot Salmela 2005, Järvenpää & Riihinen 2007: 62.)



Pohjoisrannalla, Pohjoisranta 6:n vieressä sijaitsee sitä korkeampi Pohjoisranta 8. Pohjoisrannan yksi näyttävimmistä rakennuksista on kuvassa kauimmaisena näkyvä Lars Sonckin ja Onni Tarjanteen suunnittelema Pohjoisranta 10, joka edustaa jugendia. (Tiedot Järvenpää & Riihinen 2007: 100)

3.2 Nykyinen rakennus



Nykyinen julkisivu Kirkkokadulta 1/300

1950-luku oli kaupunkien mittavan saneerausajan aikaa, joka jatkui aina 1970-luvulle asti (Neuvonen 2006: 87). Kirkkokatu 1a sai alkunsa näiden vuosien vaikutuksesta, kun vanha puutalo purettiin nykyisen rakennuksen tieltä (ARSKA-palvelu 2018, Helsingikuvia 2018). Uuden rakennuksen suunnittelija, arkkitehti Antero Pernaja oli Helsingissä yksi keskeinen aikansa uudisrakentamisen arkkitehteistä (Bonsdorff & Winterhalter 2014: 11, Korttelit.fi).

3.2.1 Esittely

1957 valmistunut Kirkkokatu 1a on ajalleen tyypillinen, esiteollisen modernismin aikainen asuinrakennus. Arkkitehti Antero Pernajan suunnittelema kerrostalo sisältää kellarikerroksen, niin kutsutun maanpäällisen kellarikerroksen, viisi asuinkerrosta ja puurakenteisen ullakon harjakattoineen.

Rakennuksen kantava rakenne on betoninen pilari-palkki-järjestelmä, jota jäykistää betonista valetut porrashuoneet. Perustukset ja kellarikerros ovat pääsääntöisesti betonirakenteisia, muutamia kellarin tiiliväliseiniä lukuun ottamatta. Porrashuoneet ovat porrashuoneita erottavaa tiiliseiniä lukuun ottamatta betonia. Sekä ulkoseinät- että väliseinät ovat ei-kantavia, eli kevytrakenteisia. Vaikka Helsinki kulki elementtivalmistamisen etunäissä, esimerkiksi julkisivussa ei ole käytetty elementtejä. Ensimmäiset elementtirakenteiset ulkoseinät valmistuivat Helsingin Maunulassa sijaitsevaan kerrostaloon osoitteeseen Koivikkotie 14 vuonna 1957 (Standertskjöld 2008: 138). Toinen, joskin Neuvosen mukaan ensimmäinen, elementtiseinäinen kerrostalo nousi vuonna 1958 Lauttasaareen, vuosi Kirkkokatu 1a valmistumisen jälkeen (Neuvonen, 2006: 85).

Alin kellarikerros kattaa asuntokohtaiset varastot, talovaraston, saunatilat, kuivaushuoneen ja tekniset tilat. Käynti kellariin tapahtuu porrashuoneista, joiden välillä on yhteys kellarikerroksessa.

Maantasokerroksessa, jota on kutsuttu maanpäälliseksi kellarikerrokseksi, on viisi autotallia, ja kymmenen neliömetrin ulkoiluvälinevarasto. Alkuperäisten lupapöytäkirjojen

ja rakennuksen korjausprojekteissa mukana olleen arkkitehti Jukka Kososen mukaan pohjakerroksen julkisivu on ollut lasitiilistä aukkoa aina seuraavaan kantavaan pilariin asti. Korjausvaiheessa vuonna 1994 betonin ylärajaa nostettiin, ja tilalle asennettiin matalamat ikkunat kahta liiketilaa varten, jotka erotettiin autotalleista uudella tiiliseinällä.

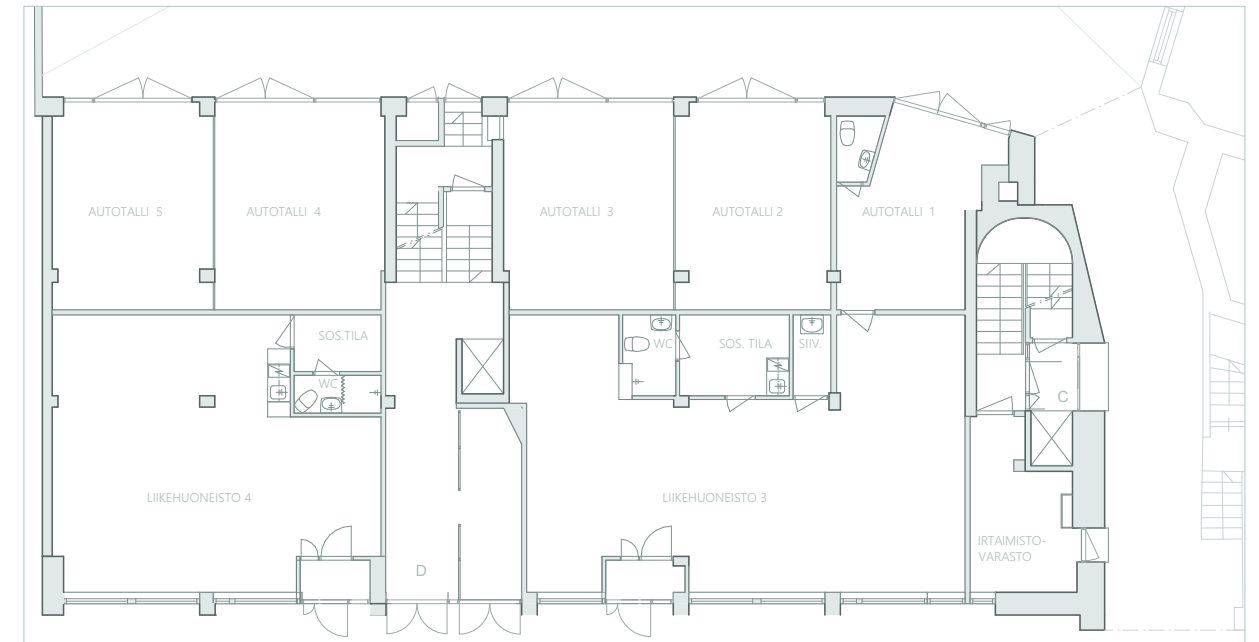
Asuinkerrokset koostuvat yleensä viidestä asunnosta, joista kolme on läpitalonasuntoja. Asunnoista yksi on yksiö, kaksi kaksioita ja kaksi kolmioita. Kaksi asuntoa, joista toinen on yksiö ja toinen kaksio, avautuvat vain Kirkkokadulle. Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta, jotka ovat ulkoseinässä kiinni luonnonvalon saamiseksi, mikä oli rakennuksen valmistumisen aikaan pakollinen toimenpide (Neuvonen 2006: 108). Kooltaan asunnot ovat 1950-luvun tapaan pienehköjä. Asuntokoot vaihtelevat 23 neliön yksiöstä 77 neliön kolmioihin. Vaikka rahoitus on ollut yksityinen, asuntokoot ovat silloisten valtion tukemien rakennusten asuntojen kokoisia. Valtion tukemiin asuintaloihin rakennettiin noin viidenkymmenen neliön ja säännönmukaisesti enintään 87 neliön asuntoja. (Neuvonen 2006: 109.)

Kadulle avautuvassa julkisivussa on kantavien pilareiden leveydeltä betonin päälle tehty tiilimuuraus, ja 1950-luvun lopulle tyypilliseen tapaan aukotus on leveää ja julkisivu nauhamainen. Julkisivu on verhoiltu alumiiniprofiililevyillä, jotka puhdistettiin vuoden 2001 korjausten aikana. Myös betonipintoja paikattiin ja ne puhdistettiin kalkki- tai hiekkapuhaltamalla.

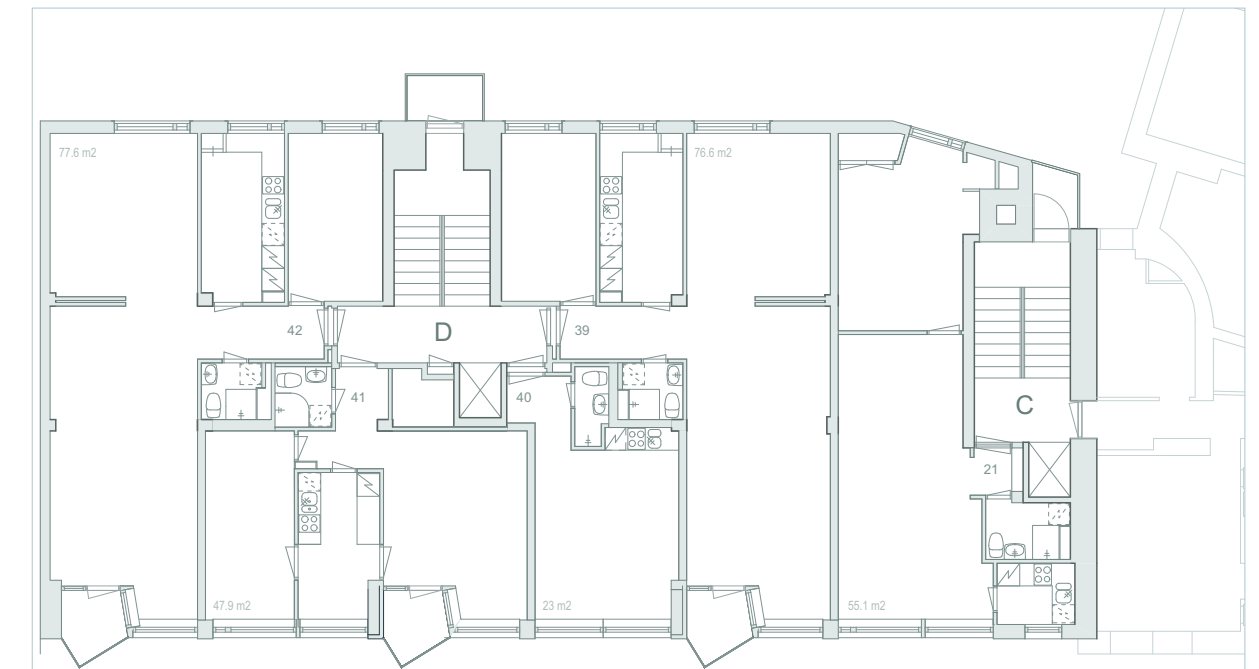
Kaikki rakennusajalle tyypilliset (Neuvonen 2006: 96) alkuperäiset puiset katutason lasiovet on vaihdettu maalatuiksi teräsoviiksi. Tämä on sääli, sillä lakattu puu on ollut rakennuksen olennainen osa aikoinaan, ja olisi ollut säilyttämisen arvoinen. Ovien läheisyyden vedenpoiston, ovien kunnostuksen ja ylläpidon ja säilyttävän käyttötavan mahdollinen laiminlyönti on voinut johtaa ovien huonoon kuntoon.



Nykyinen kellari 1/200



Nykyinen 1. kerros 1/200



Nykyiset asuinkerrokset 1/200

3.2.2 Arkkitehti

Veli Antero Pernaja (1902–1985) oli suomalainen arkkitehti, joka vaikutti erityisesti Helsingin kaupunkikuvaan 50- ja 60-luvulla. Vuosina 1951–1965 hän oli professorina Helsingin teknillisessä korkeakoulussa ja johti arkkitehtiosastoa vuodesta 1959. (Havu ym. 1954: 637, Bonsdorff & Winterhalter 2014: 11 via HS 1985). Hänen töitään ovat esimerkiksi Postisäästöpankin pääkonttori Helsingissä (1943–1955), joka on nyt finanssialan yritysten käytössä, Nils-Henrik Sandellin kanssa suunniteltu Kämpin uudisosa sekä Snellmanin koulu Helsingin Punavuorella (Korttelit.fi). Postisäästöpankin pääkonttori on esimerkkinen aikakautensa tuotos erityisesti onnistuneen, arkkitehtonisen laajennuksen osalta. Laajennuksessa on nähtävissä ajalle tyypilliset nauhaikkunat.

Pernajaa voidaan kutsua myös nauhaikkunoiden isäksi Suomessa, sillä Suomessa oletettavasti ensimmäiset nauhaikkunat nähtiin Pernajan suunnittelemassa kilpailuehdotuksessa Viipurin kaupungintaloksi. (Quantrill 1983: 30) Pernaja nousi tunnetuksi jo vuonna 1929 Paimion parantolan suunnittelukilpailussa saavuttaen kolmannen sijan (Mäkinen 2000: 71).

Moderni uudistus

1960-luvulla Helsinkiä riepoteellut purkuvimma kohdistui erityisesti uusrenessanssia edustaviin rakennuksiin, kun modernin aikakauden arkkitehdit pitivät tyyliä jäljittelynä ja ala-arvoisimpana Helsingin katukuvaa edustavista tyyliuunnista (Nissinen 2017). 1960-luvulla purkuaalto koki Helsingissä huippunsa ja kääntyi laskuun, kun Pohjoisesplanadin hotelli Kämpin purkamista suunniteltiin, ja lopulta toteutettiin. Suurta huomiota saanut purkamishanke oli kiistanalainen myös arkkitehtien ammattikunnan keskuudessa. Theodor Höijerin vuonna 1886 suunnittelemaa uusrenessanssista rakennusta pidettiin muun muassa Otto Iivari Meurmanin mukaan Suomessa yhtenä aikakauden voimakkaimpana muistomerkkinä. Lopulta purkamissyys perusteltiin perustusten pettämistä huonon kunnon ohella, ja uusi julkisivun, peilialin ja pääportaikon kopio rakennettiin Esplanadin puolelle. Puretun hotellin tilalle Kluuvikadulle Kirkkokatu 1a:n suunnittelija, arkkitehti Antero Pernaja, suunnitteli rakennuksen modernin osan, joka valmistui 1969. (Pekonen 2014, Manninen 2015, Helsingin karttapalvelu 2019.)



Hotelli Kämp koki uudistuksia 1960-luvulla. Kuva Pohjois-Esplanadilta Kluuvikadulle. Kauimmainen rakennus (1962) on myös Pernajan suunnittelema, yhdessä Nils-Henrik Sandellin kanssa.

3.2.3 Korjaukset

Vuonna 2001 mittavan julkisivukorjauksen aikaan julkisivua päätettiin lisälämmöneristää polyuretaanilla. 1950-luvun lämmöneriste on ollut ajalleen tyyppillisesti ohut ja nykyisellään riittämätön. Vanha eriste purettiin, ja korvattiin polyuretaanilla. Eristeen päällä olevat alumiinilevyt puhdistettiin voimakkaan haettumisen jäljiltä. Puhdistuksen jälkeen alumiinille luonnollinen väri tuli esiin. Taloyhtiö halusi myös parvekkeiden lasitukset, jolloin sisäänvedetyt parvekkeet kokivat pieniä muutoksia, kuten parioven vaihdon yksilehtiseen oveen ja ikkunaan. Myös vaurioituneita tiili-verhouksia paikattiin, ja kylmäkaapit¹ poistettiin käytöstä vaihtamalla parvekkeelle johtavan ulkoseinän reiän kohdalta tiilet uusilla, eheillä versioilla. 1950-luvun rakentamisen tapaan ikkunat olivat tähän asti olleet kaksilasiset. Asuntojen etelänpuoleisen julkisivun ikkunoihin asennettiin nyt etuikkunat. Tuuletuksesta ja ilmanvaihdosta huolehdittiin uusilla venttiileillä tai umpinaisilla tuuletusluukuilla, jotka sisälsivät säleikön ja sisäpuolella eristeen. Sisäpihan julkisivua käsiteltiin vähemmän, ja vain sen rappaus uusittiin. Asunnot olivat vuoteen 2001 asti varustettu ammein, mutta korjauksen aikana kylpyhuoneita laajennettiin, ja niihin asennettiin suihkut. Asuntoihin rakennettiin kerroksittain identtiset, uudet roilot. Keittiöiden kiintokalusteita myös uusittiin roilojen yhteydessä.

¹ Ruokaa säilytettiin jääkaapin lisäksi tai sen sijaan ulkoseinän viereen rakennetuissa kaapeissa/ komeroissa, joissa oli ilmarako ulkoilmalle (Standertskjöld 2008: 142).

