



HELSINKILÄINEN KERROSTALOATLAS 2006



arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto talli oy



© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2006

Teksti ja kuvatoimitus:

Pia Ilonen, Minna Lukander ja Ari Niska / Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy

Graafinen suunnittelu ja taitto: Mari Mannevaara

Julkaisusarjan graafinen suunnittelu (kannet): Timo Kaasinen

Pohjakartan julkaisulupa: © Kaupunkimittausosasto, Helsinki 019/2006

Paino: Helsingin kaupungin hankintakeskus, digipaino

ISSN 1458-9664

HELSINKILÄINEN KERROSTALOATLAS 2006

Sisällys

Esipuhe

I Taustaa kerrostaloasumisen kehittämistyöhön	9
1. Helsingin asuntorakentaminen muutoksessa	9
1.1 Markkinoistuminen	10
1.2 Veropohjan vahvistaminen	11
2. Erilaistuvat asumistarpeet ja -tyylit	12
2.1 Asumisyksikkö muutoksessa	13
2.2 Yksilöllistyminen	15
2.3 Erilaistuvat elämäntyyli.....	16
2.4 Yhteiskunta muutoksessa.....	18
2.5 Vaatimuksia asunnolta.....	20
2.5.1 Koon kasvattaminen.....	20
2.5.2 Muunneltavuuden lisääminen	22
2.5.3 Kohderyhmien huomioiminen.....	24
3. Monimuotoisuutta suunnitteluun.....	27
3.1 Deja vu?.....	27
3.2 Laatu	29
3.3 Mallia Amsterdamista?	31
4. Helsinkiläinen kerrostaloatlas	33
II Vallitseva kerrostalorakentaminen	35
1. Yleistä	35
2. Talo	39
2.1 Vallitsevat kerrostalotyytit	39
2.1.1 Yhä tehokkaampi lamellitalo	39
2.1.2 Paisuva pistetalo	40
2.2 Muita talotyyppisiä vähän	41
2.2.1 Sivukäytävätaalo	41
2.3 Rakenne ja julkisivut	42

3.	Asunto	44
3.1	Asunnon määrittely	44
3.2	Asunnon koko ja huoneistojakauma	45
3.3	Asunnon tilat	46
3.4	Positiivisia kehityssuuntia?	48
4.	Alue	50
4.1	Asemakaavasta asuinympäristöksi	50
4.2	Paineita asuinympäristöjen muutokselle	52
III Uusia malleja		55
1.	Asunto	55
1.1	Mallia tööläläisasunnosta	56
1.2	Mallia maailmalta -Uusloft	59
1.3	Asunnot yhden henkilön asutokunnille	62
1.4	Asunnot kahden henkilön asutokunnille	64
1.5	Asunnot kolmen ja useamman henkilön asutokunnille	66
1.6	Asuntosuunnitelmia eri elämäntyyliä	68
2.	Talo ja alue	82
2.1	Elämäntyylien tunnistettavuus talossa ja asuinalueella	82
2.2	Erilaistamisen strategia	83
2.3	Talovaihtoehtoja	84
2.4	Kerrostaloa kehitetään kerrostalon ehdoilla	86
IV Lopuksi		90
1.	Kehittämisehdotukset tiivistettynä	90
Lähteet		96

Esipuhe

Helsinkiläinen kerrostaloatlas on tutkielman muotoon laadittu esitys kerrostaloasumisen toiminnallisten ratkaisujen kehittämiseksi. Se pyrkii vastaamaan niihin haasteisiin, joita asumisessa tapahtuneet muutokset asettavat suunnittelulle. Se on siis suunnattu kerrostalorakentamisesta vastaaville päätöksentekijöille ja suunnittelijoille. Tekijät toivovat tutkielman olevan apuvälineenä muutosprosessissa, jossa vallitsevia suunnittelukäytäntöjä kyseenalaistetaan ja uutta luovalle suunnittelulle avataan mahdollisuuksia.

Helsinkiläisessä kerrostaloatlassa käydään laajasti läpi asumisen muuttuneita taustavaikuttajia ja analysoidaan viime vuosina rakennettuja kerrostaloja. Tärkein johtopäätös on, että kerrostalorakentamisesta ei löydy riittävästi asuntovaihtoehtoja eri elämäntyylien toteuttamiselle. Uusia asuntoja ja kerrostaloja ja lopulta myös asuinympäristöjä, vaivaa liiallinen samankaltaisuus. Viime vuosien rakentamisesta, erityisesti julkisivumateriaalien käytöstä on löydettävissä enemmän vaihtelua, mutta kerrostaloasunnot ja kerrostaloalueet ovat edelleen hyvin samankaltaisia riippumatta siitä missä kohtaa kaupunkirakennetta ne sijaitsevat.

