

# Sveitsin kaupunkien sosiaalisesta asunnon- tuotannosta ja asuntoalueiden suunnittelusta

Kirjoittanut *Olavi Bonsdorff*.

Sveitsi on siinä suhteessa onnellinen maa, että se on täysin säästynyt sodilta. Kun muualla Euroopassa 1940-luvulla vallitsi sekä suuren hävityksen että jälleenrakennuksen aika, on Sveitsi voinut edelleen kehittää kaupunkiansa rakentamista. Tämä korvaamaton etu ymmärretään siellä lahjana, joka velvoittaa rakentamaan sekä järkiperaisesti että yleistä viihtyvyyttä edistävästi. Maan oloille on luonteenomaista, että siellä maapohja on aikoinaan käsitetty koko kansan omaisuudeksi, ja nykyisinkin suunnittelijat korostavat tätä periaatetta. »Huonot korttelit, kehnot rakennukset, joissa ei ole pyrittykään laadun kohottamiseen, eivät turmele vain luonnetta, vaan ovat kansallisomaisuuden tuhlausta ja estävät terveen kaupunginrakennuksen kehityksen vuosisadoiksi. Mitä huolellisemmin vaalimme meille uskottua omaisuutta, maapohjaa, ja käytämme siihen rahapääomia harkiten — sitä paremmin edistämme yleistä hyvää. Jo nämä näkökohdat pakottavat meidät ryhtymään sosiaaliseen asuntojen rakentamiseen lamauttamatta silti yksityisten voimien mukaantuloa.»<sup>1</sup> Nämä laajalti Sveitsin rajojen ulkopuolellakin tunnetun Zürichin kaupunginrakennusmestarin, arkkitehti *A. H. Steinerin* sanat osoittavat ehkä parhaiten, miksi Sveitsin uudenaikaisimmin rakennetuissa kaupungeissa sosiaalinen asunnontuotanto nykyisin on etualalla.

Saatuani tilaisuuden syksyllä 1952 tutustua kaupunginsuunniteluun Sveitsissä, lähinnä maan suurimmassa ja nykyaikaisimmin rakennetussa kaupungissa Zürichissä, saatoin omin silmin todeta, miten määrätietoisesti sosiaalisen kaupunginrakennuksen periaatteita siellä toteutetaan. Uusimmat asemakaavamääräykset<sup>2</sup> jakavat kaupungit erilaisiin vyöhykkeisiin, joissa rakennuskorkeus on tarkkaan määrätty, ja nimenomaan on säädöksiä siitä, että teollisuusalueet on rakennettava erilleen asuntoalueista vihervyöhykkeiden erottamina. Niinpä Zürichin kantonin aluesuunnittelutoimiston päällikön *Max Wernerin* mukaan kaupunkien asuntokortteleita ei saa rakentaa savuavien tehdaslohkosten lähetyville tai meluavien ja vaarallisten pääliikenneväylien välittömään läheisyyteen. Asuminen on käsitettävä »elämän kehykseksi», joka määrävällä tavalla vaikuttaa ihmisten ajatuksiin ja tunteisiin. Hän huomauttaa, että asunto ja sen ympäristö antavat havainnollisen peilikuvan ihmisten olemuksesta.

### *Sveitsin kaupunkien kehitys.*

Viime sadan vuoden aikana kaupungit ovat kasvaneet suunnattomasti. 1840-luvulta alkaen väestökeskukset ovat laajentuneet suorastaan vyörymällä, eikä mikään varhaisempi aika tunne tällaista kehitystä. Sveitsissä lähinnä Zürich ja Basel ovat kehittyneet suurkaupunkimaisiksi. Alussa Sveitsissäkin oltiin »kehitys»-sanan sokaisemia. Vasta vähitellen on ymmärretty, mitä vahinkoa järjestymätön kaupunkien rakentaminen voi tuoda mukanaan.

Mitkään Sveitsin kaupungeista eivät kuitenkaan ole ehtineet muodostua sellaisiksi kolosseiksi kuin monet Keski-Euroopan kaupungeista. Sveitsissä elää vain 17.5 % väestöstä yli 100 000 henkeä käsittävässä kaupungeissa, kun vastaava luku Amerikassa on 39 ja Englannissa 43 %.<sup>3</sup>

Sveitsin teollisuus on sangen hajallaan, mitä osoittaa sekin, että lähes puolet sveitsiläisistä teollisuustyöläisistä asuu maaseutumaisissa tai puoleksi maaseutumaisissa oloissa. Lisäksi lukuisilla työläisillä on tilaisuus tehdastyönsä jälkeen askarrella puutarhassa,

millä seikalla on suuri taloudellinen ja sosiaalinen merkitys. Tällainen osittainen omahuolto kohottaa perheen tuloja ja lisää työn iloa.