Asunnot eivät tässä vaiheessa kaipaa uudistuksia, joten niiden korjaussuunnittelu on jätetty diplomityön ulkopuolelle. (Urakkaohjelma 2001, ARSKA-palvelu 2018, Kosonen 2018.)

3.2.4 Arvottaminen

1900-luvun jälkipuolen arvottaminen nähdään haastavana. Haasteellisena rajapyykinä voidaan pitää 1950–60-luvun vaihdetta, ja esiteolliseen rakentamiseen siirtymistä. Rakennusten yksilöllisyys kärsi teollisen sarjatuotannon myötä, mutta rakennusten muut arvot tulisi nähdä ja huomioida, vaikka voimakas yksilöllisyyden arvon lasku onkin ensimmäisenä huomion kiinnittävä. Aluekonaisuudet voidaan nähdä helpommin arvotettavana, sillä niiden säilyvyys voi perustua ajan henkeen ja painottaa yhteiskunnallista kasvun merkitystä, kun historiaan ei vielä voida ajallisen lyhytaikaisuuden vuoksi nojata.

Kirkkokatu 1a on murrosvaiheen rakennus, ja siten hyvin mielenkiintoinen kohde. Siihen voidaan käyttää laissa mainittuja arvoja rakennusperinnön suojelemisesta (2010) niiltä osin, kuin ne ovat kohteeseen sovellettavissa. Diplomityössä on pyritty katsomaan rakennusta esimerkiksi rakennustekniikan, materiaalivalintojen ja historiallisten tapah- tumaketjujen osalta.

Työssä painotetaan mahdollisuuksia ajallisiin kerrostumiin. Olisikin ristiriitaista ”kadottaa” vanhempi kerros. Vaikka rakennus säilyy, iso osa ajan hengestä voidaan menettää tämänhetkisin toimin.



Nykyinen julkisivu sisäpihan puolelta 1/300

3.2.5 Rakennuksen arkkitehtonisen tyylin historia

Rakennusten koristeellisuus väistyi 1950-luvun lopulla materiaaleihin ja rakennustekniikkaan panostamisen tieltä. Kantavaksi rakenteeksi tuli erityisesti liikerakennuksiin pilari-palkki-rakenne (Kivilaakso 2014: 9), jota kokeiltiin myös joissakin asuinrakennuksissa, kuten Kirkkokatu 1a:ssa. Se oli luontevaa, sillä rakennuksen arkkitehti Antero Pernaja oli myös liikerakennusten suunnittelija (Korttelit.fi).

1950-luvulle tyypillistä oli materiaalien runsas käyttö julkisivuissa, joiden avulla rakennukset myös eroteltiin toisistaan. 1960-luvulle tultaessa 1930-luvulta tutut nauhaikkunat palasivat, ja julkisivuja värittävät erilaiset rappausmenetelmät ja tiilipinnat, sekä verhoilumateriaalit, kuten klinkkerilevyt, mineriitti- tai alumiinilevyt. (Standertskjöld 2008: 130, 136.)

Liikerakennuksille tyypillistä lasipintaa, jolla usein verhoiltiin rakennuksen kantavia rakenteita, käytettiin toisinaan asuinrakennuksissakin, kuten Kirkkokadulla. Kirkkokadun ensimmäinen kerros oli arkkitehdin alkuperäisten suunnitelmien mukaan lasitiilinen (ARSKA-palvelu 2018). Tiilipinnalla arkkitehti on oletettavasti halunnut yhdistää saman tontin kaksi eri rakennusta myötäilemään hieman toisiaan, vaikka tiilipinta oli myös aikakaudella paljon julkisivuissa käytetty materiaali.

Kirkkokatu 1a noudattaa 1950-luvulla vaikiintunutta 2,8 metrin kerroskorkeutta. Aikakauden tyyliä edustavat myös 1950-luvun loppupuolella yleistyneet sisäänvedetyt parvekkeet, jotka on lasitettu myöhemmin. Kirk-

kokatu 1a on rakennettu vaiheessa, jolloin arkkitehdin tehtävänä oli vielä kokonaisvaltainen suunnittelu. Vasta tehdaselementtien valmistamisen aikana, erityisesti 1960-luvulta alkaen, arkkitehdin toimenkuva pieneni. (Standertskjöld 2008: 136, 146.)

Julkisivun luonteeltaan rakennus ei pyri istumaan kontekstiinsa kahden vanhemman ja korkeamman rakennuksen välissä, kuten ei myöskään kaupunginosaan, vaan on tyyliään puhtaasti 1950-luvun loppupuolen rakennus. Jo aikakauden luonne vaati erottumista julkisivujen avulla, eikä Kruununhaan alueen vanha rakennuskanta muuttanut tilannetta arkkitehdin silmissä. Vuosikautia jatkunut arkkitehtuurin historiaa väheksyvä suhtautuminen (Standertskjöld 2008: 18) vaikutti myös Pernajan suunnittelutapoihin.

3.2.6 Kohteen muut arvot

Kohde ei ole kansallisesti tarkasteltuna harvinaisen, sillä 1950- ja 1960-luvun rakennuksia on Suomen rakennuskannasta runsas viidesosa (Avoindata - Asuminen 2018). Alueellisesti tarkastellen rakennus on harvinaisempi, erityisesti ulkonäöltään, mutta ei niinkään aikakaudeltaan. Kohteen arkkitehdin suunnittelema rakennus, erityisesti julkisia rakennuksia, on Helsingissä useita (Korttelit.fi).

Rakennus kuvastaa aikakautensa yhteiskuntaa kumartelematta viereisille rakennuksille, tai erityisesti istumatta katukuvaan kerroslukunsa puolesta. Se on kerrosta pienempi kuin viereiset tai läheiset rakennuk-

set. Rakennus on irrallinen ympäristöstään tyyliään ja massaltaan. Rakennuksella on ikäeroa lähiympäristön rakennuksiin nähden. Lähialueen muut rakennukset ovat 30-75 vuotta kohdetta vanhempia. Rakennuksella on kohtalainen symbolinen merkitys kaupungistumisen ja uudelleenrakentamisen ajakaudelta. Kirkkokatu 1a on vastannut aikansa asuntopulaan. Paikalta on purettu yksikerroksinen puurakennus, jota pidettiin tehottomana ja vanhentuneena purkuvimman aikaan.

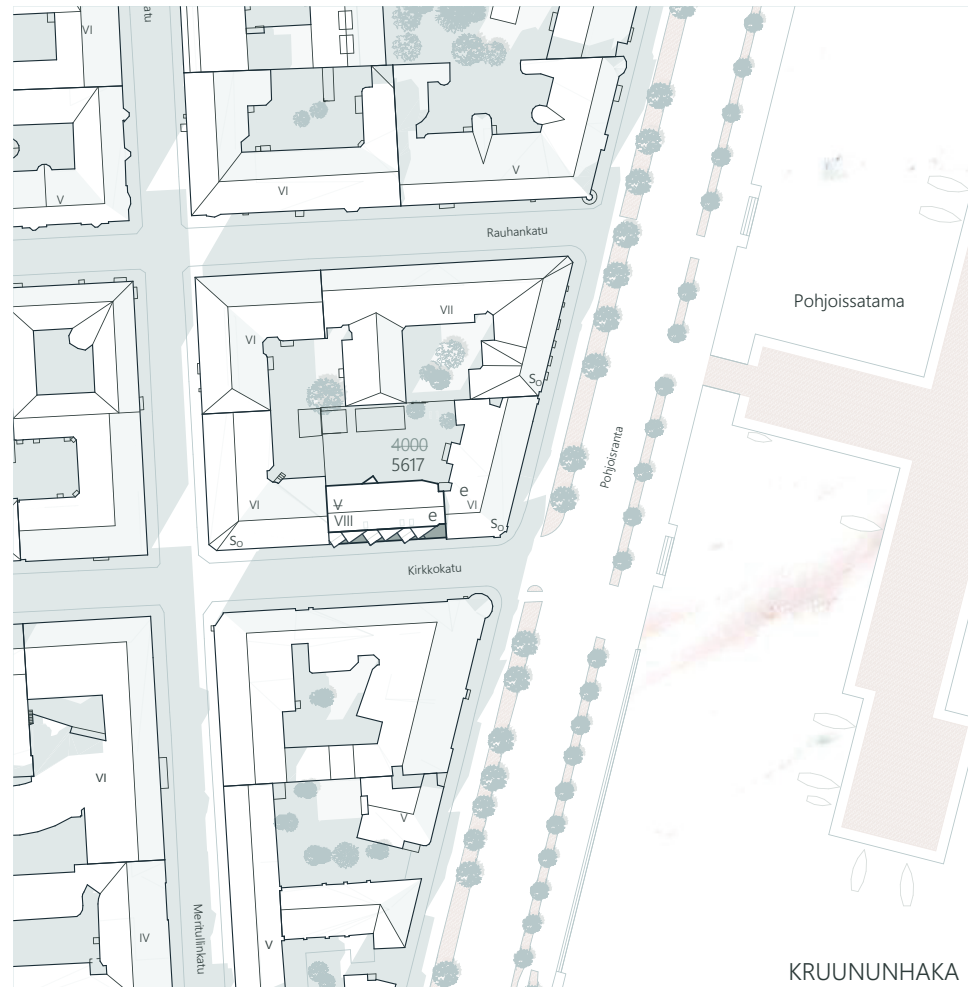
Kohde on säilynyt tunnistettavana, ajalleen tyypillisessä muodossa lukuun ottamatta ensimmäisen kerroksen aukotusta, joka on puukarmien sijaan korvattu teräskarmioilla ja -ikkunoilla. Parvekkeet on lasitettu, mutta se luo vähäisen muutoksen alkuperäiseen ilmeeseen, toisaalta ajalle tyypillinen varjon leikki ja syvyysvaikutelma eivät enää välity rakennuksesta alkuperäisen kaltaisesti.

Rakennus on ensimmäisiä nauhaikkunallisia rakennuksia 30-luvun jälkeen, ja siten edistyksellinen aikakautensa nähden, sillä nauhaikkunat yleistyivät jälleen vasta 1960-luvulla. Käytetyt materiaalit kuvastavat aikakautensa rakentamista.

Ensimmäisen kerroksen sisätilojen käyttötarkoituksia on muutettu, ja tiloja on jaettu uudelleen ja rakennettu lisää esimerkiksi wc-tilojen ja tuulikaappien osalta. Rakennuksen asuntoja on yhdistetty, ja wc-tiloja laajennettu.

3.3 Suunnitelma

Diplomityössä on käsitelty erottuvaa ja sopeuttavaa korottamistapaa, joka on rohkeaa, mutta yhä sopeutuvaa nykyiseen arkkitehtuuriin nähden. Vaihtoehdolla pyritään osoittamaan arkkitehtuurin ajallisen kerrostuman mahdollisuus myös Helsingin keskeisimmässä osassa, kantakaupungin ytimessä.



Asemapiirros 1/2000



Havainnekuva suunnitelmasta bulevardilta Kirkkokadulle

3.3.1 Suunnitelman tavoitteet

60-luvun vahvan purkuvimman ja katukuvan yleisilmeestä erottuvien uusien rakennusten aiheuttaman keskustelun valossa rauhallisempaan täydennysrakentamiseen panostava suunnittelu on Helsingissä diplomityön tekijän arvioiden mukaan pinnalla. Julkisilta uudisrakennuksilta suorastaan vaaditaan wow-arkkitehtuuria turismin lisäämiseksi, mutta katukuvan kerrostuman vaikutuksia arvioidaan tarkasti. Työssä halutaan käsitellä aihetta etsimällä toimivaa vaihtoehtoa piiloutuvalle arkkitehtuurille. Tavoitteena on haastaa suunnittelija ajattelemaan kaupunkikuvallisia arvoja ja niiden ehdottomuutta, mutta myös kyseenalaistamaan ne ja tarkastelemaan kantakaupungin kerrostalon korottamisen potentiaalia ja nykyajan arkkitehtonisten arvojen näkyvyyttä kaupunkikuvassa.

Diplomityössä esitelty luonnossuunnitelma on visuaalisilta lähtökohdiltaan erottuva, jossa on sopeuttavia piirteitä, sillä nykyisen rakennuksen julkisivu kokee myös hienovaraisia muutoksia aikakaudelleen sopivin menetelmin. Pyrkimyksenä on sekä kunnioittaa vanhaa, että yhdistää eriaikaiset arkkitehtoniset massat toisiinsa ilman, että korotusosa vain piiloutuisi ympäristöönsä. Kahden kerroksen täydellinen piilottaminen on jo arkkitehtonisesti haastavaa, lähes mahdotonta, eikä takaa onnistunutta arkkitehtuuria. Yhden kerroksen piilottaminen, kuten ullakkorakentamiset, ovat tyypiltään jo mahdollisia.

Asuntokoissa pyritään tuomaan alueelle vaihtelevampaa asuntokantaa mahdollis-

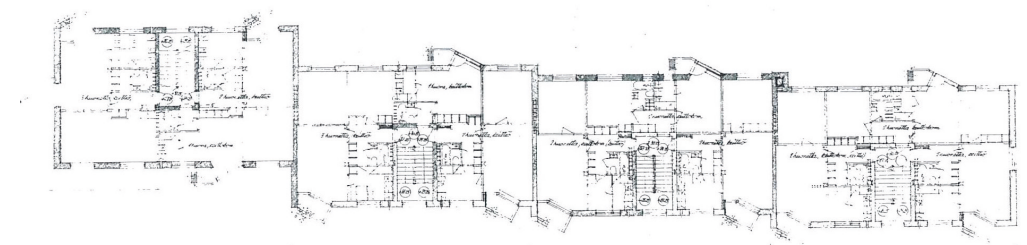
tamalla uudentyypisen asumismuodot. Muut asuntokoot täydentävät rakennuksen asuntokantaa tarjoamalla esimerkiksi mahdollisuuden siirtyä pienempään asuntoon rakennuksen sisällä.

Pohdittavaa

Millainen on arkkitehdin vastuu päätöksissä suojelemattoman rakennuksen muutoksiin? Ovatko muutokset aikansa arkkitehtuurin turmelemista? Väheneekö vai kasvaako rakennuksen tulevaisuuden arvo? Entä miten vaikuttaa rakennuksen sijainti? Katso taanko kantakaupungin suunnittelu haastavammaksi kuin lähiöt? Mikä on julkisivun visuaalinen merkitys alueella? Onko julkisivu toimivan tilasuunnitelman tulos, vai yhtäaikaaisesti harkitut esteettiset kasvot kaupungille? Voidaanko julkisivu viedä esimerkiksi yksinkertaisuuden äärimäisyyksiin, jotta se ei kilpaile vanhojen uusrenessanssisten ja klassististen rakennusten kanssa? Erottuuko se raikkaana vaihteluna alueella?



28 Maunulan Metsäpurontie 18–20 suunnitteli Veikko Larkas vuosina 1953–1954. Vinot parvekkeet elävöittävät julkisivua. (Salastie ym. 2007: 100 via Heikinheimo 2005)



Piirustukset on päivätty 1954.
Arkistopiirustusten kuvälähde RakVV.

29 Salastie ym. 2007:102 via Heikinheimo 2005)

3.3.2 Nykyisen rakennuksen muutokset

Rakennustekniikkaan ja historiantutkimukseen perehtyneen arkkitehti ja tutkija Petri Neuvosen mukaan (2006: 86) 1940- 1960-luvun rakennusten ulkoista ilmettä ei ole tarpeen muuttaa vain saadakseen aikaan nykyilmää miellyttävä julkisivu. Kohteen taloyhtiö ja asukkaat, sekä isännöitsijä, ovat kuitenkin ilmaisseet mielipiteensä rakennuksen visuaalisesta ilmeestä todeten rakennuksen olevan Kruununhaan ”rumin rakennus”, mikä on isännöitsijän mukaan naapuruston yleinen mielipide. Vuonna 2001 perusteellisen julkisivukunnostuksen jälkeen käsitys on yhä sama. Diplomityöhön sisältyvässä korjaussuunnitelmassa on päädytty tilanteeseen, jossa kohtaavat asiakkaan mielipide, diplomityöntekijän näkemys, ammattilaisten kanta ja lähdekirjallisuus.