Työn kuluessa vahvistui ajatus siitä, että kerrostalojen kehittämisen on lähdeittävä itse asunnon suunnittelusta. Helsinkiläinen kerrostaloatlas esittää kehittämistyön tavoitteet sekä konkreettisia malleja asuntosuunnittelun pohjaksi, nykyisten mallien rinnalle. Se ei ole kattava esitys, vaan pyrkii pikemminkin tuomaan esiin vaihtoehtojen tarvetta. Painopiste on itse asunnossa, ja tekijöillä on vankka usko siihen, että monipuolistamalla asuntotarjontaa muutetaan kerrostaloja, ja sen myötä myös asuinympäristöjä, vaihtelevammiksi. Tässä suhteessa laadun käsitteen laajentaminen on ensisijaisen tärkeää.

Vaatimukset vaihtelevamman ja monipuolisen kerrostaloasumisen puolesta ovat lisääntyneet samalla kun asuntopolitiikasta on tullut aiempaa markkinaohjautuvampaa. Helsingin rooli korkealatuisten asuntotuotannon varmistamisessa on kasvanut. Asuntojen

uustuotannolta edellytetään uudenlaista vetovoimaisuutta, joka houkuttelisi niin kansainvälistä huippuosaajia kuin hyviä veronmaksajia. Vaatimukset monipuolisuudesta koskevat kuitenkin laajasti kaikkia sosiaalisia sektoreita. Helsinkiläisessä kerrostaloatlassessa luodaan konkreettisten mallien avulla käyttökelpoista sisällöllistä perustaa. Sen avulla voidaan tehdä tietoisia valintoja eri kohderyhmien asumiselle ja laadulle asunnossa ja asuinympäristössä.

Laadittu tutkielma on tilattu konsulttityönä Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Tallilta elokuussa 2005. Tutkielman ovat toteuttaneet arkkitehdit Pia Ilonen ja Minna Lukander sekä tutkija Ari Niska Helsingin kaupungin tietokeskuksesta, avustajana arkkitehti Mari Mannevaara.

Tutkielma on osa Helsingin kaupungin Kerrostalojen kehittämisprojektia. Projektin tehtävänä on selvittää kerrostalosuunnittelun ja – rakentamisen nykytilannetta, yksilöidä kehittämistarpeita ja menetelmiä, jotka toivottavasti johtavat konkreettiseen koerakentamiseen. Tutkielman toteutusta ovat kommentoineet kehittämisprojektiryhmän jäsenet Kirsi Mäkinen, Miliza Ryöti ja Riikka Karjalainen talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolta, Harri Kauppinen, Tuomas Kivelä, Juhani Tuuttila ja Maria Mannisto kiinteistövirastosta, Sisko Marjamaa ja Ifa Kytösaho asuntotuotantotoimistosta, Hannu Litovuo rakennusvalvontavirastosta sekä Annukka Lindroos, Pertti Kare, Timo Vuolanto, Mari Siivola, Pekka Pakkala ja Riitta Jalkanen kaupunkisuunnitteluvirastosta. Lisäksi erillisissä tapaamisissa talven 2005 aikana suunnittelu- ja rakentamisprosessin eri vaiheiden toimijoita haastettiin keskustelemaan ja tuomaan näkökulmiaan tähän kehittämistyöhön (ks. lähteet/keskustelustudiot). Käydyt keskustelut ovat vahvistaneet käsitystä siitä, että kerrostalojen kehittymisen edellytys on entistä asukaslähtoisempi lähestymistapa.

Helsingissä 21.03.2006

Pia Ilonen, Minna Lukander ja Ari Niska



I

Taustaa kerrostaloasumisen kehittämistyöhön

1. Helsingin asuntorakentaminen muutoksessa

Helsingissä asuntorakentamisessa on sotien jälkeen tähdätty asuntojen määrän kasvattamiseen ja asuinolojen kohottamiseen. Ensin siirtolaisten ja rintamamiesten ja myöhemmin maaltamuuttajien asuttaminen ovat pakottaneet Helsinkiä lisäämään asuntotuotantoa yli omien väestötarpeiden. Ensimmäiset laajemmat kerrostaloalueet rakennettiin Herttoniemeen ja Maunulaan. Myöhemmin, elementtitekniikan (Hurme 1991) ja aluerakentamissopimusten (Hankonen 1994) myötä ryhdyttiin rakentamaan suurtuotantoalueita, joista varhaisimpia esimerkkejä ovat Pihlajamäki, Myllypuro, Kontula ja Vesala.

Helsingissä, kuten muissakin Suomen kunnissa on näihin päiviin saakka työskennelty sellaisten yksiselitteisten käsitteiden kanssa kuten asuntojen määrä, pinta-ala, keskimääräinen laatu- ja varustetaso sekä naapurustojen kehittäminen. Käytännössä tämä on tarkoittanut valtionhallinnosta tulevien teknisten ohjeiden ja määräysten toteuttamista – usein valtion rahoitustuella. Hitas-järjestelmällä Helsinki on myös itse ottanut aktiivisesti käyttöön asuinrakentamista koskevia määräyksiä.