Sveitsin kaupungit muodostuivat keskiajan monessa suhteessa terveen asuntopolitiikan jälkeen umpinaisiksi vuokratortteleiksi, joiden aikaansaamiseksi yksityinen spekulatiivinen tonttipolitiikka käytti maapohjan hyödyksi mahdollisimman tarkkaan. Kun tuberkuloosi, tulipalovaara ja monet muut haitalliset ilmiöt pääsivät lisääntymään, oli jo myöhäistä tehdä korjauksia. Onneksi tällainen jakso Sveitsin osalta jäi verraten lyhyeksi, sillä jo vuosikymmeniä sitten terveen kaupunginrakennuksen esitaistelijat, *Camille Martin*, *Hans Bernoulli* ja *Albert Bodmer* toimivat puutarhakaupungin uranuurtajina. Englannissa, jossa nämä kysymykset jo aikaisemmin olivat esillä, esitti *Ebenezer Howard* jo vuonna 1898 puutarhakaupungin perusteita ja suurkaupungin hakeskitystä koskevia näkökohtia.<sup>4</sup>

Kehitys edistyi kuitenkin hitaasti Luoteis-Sveitsissä, jonka tansankomaalla, varsinkin Genevessä ja Baselissa, jatkuvasti syntyi shakkilaudan muotoisia kortteleita, kun taas vapaampaan asemakaavasuunnitteluun päästiin Itä-Sveitsin Luzernissa, S. Gallenissa ja Zürichissä. Näissä kaupungeissa kehittyi jo 1920-luvulla avoin rakennustapa, mikä on sen jälkeen edistynyt yhä enemmän nykyistä vaihtelevaa rakennustapaa kohti.

#### *Sosiaalisen asunnontuotannon periaatteista Sveitsissä.*

Jo vuonna 1910 annettiin ensimmäiset säännökset yleishyödyllisen asunnontuotannon edistämiseksi Zürichissä.<sup>5</sup> Näin luotiin vähitellen sosiaalisen asunnontuotannon käsite. Tällä ymmärrämme kaikkea sellaista tuotantoa, mikä tapahtuu halpojen ja sosiaalisesti tarkoituksenmukaisten asuntojen rakentamiseksi. Tämä toiminta jakautuu Sveitsissä lähinnä osuuskunnalliseen ja kunnalliseen asunnontuotantoon. Koska kuitenkin myös yksityistä rakennustoimintaa osaksi tuetaan Sveitsissäkin ja mikäli tätä tietä saadaan aikaan käytännöllisiä ja huokeavuoakraisia asunto-

ja, voidaan sek in liittää sosiaalisen käsitteen alaisuuteen. Kaikki yleishyödyllinen, so. julkisen vallan avulla tapahtuva rakennustoiminta on siis sosiaalista.

Aivan erikoista Sveitsin oloille on osuuskunnallinen asunnontuotanto, jonka piirissä viime vuosina on suoritettu erittäin ilahduttavia asuntoratkaisuja. Niinpä Baselissa rakennettiin vuosina 1919—21 ensimmäinen osuuskunnallinen asuntoyhdyskunta sosiaalisen asunomuodon esitaistelijan *Bernhard Jäggin* ja *Emil Angstin* aatteiden pohjalle. Alueen keskustan muodosti jo silloin suuri viheralue, jonka keskellä oli asukkaiden oma seminaari, leikkikenttä ja lastentarha. Vuodesta 1924 taas on Zürichin kaupunki voimakkaasti tukenut asunto-osuuskuntien toimesta tapahtuvaa rakentamista luovuttamalla osuuskunnille tonttiaalueita kohtuulliseen hintaan ja myöntämällä lainoja aina 94 prosenttiin saakka rakennuskustannuksista. Tällainen tuki on siitä lähtien mahdollisesti laajentanut osuuskunnittain tapahtuvaa rakentamista. Jatkuvan sysäyksen tälle rakentamismuodolle antoi 1931 säädetty asunnontuotannon edistämistä tarkoittava laki, joka, kuten sveitsiläiset huomauttavat, kauniilla tavalla laajensi asuinrakennustuotannon ei vain Zürichin kaupungin, vaan myös Zürichin kantonin tehtäväksi. Tämän lain nojalla kaupunki voi hallita tukemiensa asunto-osuuskuntien toimintaa, ja sillä on oikeus olla edustettuna jokaisen asunto-osuuskunnan hallituksessa.

1940-luvulla toimintansa aloittanut asuinrakennustoimikunta on kiinnittänyt päähuomion siihen, että vain tarkoituksenmukaiset asemakaavaratkaisut voidaan ottaa pohjaksi avustuksia osuuskunnille myönnettäessä. Sota-ajan nostamat rakennuskustannukset pakottivat, jotta vuokrataso voitaisiin pitää mahdollisimman alhaisena, liittotasavallankin antamaan avustuksia osuuskunnalliselle asuinrakennustuotannolle. Yhteensä antoivat kaupungit, kantonit ja liittotasavalta 20—45 prosentin avustuksia rakennuskustannusten kokonaismäärästä, jolloin yksityinen asunnontuotanto sai pienimmän ja sosiaalinen suurimman avustuksen. Näillä toimenpiteillä voitiin sodan jälkeisenä aikana osuuskuntien rakentamisessa asuntoyhdyskunnissa ylläpitää likipitään toista maailmansotaa edel-

täneen ajan vuokratasoa. Koska kuitenkin vuokrat voimakkaastakin julkisesta avusta huolimatta rasittivat lapsirikkaita perheitä, otti mm. Zürichin kaupunki vuodesta 1944 lähtien ohjelmaansa asuntoavustuksen myöntämisen lapsirikkaille perheille. Nämä saavat 30—50 frangia vuokra-avustusta kuukaudessa.