Luonnollinen, aikaansa kunnioittava ulkoinen kunnostus harkituin toimenpitein on luonteeltaan erilainen lähtökohta kuin julkisivun kokonaisvaltainen muutos materiaalein ja rakennusmassallisista lisäyksistä niin, että alkuperäinen rakentamisajankohta ja ajalle tyypillinen arkkitehtuuri ei ole enää tunnistettavissa. Ilman korjaavia toimenpiteitä rakennus ei kestä aikaa, jonka toivotaan kuitenkin kuluvan, jotta se takaisi kohteelle tunnustetun arvon. Aika tuo mukanaan ymmärryksen kohteen arkkitehtonisesta ja historiallisesta arvosta ja yhteiskunnallisesta merkityksestä.

Vuonna 2001 alumiinilevyjen alle vanhan eristeen tilalle asennetun polyuretaanieristeen kunto on tarkastettava. Jos eriste on hyväkuntoinen, sen päälle voidaan tehdä rappaus. Rappauskerros tehdään lasikuitu-

verkon päälle, joka kiinnitetään mekaanisesti betoniseinään. Rappausjärjestelmää on käytetty myös polyuretaanieristeen päälle. (Kivitaloinfo 2019) Koska rappaus ei tehdä maantasokerrokseen, rappaus ei koe mekaanista rasitusta. Vanhat alumiinilevyt puretaan.

Myös tiiliosion takana oleva eristeen kunto on hyvä tarkastaa, koska eristeen ja tiiliverhouksen välissä ei ole kunnon ilmarakoa. Jos eriste on huonokuntoinen, se on uusittava. Sen jälkeen julkisivu voidaan rapata.

Jos eriste osoittautuu hyväkuntoiseksi, ja tiiliä ei tarvitse purkaa, tiilipinnat kolmikerosrapataan valkoisella sävyllä julkisivuilmeen parantamiseksi ja kosteusrasituksen alentamiseksi, sekä hierretään vasemmanpuoleisen Kirkkokatu 1b:n tavoin, tai roiskerapataan aikakauden mukaisesti. Ennen rappausa tiilimuurin käsittelyksi riittää pelkkä puhdistus, ellei tiilenpinnoilta löydy rapautumista tai korjattavaa. Toisaalta tiilipinnat sopivat viereisen Pohjoisrannan ilmeeseen, mutta rappaus puhuu samaa kieltä vasemmalla puolella sijaitsevan uusklassistisen rakennuksen kanssa. Yksi mahdollisuus on myös ohutrapata, eli yksikerrosrapata tiilen pinta, jotta tiilen tekstuuri säilyy julkisivussa. Halutusta lopputuloksesta tulisi keskustella taloyhtiön kanssa.

Rappaus oli ajalle tyypillinen ja eniten käytetty verhouksmateriaali (Standertskjöld 2008: 136) ja siksi luonnollinen valinta nykyiseen julkisivuun. Rappaus myös suojaa vanhempaa tiilipintaa (Lahdensivu 2010), jota peruskorjauksen aikaan on jouduttu paikkaamaan (Urakkaohjelma 2001). 1950-1970 -luvun ta-

lojen julkisivuja voidaan korjata ensin julkisivun ikää jatkaen paikkaavalla korjaamisella (Neuvonen 2006: 98), joka Kirkkokadun tapauksessa on jo tehty.

Nykyisen rakennuksen parvekkeet uusitaan ja samalla laajennetaan viistoiksi, yhteneviksi osiksi korotusosan massaan. Parantamalla projektin aikana nykyisten asukkaiden viihtyisyyttä parannetaan mahdollisuutta lisärakentamiseen suhtautumiseen positiivisena toimenpiteenä. Parvekelaatat kannatetaan nykyisten laattojen tapaan entisiin rakenteisiin. Laatat toteutetaan CLT-rakenteisena, joihin jyrjitään vedenpoisto. Parvekerakennetta ei haluta näkyvin elementein kadunpuoliseen pääjulkisivuun. Uudet parvekekaiteet verhoillaan pystyprofiilipellillä, jota on käytetty myös ehdotuksen uusien kerrosten kadunpuoleisessa julkisivussa. Parvekkeet lasitetaan. Parvekkeiden sisäseinät puupaneloidaan samaan sävyyn kuin muut uudet puudetaljit.

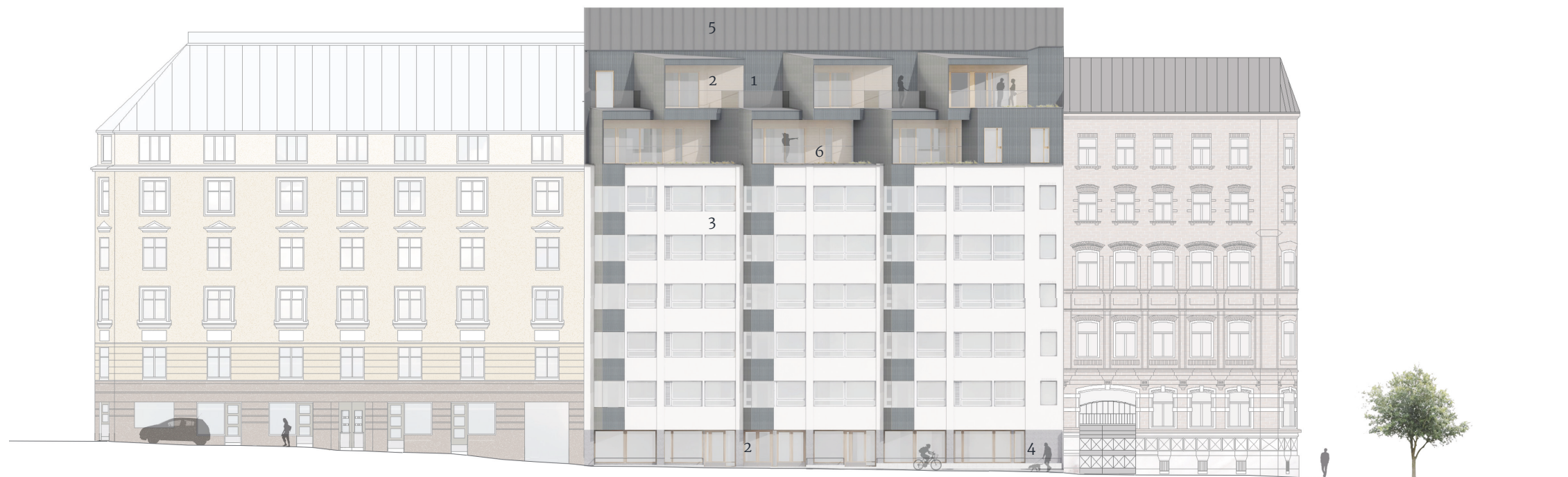
1950-luvulla ulkonevia parvekkeita myös viistottiin. Esimerkiksi Helsingin Maunulan lähiön 1950-luvulla rakennetuissa asuinkerrostaloissa on viisikulmaisia, osittain sisäänvedettyjä parvekkeita (Metsäpurontie 18-20, 19-21, 1953-1956, teoksessa Salastie ym. 2007: 99-100, 108). Kruununhaan tarkastelu osoittaa, että yhdessä, vuonna 1952 valmistuneessa rakennuksessa on myös käytetty viistottua parvekeratkaisua. Esimerkit osoittavat, että korotussuunnitelma puoltaa aikakautensa rakennustyyliä nykyisessä osassa myös parvekkeiden osalta.

Suunnitelmassa käytettävä profiilipelti, toiselta nimeltään poimulevy, oli tavanomai-

nen materiaali 1950- ja 1960-luvulla. Sillä verhoiltiin lastuvillalevy tai mineraalivilla. Poimupellillä voitiin verhoilla myös parvekkeiden teräsrungot. (Standertskjöld 2008: 136.) Siten korotussuunnitelmassa kunnioitetaan vanhaa käyttäen ajalleen tyypillisiä materiaaleja yhteneväisessä rakennusosissa. Käytettävä tumma profiilipelti sopii myös naapuruston punertavan tiilen kanssa hyvin yhteen.

Suunnitelmassa pyritään myös säilyttämään ajalle tyypillistä ilmettä palauttamalla ensimmäisen kerroksen liikehuoneistojen ovet maalatuista teräsovista takaisin lakaistuiksi puuoviksi. Ensimmäisen kerroksen ikkunat uusitaan ja pinta-alaa kasvatetaan valon maksimoimiseksi tiloissa. Maantasokerroksesta pyritään luomaan avoin ja helposti lähestyttävä katuilmmeen parantamiseksi.

1. Profiilipelti, tumma
2. Puupaneeli, lakattu, tammi
3. Rappaus, kermanvalkoinen
4. Pesubetoni
5. Pelti, tumma
6. Lasi



Julkisivu etelään Kirkkokadulle 1/300



Julkisivu pohjoiseen sisäpihalle 1/300

3.3.3 Lisäkerrosten ulkoarkkitehtuuri

Suunnitelman kantava idea on taata asukkaille merelliset näköalat ja yksityisyyttä vastapäisestä rakennuksesta kääntämällä massojen ulkoseinälinjoja neljäkymmentäviisi astetta kadunsuuntaisen julkisivun linjasta kohti kaakkoa. Toimenpiteellä vähennetään etelän suuntaista lämpökuormaa. Lisäksi terassit toimivat lämmön suhteen puskurivyöhykkeinä. Ensimmäisen uuden kerroksen viherkatot ovat molempien kerrosten visuaalisena ilona kaupunginosassa, jossa luontoa on hyvin vähän, ja sisäpiha-alueet ovat pieniä. Terassit ja viherkatot tavoittelevat pienten pihojen tunnelmaa.

Jatkuvien linjojen myötä kasvatetaan maltillisesti nykyisten asuntojen parvekkeita osittain ulosvedetyiksi ja luodaan julkisivuun vaihtelevuutta. Uudet parvekelisäykset yhdistävät nykyistä rakennusta ja lisäosaa fyysisesti, ja luovat niille yhtenäisemmän arkkitehtuurin. Nykyisten asukkaiden näköalat paranevat ja siten asuntojen arvot mahdollisesti nousevat. Kadunvarsirakennukseen on mahdollista asemakaavan mukaan toteuttaa ulkonemia, jos ne ovat enintään 1,2 metriä ja enintään kolmasosa katujulkisivun pituudesta. Suunnitelma puoltaa sääntöä.

Asemaakaavan määräyksissä on määritelty kattomuodoksi harjakatto, ja se on myös alueellisesti ja suunnitelmallisesti toimiva. Katon kaltevuuskulma myötäilee taloyhtiön toisen rakennuksen, Pohjoisranta 6:n kattokaltevuutta katunäkymässä.

Sisäpihan julkisivun lähtökohtina on pysyttäytyminen harmonisessa, yhteneväisessä sisäpihamiljöössä. Tarkoituksena on luoda

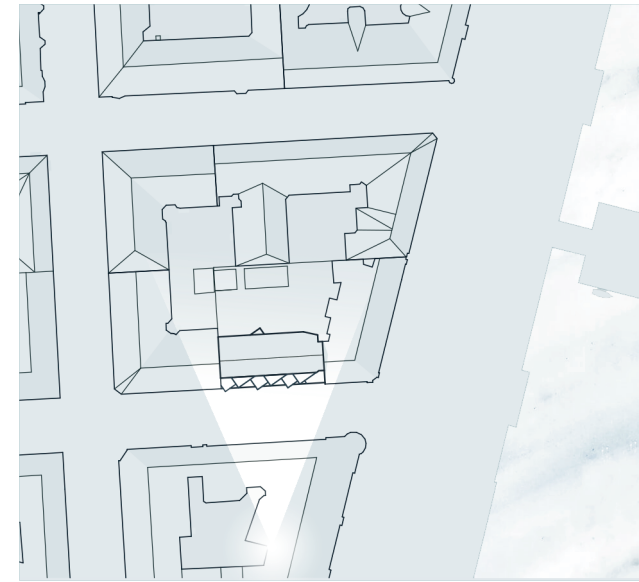
maltillista tilantuntua, sillä pienen sisäpihan ja korkeiden rakennusten vaikutelma on eheä ja keskenään sopeutuva, ja se halutaan säilyttää. Uusi kerros jatkaa samaa julkisivulinjaa. Huomaamaton jatkuvuus saadaan uusimalla vanhan osan rappaus. Diplomityössä on erottu tässä vaiheessa realistisesta linjasta, sillä nykyisen osan rappaus on uusittu vuonna 2001, joten sen uusiminen ei ole vielä ajankohtaista. Täten työmenetelmänä kallista rappausta ei todennäköisesti toteutettaisi. Realistisemmassa menetelmässä uusi osa erotettaisiin visuaalisesti vanhasta osasta esimerkiksi pienellä sisäänvedolla ja pellillä, ja se käsiteltäisiin esimerkiksi vaaleammalla rappauksella, jotta sisäpihan tilantuntu kevenisi ylöspäin mentäessä.



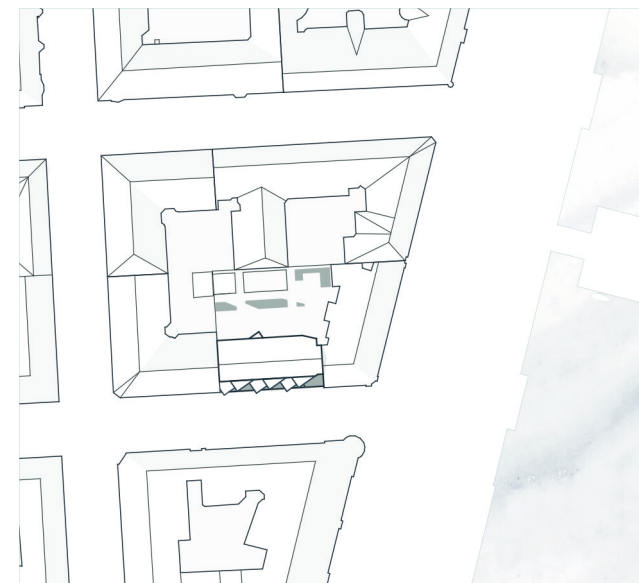
Luonnonvalo



Näkymät



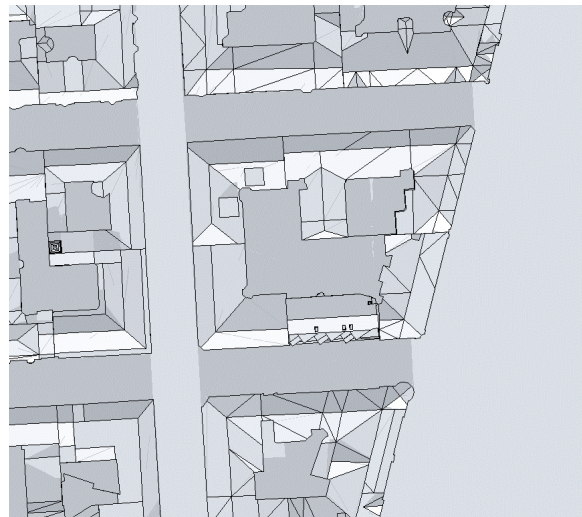
**Terassien toimiminen
puskurivyöhykkeenä lämmölle**



Uudet viheralueet



**Kesäpäivänseisaus klo 12
suunnitelma**



**Syyspäiväntasaus klo 12
suunnitelma**



Pohjoisrannan näkymää merelle. Pohjoisrannan laituri on nähtävissä Kirkkokadulta.



Pohjoisrantaa Kirkkokadun risteyksestä etelään kävellessä erottuu Uspenskin katedraali maisemasta.

1.1.1 Tilasuunnitelmat

Asunnot

Lisäkerrosten uudet asunnot pyrkivät tarjoamaan alueelle uusia mahdollisuuksia. Arvokkaalla alueella yksityisomistusasuntojen korkean hinnan vuoksi voidaan ajatella vaihtoehtoisesti sijoitusasuntoa, joka voidaan vuokrata useammalle henkilölle, joita yhdistää esimerkiksi ikä tai sosiaalinen tai yhteiskunnallinen asema. Asunnoissa on vastattu kysyntään, mutta myös turvattu lapsiperheille tai useammalle opiskelijalle asuntoja. Uudet asunnot ovat suhteessa toisiinsa vaihtelevia ja monipuolisia.