Huippuosaamisen turvaamiseksi Suomen tulee olla houkutteleva maa myös kansainväliselle työvoimalle. Suomalaisten kaupunkiseutujen houkuttelevuuden lisääminen edellyttää niiden kehittämistä laadukkaana asumisen ympäristöinä (Suomi tarvitsee suurkaupunkipolitiikka, 2003)



Eiranranta 5, Helsinki. Arkkitehtuurikutsukilpailun voittanut ehdotus "Argonautit", Helin & Co Arkkitehdit 2005.

1.1 Markkinoistuminen

Viime vuosikymmenen aikana valtion sääntely ja rahallinen tuki asuinrakentamiselle on vähentynyt. Myös kuntien asuntopolitiikasta on tullut aiempaa markkinaohjautuvampaa. Perinteinen rakentamistehtävä eli määrällisesti korkean ja vähimmäislaatuvaatimukset täyttävän (kansainvälisesti vertaillen varsin korkeatasoisen) vuosittaisen asuntotuotannon läpivieminen, ei näytä enää riittävän.

Markkinoistumisen myötä vaatimukset korkealaatuisen asuntotuotannon puolesta ovat yleistyneet. Vaatimukset ovat tulleet lähinnä kahdelta eri suunnalta. Ensinnäkin korkealaatuisen asuntotuotannon avulla halutaan houkuttaa kansainvälisiä huippuosaajia eli Floridan (2002) termein ns. luovan luokan työntekijöitä ja siten vahvistaa kaupunkiseutujen ja samalla koko maan kansainvälistä taloudellista kilpailuetua.

Globaaleissa olosuhteissa kilpailu on kiristymässä, ja markkinavoimia on vapautumassa investoinneille ja pääomavirroille. Kaupungeista on tullut enemmän yrityksenkaltaisia ja tietoisia omasta imagostaan - ja tavasta jolla imago muuntuu työksi paikalliseen talouteen. Tämä johtaa uusiin investointimuotoihin, jotka puolestaan johtavat kaupungin hajautumisen vastaliikkeisiin kehittämällä kanta-kaupunkiin kuuluvia alueita (Florida 2002, 107). Näin valtakunnallisen asuntopolitiikan huomio kohdistuu Floridan hengessä kulutuskykyiseen keskiluokkaan, joka on herkkä elämäntyyliin liittyville kysymyksille.

1.2 Veropohjan vahvistaminen

Toisaalta myös yksittäiset kaupungit ovat aiempaa kiinnostuneempia korkealaatuisesta asuntotuotannosta, koska sen katsotaan houkuttelevan hyviä veronmaksajia (esim. Helsingin asunto-ohjelma 2004–2008, 17). Suurten kaupunkien kiinnostus henkilöverotuloja kohtaan kasvoi sen jälkeen kun valtio ryhtyi tasaamaan yhteisöveron tuottoa kuntiin, joilla on vähän tai ei lainkaan yhteisöveroa maksavia yrityksiä (Helin, 2002).

Molempien edellä kuvattujen vaatimusten lähtökohdat ovat siis elinkeinopoliittisia. Asuntotuotanto nähdään yhtenä talouden, joko globaalin tai paikallisen, kilpailukyvyn välineenä. Markkinoistumisen ja veropohjan vahvistamisen yhteisenä piirteenä on myös kasvava varauksellisuus rakentamista koskevia ohjeita ja määräyksiä kohtaan.

Tiukkojen määräysten ja teknisten ohjeiden katsotaan osaltaan johtavan yksipuoliseen asuntotuotantoon ja keskinkertaiseen laatuun. Vetovoimaisuutta halutaan lisätä tarjoamalla suurempia ja houkuttelevampia asuntoja, väljempää rakentamista, merellistä sijaintia ja muita asukkaiden arvostamia asioita. Asuntopolitiikan viimeaikaiset muutokset ovatkin lisänneet viranomaisten ja rakennusteollisuuden kiinnostusta asukaslähtöisiin selvitys- ja kehittämishankkeisiin – jollainen tämäkin työ on.

Asukasrakenteen sekä samalla veropohjan tervehdyttämisen kannalta Helsingin tulisi myös asuntopolitiikan keinoilla olla houkutteleva kaikille väestöryhmille, myös lapsiperheille ja parempituloisille asutokunnille (Helsingin asunto-ohjelma, 2004)

Asuntotuotanto nähdään yhtenä talouden, joko globaalin tai paikallisen, kilpailukyvyn välineenä. Tähän liittyy kasvava varauksellisuus rakentamista koskevia ohjeita ja määräyksiä kohtaan.

2. Erilaistuvat asumistarpeet ja asumistyyli

Tietty elämisen ja asumisen tapa on totuttu liittämään tiettyyn elämänvaiheeseen. Nuorena asutaan ahtaammin yksiossa tai pienessä kaksiossa. Perheellistymisen ja kasvaneiden tilatarpeiden myötä muutetaan isompaan. Perhevaiheen jälkeen harmaantuva pariskunta jatkaa asumistaan suureksi käyneessä asunnossaan tai muuttaa takaisin pienempään asuntoon.