Mainittakoon, että vuosina 1942—48 Zürichin kaupunki myönsi 40 miljoonaa frangia lainoina ja 31 miljoonaa frangia avustuksina asunnontuotantoon. Vuodesta 1950 liittotasavalta ei enää jatkanut avustusten antamista, koska pahin sota-ajan aiheuttama asuntopula oli voitettu. Kaupungin ja kantonin myöntämät avustusmäärät rajoitettiin 5—10 prosenttiin kummankin osalta, joten avustusten yhteissumma nousi 10—20 prosenttiin rakennuskustannuksista. Itse asiassa kaupunki hankkii omalla osuudellaan (5—10.%) kiinnityksen osuuskuntaan ja saa reviisorinsa avulla valvomalla osuuskunnan tililaitosta takuun siitä, ettei avustusta nauttiva asunnontuotanto joudu keinottelun kohteeksi.

Asunto-osuuskuntien rakentamia yhdyskuntia on Zürichissä yli 80 ja niissä enemmän kuin 22 000 asuntoa sekä yli 110 000 asukasta, mikä on lähes neljännes koko kaupungin asukasluvusta. Nämä numerot jo antavat jonkinlaisen käsityksen siitä, miten hallitseva tämä asunnontuotannon muoto on.

Asunto-osuuskuntaa perustettaessa valitaan sille hallitus, puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja. Paitsi reviisoria, joka tarkastaa kaikkien osuuskuntien tilit, on jokaisen osuuskunnan hallituksessa myös kaupungin edustaja. Osuuskunta ostaa itselleen maa-alueen, jonka hinta ei saa olla kohtuuttoman korkea. Myös kaupunki voi antaa osuuskunnalle tontin halvasta hinnasta. Sen jälkeen arkkitehti suunnittelee alueelle asemakaavan, jonka kaupungin rakennusvirasto (Hochbauamt der Stadt Zürich) vahvistaa voimassa olevan rakennuslain vaatimusten mukaan tai myöntää erikoistapauksessa siitä poikkeuksia. Vasta sen jälkeen kaupunki ja kantoni myöntävät avustuksen, jota ei tarvitse maksaa takaisin. Ensimmäisen hypoteekkilainan myöntää Zürichin kantonin pankki 3.5 prosentin korkoa vastaan rakennuskustannusten alku-

osalle. Kuten jo huomautimme, tämä laina voi kohota 94 prosenttiin rakennuskustannuksista.

Osuuskunnallinen toiminta on saanut alkunsa omaan apuun perustuvasta ajatuksesta, joka sulkee piiriinsä ennen kaikkea ne yhteiskuntaryhmät, joilla ei ole taloudellisia mahdollisuuksia maksaa korkeita vuokria tai asua omakotitaloissa. Osuuskunnallinen asunnontuotanto on muodostunut huomattavaksi sosiaalipoliittiseksi välineeksi halvempien ja terveellisempien asuntojen hankkimiseksi ja samalla laajojen väestökerrosten elintason kohottamiseksi. Se on kuitenkin pääasiassa rajoittunut saksalaiseen osaan Sveitsiä. Koko maan osuuskunnallisista asunnoista sijaitsee 90 prosenttia näet Baselissa, Zürichissä, Luzernissa ym. kaupungeissa sekä muissa väestökeskuksissa. Ranskalaisen Sveitsin osuus on vain 9 prosenttia ja italialaisen 1 prosentti. Esim. Genevessä asunto-osakeyhtiömuoto on osuuskunnallista rakennusmuotoa yleisempi, ja uusimpien siellä rakennettujen kerrostalojen huoneistot myydään osittain osakehuoneistoiksi.<sup>6</sup>

### *Asuntoalueiden suunnittelu sosiaalisen yhdyskunnan puitteissa.*

Sveitsissä tunnustetaan aivan yleisesti, että ilman julkista apua maan kaupungit eivät olisi päässeet kehittymään puutarhamaiseen, puoliavoimeen ja arkkitehtonisesti silmää viehättävään suuntaan. Osuuskunnittain tapahtuva rakentaminen on arvaamatoman suuressa määrässä edistänyt kaupunkien tervettä kehittämistä, ja sen vuoksi on sosiaalisesta asunnontuotannosta tullut ponnahduslauta, jonka vaikutuksesta varsinkin Zürichistä voidaan pitää eräänä Euroopan johtavista kaupungeista uuden kaupunginrakentamisen alalla. Hedelmällisiin tuloksiin on päästy myös uuden aikaisen asemakaavalainsäädännön ansiosta, eivätkä toisaalta meilläkin tutut yhteiskunnalliset epäkohdat, asuntopula ja korkeat rakennuskustannukset, ole vaikuttaneet kehitykseen häiritsevästi. Sveitsissä on osattu hyvin määrätietoisesti käyttää hyväksi organoisanen asumasolun käsitettä.