Isommat asunnot sopivat lapsiperheille, tai väljyyttä kaipaavalle pariskunnalle. Myös opiskelijoiden kimppekämpääsuminen on mahdollista asunnoissa tilojen sijoittelun vuoksi. Eteisen ja makuuhuoneiden läheisyyteen sijoittuva wc kolmioissa luo toimivan kulun asuntojen sisällä. Yksiöt soveltuvat niin opiskelijoille, vanhuksille kuin työikäisille sinkuille. Jokainen asunto on varustettu lasitetulla terassilla, ja yläkerran asunnoissa on myös ulkoterasiosuus, joka laajentaa ulkotilojen mahdollisuuksia. Ensimmäisen lisäkerroksen suurin asunto voi luoda asunto- ja asumisrakenteeseen uusia ulottuvuuksia, kuten vanhemman väestön tai vastapainona nuorten ja opiskeluaikaisen yhteisasumisen.

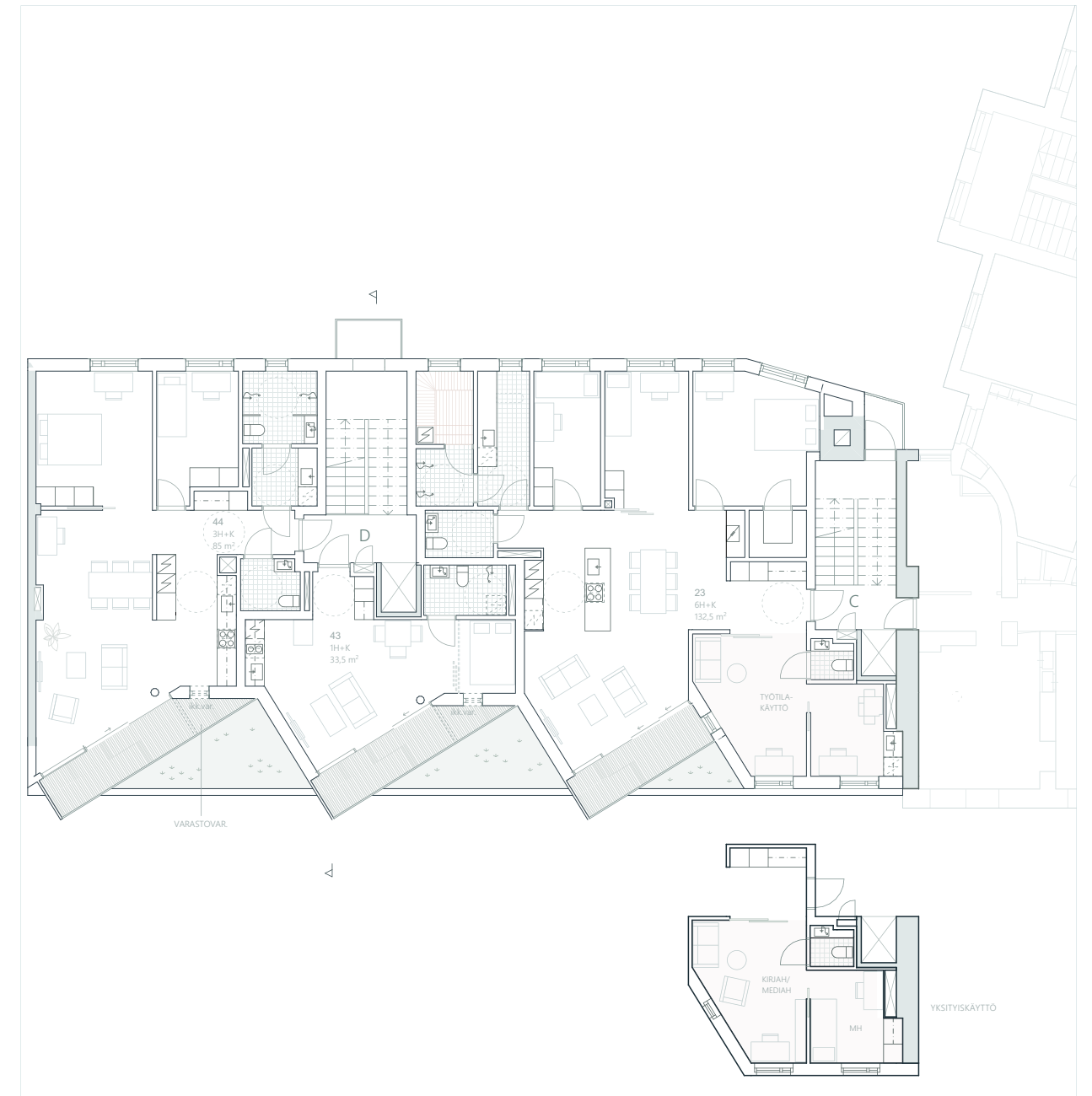
Yhteistilat

Yhteistiloja käytetään, jos ne sijaitsevat niille soveltuvilla alueilla kerrostalossa. Esimerkiksi saunan katsottiin näkymien vuoksi sijaitsevan parhaiten ylimmässä kerroksessa, kerhotilan metelin vuoksi alimmassa, ja irtaimistovaras-

tojen lähellä asuntoa käytettävyyden vuoksi. Yhteistilojen tarkoituksena on tuoda asuntoihin jotain lisää, jota ei oma asunto tai lähiympäristö tarjoa. (Suominen 2016: 108.)

Helsingissä ei nähdä yhtä suurta tarvetta yhteistiloille, kuin esimerkiksi Vantaalla tai Espoossa. Myös nuorisotilojen tarve on vähäinen verrattuna Vantaaseen tai pääkaupunkiseudun kehyskuntiin. Helsingissä koetaan kaiken tarpeellisen jo olevan lähellä. Ainoastaan kokoustumistiloja, kuten harrastus- tai askartelutiloja tai muita kokoustiloja kaksi henkilöä kymmenestä toivoisi lisää. Noin kolmasosa ei osaa sanoa, millaisia yhteistiloja Helsinkiin tarvitaan. (Kytö ym. 2014: 65)

Saunatilat sijaitsevat ylimmässä kerroksessa merinäköymien äärellä. Saunatiloja yhdistää kerhotila, joka voidaan jakaa niin, että yksi saunatiloista jää eri käyttöön. Kerhotilan selkeä muoto mahdollistaa tilan monenlaisen käytön: Se voi toimia kokous-, viihde- tai väliaikaisena majoitustilana. Tarkoituksena on säästää ensimmäisen ja kellarikerroksen tilaa helpon saavutettavuuden vuoksi säilytykselle. Saunatilojen katetulta terassilta on näköyhteys merelle, mutta myös terassin viereinen viherkatto virkistää kävijää. Saunatiloja ja yhteisen kerhotilan tarpeellisuutta perustellaan asumismukavuuden parantamisella. Jos korotukseen ryhdytään, on hyödyn tultava myös nykyisille asukkaalle. Osa asukkaista kokee kyselyn mukaan kerhotilan vuokraamismahdollisuuden yksityiseen käyttöön hyödyllisenä lisänä. Vaikka nykyiset kellarissa sijaitsevat saunatilat ovat 2000-luvulta, niiden käyttö on huonon kunnan vuoksi vähentynyt.



7. kerros / 1. lisäkerros 1/200

Aputilat

Taloyhtiön teettämän osakaskyselyn (2017) mukaan kuivaushuoneen säilyttäminen tai parantaminen koetaan yhteistilojen parantamisen tärkeimpänä toimenpiteenä. Suunnitelmassa on jaettu kellarikerroksessa kuivaushuone kahteen osaan, ja kasvatettu pinta-alaa, jotta kuivaus olisi toimivampaa kuin yhden pitkän huoneen toimivuus. Pesulaan sisältyy pieni odotusaula, jonka lasiseinä tuo käytävään avarampaa tuntua, ja toiminnot eivät tapahdu seinien takana.

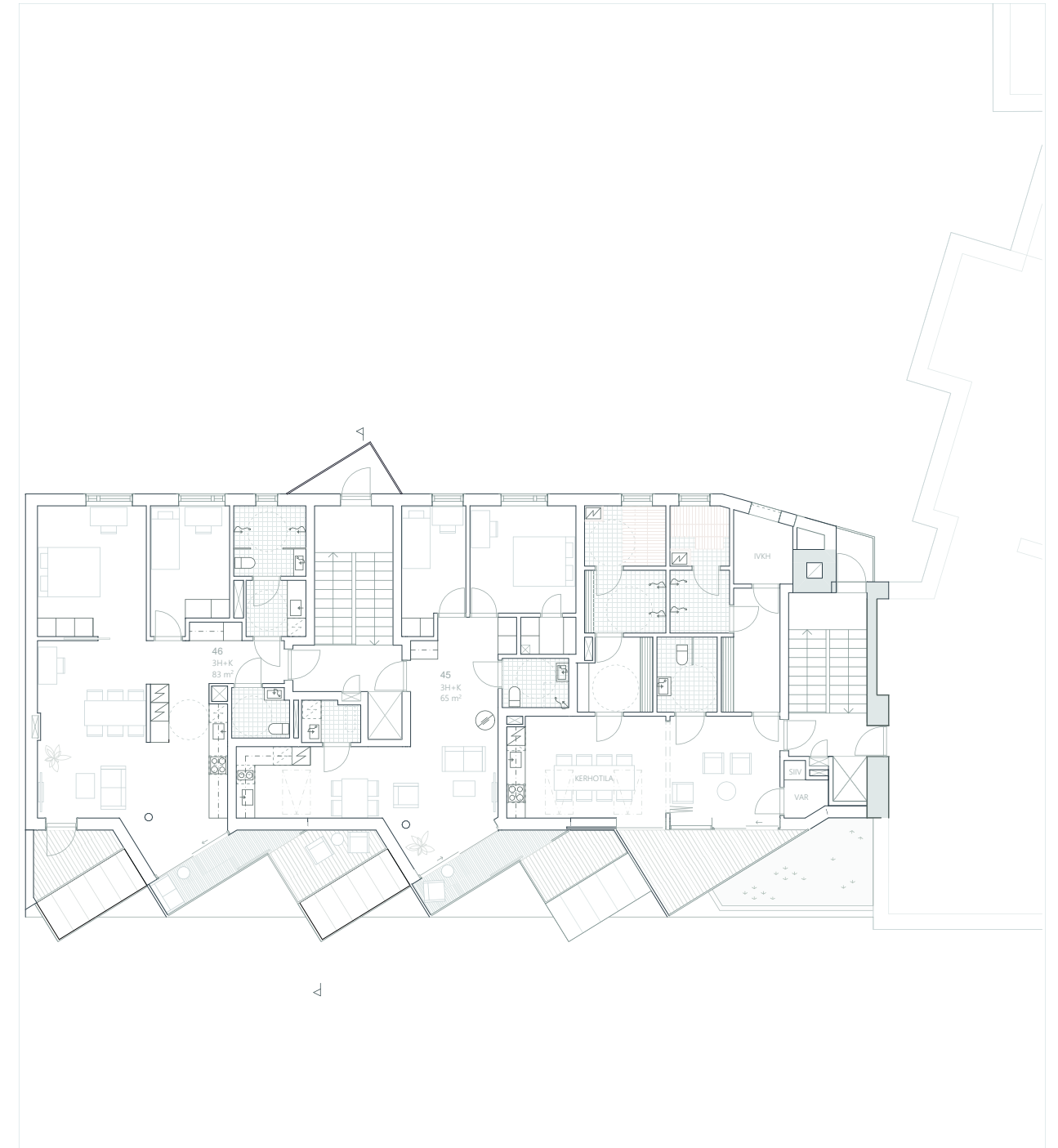
Pesula sen sijaan voi olla kompaktimpi kooltaan, koska suurin osa asunnoista on vähintään kaksioita, joihin mahtuu kylpyhuonetilaan pesukone. Yksiöitä, joita on taloyhtiössä viisi kappaletta, pesulan lisääminen yhteisiin tiloihin hyödyttää. Mielenpiteiden mukaan keittiöön asennettu pesukone lisää myös vesivahingon riskiä. Pesulatilat ovat heti kuivaushuoneen tarpeellisuuden jälkeen toiseksi toivotuin parannus.

Säilytystilat koetaan tällä hetkellä riittämättöminä. Kyselyn mukaan erityisesti lastenvaunut valtaavat tällä hetkellä porrashuonetilaa ja ovat paloturvavari. Myös pyöräpaikkojen määrä koetaan liian vähäisenä.

Suunnitelmassa on sijoitettu lastenvaunuväestöt molempien porrashuoneiden läheisyyteen, ja osoitettu ulkoviivä- ja pyörävarasto sekä kellariin pitkäaikaisäilytystä varten, että sisäpihalle. Talovarasto on sekä toisen kerroksen tilassa, jota on käytetty kokoushuoneena, ja on suurimman osan aikaa tyhjillään, sekä kellarissa nykyisellä paikallaan. Muutama nykyisen asunnon talovarasto on siirretty pesulan läheisyydestä uusien asuntojen irtaimistovarastojen joukkoon entisten saunatilojen paikalle. Tilaan mahtuu myös pienempi ulkoiluvälinevarasto.

Laajuustiedot

1. kerros	242m ²
1. lisäkerros	314 m ²
2. lisäkerros	286 m ²
Yht. uusi kerrosala	842 m ²
josta uudet kerrokset	600 m ²
Nyk. asuin kerrokset	1840 m ²
Yht. uusi kerrosala	
Pohjoisranta 6:n kanssa	5617 m ²
Uusia asuntoja	5 kpl
joista	
1h + k (33,5 m ²)	1 kpl
3h + k (85, 65, 83 m ²)	3 kpl
6 h + k (132,5 m ²)	1 kpl