Tutkimuksellista näyttöä tämä asumisen tilatarpeista lähtevä näkemys sai ensimmäistä kertaa amerikkalaisen sosiologi Peter Rosin tutkimuksesta ”Why families move: a study in the social psychology of urban residential mobility” vuonna 1955. Hieman myöhemmin Abu-Lughod ja Foley (1960) täydensivät Rossia ottamalla huomioon asunnon sijainnin kaupunkirakenteessa. Sen mukaan nuoret asuvat ensin ahtaasti kaupungin keskustassa, perheellistyvät ja muuttavat isompaan asuntoon kaupungin reunalle, ja palaavat perhevaiheen jälkeen takaisin pienempään asuntoon kaupungin keskusta (Abu-Lughod ja Foley, 1960).

Helsingin seudun muuttoliikkeestä puhuttaessa tämä aikoinaan hyvin laajalti hyväksytty asumisen elämänvaihemalli on saanut kannatusta jälleen viime vuosina. Asumiskustannusten nousun myötä ollaan huolissaan lisäneliötä kaipaavien lapsiperheiden muuttamisesta kehyskuntiin.

Tällainen huoli on perusteltua, mutta asumisen tilatarpeista lähtevä elämänvaihemalli on nyky-yhteiskunnassa riittämätön. Seuraavaksi osoitamme, että lineaarinen elämäntyyli toteutuu yhä harvemman elämässä, että lisäneliöiden ohella on muitakin asumistarpeita, ja että yhä tärkeämpää on asuintilojen muunneltavuus.

Asumiskustannusten nousun myötä ollaan huolissaan lisäneliötä kaipaavien lapsiperheiden muuttamisesta kehyskuntiin. Tällainen huoli on perusteltua, mutta asumisen tilatarpeista lähtevä elämänvaihemalli on nyky-yhteiskunnassa riittämätön: lineaarinen elämäntyyli toteutuu yhä harvemman elämässä.

Lisäneliöiden ohella on muitakin asumistarpeita, ja yhä tärkeämpää on asuintilojen muunneltavuus.

2.1 Asumisyksikkö muutoksessa

Perinteisten lapsiperheiden, eli perheiden joissa on kaksi vanhempaa ja yksi tai useampi lapsi, osuus laski Helsingissä jaksolla 1960–2004 56 prosentista vajaan **20** prosenttiin. Samanaikaisesti yhden hengen asuntokuntien osuus nousi 17 prosentista lähes **50** prosenttiin. Pääkaupunkiseudun kerrostaloissa asuvien asuntokuntien rakenne on nykyisin lähes täsmälleen samanlainen, yksinasuvia 50 prosenttia ja lapsiperheitä 24 prosenttia. Lapsiperheistä on tullut siis poikkeus ja yksinasumisesta valtavirtaa.

Yksin asuminen on yleistynyt suurissa kaupungeissa myös muualla, Etelä-Euroopassa noin 30 prosentin ja Pohjois-Euroopassa noin 50 prosentin tuntumaan. Tukholmassa ja Kööpenhaminassa yksin asuvien osuus on nykyisin noin 53 prosenttia. Molemmissa kaupungeissa tuo luku oli 1990-luvun alussa vielä pari prosenttia korkeampi, mutta on sen jälkeen laskenut. 55 prosenttia näyttäisi siis siten olevan jonkinlainen katto yksin asumisen osuuden yleistymiselle.



*Yhden hengen asuntokuntien osuus nousi
Helsingissä jaksolla 1960–2004 17 prosentista
lähes 50 prosenttiin.*

Yksiö oli vielä 1960-luvun alun Helsingissä usein köyhän perheen asunto. Vuonna 2004 yksin asuvat olivat enemmistönä paitsi yksiöissä myös kaksioissa ja kolmioissa.



Helsingin väkiluvussa kasvaa eniten vuoteen 2015 mennessä 65–74-vuotiaiden määrä

Helsingissä asutokuntien pieneneminen on ollut tärkein syy asumisväljyyden kasvulle (Asumisväljyys Helsingissä 2005). Vielä 1960-luvun alussa helsinkiläisessä yksiöissä asui yksi, kaksi, jopa kolme tai neljä henkilöä. Yksiö oli tuolloin siis vielä varsin usein köyhän perheen asunto. Seuraavien vuosikymmenten aikana yksiöstä tuli yksin asuvien asunto. Nykyisin yksin asuvat ovat enemmistönä myös kaksioissa ja kolmioissa.

Kahden henkilön asutokunnat, joiden osuus on pysytellyt noin **30** prosentissa, ovat puolestaan enemmistönä neljä huonetta ja sitä suuremmissa asunnoissa. Yhden ja kahden henkilön helsinkiläisasutokunnat asuvat siis tänä päivänä suhteellisen väljästi, keskimääräiset huoneistoalat ovat 48 ja 35 neliometriä asukasta kohden.