Orgaanisen asumasolun pääedellytys on hajakeskitykseen perustuva rakennussuunnitelma. Kaupunkia ei ole rakennettava yhtenäiseksi kiinteäksi massaksi, vaan lohkoiksi, missä samanlaiset ja yhteenkuuluvat toiminnot rakennuksineen ja laitteineen muodostavat pikkukaupungin, jota koskematon luonto joka puolelta ympäröi. Tällaisissa oloissa kaupunkilohkolle jää kehitysmahdollisuuksia, ja se säilyy terveenä.<sup>7</sup> Sveitsiläiset pyrkivät tilavaan rakennusten sijoitukseen ja niiden kauniiseen sulattamiseen ympäröivään luontoon. Itse asiassa orgaaninen kokonaisuus, johon nykyaikainen kaupunginrakennus tähtää, juontaa juurensa keskiajan terveestä ammattikuntamaisesta asumisen jäsentelystä. Nykyajan orgaaninen asuminen erottaa yhtä selvästi toisistaan yhteiskunnan funktiot tehdaslaitoksineen, julkisine rakennuksineen, liikenteineen ja virkistysalueineen kuin erilaiset yhteiskunnalliset toiminnot keskiajalla.

Kaikelle rakentamiselle on Sveitsissä tunnusomaista järkiperäinen kaupunginsuunnittelu, eikä sattuma määrää enää kaupunkien ulkonäköä. Julkiset rakennukset, koulutalot ym. on nivellytetty asuntoalueisiin viheralueita hyväksi käyttäen, ja vapaat metsät sekä jokikaistat on säilytetty sellaisinaan, rakentamattomina. Vihervyöhykkeet erottavat myös asuntoalueet teollisuuskaupunginosista. Vaikka Sveitsin kaupunkien uusimmilla alueilla maapohja on käytetty erittäin taloudellisesti hyödyksi, on silti voitu säilyttää asuintalojen välissä vapaa- ja viheralueita. Emme enää missään tapaa varjoisia, epäjärjestyksessä olevia sisäpihoja. Asunnon ympäristöhän vaikuttaa aina tietyllä tavalla ihmisen ajatuksiin ja tunteisiin. Sveitsissä on muodostunut perinne, joka antaa asunnon ympäristölle yhtä suuren arvon kuin itse asunnolle.

#### *Vuosien 1940—52 asunnontuotanto.*

Sveitsinkin asunnontuotanto hidastui 1940-luvulla, ja koko maassa laskettiin vuonna 1947 olevan 19 000 asunnon vajauksen, mikä on kuitenkin sängin vaatimaton luku Euroopan muihin maihin verrattuna. Asuntopulaan on myös vaikuttanut väestön maal-

tapako. Niinpä Zürichin asukasluku lisääntyi vuosina 1946—1948 yli 30 000 hengellä ja Baselin 15 000:lla.

Asunnontuotannon hidastuminen johti viranomaiset samanlaisiin toimenpiteisiin kuin esim. meidänkin maassamme. Niinpä aluksi rajoitettiin alivuokralaisten irtisanomisoikeutta ja sitten ryhdyttiin toimenpiteisiin huoneistojen asumistiheyden lisäämiseksi sekä vuokrien jäädyttämiseksi vuoden 1938 tasolle. Näihin toimenpiteisiin kuului niin ikään rakennuskustannusten hintojen nousun estäminen.

Julkista apua sai vuoden 1950 alkupuoliskolla 93 % Baselin, 81 % Winterthurin ja 52 % Zürichin asunnontuotannosta. Nämä, tosin Sveitsin saksalaista osaa kuvaavat luvut osoittavat kuitenkin, miten suuressa määrässä asunnontuotantoa avustetaan. Avustuksista osalliseksi on melkoisesti päässyt myös yksityinen rakennustoiminta, joskin sen avustusprosentit ovat olleet alemmat kuin yleishyödylliseen tuotantoon käytetyt summat. Mainittakoon muuten, että etelä- ja länsi-Sveitsissä on yksityinen rakennustoiminta jatkuvasti voitolla, ja kokonaiskuvan koko maasta saamme, kun laskemme, että vuosina 1942—49 sai koko Sveitsissä avustusta 43 000 yksityistä, 37 000 osuuskunnallista ja 2 400 kunnallista asuntoa.<sup>8</sup> Suurin osa kaikesta rakentamisesta, vuonna 1947 kokonaista 72 %, on tapahtunut julkisen vallan avustusten turvin.

#### *Asuntojen taso.*

Suurin osa sveitsiläisistä asuu pienasunnoissa. Tilaston mukaan<sup>9</sup> kansan enemmistö kuuluukin pieniin perheisiin, joiden lapsiluku vaihtelee 0:sta 3:een. Perheen koko on vuosien mukana pienentynyt, sillä vuonna 1910 Sveitsissä tuli kutakin taloutta kohti 4,5, mutta vuonna 1950 enää vain 3,5 henkeä. Bernin tilastollisen toimiston järjestämä kiertokysely osoitti, että 92 % kaikista asunnontarvitsijoista etsii 1—3 huonetta käsittäviä huoneistoja.