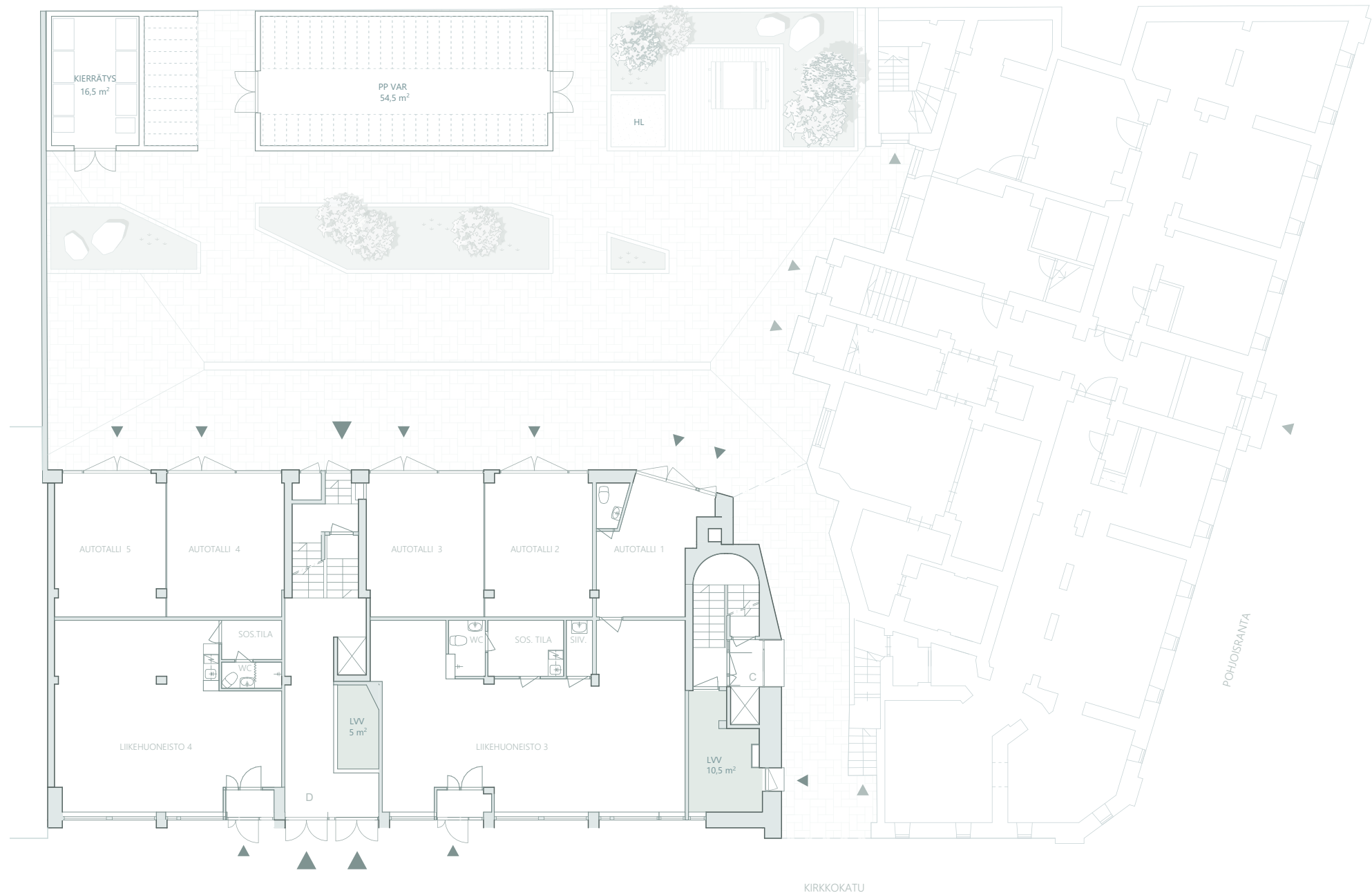
8. kerros / 2. lisäkerros 1/200

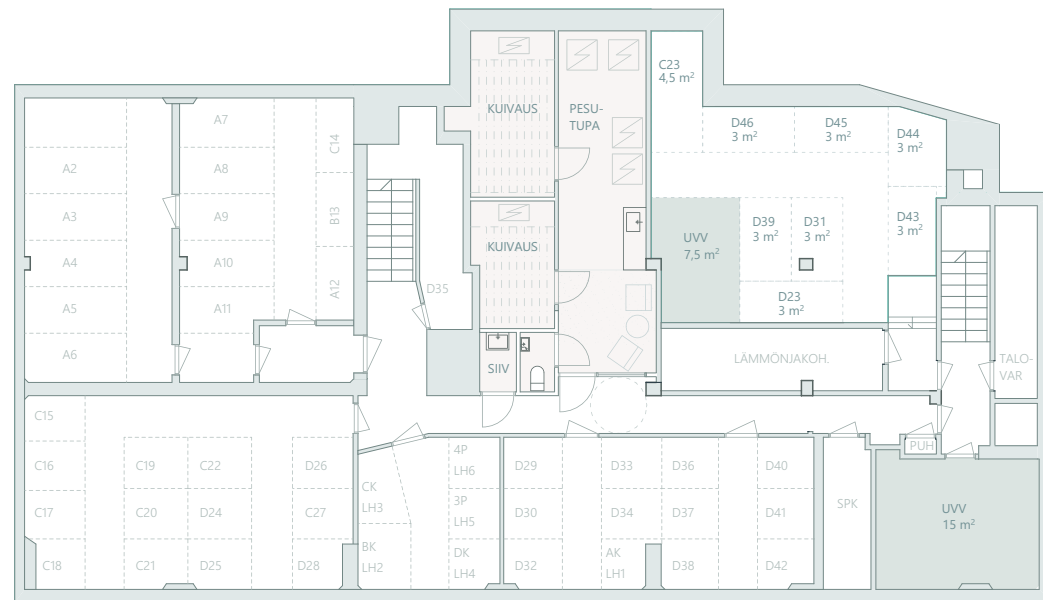


Näkymä lisäkerrosten korkeudelta

Piha

Osakaskyselyssä ei kysytty pihan parantamistoiveista, mutta kommentteissa on toivottu pihan viihtyisyyden ja käytettävyyden lisäämistä. Suunnitelmassa sisäpihalle sijoittuu myös Pohjoisranta 6:n, eli koko taloyhtiön pyörille mitoitettu pyörävarasto, muutama pyörän pysäköintipaikka katettuun ulkotilaan, sekä aiempaa tilavampi kierrätystila, sillä jätehuoltoon oli toivottu parannusta. Aiempi jätetila oli kahdelle rakennukselle alimitoitettu. Varasto- ja jätetila voidaan suunnitella luonteeltaan muistuttamaan historiassa pihalla sijainneita puutaloja harjakattoineen. Pihan vehreyttä ja viihtyisyyttä on asemakaavan mukaisesti lisätty, jotta se olisi kolmekymmentä prosenttia tontin vapaapinta-alasta. Tontille tulisi myös istuttaa puita, joita ei tällä hetkellä sisäpihalla ole. Suunnitelma tarjoaa puille paikan oleskelutilan ympäriltä suojaten oleskelutilaa. Tomutusta ei saa osoittaa pihamaalle, joten se tapahtuu nykyisillä tuuletusparvekkeilla. Koska pesulatilain kuivausmahdollisuudet ovat hyvät, ei sisäpihaa ole haluttu täyttää kuivauspaikalla.





□ YHTEISTILAT □ YHTEISET VARASTOTILAT

Kellarikerros 1/200

Autopaikoitus

Suunnitelmassa nykyiset ja tulevat pysäköintipaikat osoitetaan kadunvarsipaikoiksi kaupungin mielipiteen perusteella. Suunnitelmaa puoltaa pyöräpaikkojen vaadittu määrä suhteessa tilan riittämättömyyteen ja jo nykyisessä asemakaavassa vaadittu sisäpihan istutuksen prosentuaalinen määrä, sekä autopaikoituksen vaadittu sijoittaminen kansirakenteen alle, jota ei ole toteutettu sen suurten kustannusten vuoksi. Pihoilta toivotaan myös viihtyisyyttä. (Yläjääski 2018, Helsingin karttapalvelu 2019.) Nykyiset sisäpihan maanpäälliset autopaikat eivät ole luvallisia, joten

uuden asemakaavan astuessa voimaan ne on osoitettava muualta (Helsingin karttapalvelu 2019). Autotallit säilyvät rakennuksessa.

Nykyisen autopaikoituksen osoittaminen kadunvarsipaikoitukseksi on perusteltua. Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä, ja yhteisomistusautoilun toivotaan kasvavan.

Erityisesti Kruununhakaa koettelee tilanne, ettei kaavoituksen mukaisia autopaikkoja ole tonteille toteutettu, joka on johtanut vähäisiin autopaikkamääriin. Asuinkerroksen korottamisen yhteydessä vanhat autopaikat on toteutettava uuden asemakaavamuutoksen mukaisesti. (Harsia 2019.)

3.3.5 Rakenteiden valinta

Suunnitelma on kannattavaa toteuttaa suurelementein. Suunnitelmassa testattiin tilaelementtien teoreettista soveltuvuutta asuntosuunnitelmiin varioiden pohjapiirustuksia. Työn edetessä selkeni, etteivät taloudelliset tilaelementit sovellu suunnitelman arkkitehtonisiin tavoitteisiin ja lähtökohtiin. Näkymiä avaavan ja yksityisyyttä tuovan ulkoseinän lisäksi vanhat hormien ja hissikuilun sijainnit sekä

sisäpihan julkisivulinjan kulma muodostavat haasteita tilaelementeille. Tilaelementteihin soveltumattomia pieniä tiloja voidaan kutsua jakojäännöksiksi, jotka täytyisi sovittaa osaksi tilaelementtejä esimerkiksi tilaelementin aukotuksiin tai rakentaa joka tapauksessa paikalla. Erikokoisten ja monistettavaksi soveltumattomien tilaelementtien tuotanto on kallista ja siten kannattamatonta taloyhtiölle.

3.3.6 Talotekniikka

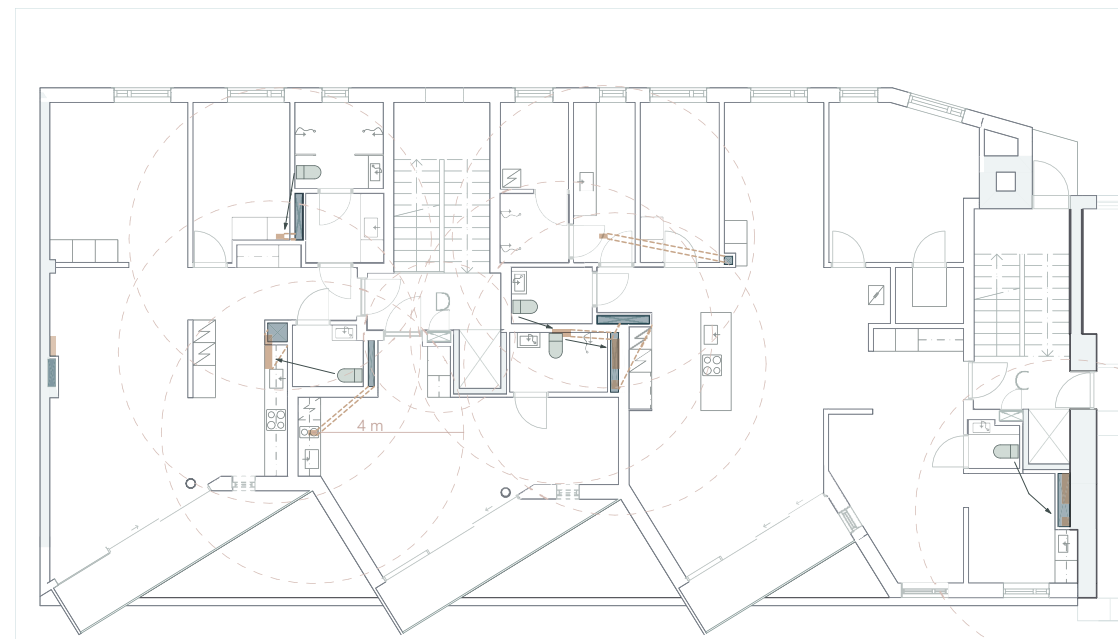
Diplomityössä pohdittiin vaihtoehtoja keskitetyn ja hajautetun ilmanvaihdon välillä. Säilyttääkö yhteiskanavajärjestelmä, jossa poistoilmakanava liittyy kerroksittain huoneiston ilmanvaihdon ullakolle ja sieltä koojakanavalla puhallinkomeroon (Neuvonen 2006: 115), vai tarjota sekä nykyisille että tuleville asukkaille asuntokohtainen, hajautettu ilmanvaihto. Koska nykyiset asunnot ovat hyvässä kunnossa, niihin ei olla haluttu kajota, vaan toimiva koneellinen ilmanvaihto on säilytetty. Uusiin asuntoihin suunnitellaan asuntokohtainen ilmanvaihto, joka ei vaadi lisätilaa ilmanvaihtokonehuoneelta. Siten uusi kerrosala saadaan lähes kokonaan asuin- ja yhteistilakäyttöön.

Vanha yläpohjalaatta on Kirkkokadun kohdessa ohut, eikä se kestä uusien rakenteiden painoa ilman painon siirtävää, vanhan laatan päälle asennettavaa teräspalkistoa. Uusien asuntojen terrassien rakennepaksuus korottaa

välipohjaa rakenteista eniten, ja vaatii sisätilojen välipohjarakenteeseen korottavan puupalkiston. Talotekniikka mahtuu siirtymään toivotuille paikoille neljän metrin säteellä välipohjan palkiston tilassa. Nykyisten kerrosten ilmanvaihto jatkuu uusien kerrosten roilujen myötä kahdeksannessa kerroksessa sijaitsevaan ilmanvaihtokonehuoneeseen.

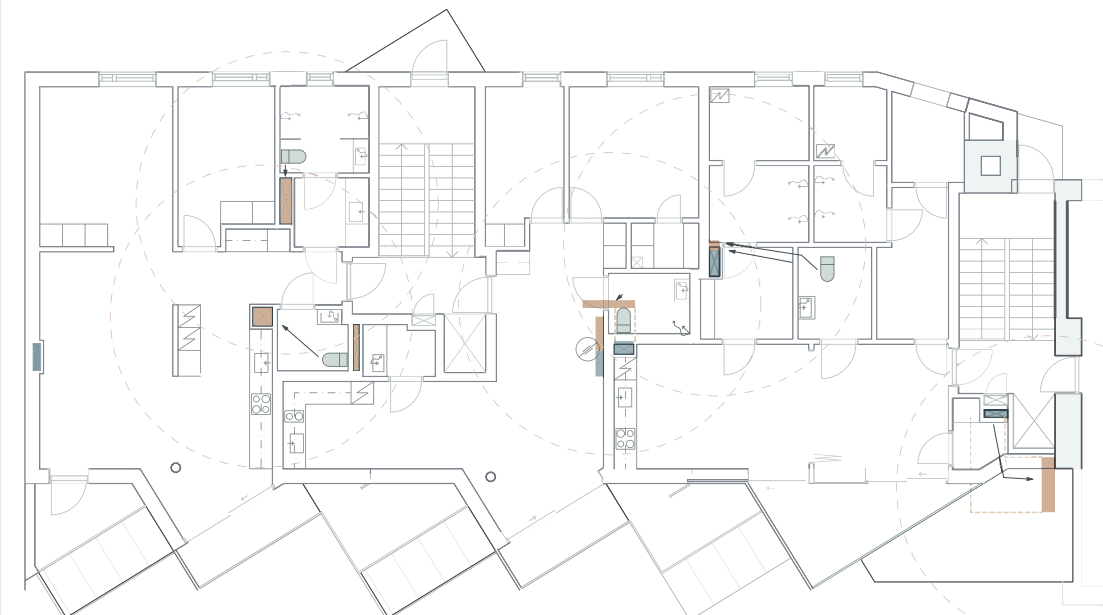


Nykyisten asuinkerrosten roilot 1/200



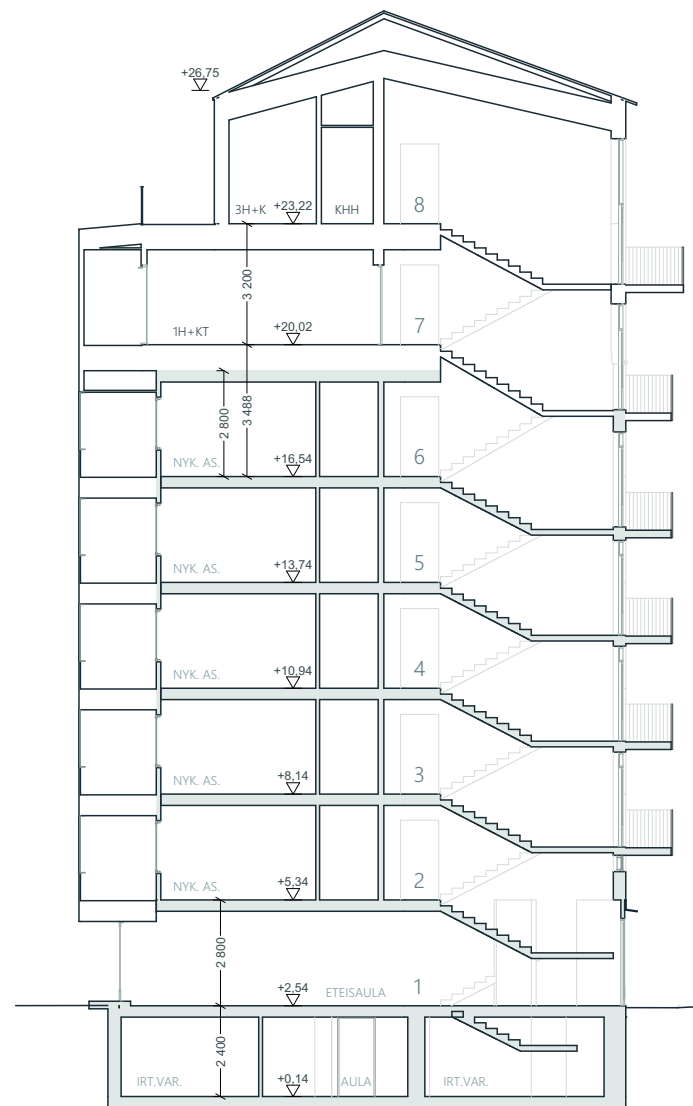
1. lisäkerroksen roilojen siirto suhteessa alempaan kerrokseen 1/200

- Uudet roilot
- Ullakon entiset roilot
- Ullakon entisten roilojen kantama



2. lisäkerroksen roilojen siirto suhteessa alempaan kerrokseen 1/200

- Uudet roilot
- Alemman kerroksen roilot
- Ullakon entisten roilojen kantama



Leikkaus 1/200

3.3.7 Yhteenveto

Arkkitehtuurin osalta korottamisessa tulee huomioida koko rakennus, ja korottamisen vaikutus olemassa olevaan rakennukseen. Jos nykyistä rakennusta samanaikaisesti korjataan tai parannetaan, on huomioitava, etteivät korjaamisen ja säilyttämisen asteet ole yhteisprojektissa vivahteiltaan samanlaiset kuin pelkässä korjausprojektissa. Korotus on aina lisä, ja sen vaikutus nykyiseen osaan on huomioitava jo suunnittelun alkuvaiheessa. Joissakin tapauksissa olemassa olevan rakennuksen korjaustavan valinta auttaa lisäosan suunnittelussa. Esimerkiksi säilyttävä korjaustapa arvokohteissa edellyttää jo rakennuksen arvon tunnistamista ja tunnustamista, ja asettaa korotuksen olemaan itsenäinen osa vanhaa, ja nykyisen rakennuksen olevan koskematon korotuksen suhteen. Sen sijaan sopeuttavassa tai uudelleenmuokkaavassa korjaamisessa korotusosa voidaan yhdistää nykyiseen rakennukseen arkkitehtonisin keinoin niin, että nykyinen rakennus hyötyy korotuksesta visuaalisesti, jolloin alueen imagoakin muuttuu.