Lapsiperheet asuvat puolestaan suhteellisen ahtaasti, asukasta kohden lasketun keskimääräisen huoneistoalan ollessa alle 25 neliometriä.

Vaikka vain 20 prosenttia helsinkiläisistä asutokunnista on perinteisiä lapsiperheitä, niin toistaiseksi suurin osa eli 42 prosenttia helsinkiläisistä kuuluu lapsiperheisiin. Viime vuosina perhearvojen suosio näyttää vahvistuneen (Jallinoja 2006). Ei ole kuitenkaan itseltään selvää, voiko Helsinki tarjota kaikkia niitä aineksia, joita hyvään kotikeskeiseen perhe-elämään on totuttu perinteisesti liittämään. Ainakin Helsingissä on niukasti mahdollisuuksia esimerkiksi pientalossa luonnon keskellä asumiseen. Tässä suhteessa kerrostalotuotanto joutuu kilpailemaan pientalotuotannon kanssa.

Asutokuntien pieneneminen on tarkoittanut myös asutokuntien ikääntymistä. Ikääntyminen nopeutuu lähitulevaisuudessa. Tuoreimman väestöennusteen mukaan Helsingin väkiluku kasvaa vuoteen 2015 mennessä noin 575 000:een eli noin 16 000 asukkaalla. Eniten kasvaa 65–74-vuotiaiden määrä, yhteensä noin 20 000 eli enemmän kuin koko ennustettu väestönkasvu yhteensä (Helsingin väestöennuste 2005).

Suurten ikäluokkien ikääntymisessä ei ole kyse vain määrällisestä muutoksesta. Koska suuret ikäluokat ovat terveempiä, koulutempia, varakkaampia ja kiinnostuneempia kehittämään itseään kuin aiemmat eläkeläissukupolvet, on todennäköistä, että lisääntynyt aktiivisuus muuttaa myös vanhusväestön asumistarpeita.

2.2 Yksilöllistyminen

Perheellisten asuntokuntien osuuden laskun ja yksinasumisen yleistymisen rinnalla on tapahtunut myös merkittäviä kulttuurisia muutoksia, joista ehkä keskeisin on yksilöllisyyden korostuminen. Yksilöllistymisellä tarkoitetaan tässä yhteydessä sitä, että yleisten institutionaalisten reunaehtojen kuten esimerkiksi työ- ja asuntomarkkinatilanteiden asettamien rajojen sisällä yksilön vapaus ja velvoittavuus tehdä omaa elämäänsä koskevia päätöksiä on kasvanut.

Käytettävissä olevien tulojen kasvu, oikeudellisesti suojatut työsuhteet ja hyvinvointivaltion takaamat kollektiiviset oikeudet mm. päivähoitoon, koulutukseen sekä työttömyyden, sairauden ja vanhuuden varalle ovat suojanneet sosiaalisilta riskeiltä ja vapauttaneet voimavaroja itsensä kehittämiseen. Yhteiskunnalliset oikeudet kuuluvat periaatteessa kaikille, mutta niihin voivat vedota ainoastaan yksilöt, eivät esimerkiksi perheet. Pisimmälle tällaiset oikeudet, samoin kuin naisten työssäkäynti, ovat toteutuneet Pohjoismaissa.

Aineellisen suojan tullessa ulkopuolelta, suhde perinteisiin kulttuurisiin resursseihin kuten perhekeskeiseen elämäntapaan on ohentunut. Samalla kun ydinperhe on käynyt harvinaisemmaksi, perinteisistä avioliitto- ja perhemuodoista on tullut päätöksenteon asioita. Perhe, sukupolvien ja sukupuolten elämäntilanteiden määrittelyn lähtökohtana on lakannut olemasta, ja yksilöistä niin perheen sisä- kuin ulkopuolellakin on tullut oman elämänsä käsikirjoittajia ja ohjaajia. Perheenhuoltajan, huolenkantajan ja lasten kasvattajan roolit jae-

Suuret ikäluokat ovat entistä aktiivisempia, mikä muuttaa myös vanhusväestön asumistarpeita

Yksilön vapaus ja velvoittavuus tehdä omaa elämäänsä koskevia päätöksiä on kasvanut.

Perhe, sukupolvien ja sukupuolten elämäntilanteiden määrittelyn lähtökohtana on lakannut olemasta, ja yksilöistä niin perheen sisä- kuin ulkopuolellakin on tullut oman elämänsä käsikirjoittajia ja ohjaajia.

Helsinkiläisistä lapsiperheistä 30% on yksinhuoltajaperheitä.



taan aiempaa tasaisemmin miesten ja naisten kesken. Rooleja vaihdellaan elämäntilanteiden ja tehtyjen päätösten mukaan. Helsinkiläisistä lapsiperheistä **30** prosenttia on yksinhuoltajaperheitä.