Väestön sosiaalinen tasoittuminen, ennen kaikkea keskiluokan ja työväestön elintason nousu, on johtanut myös asuntojen tason kohoamiseen ja kotiapulaispula puolestaan keittiöiden voimape-



räiseen rationalisointiin. Pesukoneet, vaatteiden kuivauslaitteet, lämmivesikoneistot, jääkaapit, astiain huuhtelukoneet ym. kuuluvat jo miltei jokaiseen sveitsiläiseen kotitalouteen. Niin ikään kylpyhuoneiden lukumäärä oli vuoden 1950 lopussa suhteellisesti suurin koko maailmassa. Sveitsissä on kylpyhuone 75 prosentissa maan kaikista asunnoista, Yhdysvalloissa 69:ssä, Kanadassa 52:ssa, Tanskassa 38:ssa ja Ruotsissa 30 prosentissa. Asumistason kohoaminen johtuu onnistuneesta asuntopolitiikasta, joka ei lainkaan tunne »työläisasuntoja», mikä jo käsitteenä on köyhyyden leimaama. Samoin kuin Yhdysvalloissa asutokeittiö rupeaa työntämään syrjään laboratoriokeittiön, samoin Sveitsissä keittiö lähenee olohuonetta, jossa tavallisesti nautitaan ainakin aamiainen ja välipala.

Väkiluvun suuri kasvu viime kymmenen vuoden aikana on johdannut jatkuvaan kerrostalojen yleistymiseen ja yhden perheen talojen vähenemiseen. Kun liittotasavallan myöntämistä avustuksista vielä 1942—1945 kokonaista 45 % annettiin yhden perheen talojen rakentamiseen, supistui tämä luku vuosina 1947—1949 vain 19 %:iin.<sup>10</sup> Omakoti asuntomuotona ei siis ole suosituin Sveitsissä, mutta tähän on olemassa asiallisia syitä. Jos kerrostalot voidaan rakentaa niin edullisiksi ja mataliksi — kolme- tai kaksikerroksisiksi —, että oman kodin tuntu niissä säilyy, samalla kun asukkaat pääsevät vapaiksi lämmittämis- ym. huolista, miksi ei viihtyvyys niissä voisi olla yhtä suuri kuin omakotitaloissakin. Kehitys on kuitenkin aivan viime vuosina kulkenut yhä enemmän omakotimaista asunnontuotantoa kohden, ja rivitalo alkaa yhä enemmän voittaa alaa, varsinkin Zürichissä. Palaamme tähän asuntomuotoon myöhemmin.

#### *Vihervyöhykkeiden suunnittelu Zürichin asemakaavassa.*

Varsinaisiin vihervyöhykkeisiin<sup>11</sup> kuuluvat perhepuutarhat, suojavyöhykkeet teollisuus- ja asuntoalueiden välillä, julkiset puisto- ja muut virkistysalueet, urheilukentät sekä sotilasharjoitusalueet. Edelleen on kaikki julkiset rakennukset, kuten koulut ja sairaalat, asemakaavamääräysten mukaan rakennettava viher-

vyöhykkeille. Zürichin kaupungin rakennusjärjestyksessä tähdennetään viheralueiden suurta moraalista ja terveydellistä merkitystä väestölle. Siellä on perinteellistä jättää metsänreunat asutuksesta vapaiksi, jotta väestö saisi etsiä niistä virkistystä, ja kilometrien pituiset puistoalueet kiertävät kaupunkia ja Zürichjärven rantoja. Koko kaupungin pinta-alasta lähes puolet on virkistys- ja metsäalueita. Kaupunki on ottanut esikuvakseen Venetsian järjestäessään Zürich-järvelle viettäviä aukio- ja laituri-alueitaan.

Zürichin uusi vuonna 1947 voimaan tullut rakennusjärjestys jakaa kaupungin erilaisiin vyöhykkeisiin, joilla kullakin on oma tarkoituksensa. Asuntovyöhykkeet jaetaan useaan eri lohkoon, joista kullekin on määrätty korkein kerrosluku. Maatalousvyöhykkeille on annettu oma sijansa, eikä maatalousvaltaista maata saa myydä tonttialueeksi, kuten meillä Suomessa. Asemakaava ei kuitenkaan jäykästi seuraa rakennusjärjestyksen antamia määräyksiä, vaan tietty osuuskunta saa esim. rakentaa jonkun säädetystä korkeusjärjestyksestä poikkeavan rakennuksen, kunhan se esteettisesti muuten liittyy tarkoituksenmukaiseen asemakaavaan.

Suurimpana vaikeutena kaupungin edelleen kehittämisesä on kuitenkin se, että yksityiset omistavat varsin laajoja maa-alueita, jotka kaupungin tulisi saada haltuunsa. Tässä suhteessa olot kielteittä ovat paremmat Englannissa ja Hollannissa. Onneksi on asunto-osuuskuntien ainakin tähän mennessä onnistunut ostaa laajoja useiden hehtaarien suuruisia maa-alueita kaupungin laidoilta kohtuulliseen hintaan, ja näin on yhteistoiminnassa rakentajien ja kaupungin viranomaisten kesken saatu aikaan viihtyisiä asuntoalueita.

Tärkeän ongelman Sveitsin kaupungeissa muodostaa vanhojen kaupunginosien tervehdyttäminen. Tällöin ei kulttuurihistoriallisesti tärkeitä kaupunginosia suinkaan revitä maahan, vaan ne muodostetaan ajan vaatimuksia vastaaviksi. Viranomaiset valvovat, ettei esim. Zürichin historiallisesti arvokasta kaupunginosaa turmella epäonnistuneilla rakennuksilla, vaan että entinen tyyli siellä säilyy.