Korotusosan tavoite on tuoda lisäarvoa koko rakennukselle, ja lisää mahdollisuuksia alueelle. Nojaamalla liikaa kaupunkikuvallisiin aspekteihin saatetaan lisäosasta joutua karsimaan pois sitä hyödyttäviä toimintoja ja viihtyisyystekijöitä. Mahdollisuuksia pitäisi tarkastella usealta kannalta, ja sallia myös vähäiset eroavaisuudet.

Lopuksi

Pääkaupungilla on paineet, odotukset ja tavoitteet kehittyä. Kehitykseen laaditaan ohjeita ja strategioita. Helsingin kaupungilla on muun muassa meneillään Maailman toimivin kaupunki- kaupunkistrategia ja kaupunkitilaa suunnitellaan Helsingin kaupunkitilaohje-käsikirjan mukaan (Ängeslevä 2018). Rakentamiselle on omat paineensa ja tavoitteensa, joita kaupunki pyrkii ajamaan eteenpäin, ohjeistamaan ja muuttamaan. Vuoropuhelua täydennysrakentamisesta käydään poliitikoiden ja kuntalaisten kesken, ja sen työstäminen on aloitettu jo 2000-luvun alkupuolella.

Uuden on tultava. Uusi aika rakentamisessa luo kerrostumia, joita voimme myöhemmin ihailla tai kauhistella. Purettava sen sijaan on vain pakon edessä – tilanpuutteen, huonon kunnon, vaarallisuuden vuoksi. Kyse on tasapainosta, mutta kaupungin on aina parempi kasvaa, kuin taantua. Emme voi pysäyttää aikaa. Tuskin haluamme pääkaupungin olevan parinsadan vuoden päästä kuin Italian anonyymi ihannoitu pikkukaupunki, jossa mikään ei liiku. Kaikki on kaunista, mutta pysähtynyttä.

Samaistun vahvasti sanoihin:

”Junantuomana minun on varmaan helpompi suhtautua muuttuvaan kaupunkiin. Kaikki, minkä on pysyttävä elossa, on myös muututtava. Ei tästä kaupungista voi museotakaan tehdä.” (Ängeslevä 2018 via Mäkelä.)

Kiitokset

Kiitän ohjaajaani Anu Soikkeliä tarkasta ja pitkäjänteisestä ohjauksesta, sekä koko opettajenkilökuntaa tiedoista, taidoista ja näkemyksistä, joiden voimin jatkan tällä taiderikkaalla alalla eteenpäin.

Lisäksi kiitän opiskelukumppaneitani hetkistä, joita Oulussa koin. Te teitte opiskelusta elämäni kohokohtia ja arjesta huumoririkkaan. Erityiskiitokset Ainolle, Sinjalle ja Liljalle, toivottavasti teilläkin oli hauskaa. Tuki on ollut korvaamaton.

Kiitoksia myös kollegat joustavuudesta ja tuesta, ja perhe mielenkiinnosta ja korjauksista.

Danke dir, Lukas. Du bist einfach wunderbar.

Lähteet

Painetut

Helsingin Sanomat (1985) Antero Pernajan nekrologi. *Helsingin Sanomat* 4.4.1985.

Hughes, T., Berglund, E. (2015). Lisätiivistäminen vai helppo vaihtoehto? Teoksessa: Berglund, E. & Kohtala, C. (toim.). *Uusi Helsinki? 11 näkökulmaa kaupungin mahdollisuuksiin*. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Nemo, 195–200.

Hurme, R. (1991). *Suomalainen lähiö Tapiolasta Pihlajamäkeen*. Helsinki: Suomen Tiedeseura.

Huttunen, R. (2017). *Valtioneuvoston selonteko kansallisesta energia- ja ilmastostrategiasta vuoteen 2030*. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 4/2017. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriö.

Ilonen, J. (2013). *Kolmas Helsinki. Kerroksia arjen arkkitehtuurissa*. Helsinki: AtlasArt

Ilonen, J. (2015). Keskustan ytimessä: jatkuvan muutoksen jälkiä. Teoksessa: Berglund, E. & Kohtala, C. (toim.). *Uusi Helsinki? 11 näkökulmaa kaupungin mahdollisuuksiin*. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Nemo, 339–345.

Junnilainen, L. (2019). *Lähiökylä. Tutkimus yhteisöllisyydestä ja eriarvoisuudesta*. Tampere: Vastapaino.

Järvenpää, E. & Rähkä, S. (2007). *Vanhinta Helsinkiä. Kertomuksia Kluuvin ja Kruununhaan kortteleista*. Helsinki: Helsingin Sanomat.

Kahri, E. ym. (2011). *Asukasnäkökulmia kaupunkiasumiseen*. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Kajosaari, A. (2016). *Asuminen alueittain Helsingissä 2015*. Tilastoja 2016:41. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus.

Karjalainen, R. (2016). *Kotikaupunkina Helsinki. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016*. Helsingin kaupungin ja keskushallinnon julkaisuja 2016:19. Helsinki: Helsingin kaupungin kaupunginkanslia.

Kopomaa, T. & Peltonen, L. & Litmanen, T. (2008). *Ei meidän pihallemme! Paikalliset kiistat tilasta*. Helsinki: Gaudeamus, 10.

Lahtela, T. (2018). *Paloturvallinen puutalo*. Helsinki: Puuinfo Oy.

Lindroos, A. ym. (2011). *Korkea rakentaminen Helsingissä*. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston selvityksiä 2011:4. Helsinki: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto.

Litzen, A. (1987). *Vapaa kasvu Helsingin esikaupunkialueella 1900–1970*. Helsinki: Suomen Historiallinen Seura.

Ludwig, M. (1998). *Mobile Architektur. Geschichte und Entwicklung transportabler und modularer Bauten*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt.

Mäkinen, A. (2000). *Suomen valkoinen sotilasarkkitehtuuri 1926–1939*. Vammala: Suomalaisen Kirjallisuuden Seura.

Neuvonen, P. (2006). *Kerrostalot 1880–2000 – arkkitehtuuri, rakennustekniikka, korjaaminen*. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Quantrill, M. (1983). *Alvar Aalto: A Critical Study*. New York: Schocken Books.

Rinkinen, K. (2007). *Asemakaavoituksen kesto on voi vaikuttaa*. Tonttituotannon edistäminen – Hankesarja. Helsinki: Suomen kuntaliitto

Roivainen, I. (1999). *Sokeripala metsän keskellä. Lähiö sanomalehden konstruktiona*. Tutkimuksia 1999: 2. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus, 187.

Saarinen, R. ym. (2018). *Hiilineutraali Helsinki 2035 – toimenpideohjelma*. Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2018:4. Helsinki: Helsingin kaupunki.

Salastie, R. ym. (2007). *Maunula – Arjen kestävä arkkitehtuuria – Arvottaminen ja kehittämisperiaatteet*. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2007:3. Helsinki: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto ja ARK-BYROO

Soikkeli, A. & Koiso-Kanttila, J. & Sorri, L. (2014). *Korjaa ja korota – Kerrostalojen korjaamisen ja lisäkerrosten rakentamisen ratkaisuja*. Oulu: Arkkitehtuurin tiedekunta.

Standertskjöld, E. (2008). *Arkkitehtuurimme vuosikymmenet 1930–1950*. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Stjernberg, M. (2017). *Helsingin seudun 1960- ja 1970-lukujen lähiöiden sosioekonominen ja demografinen kehitys vuoden 1990 jälkeen*. Tutkimuksia 2017:1. Helsinki: Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitutkimus ja -tilastot.

Urakkaohjelma 2001: *Kiinteistön katujulkisivun kunnostus- ja maalaustyöt*. As Oy Helsingin Pohjoisranta 6. Helsinki: Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy.

Vuolanto, T. & Manninen, R. (2006). *Kaupunkiasumisen kehittämisen lähtökohtia ja tavoitteita: kerrostaloasunto*. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006:7. Helsinki: Kaupunkisuunnitteluvirasto.

Ängeslevä, H. (2018). Minun Helsinki: Aikojen halki. *Helsinki-info* 3/2018.

Digitaaliset

Aalto, M. (2019). *Helsinki suunnittelee mullistusta: uusiin taloihin ei ehkä enää tarvitse rakentaa parkkipaikoja*. Helsinki: Helsingin Sanomat. Saatavilla <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000005980494.html>. Viitattu 29.1.2019.

ARA (2018). Pääkaupunkiseudun enimmäistonttihinnat. Saatavilla: [http://hissin.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Tonttihinnat/EtelaSuomi/Paakaupunkiseutu/Paakaupunkiseudun_enimmaistonttihinnat\(29402\)](http://hissin.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Tonttihinnat/EtelaSuomi/Paakaupunkiseutu/Paakaupunkiseudun_enimmaistonttihinnat(29402)). Viitattu 11.5.2019.

ARSKA-palvelu (2018). Kirkkokatu 1a ja Pohjoisranta 6 piirustukset. Saatavilla: <https://asiointi.hel.fi/arska/map2.aspx?source=arska&raki=103017666H&ratu=52&avain=52&x=6673149&y=25497766&katunimi=Pohjois->

ranta&numero=6&prop=091-001-0009-0006. Viitattu ensimmäisen kerran 26.9.2018.

Askelo, S. & Ahlgren-Leinvuo, H. & Hietaniemi, L. (2016). Ikääntyneiden hyvinvointi. Teoksessa: Jaakola, A. & Vilkkama, K. (toim.). *Helsingin tila ja kehitys 2016*. Saatavilla: https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/17_01_26_Helsingintilajakehitys2016.pdf. Viitattu 14.4.2019.

Asuminen Helsingissä (2019a). Asumisen ja rakentamisen tilastotietoa Helsingistä. *Asumisväljyys*. Saatavilla: <https://asuminenhelsingissa.fi/fi/content/asumisv%C3%A4ljyys>. Viitattu 9.4.2019.

Asuminen Helsingissä (2019b). Asumisen ja rakentamisen tilastotietoa Helsingistä. *Asuntotuotanto*. Saatavilla: <https://asuminenhelsingissa.fi/fi/content/asuntotuotanto>. Viitattu 12.5.2019.

Asuminen Helsingissä (2019c). Asumisen ja rakentamisen tilastotietoa Helsingistä. *Avainlukuja*. Saatavilla: <https://asuminenhelsingissa.fi/>. Viitattu 23.10.2018 ja 11.5.2019.

Avoindata – Asuminen (2018). *Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja 2018 – Asuminen*. Saatavilla: http://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/data/helsinki/tieke/helsingin_kaupungin_tilastollinen_vuosikirja_2018/Asuminen.xls. Viitattu 9.4.2019.

Bonsdorff, M. & Winterhalter, K. (2014). Antinkatu 1. Entinen Valtioneuvoston kirjapainotalo. Suppea rakennushistoriaselvitys 2014. Helsinki: Senaatti-kiinteistöt. Saatavilla: https://www.senaatti.fi/app/uploads/2017/05/3180-2014_Okulus_Hki_Antinkatu_1_RHS.pdf. Viitattu 1.11.2018.

Havu, I. ym. (1954). *Kuka kukin on (Aikalaiskirja) 1954*. Saatavilla: <http://tuneberg.org/kuka/1954/0637.html>. Viitattu 6.10.2018.

Helsingin karttapalvelu. Saatavilla: <https://kartta.hel.fi/>. Viitattu 23.9.2019 alkaen

Helsingin kaupunginkanslia (2017). Täydennysrakentamisen hyödyt taloyhtiölle. Saatavilla: <https://www.hel.fi/kanslia/taydennysrakentaminen-fi/tietoa/taydennysrakentamisen-hyodyt/>. Viitattu 16.1.2019.

Helsingin kaupunginkanslia (2018). Täydennysrakentamisen kulku. Saatavilla: <https://www.hel.fi/kanslia/taydennysrakentaminen-fi/tietoa/taydennysrakennusprojektin-kulku/>. Viitattu 9.1.2019.

Täydennysrakentamisen eri tapoja. Saatavilla: <https://www.hel.fi/kanslia/taydennysrakentaminen-fi/tietoa/taydennysrakentamisen-eri-tapoja/>. Viitattu 9.1.2019.

Helsingin kaupunki. (2017). *Selvitys täydennysrakentamisen kannusteista*. Saatavilla: <http://dev.hel.fi/paatokset/media/att/oc/oc4510444d70c571eb60a026c8c377ecd7776a78.pdf>. Viitattu 11.1.2019.

Helsingin kaupunki (2018a). *Maailman toimivin kaupunki – Helsingin kaupunkistrategia 2017–2021*. Saatavilla: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/strategia-ja-talous/kaupunkistrategia/strategia-ehdotus/>. Viitattu 5.3.2019.

Helsingin kaupunki (2018b). *Milloin kaavasta päättää kaupunkiympäristölautakunta?* Saatavilla: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/osallistuminen/vahainen-muutos>. Viitattu 16.4.2019.

Helsingin kaupunki (2019). *Hissiavustukset*. Saatavilla: <https://www.hel.fi/hissiprojekti/fi/mita-hissi-mak-saa/hissiavustukset>. Viitattu 13.6.2019.

Helsingin kaupunki. Ullakkorakentaminen (2019). Saatavilla: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/Rakentamisen+ammattilaisille/ullakko/>. Viitattu 10.4.2019.

Helsingin rakennusvalvonta (2019). *Poikkeaminen. Helsingin rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen ohje*

02/2019. Saatavilla: <https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Poikkeaminen.pdf>. Viitattu 10.4.2019

Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet. (2018). Saatavilla: https://www.hel.fi/static/public/hela/Kaupunkiymparistolautakunta/Suomi/Paatos/2019/Kymp_2019-02-05_Kylk_4_Pk/533E741A-C754-CD9C-91B3-684C96C00000/Liite.pdf. Viitattu 10.4.2019.

Helsingin uusi yleiskaava – Selostus (2016). Saatavilla: https://www.hel.fi/hel2/ksv/liitteet/2018_kaava/YK_2016_Tullut_voimaan_20181205.pdf. Viitattu 4.9.2019.

Henriksson, R. & Kytösaho, I. (2012). *Tavoite korkealle. Asuntorakentamisen kehittämiskatsaus*. Saatavilla: <https://www.hel.fi/static/liitteet/kanslia/aluerakentaminen/kehittyvakerrostalo/Julkaisut/tavoite-korkealle.pdf>. Viitattu 22.6.2019.