Samoin teollisen yhteiskunnan kollektiiviset ja ryhmäspesifit merkityslähteet, kuten luokka ja edistysusko, ovat menettäneet tehoaan. Tulotason, tai perinteisemmin ”luokan” perusteella ei voida enää kovinkaan suurella varmuudella ennustaa henkilökohtaista kantaa asioihin, asuinpaikkaa, perheasemaa tai sosiaalisista ja poliittista identiteettiä. Asiantuntijoiden edistysusko ja heidän tarjoilemansa yleispätevä tieto ei puolestaan puhuttele, koska ratkaisut tuntuvat yhdenmukaisilta ja jättävät liian vähän tilaa yksilöllisten toiveiden toteuttamiselle. Käytännössä asiantuntijoiden apua kyllä usein tarvitaan, kun joudutaan valitsemaan tarjolla olevien vaihtoehtojen runsaudesta, mutta asiantuntija-avun oletetaan lähtevän yksilön omista tarpeista – ei yleisesti hyväksytyjen normien ja standardien pohjalta.

2.3 Erilaistuvat elämäntyylit

Yksilöllistyminen on tarkoittanut sitä, että elämäntilanteiden kirjo on kasvanut. Elämänvaihemallin perinteinen kolmivaiheinen jäsenyys, ydinperhe ja sitä edeltävä ja sen jälkeinen vaihe, on saanut rinnalleen lukuisan joukon erilaisia muunnelmia ja sekamuotoja, kuten uusperheet, yksinhuoltajat, vapaaehtoisesti lapsettomuuden valinneet, jne.

Samoin esimerkiksi kotikeskeisyys, joka on totuttu liittämään ydinperheiden elämäntapaan, koskettaa nykyisin myös monia muita ryhmiä, perinteisten parisuhde- ja sukupuoliroolien ulkopuolella. Mutta siinä missä kotikeskeisyys ennen kumpusi tiedostamattomista tavoista ja totumuksista, jotka oli opittu pitkän ajan kuluessa, niin nykyisin kotikeskeisyys on itse valittua ja elämäntilanteiden mukaan nopeasti vaihdettavissa. Tästä syystä perinteisten elämäntapojen sijaan onkin parempi puhua elämäntyyleistä.

Elämäntyyli tarjoavat perinteisiä elämäntapoja joustavamman ja löyhemmän, mutta silti tunnistettavan, enemmän tai vähemmän yhtenäisen tapojen ja käytäntöjen kokonaisuuden, jotka helpottavat valintojen tekemistä. Jos hyväksymme Giddensin ja kumppaneiden modernisaatioteorian, elämäntyyli eivät palvele ainoastaan käytännöllisiä tarpeita vaan antavat myös materiaalsen muodon tietyille käsitteille omasta itsestä. Esimerkiksi se missä, kenen kanssa ja miten minä asun vastaavat yhä enenevässä määrin kysymykseen kuka minä olen? Sen mukaan asuinpaikka toimii aiempaa harvemmin pelkästään ulkoisena viittauksena johonkin elämäntaaran vaiheeseen. Asumisen ja asuinpaikan merkitys on yhä enenevässä määrin sen kyvyssä ilmentää persoonallisuutta ja toimia minäkuvan rakennusaineena.

Koska instituutiot ja kulutuskulttuurin julkisuus, selkeimmin mainoksien ihmiskuvat, olettavat jokaisen tekevän yksilöllistä elämän suunnittelua ja yksilöllisiä valintoja, elämän tyyllittely ja tyyllittely itsetietoisuus ei ole vain varakkaiden asia (Featherstone 1991, 86). Itse asiassa alemmissä tuloluokissa minäkuvan rakentaminen voi muodostua vaikeaksi ja elämää hallitsevaksi projektiksi, jos kulu mahdollisuuksien ja haluttujen elämäntyyli valintojen välillä kasvaa liian suureksi (Giddens 1991, 86). Eri elämäntyylien parempi huomiointi asumisessa ei voi siten rajoittua pelkästään asuntomarkkinoiden kalleimpaan päähän.

*Se missä, kenen kanssa ja miten minä asun
vastaavat yhä enenevässä määrin kysymykseen
kuka minä olen?*



*Eri elämäntyylien parempi huomiointi ei voi rajoittua
pelkästään asuntomarkkinoiden kalleimpaan päähän.*

2.4 Yhteiskunta muutoksessa

Samalla kun elämäntilanteiden kirjo on kasvanut ja elämäntyylikysymykset ovat nousseet keskiöön, niin myös ympäröivä yhteiskunta on muuttunut. Tässä yhteydessä, asumistarpeiden muutoksia ja tulevaisuuden suuntia hahmoteltaessa on paikallaan nostaa esiin ainakin työelämän ja hyvinvointipalvelujen uudelleen järjestelyt.