Nyttemmin ollaan etenkin kerrostaloalueilla suuressa määrässä siirtymässä entistä suurempaan, yhdellä kertaa tai ainakin saman rakennuttajan toimesta toteutettavaan rakentamiseen. Silloin ei rakenneta vain yhtä rakennusta kerrallaan tontti tontilta, vaan suurempia rakennusryhmiä, joille varataan kokonainen kortteli tai muu yhtenäinen tonteiksi jakamaton rakennusalue.<sup>12</sup> Tällainen rakentaminen on Sveitsissä aivan yleistä kaikkialla siellä, missä rakennuttajana on joko osuuskunta tai kaupunki. Niin ollen sosiaalinen rakennustapa on mahdollista vain alueittain rakennettaessa. Kun rakennuttajat ovat liittyneet osuuskuntaan, on koko alueen tarkoituksenmukainen suunnittelu ollut mahdollinen. Jokaisen asunnon sijoitus on siten ratkaistu niin, että siitä on avoin näköala yhteiseen suureen puutarhaan. Lasten leikkikentät, lastentarha ja liikkeet on sijoitettu yhtenäisen alueen keskelle siten, että niihin pyrkijäin ei tarvitse ylittää asuntoalueen reunoilla olevia liikekatuja.

On laskettu myös, että alueittain rakentaminen tulee huomattavasti halvemmaksi kuin siinä tapauksessa, että tontit määrätyn asemakaavan puitteissa kuuluvat yksityisille, joista jokainen rakentaa omatyypisen talonsa hankkimalleen tontille. Rakennuskustannukset tulevat Sveitsissä alueittain rakennettaessa 1 000 asukkaan korttelia kohti 3.5 miljoonaa frangia halvemmiksi, kuin jos yksityiset rakentaisivat tonteittain kukin oman päänsä mukaan.<sup>13</sup>

Millainen on sitten sveitsiläinen vihreä asuntoalue? Olen asunut syksyllä 1952 kuukauden erään Zürichissä sijaitsevan asuntoalueen keskellä, Goldackerissa olevassa rivitalossa. Osuuskunta, joka tätä aluetta hallitsee, on nimeltään Sonnengarten, ja sillä on kaikkein viehättävimpiä ja parhaiten suunniteltuja asunto-alueita kaupungin noin 80:stä osuuskunnallisesta yhtymästä.

Osuuskunta rakentaa aina, kuten jo olen huomauttanut, alueittain. Maa-alue ostettiin jo vuonna 1944, jolloin sitä saatiin 2 hehtaaria, ja suoritettiin ensimmäinen rakennusvaihe. Vuonna 1946

osuuskunnan onnistui saada lisämaata vielä kolme kertaa enemmän, ja näin siirryttiin uuteen rakennusvaiheeseen.<sup>14</sup> Osuuskunta on tähän mennessä saanut valmiiksi rakennetuksi koko alueen, jossa on sekä »yleishyödyllisiä» että »sosiaalisia» asuntotaloja. Yleishyödylliset rakennukset saivat kaupungilta, kantonilta ja liittotasavallalta vuonna 1949 yhteensä 20:n ja sosiaaliset 32,5 prosentin avustuksen. Nämä kaksi asuntomuotoa eroavat toisistaan siinä, että sosiaaliseseen taloon pääsee asumaan vain sellainen perhe, jonka yhteistulot eivät ylitä 9 000 frangia vuodessa (lähes 500 000 mk), kun sitä vastoin yleishyödyllisissä taloissa tulo raja on korkeammalla. Lisäksi sosiaalisessa talossa asuvan perheen päämiehen tulo rajaan lasketaan vielä kutakin lasta kohden 500 frangin lisä. Zürichin vuonna 1950 hyväksymässä sosiaalista asunnontuotantoa koskevassa asetuksessa määritellään sosiaalisen asunnon perheen tulo raja siten, ettei se saa olla korkeampi kuin vuokra summa kerrottuna 7:llä. (Vuokra n. 14 prosenttia tuloista.)

Osuuskunnan kiinteistöjen arvo on nykyisin 16 miljoonaa frangia, josta määrästä asukkaat ovat maksaneet omaa pääomaa noin puoli miljoonaa. Asukkaiden on päästäkseen asumaan osuuskunnan omistamaan taloon suoritettava 6 prosenttia rakennuskustannuksista, kun taas puuttuva osa saadaan sekä suoranaisin avustuksina että halpakorkoisina lainoina.

Mainitun Sonnengarten-osuuskunnan hallitsema asunto-yhdyskunta käsittää kaksi eri rakennustyyppiä sisältävää aluetta, joista toisessa on kolmikerroksisia kaitiotaloja, toisessa rivitaloja. Maasto on jatkuvasti kohoavaa rinnemaata, jonka laidassa on asutuksesta vapaa niitty- ja metsävyö. Maaperä on hyvää puutarhamaatua, jossa jo aikaisemmin on kasvanut tuuheita omena- ja päärynäpuita. Arkkitehdit ovat vallan loistavasti osanneet käyttää kohoavaa rinnettä hyväkseen ja suunnitelleet sekä kerros- että rivitalot rinteeseen suuntaisiksi. Vihreät nurmikentät puineen ja pensasistutuksineen ympäröivät valkoiseksi rapattuja punakattoisia rakennuksia. Kerrostaloista kaksi, kolme tai neljä on rakennettu yhteen pitkin pituussuunnassa rinteeseen suuntaisesti. Kun rakennukset on sijoitettu siten, että niiden ulkoseinät ovat sekä kaakkoon

että luoteeseen, saavat kaikki talojen huoneistot joko aamupäivä- tai iltapäiväaurinkoa.