Hietanen, J. (2014). Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. Helsingin pysäköintipolitiikka. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston selvityksiä 2013:1. Saatavilla: https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/los_2013-1.pdf. Viitattu 29.1.2019.

Hirvensalo, V. (2014). *Asuinalue keskellä luontoa. Esikaupungin ja lähiön ero*. Saatavilla: http://www.lahella-kaupungissa.fi/paikat/lahio/mika-on-lahio/asuinalue_keskella_luontoa/. Viitattu 21.5.2019.

Hirviniemi, H. (2013). *Arvottaminen osana kulttuuriperinnön hoitoa ja suojelua*. Saatavilla: http://www.energiakorjaus.info/pages/files/seminaarit/2013.4.3_Hirviniemi_Helena_Arvottaminen.pdf. Viitattu 7.5.2019.

Häkkinen, A. (2017). *Helsinki rahastaa tontista jopa 2500 euroa kerrosneliömetriltä*. Saatavilla: <https://www.rakennuslehti.fi/2017/02/helsinki-rahastaa-tontista-jopa-2-500-euroa-kerrosneliometri-la/>. Viitattu 11.5.2019.

Hämäläinen, J. (2016). *Näsissä hissikuilut ulottuvat neljänsiin kerroksiin, mutta rakennetaanko niitä koskaan?* Haastateltavana Karislahti, T. Saatavilla: <https://www.uusimaa.fi/artikkeli/446570-nasissa-hissikuilut-ulottuvat-neljansiin-kerroksiin-mutta-rakennetaanko-niita>. Viitattu 11.5.2019.

Ilmonen, M. ym. (2005). *Nuorten asuminen 2005*. Saatavilla: https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/40537/SY_812.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Viitattu 25.4.2019.

Karjalainen, R. (2016). Kotikaupunkina Helsinki. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016. Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2016:19. Saatavilla: https://www.uuttahelsinki.fi/sites/default/files/osion_artikkelisivun_osa/liitetiedostot/am-ohjelma2016_fi_low.pdf. Viitattu 16.4.2019.

Kaupunkiympäristölautakunta (2019). *Pöytäkirja 4/2019. § 57. Asuinkerrostalojen ullakkorakentamista koskeva alueellinen poikkeaminen*. Saatavilla: https://www.hel.fi/static/public/hela/Kaupunkiymparistolautakunta/Suomi/Paatos/2019/Kymp_2019-02-05_Kylk_4_Pk/07E7DECC-CD64-C36F-91D4-68E550900001/Asuinkerrostalojen_ullakkorakentamista_koskeva_alu.pdf. Viitattu 10.4.2019.

Kivilaakso, A. (2014). *Kun Helsinkiin rakennettiin city. Keskustan vuosina 1945–1990 valmistuneet liikerakennukset*. Helsingin kaupungin museo. Verkkojulkaisu. Saatavilla: https://www.hel.fi/static/hkm/pdf/helsinki_city.pdf. Viitattu 17.3.2019.

Kivitaloinfo (2019). *Kolmi-, kaksi- ja yksikerrosrappaus*. Saatavilla: <https://kivitaloinfo.fi/rappaus/kolmi-kaksi-ja-yksikerrosrappaus/>. Viitattu 6.1.2019.

Kurki, S. & Pekkarinen, S. (2015). Kivijalkaliikkeiden synkät ajat – ”Töihin lähtö masentaa”. YLE. Saatavilla: <https://yle.fi/uutiset/3-7765922>. Viitattu 12.12.2018

Kurki-Issakainen, K. (2019) artikkelissa: *Kantakaupungin asemakaavat päivitetään ajan tasalle*. Helsingin

gin kaupunki. Saatavilla: <https://www.hel.fi/uutiset/fi/kaupunkiymparisto/kantakaupungin-asemakaa-vat-ajan-tasalle>. Viitattu 22.5.2019.

Korttelit.fi. Saatavilla: <https://www.korttelit.fi/arkkitehti.php/id/30>. Viitattu 5.10.2018.

Kruununhaan kaupunginosasivu (2005). *Kruununhaan historiaa*. Saatavilla: <http://krunikka.fi/historiaa-mainmenu-896/kruununhaka-vanha-kaupunginosa-mainmenu-136>. Viitattu 8.10.2018.

Kytö, H. ym. (2014). *Asuinalueiden elinkaarikestävyys pääkaupunkiseudulla*. Tutkimuksia ja selvityksiä 2/2014. Helsinki: Kuluttajatutkimuskeskus. Saatavilla: <https://helda.helsinki.fi/handle/10138/152330>. Viitattu 4.9.2018.

Lahdensivu, J. (2010). *Julkisivujen ja parvekkeiden kestävyys muuttuvassa ilmastossa*. Suomen ympäristö 17/2010. Saatavilla: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10138/37980/SY_17_2010.pdf. Viitattu 6.1.2019.

Liikennevirasto (2018). *Suihkuinjektointiohje*. Liikenneviraston ohjeita 16/2018. Saatavilla: https://julkaisut.vayla.fi/pdf8/lo_2018-16_suihkuinjektointiohje_web.pdf. Viitattu 15.4.2019.

Lohilahti, O. (2018). *Helsingin Meri-Rastila rakennettiin vain 25 vuotta sitten, nyt metroaseman tienoilta aiotaan purkaa kymmeniä kerrostaloja*. Rakennuslehti. Verkkojulkaisu. Saatavilla: <https://www.rakennuslehti.fi/2018/03/helsingin-meri-rastila-rakennettiin-vain-25-vuotta-sitten-nyt-metroaseman-tienoilta-aiotaan-purkaa-kymmenia-kerrostaloja/>. Viitattu 25.4.2019.

Lukkarinen, S. ym. (2011). *Lisärakentaminen osana korjausrakentamishanketta*. Ympäristöministeriön raportteja 27/2011. Saatavilla: https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/41468/YMra27_2011_Lisarakentaminen_osana_korjausrakentamishanketta.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Viitattu 6.1.2019.

Luoto, S. (2013). *Kerrostaloon tehtävä lisäkerros ei ole kovin kannattava sijoitus*. Mielipidekirjoitus. Helsingin Sanomat. Saatavilla: <https://www.hs.fi/mielipide/art-200002662182.html>. Viitattu 14.6.2019.

Manninen, A. (2015). *Hotelli Kämp revittiin maan tasalle, mutta samalla koitti Helsingin purkuvimman lopun alku*. Helsingin Sanomat. Helsinki: Sanoma Media Finland. Saatavilla: <https://www.hs.fi/kaupunki/art-200002871278.html>. Viitattu 9.10.2018.

Markkinaehtoinen pysäköinti (ei vuosilukua). Helsingin kaupunki. Saatavilla: <https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/kerrokantasi/pysakointi-uuistus/yhteenvedo-markkinaehtoinen-pysakointi.pdf>. Viitattu 29.1.2019.

MDI – Aluekehittämisen konsulttitoimisto (2016). *Kaupunkirakentaminen piristämään Suomen taloutta. Kaupunkipolitiikan tiekartta II*. Saatavilla: <http://www.mdi.fi/content/uploads/2016/04/Kaupunkirakentaminen-piristam%C3%A4m%C3%A4%C3%A4n-Suomen-taloutta.pdf>. Viitattu 6.4.2019.

Moll, V. (2018). *Mistä puhumme, kun puhumme lähiöstä?* Saatavilla: <https://www.aaltopro.fi/aalto-leaders-insight/2018/mista-puhumme-kun-puhumme-lahioista>. Viitattu 22.4.2019.

MyHelsinki (2019). *Kruununhaka*. Saatavilla: <https://www.myhelsinki.fi/fi/n%C3%A4e-ja-koe-naapurustot/kruununhaka-ja-katajanokka/kruununhaka>. Viitattu 16.2.2019.

Mäkäräinen, J. ym. (2018). *Heinäpää uudistuu. Heinäpään täydennysrakentamisen toteutus selvitys*. Saatavilla: https://www.ouka.fi/documents/64220/16980656/Hein%C3%A4p%C3%A4%C3%A4_raportti_180516_Optimized.pdf/397e0555-ba2c-4cfb-8440-59873e8741d7. Viitattu 16.4.2019.

Nissinen, H. (2017). Vanhan Helsingin arvotilot revittiin surutta alas 1960-luvulla – HS:n vaihtokuvat näyttävät 50 esimerkkiä puretuista taloista. *Helsingin Sanomat*. Helsinki: Sanoma Media Finland. Saatavilla: <https://>

www.hs.fi/kaupunki/art-2000005502023.html. Viitattu 9.10.2018.

Niukkanen, M., Eklund, S. & Heikkinen, M. (2005). *Vuoden 1808 suurpalo*. Kurkistuksia Helsingin kujille. Saatavilla: http://www.nba.fi/helsinginarkeologiaa/keskusta_kohteet_1810.htm. Viitattu 21.5.2019.

Nykänen, V. ym. (2013). *Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen*. VTT. Saatavilla: <https://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2013/T97.pdf>. Viitattu 18.4.2019.

Oksanen, K., Saarimaa, T.:n haastattelun pohjalta (2019). *Mitä tapahtuu Helsingille, jos uusiin taloihin ei enää tarvitse rakentaa pysäköintipaikkoja? Asiantuntijat vastaavat*. Helsinki: Helsingin Sanomat. Saatavilla: <https://www.hs.fi/kaupunki/helsinki/art-2000005980625.html>. Viitattu 29.1.2019.

Oulun kaupunki (2018). *Heinäpään täydennysrakentamisen toteutus selvitys*. Saatavilla: <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/heinapaa>. Viitattu 16.4.2019.

Pekonen, J-P. (2014). *Kämpin historia kuvina: Alkuperäinen palatsi purettiin maan tasalle 60-luvulla*. Helsingin Sanomat. Saatavilla: <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000002705854.html>. Viitattu 9.10.2018.

Perälä, T. (2015) Uusia asuntoja ullakolle tai lisäkerrokseen. *Suomen Kiinteistölehti 8/2015*. Haastateltavana Varkemaa, A. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy. Saatavilla: <https://view.24mags.com/mobilev/782f-80d9625cbea664a09e6516e21f3f#/page=14>. Viitattu 19.10.2018.

Perälä, T. (2015). Lisärakentamisen ABC. *Suomen Kiinteistölehti 8/2015*. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy. Saatavilla: <http://www.kiinteistolehti.fi/zine/533/article-19858>. Viitattu 19.10.2018.

Puuinfo (2018). Paloturvallinen puutalo-ohje. *Liite 1. Palomääräystaulukkoja*. Saatavilla: https://www.puuinfo.fi/sites/default/files/Palo_Liite_Palom%C3%A4%C3%A4r%C3%A4ystaulukot_2018_08_11%20final.pdf. Viitattu 2.5.2019.

Puuinfo (2019). *Yleisimmät rakennejärjestelmät*. Saatavilla: <https://www.puuinfo.fi/puutieto/puusta-rakentaminen/yleisimm%C3%A4t-rakennej%C3%A4rjestelm%C3%A4t>. Viitattu 6.7.2019.

Puukerrostalon rakenteet. Saatavilla: <https://www.puuinfo.fi/puutieto/puurakenteet/puukerrostalon-suunnittelu/puukerrostalon-rakenteet>. Viitattu 6.7.2019.

Liimapuu. Saatavilla: <https://www.puuinfo.fi/puutieto/insin%C3%B6%C3%B6ripuutuotteet/liimapuu>. Viitattu 6.7.2019.

Viilupuu (LVL). Saatavilla: <https://www.puuinfo.fi/puutieto/insin%C3%B6%C3%B6ripuutuotteet/viilupuu-lvl>. Viitattu 6.7.2019.

Päätökset (2017). *Huoneistotyyppien ja -kokojen ohjaaminen asemakaavoissa*. Saatavilla: <https://dev.hel.fi/maatokset/asia/hel-2016-013701/kslk-2017-1/>. Viitattu 23.4.2019.

RAKLI (2015). RAKLI ja YM: Täydennysrakentamisen hyvät käytännöt kiteytetty. Saatavilla: <https://www.rakli.fi/ajankohtaista-raklista/uutinen/rakli-ja-ym-taydennysrakentamisen-hyvät-kaytannot-kiteytetty.html?p672=6>. Viitattu 19.4.2019.

RAKLI (2019). *Liki neljäkymmentä vuotta kokemusta. Historia*. Saatavilla: <https://www.rakli.fi/tietoa-raklista/historia.html>. Viitattu 10.6.2019.

Saarikivi, J. (2003). *Helsingin nimistön vaiheita*. Kotimaisten kielten tutkimuskeskuksen julkaisuja 125. Saatavilla: <http://kaino.kotus.fi/www/verkkajulkaisut/julk125/helsinki/>. Viitattu 22.5.2019.

Salmela, M. (2005). *Pohjoisranta 4 on muuttumassa taas asuintaloksi*. Helsingin Sanomat. Saatavilla: <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000004301081.html>. Viitattu 3.9.2019.

Sinnemäki, A. (2019). Facebook-sivut. Saatavilla: <https://www.facebook.com/annisinnemaki/>. Viitattu 16.4.2019.

Stjernberg, M. (2014). *Lähiötutkimus tuo esiin lähiöiden moninaisuuden*. Kvartti 4/2013. Saatavilla: <https://www.kvartti.fi/en/node/179>. Viitattu 15.3.2019.

Stjernberg, M. (2016). 4.1. Esikaupunkialueiden kehitys. Teoksessa: Jaakola, A. & Vilkkama, K. (toim.). *Helsingin tila ja kehitys 2016*. Saatavilla: https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/17_01_26_Helsingintilaja-kehitys2016.pdf. Viitattu 14.4.2019.

Strömmer, K. ym. (2017). *Joensuun täydennysrakentamisohjelma*. Saatavilla: <https://docplayer.fi/56680238-Joensuun-taydennysrakentamisohjelma.html>. Viitattu 9.4.2019.

THL, Terveyden ja hyvinvoinnin laitos. *Pieni- ja suurituloiset asuvat yhä useammin omilla alueillaan*. Saatavilla: <https://thl.fi/fi/-/pieni-ja-suurituloiset-asuvat-yha-useammin-omilla-alueillaan>. Viitattu 10.4.2019.

Tikkanen, T. (2015). *Helsinki alueittain 2014*. Verkkojulkaisu. Saatavilla: https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/15_02_23_Hki_alueittain2014_verkko.pdf. Viitattu 5.2.2019.

Tikkanen, T. (2017). *Helsinki alueittain 2017*. Verkkojulkaisu. Saatavilla: https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/18_11_05_Hki_Aluettain_2017_Tikkanen.pdf. Viitattu 6.2.2019.

Tilastokeskus (2017). *Asunnot talotyyppin, käytössäolon ja rakennusvuoden mukaan, 2017*. Saatavilla: http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asu__asas/statfin_asas_pxt_116f.px/table/tableView-Layout2/?rxid=574f870b-883d-4816-b63d-ca2e3981b7c6. Viitattu 17.4.2019.

Tilastokeskus (2019). *Puolet asuntokunnista asuu vuoden 1980 jälkeen valmistuneissa asunnoissa*. Saatavilla: <https://www.tilastokeskus.fi/til/asas/index.html>. Viitattu 3.4.2019.

Uutta Helsinkiä (2017). *Laajasaloon ja Mellunkylään 300 uutta asuntoa – kaupunki etsi kohtuuhintaisia ratkaisuja*. Saatavilla: <https://www.uuttahelsinki.fi/fi/uutiset/2017-04-20/laajasaloon-ja-mellunkylaan-300-uutta-asuntoa-kaupunki-etsi-kohtuuhintaisia>. Viitattu 25.4.2019.

Uutta Helsinkiä (2019a). *Esikaupungit*. Saatavilla: <https://www.uuttahelsinki.fi/fi/esikaupungit/rakentaminen#lahes-puolet-uusista-asunnoista-rakennetaan-esikaupunkeihin>. Viitattu 17.4.2019.

Uutta Helsinkiä (2019b). *Esikaupungit matkalla kohti vuotta 2050*. Saatavilla: <https://www.uuttahelsinki.fi/fi/esikaupungit/rakentaminen/esikaupungit-matkalla-kohti-vuotta-2050>. Viitattu 22.4.2019.