Työn tekeminen kotona ja sitä myöten kotona vietetty aika on lisääntynyt. Etätyö ei ole kuitenkaan yleistynyt 80-luvulla ennustettuun tahtiin, vaan pienin muutoksin, pääasiassa jatkamalla työpäivää kotona tai työskentelemällä kotona joinakin viikoppäivinä (Lehto & Sutela 2004). Henkilöstövuokrauksen ja rekrytoinnin yleistyessä kotona runsaammin aikaansa viettävät myös ns. keikkatyöntekijät, jotka päivystävät tai odottavat kotona seuraavaa työtilaisuutta.



Työn tekeminen kotona ja sitä myöten kotona vietetty aika on lisääntynyt.

Kotona työskentely houkuttelee muun muassa siksi, että se antaa vapauksia tehdä välillä omia asioita, vapauttaa työmatkojen liikeneruuhkilta sekä saattaa helpottaa työn ja perhe-elämän yhteensovittamista. Viime aikoina myös yritykset, eteenkin kansainväliset tietotekniikka-alan yritykset, ovat kannustaneet työntekijöitään työskentelemään kotona, koska luopumalla työhuoneista yritykset säästävät työvoimakustannuksissa.

Työelämän ohella myös suomalaisen hyvinvointivaltion muutokset 90-luvulta lähtien, kustannussäästöjen hakeminen, palvelujen tuotteistaminen ja yksityistäminen näyttävät johtavan kotiovelle. On vaikea nähdä, etteikö 2000-luku voisi olla se vuosikymmen, jolla kilpailupolitiikka ja kilpailulainsäädäntö ulottuisivat myös hyvinvointipalveluihin. Sosiaalivakuutus metodina, jolla yksilölliset menetykset ja sattumat muutetaan yhteisesti vakuutettaviksi riskeiksi, on tekemässä tietä yksityiselle varautumiselle ja yksityiselle riskienhallinnalle (Julkuinen 2003).

Toteutuessaan hyvinvointipalvelujen yksityistäminen ja kilpailuttaminen tarkoittaa muun muassa keskitettyjen ratkaisujen purkamista, yksityisten hyvinvointipalvelujen yleistymistä ja palvelujen laadun erilaistumista. Palvelujen laadun paikallinen erilaistuminen, etenkin sen huononeminen, lisää todennäköisesti keski- ja hyvätuloisten kiinnostusta organisoida omia palveluratkaisujaan. Lähitulevaisuudessa välkkyä siis kasvava kiinnostus hoitaa lapsia ja vanhuksia kotona.

Lähitulevaisuudessa välkkyä kasvava kiinnostus hoitaa lapsia ja vanhuksia kotona



Kolmilapsisen yksinhuoltajaperheen arkea kolmiossa.

Yksityisyyttä arvostetaan myös parisuhteissa ja perheissä, yhteisöllisten projektien sisällä.

Asunnossa tulisi olla yksi huone enemmän kuin henkilöiden lukumäärä.

Lähtökohtana lasten ja vanhusten sivuasunnoissa on pidettävä mahdollisimman suuren yksityisyyden turvaavia tilaratkaisuja

2.5 Vaatimuksia asunnolta

2.5.1 Koon kasvattaminen

Asumisväljyys on Helsingissä kaksinkertaistunut vuodesta 1960, jolloin asumisväljyys oli 17 m²/henkilö. Nykyisin on siis paljon harvinaisempaa, että useampi henkilö jakaisi saman asuinhuoneen. Yleisesti hyväksytyksi väljyystavoitteeksi on vuosikymmenten kuluessa vakiintunut asukas per asuinhuone. Asuntojen kokoa on kuitenkin edelleen tarpeen kasvattaa. Asuntokoon kasvattamista puoltavat paitsi asuntopolitiikan viimeaikaiset muutokset niin myös edellä esitetyt asukkaista lähtevät yksilöllistymiseen, elintason nousuun ja elämäntapoihin liittyvät muutokset. Asuntojen koolle erikokoisissa asuntokunnissa esitetään jäljempänä (ks. luku III/1) eräänlaiset minimimitavoitteet.

Yksilöllistyminen on kulttuurisena ilmiönä tarkoittanut sitä, että jokaisella on omat yksilölliset projektinsa ja tilatarpeensa. Yksityisyyttä arvostetaan myös parisuhteissa ja perheissä, yhteisöllisten projektien sisällä. Henkilökohtainen esimerkiksi työhön tai harrastuksiin liittyvä tilantarve voi aktivoitua ja hiipua hyvinkin nopeasti. Nykyelämäntapa erilaisten projektien jatkumona on lisännyt tarvetta sovittaa yhteen omia, muiden ja yhteisiä alati muuttuvia tilatarpeita asunnon sisällä. Asuntoa ei kannata enää rakentaa tukeutuen pelkästään perinteisen ydinperheen funktionaalisen tilanjaon, yhdessä oleskelun, syömisen ja nukkumisen varaan. Sen sijaan asunnossa tarvitaan yhä useammin tilaa, jonka voi halutessaan rauhoittaa ja ottaa omaan käyttöön.