Rivitaloalue on myöhempiä tuotantoa. Se liittyy välittömästi kerrostaloalueeseen, mutta vaihtelun korostamiseksi rakennusten suunta on hieman toinen kuin kerrostalojen. Siten rakennusten ulkoseinät viettävät itäkaakkoon ja pohjoisluoteeseen rinteen yläosassa sekä kaakkoon ja luoteeseen sen alaosassa. Rivitaloissa on neljä omakotirakennusta rakennettu yhteen riviin ja kahteen kerrokseen siten, että makuuhuoneet ovat ylä- ja päivähuoneet alakerrassa. Edellä mainituissa rivitaloissa on suurehko olohuone, keittiö ja ruokailuhuone alakerrassa sekä kolme makuuhuonetta ja ikkunalla tuuletettava kylpyhuone yläkerrassa. Pohjakerroksessa on koko kellariala käytettävissä. Kussakin huoneistossa on oma lämmityslaitteensa. Sveitsin ilmasto on siksi lauhkea, etteivät tällaisen noin 80 m<sup>2</sup>:n suuruisen rivitaloasunnon huoneet kaipaa lainkaan keskuslämmityslaitteita, vaan alakerrassa oleva kamina ja siihen olohuoneessa liittyvä uuni voivat hyvin suorittaa koko huoneiston lämmityksen. Lämmitys tapahtuu koksilla, ja tilavassa kellarissa on yllin kyllin tilaa ei vain lämmitysaineille, vaan myös vihannes- ja omenavarastoille, askarteluhuoneille, polkupyörille ja vaatteiden kuivattamiselle kosteana aikana.

Rivitalon asukkaalla on tilaisuus viettää lepohetkensä keskipäivän auringossa olohuoneesta puutarhaan avautuvassa oleskelusopessa, joka on täysin naapurien katseilta suojattu. Koska rakennuksen molemmat sivut ovat auringonsaantiin nähden jokseenkin samassa asemassa, on kahden samansuuntaisen rivitalon puutarhapuolet sijoitettu toisiaan vastaan, eikä niiden välillä ole lainkaan katua, vaan yksistään puutarhaa. Rinnemäisesti kohoavan puutarhan keskellä kulkee kivilaatoista ja portaista muodostettu polku, jota pitkin päästään joko ylä- tai alatasanteella oleville kiemurteleville kapeille poluille, joita pitkin kaikkalainen ajoliikenne on kielletty. Nämä kumpuilevassa maastossa polveilevat hauskat asfaltilla päällystetyt tiet ovat muodostuneet lasten suosituiksi leikkiapaikoiksi.

Alueelta on erinomainen näköala ainakin 100 metriä alemmalla

tasolla olevaan Zürichin keskustaan. Rivitalo-alueen alatasanteelta päästään kokoomatielle, jota pitkin yksityiset autonomistajat voivat ajaa kaupunkiin. Asuntoyhdyshkunnan keskellä on lastentarha, jonka kolmiomainen matala rakennus taiteellisesti sulautuu kokonaisuuteen. Alueen yläosassa metsän kulmassa on arkkitehti *Alfred Trachselin* suurta huomiota ulkomaillakin herättänyt leikkikenttä, jossa kiipeämistelineet, suuret hauskoin väreihin maalatut sementtiputket, liukuradat, paviijongit, vanhat autot ym. houkuttelevat seudun lapsia mielikuvitusta askaroittaviin leikkeihin. Tällainen leikkikenttä ei suinkaan ole mikään hiekkaaavikko, jollaisia näkee Helsingissä, vaan todellinen *temmelyskenttä*, joka houkuttelee lapset hyödylliseen askarteluun. Äidit voivat huoleti lähettää aivan pienetkin lapsensa yksin ulos, sillä liikekadut kulkevat vasta keuhkomaiseksi levittäytyvän alueen kummassakin päässä. Niiden varrelle on sijoitettu kaikki kauppaliikkeet, ja jokainen alueen asukas voi muutamassa minuutissa tavoittaa ne kotinsa ovelta. Kansakoulu sijaitsee naapurialueen keskellä. Sinne koululaiset helposti pääsevät. Heidän on ylitettävä vain harvaliikenteinen kokoomatie. Puheena oleva asuntoalue samoin kuin Zürichin muut osuuskunnalliset alueet on siten suunniteltu, että raitiovaunupysäkit sijaitsevat alueen keskipisteestä suunnilleen yhtä pitkän matkan päässä. Viittä minuuttia pitempää kävelymatkaa asukkaiden ei tarvitse tehdä ennättääkseen raitiovaunuun, joka äänettömästi kuljettaa heidät työpaikkoihin. Zürichin kevytmetallista valmistetut raitiovaunut ovat sveitsiläistä laatutuotetta, ja niiden »olematon jyrinä» suorastaan hämmästyttää suomalaista. Uudet asuntoalueet on tietenkin sijoitettu kokonaan raskaan liikenteen ulkopuolelle.