Uutta Helsinkiä. Uutiset. (2019c). *Helsinki hahmottelee nykyistä joustavampia kaavamääräyksiä asuintonttien autopaikoista*. Saatavilla: <https://www.uuttahelsinki.fi/fi/uutiset/2019-01-28/helsinki-hahmottelee-nykyista-joustavampia-kaavamaarayksia-asuintonttien>. Viitattu 29.1.2019.

Vainio, T., Lahdenperä, P. & Kiviniemi, M. (2016). *Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen*. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 52/2016. Saatavilla: <https://tietokayttoon.fi/documents/10616/3934867/Asunto-osakeyhti%C3%B6iden+purkava+lis%C3%A4rakentaminen+final/ea6f7e3f-bbb5-4c28-93f4-a72a7c759e10/Asunto-osakeyhti%C3%B6iden+purkava+lis%C3%A4rakentaminen+final.pdf?version=1.0>. Viitattu 17.4.2019.

Vass, T., haastateltavat: Kemppainen, T., Keskinen, V., Stjernbeck, M. & Vilkkama, K. (2017). *Pitääkö lähiöistä olla huolissaan? Tutkijoiden lääkkeitä Helsingin esikaupunkialueiden kehittämiseen*. Kvartti-verkkojulkaisu.

Saatavilla: <https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/pitaako-lahioista-olla-huolissaan>. Viitattu 16.4.2019.

Vihreät Sylit (2018). *Kruununhaan historiaa pähkinänkuoressa*. Saatavilla: <https://vihreatsylit.fi/kruununhaan-historiaa/>. Viitattu 8.10.2018.

Vuori, P. & Laakso, S. (2017). *Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2017–2050. Ennuste alueittain 2017–2027*. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitutkimus ja -tilastot. Pdf-muoto. Saatavilla: https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/17_10_04_Tilastoja_12_Vuori_Laakso.pdf. Viitattu 3.9.2018.

Vuori, P. & Kaasila, M. (2018). *Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2018–2050: Ennuste alueittain 2018–2030*. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitutkimus ja -tilastot. Pdf-muoto. Saatavilla: https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/18_10_30_Tilastoja_18_Vuori_Kaasila.pdf. Viitattu 13.10.2018.

Wiksten, L. (2018). *Täydennysrakentaminen Helsingin kaupungin näkökulmasta*. Rakennusfoorumi: Täydennysrakentaminen asunto-osakeyhtiöissä. Saatavilla: https://www.rakennustieto.fi/material/attachments/50-J5FjJGF/3com4veS3/20180605_Rakennusfoorumi_Wiksten_paiv.pdf. Viitattu 24.4.2019.

Ympäristöministeriö (2007). *Korjausrakentamisen strategia 2007–2017*. Saatavilla: [https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Ohjelmat_ja_strategiat/Paattyneet_hankkeet/Korjausrakentamisen_strategia___tavoitte\(1717\)](https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Ohjelmat_ja_strategiat/Paattyneet_hankkeet/Korjausrakentamisen_strategia___tavoitte(1717)). Viitattu 6.5.2019.

Ympäristöministeriö (2015). *Täydennysrakentamisen hyvät käytännöt kiteytetty*. Saatavilla: [https://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tiedotteet/Taydennysrakentamisen_hyvät_kaytannot_ki\(32925\)](https://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tiedotteet/Taydennysrakentamisen_hyvät_kaytannot_ki(32925)). Viitattu 19.4.2019.

Ziemann, M. (2018). *Ennuste: Asuntojen hinnannousu ydinkeskustoissa kiihtyy taas – katso missä hintojen ennustetaan nousevan ja laskevan eniten*. YLE. Saatavilla: <https://yle.fi/uutiset/3-10178952>. Viitattu 11.12.2018.

Opinnäytetyöt ja väitöskirjat

Autio, J. (2017). *Maankäyttösopimuskäytännöt keskiuurissa kaupungeissa*. Opinnäytetyö. Metropolia Ammattikorkeakoulu, pääkaupunkiseutu.

Jantunen, P. (2017). *Täydennysrakentamisen vaikutus ympäröivien asuntojen hintoihin*. Diplomityö. Aalto-yliopisto, Espoo.

Jokimäki, S. (2010). *Näkökohtia tilaelementtiarkkitehtuuriin, sovelluksena koulu*. Diplomityö. Tampereen teknillinen yliopisto, Tampere.

Lehti, R. (2015). *Asunto-osakeyhtiölähtöisen täydennysrakennuttamisen malli*. Diplomityö. Tampereen teknillinen yliopisto, Tampere.

Lehto, H. (2015). *Kerrostalon korottamistapojen vertailu – Humalistonkatu 8 Turku*. Opinnäytetyö. Turun ammattikorkeakoulu, Turku.

Lukkarinen, S. (2011). *Asunto-osakeyhtiön lisärakentamisen taloudellinen kannattavuus*. Diplomityö. Aalto-yliopisto, Espoo.

Luoma-Halkola, P. (2013). *Lähiökerrostalon lisäkerrosrakentamisen tekniset elementtiratkaisut ja kustannusvaikutukset täydennysrakentamisessa*. Diplomityö. Aalto-yliopisto, Espoo.

Norppa, M. (2019). *Helsingin kantakaupungin kehittyminen 1550–2018 – historialliset kaupunkiroolit*,

kaupunkisuunnittelu ja arkkitehtuuri. Akateeminen väitöskirja. Helsingin yliopisto, Helsinki.

Sundström, J. (2014). *Lisä- ja muutosrakentamisen rakennetekniset haasteet*. Opinnäytetyö. Metropolia Ammattikorkeakoulu, pääkaupunkiseutu.

Suominen, K. (2016). *Yhteistilat kodin jatkeena*. Diplomityö. Aalto-yliopisto, Espoo.

Timo, J. (2015). *Lisärakentamisen kannattavuus taloyhtiöiden korjaushankkeissa*. Diplomityö. Tampereen teknillinen yliopisto, Tampere.

Wahlgren, I. (2017). *Yhdyskuntarakenteen ekologisuus ja sen arviointi. EcoBalance-arviointimalli yhdyskuntarakenteen vaikutusten arvioinnissa*. Väitöskirja. Aalto-yliopisto, Espoo.

Ohjeet

Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet. Helsinki. (2015). Saatavissa: https://www.hel.fi/static/kv/tontti/ratikkakortteli/4_Asuntoalueiden-autopaikkamaarien-laskentaohjeet.pdf. Viitattu: 9.5.2019.

Lait, asetukset ja esitykset

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi rakennusperinnön suojelemisesta. HE 101/2009.

Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta. 183/2019

Laki rakennusperinnön suojelemisesta. 498/2010.

Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä. 241/2017

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017.

Haastattelut, esitelmät ja kyselyt

Ilonen, J. (2019). Sähköpostikeskustelu 26.8.2019.

Harsia, E. (2019). Arkkitehti, Helsingin kaupunki. Kaupunkiympäristön toimiala. Asemakaavoitus. Sähköpostihaastattelu 9.5.2019.

Kosonen, J. (2018). Arkkitehti, Suunnittelu oy Muuntaja. Sähköpostikeskustelu 7.-12.10.2018. Haastattelu 18.10.2018.

Nykänen, V. (2013). *Miksi pitäisi täydennysrakentaa?* Esitelmä kuntamarkkinoilla 11.9.2013. VTT.

Pulka, P. (2019). Arkkitehti, Helsingin kaupunki. Kaupunkiympäristön toimiala. Asemakaavoitus. Haastattelu 10.5.2019.

Siponen, P. (2018). Arkkitehti. Keskustelu syksyllä 2018.

Soikkeli, A. (2019). Kommentit työtä koskien. 24.5.2019.

Taloyhtiön osakaskysely, Kirkkokatu 1a (2017). Mikä olisi sinulle tärkein parannus taloyhtiön palveluihin? 11/2017.

Wiksten, L. (2019). Arkkitehti, Helsingin kaupunki. Kaupunkiympäristön toimiala. Asemakaavoitus. Haastattelu 20.5.2019.

Yläjääski, M. (2018). Arkkitehti, Helsingin kaupunki. Kaupunkiympäristön toimiala. Asemakaavoitus. 13.4.2018.

Kuvalähteet

Piirroksat, valokuvat ja diagrammit tekijän, ellei toisin mainita.

- Hughes, T., Berglund, E. (2015). Lisätiivistäminen vai helppo vaihtoehto? Teoksessa: Berglund, E. & Kohtala, C. (toim.). *Uusi Helsinki? 11 näkökulmaa kaupungin mahdollisuuksiin*. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Nemo. 199. Kuvankäsittely tekijän.
- Timo, J. (2015). Lisärakentamisen kustannusjakauma as Oy Mallilähiö. Diplomityössä: Lisärakentamisen kannattavuus taloyhtiöiden korjaushankkeissa. 89. Kuvankäsittely tekijän.
- Kiinteistöliitto ry. Oletteko selvittäneet taloyhtiössänne lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuutta? Korjausrakentamisbarometri, syksy 2014. 26. Saatavilla: <https://www.kiinteistoliitto.fi/media/2479/korrak2014syksy.pdf>. Kuvankäsittely tekijän.
- Kytö, H. ym. (2014). Kuva 11. Asukkaiden suhtautuminen täydennysrakentamiseen pääkaupunkiseudulla ja muilla kaupunkiseuduilla. Teoksessa: Asuinalueiden elinkaarikestävyys pääkaupunkiseudulla. 52. Saatavilla: https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/152330/Asuinalueiden_elinkaarikestavyys_paakaupunkiseudulla.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Kuvankäsittely tekijän.
- Stjernberg, M. (2017). Kuvio 3. Paikkatietomenetelmällä tunnistettiin yhteensä 603 tutkimuksen lähiömääritelmää vastaavaa aluetta koko Suomessa. Teoksessa: Helsingin seudun 1960- ja 1970 -lukujen lähiöiden sosioekonominen ja demografinen kehitys vuoden 1990 jälkeen. 35. Saatavilla: https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/17_06_07_Tutkimuksia_1_Stjernberg.pdf. Kuvankäsittely tekijän.
- Stjernberg, M. (2017). Kuvio 4. Pääkaupunkiseudun kunnissa sijaitsee 98 tutkimuksen lähiömääritelmää vastaavaa aluetta. Teoksessa: Helsingin seudun 1960- ja 1970 -lukujen lähiöiden sosioekonominen ja demografinen kehitys vuoden 1990 jälkeen. 36. Saatavilla: https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/17_06_07_Tutkimuksia_1_Stjernberg.pdf. Kuvankäsittely tekijän.
- Leche, V. ym. (1909). Helsingfors, (huvudstad). Teoksessa: Nordisk Familjebok vol. 11. Saatavilla: <http://runeberg.org/nfbk/0196.html> ja <http://runeberg.org/nfbk/0197.html>.
- Luukkonen, E. (2016). Yleiskaavan keskustat. Teoksessa: Helsingin uusi yleiskaava 2016. 18. Kuvankäsittely tekijän.
- Ilonen, J. (2013). Mariankatu 5. Teoksessa: Kolmas Helsinki - Kerroksia arjen arkkitehtuurissa. Helsinki: AtlasArt. 19.
- Ilonen, J. (2013). Uudenmaankatu 42. Teoksessa: Kolmas Helsinki - Kerroksia arjen arkkitehtuurissa. Helsinki: AtlasArt. 56.
- Ilonen, J. (2013). Snellmaninkatu 17. Teoksessa: Kolmas Helsinki - Kerroksia arjen arkkitehtuurissa.

- Helsinki: AtlasArt. 74.
12. Ilonen, J. (2013). Erottajankatu 15-17. Teoksessa: Kolmas Helsinki - Kerroksia arjen arkkitehtuurissa. Helsinki: AtlasArt. 77.
 13. ARSKA-palvelu. Saatavilla: <https://asiointi.hel.fi/arska/>.
 14. ARSKA-palvelu. Saatavilla: <https://asiointi.hel.fi/arska/>.
 15. Ympäristö.fi via Suomen ympäristökeskus (2013). Rakennuskannan ikä Uudellamaalla vuonna 2010. Saatavilla: [https://kartta.hel.fi/mobile?setlanguage=fi](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Elinymparisto/Kulttuuriymparisto/Kulttuuriympariston_hoidon_keinot/Kulttuuriympariston_kuvaajat_2011/Rakennuskanta_2011(23931).Kuvankäsittely tekijän.16. Vuolanto, T. & Manninen, R. (2006). Asuntojen kokoero eri porrashuoneissa 250 metrin ruudukossa. Teoksessa: Kaupunkiasumisen kehittämisen lähtökohtia ja tavoitteita: kerrostaloasunto Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006:7. Helsinki: Kaupunkisuunnitteluvirasto. 8. Kuvankäsittely tekijän.17. Helsingin karttapalvelu. (2019.) Kruununhaan asemakaava vuodelta 1878. Saatavilla: <a href=).
 18. Ryymin, A. & Ulvila, J. (2013). Rakentamisen vuosikymmenet. Teoksessa: Katajanokan ja Kruununhaan aluesuunnitelma 2013-2022. 12. Saatavilla: https://www.hel.fi/static/hkr/julkaisut/2013/Katajanokka_Kruununhaka_2013_web.pdf. Kuvankäsittely tekijän.
 19. Tietolähde: Helsingin karttapalvelu. (2018). Saatavilla: <https://kartta.hel.fi/mobile?setlanguage=fi#>. Kuva tekijän.
 20. Vuolanto, T. & Manninen, R. (2006). Asunnon huoneluvun diversiteetti kantakaupungin kerrostaloissa rakennuksittain. Teoksessa: Kaupunkiasumisen kehittämisen lähtökohtia ja tavoitteita: kerrostaloasunto Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006:7. Helsinki: Kaupunkisuunnitteluvirasto. 6. Kuvankäsittely tekijän.
 21. Tikkanen, T. (2017). Vironniemen peruspiiri. Teoksessa: Helsinki alueittain 2017. 33. Saatavilla: https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/18_11_05_Hki_Aluettain_2017_Tikkanen.pdf. Kuvankäsittely tekijän.
 22. Delso, D. (2012). Pohjoisranta Helsingin Kruununhaassa. Saatavilla: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Muelle_Sur,_Helsinki,_Finlandia,_2012-08-14,_DD_04.JPG.
 23. MyHelsinki via kevintfchu. (2018). Reflection perfection from the Helsinki Market Square. Saatavilla: <https://twitter.com/VisitHelsinki/status/1014174125592473600>. Kuvankäsittely tekijän.
 24. Helsinki. OpenStreetmapin tekijät. Kuvankäsittely tekijän. Saatavilla: <https://cadmapper.com/>.
 25. Helsingin kaupunginmuseo via Brander, S. (1907). Kirkkokatu 1. - Konstantininkatu (=Meritullinkatu) 5. Saatavilla: <https://www.helsinkikuvia.fi/search/record/?search=kirkkokatu%201&page=3>.
 26. Helsingin kaupunginmuseo via Grünberg, C. (-). Kirkkokatu 1a, 1b. Saatavilla: <https://www.helsinkikuvia.fi/search/record/?search=kirkkokatu%201&page=2>.
 27. Helsingin kaupunginmuseo via Heinonen, E. (1949-1950). Pihakuva, Kirkkokatu 1 a. Saatavilla: <https://www.helsinkikuvia.fi/search/record/?search=kirkkokatu%201&page=4>.

28. Heikinheimo S. (2005). Metsäpurontie 18-20. Teoksessa: Maunula- Arjen kestävä arkkitehtuuria - Arvottaminen ja kehittämissperiaatteet. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2007:3. Helsinki: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto ja ARK-BYROO.
29. Salastie, R. ym. via RakVV (1954). Pohjapiirros. Teoksessa: Maunula- Arjen kestävä arkkitehtuuria - Arvottaminen ja kehittämissperiaatteet. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2007:3. Helsinki: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto ja ARK-BYROO.

Suunnitelman nykyisen rakennuksen piirustukset ARSKA-palvelu 2018-2019, joiden pohjalta tekijän piirtämät kuvat rakennuksesta.