### *Mitä me voimme oppia Sveitsistä?*

Mitä me voimme oppia tällaisesta asuntoalueen suunnittelusta? Eikö meillä useimmiten ole ollut pyrkimyksenä saada pienestä tonttialueesta irti mahdollisimman monta tuottavaa kuutiometriä ja eikö lyhytnäköisellä taloudellisten seikkojen ensi sijalle aset-



tamisella ole päädytty vain tunnusomaisiin asuntokasarmeihin? Yhteiskunnan maapolitiikan päämääränä ei saa olla rahallisen hyödyn tavoittelu, mutta ovatko meidän kaupunkimme noudattaneet tällaista periaatetta? Ja vihdoin, rakennetaanko meillä vieläkin alueittain kuten Sveitsissä?

»Se että puutarhakaupunki niin hitaasti on saanut jalansijaa. Johtuu siitä, että tuo kaupunki on niin sanoaksemme ainoastaan yhteistoiminnalle ja sosiaaliseen suunnitelmaan perustuvan yhteiskunnan luonnollinen muoto. Se merkitsee yhteiskuntaa, missä maanviljelys on tasavertainen teollisuuden kanssa ja missä maan omistuksen ja hallinnan välttämätön sosiaalinen pohja on yhteiskunnan käsissä. Puutarhakaupunki voi syntyä vain silloin, kun poliittiset ja taloudelliset instituutiot tähtäävät alueen uuteen kukoistukseen». <sup>15</sup> Nämä amerikkalaisen arkkitehdin ja sosiologin *Lewis Mumfordin* sanat pätevät erittäin hyvin meidän olosuhteisamme, joissa alueellinen rakentaminen ei ole ollut mahdollista sen vuoksi, että yksityiset omistavat kaupungeissamme suuria maa-alueita, ja tonttien hinnat ovat kohtuuttoman korkeat. Meillä on vain rajoitetusti lähdetty sille tielle kuin Sveitsissä — yleishyödyllisten asuntoyhdyskuntien rakentamiseen. Ja missä tällainen alueellinen suunnittelu jo on mahdollinen, estävät suuret rakennuskustannukset ja lainojen korkea korko yhdyskunnista muodostumasta sosiaalisia sveitsiläisessä mielessä. Arava on vain pisara meressä, kun sitä vertaa Sveitsin mahtavaan subventio- ja lainoitusjärjestelmään. Suurin puute meillä on siinä, ettei vähävarainen voi nykyisin saada tyydyttävää asuntoa, koska hänen on sijoitettava suuria summia ja maksettava korkeita vuokria voidakseen päästä asumaan edes aravalainoin tuettuun asuntoon. Mutta meilläkin on kuitenkin jo olemassa hyviä yrityksiä alueittain rakentamiseen. Hagalundia eli Tapiolaahan pidetään asuntopolitiikkamme uutena vaiheena, mutta monia esteitä on vielä halvan rakentamisen tiellä. Ensimmäinen askel tähän suuntaan olisi rakennusaineiden liikevaihtoveron poistaminen ja Arava-lainsäädännön laajentaminen.

## Lähdeviitteitä.

- <sup>1</sup> Der soziale Wohnungsbau und seine Förderung in Zürich 1942—1947. Julk. Hochbauamt der Stadt Zürich.
- <sup>2</sup> Vrt. esim. Bauordnung der Stadt Zürich. 1946.
- <sup>3</sup> *Maurizios, Julius*, Der Siedlungsbau in der Schweiz. Winterthur 1952. Siv. 13.
- <sup>4</sup> *Meurman, O-I.*, Asemakaavaoppi. Helsinki 1947. Siv. 60.
- <sup>5</sup> *Steiner, A. H.*, Sozialer Wohnungsbau und Städtebau. Vita Publica 1949, siv. 30. Zürich.
- <sup>6</sup> *Maurizios, m.t.*, s. 20.
- <sup>7</sup> *Meurman, m.t.*, s. 76.
- <sup>8</sup> Tilastollisia tutkimuksia, julk. Büro für Wohnungsbau in Bern. 1950.
- <sup>9</sup> Raumbedarf und Wohnungsgrösse. Schweizerische Bauzeitung 10, 1950. Winterthur.
- <sup>10</sup> Die Förderung der Wohnungsbautätigkeit durch den Bund 1942—49, julk. Büro für Wohnungsbau in Bern. 1950.
- <sup>11</sup> *Steiner, A. H.*, Die bauliche Entwicklung der Stadt Zürich. — Bauordnung der Stadt Zürich. 1946.
- <sup>12</sup> *Meurman, m.t.* s. 255.
- <sup>13</sup> *Werner, Max*, Wohnbau in der Regional- und Landesplanung. Vita Publica 1, 1949.
- <sup>14</sup> Baugenossenschaft Sonnengarten, vuosikertomus 1949. Zürich.
- <sup>15</sup> *Mumford, Lewis*, Kaupunkikulttuuri. Helsinki 1949. Siv. 336.