Tällainen tarvittava lisätila voi löytyä esimerkiksi makuuhuoneesta, jos se on omassa käytössä ja jollei se ole liian pieni. Perheasunnossa tällainen vaatimus tarkoittaa kuitenkin yleensä tarvetta lisähuoneeseen, jolloin asunnossa tulisi olla yksi huone enemmän kuin henkilöiden lukumäärä. Lapsiperheissä kasvaneet tilavaatimukset ulottuvat myös peseytymistilaan, lähinnä sen määrän tuplaamiseen. Tarjoamalla omat peseytymistilat sekä lasten vanhemmille että itsenäistyvälle nuorelle molemmille annetaan paremmat mahdollisuudet toistensa integriteetin kunnioittamiseen.

Tulevaisuudessa myös mahdolliset hyvinvointipalvelujen uudelleen järjestelyt lisäävät tarvetta asuntokoon kasvattamiseen. Yleistyessään lasten ja vanhusten kotihoito korostavat jälleen lisähuoneen tarvetta. Lapsia kotona hoidettaessa lisähuonetta voidaan käyttää esimerkiksi päivittäisenä leikki-tilana. Jos lisähuone varustetaan omalla sisäänkäynnillä, keittiöllä ja kylpyhuoneella, niin tällainen itsenäisesti toimiva sivuasunto sopii hyvin kotoa irtaantuvan nuoren ensiasunnoksi tai vanhuksen asunnoksi. Sivuasunto voi tarvittaessa toimia myös itse palkatun lastenhoitajan asuntona, johon on tarvetta varsinkin jos hoitaja on asuntoa tarvitseva au-pair. Sivuasunto palvelijoihin tuo mieleen sääty-yhteiskunnan palvelijahuoneineen. Eräänä tärkeänä erona on kuitenkin se, että nyky-yhteiskunnassa au-pairien ja hoivayrittäjien työehdot eivät ole isäntäperheen hyväntahtoisuuden varassa vaan laissa säädettyjä.

Asunnossa tarvitaan myös toisenlaista lisätilaa. Yleinen elintason nousu ja kulutusyhteiskuntaan siirtyminen ovat lisänneet tavaran määrää ja säilytystarvetta. Osa tavaroista on tarkoituksenmukaisesti säilyttää itse asunnossa, osa asunnon ulkopuolisissa varastoissa ja osa talon yhteisvarastoissa. Asunnossa olevien säilytystilojen tarve kasvaa sitä mukaa kun tavaroiden rahallinen tai henkilökohtainen merkitys kasvaa. Keräilyharrastus eräänlaisena tavarafetismin muotona on äärimmäinen mutta kuvaava esimerkki muuttuneista tilatarpeista asunnon sisällä. Myös asunnon ulkopuoliset säilytystilat ovat asukkaiden mielestä yleensä riittämättömiä. Tätä epäkohtaa ylläpitää käytäntö, jossa asunnon ulkopuoliset säilytystilat rakennetaan pääsääntöisesti samankokoisiksi asunnon koosta riippumatta, vaikka isommissa asunnoissa asuu yleensä useampia ja siten myös säilytystä vaativan tavaran määrä on suurempi. Erään tutkimuksen (Silvennoinen & Hirvonen 2002,105) mukaan lapsiperheistä enemmistö (63%) ja yksinasuvista vain joka kolmas (34%) piti säilytystiloja liian vähäisinä.



Suuret tilat tarjoavat puitteet perhejuhlille.



Ahdas asunto laajenee parvekkeelle.

Elintason ja varallisuuden noustessa myös vaatimustaso on kasvanut. Asunnolta vaaditaan nykyisin enemmän mukavuuksia kuten teknisesti korkeaa varustelutasoa, suojaisia yhteyksiä pysäköintitiloihin, edustavuutta, avaria näkymiä jne.

Nykyisessä tilanteessa tarve asuntojen koon kasvattamiseen on ilmeisin perheasunnoissa, joissa on suurin asukastiheys, eniten erilaisia tilatarpeita ja alhaisin asumisväljyys. Asukasta kohden laskettu asumisväljyys on tavallisestikin perheissä vähäisempi kuin yhden tai kahden henkilön asutokunnissa. Tilanne on kuitenkin heikentynyt, sillä 1980-luvulta lähtien asumisväljyyden kasvu on ollut kolme henkilöä ja sitä suuremmissa asutokunnissa vain noin puolet yhden ja kahden henkilön asutokuntien asumisväljyyden kasvusta (Asumisväljyys Helsingissä 2005). Isommilla asutokunnilla olemassa olevan asutokannan pienuus, asutotuotannon vaatimaton keskikoko sekä 1990-luvulla lama ja 2000-luvulla asuntohintojen nousu ovat ilmeisesti hidastaneet asumisväljyyden kasvua. Huolehtimalla isojen kohtuuhintaisten asuntojen tarjonnasta varmistetaan, että myös keski- ja pienituloisilla lapsiperheillä on mahdollisuus päästä yleisesti hyväksytyyn väljyystavoitteeseen.

2.5.2 Muunneltavuuden lisääminen

Elämäntilanteiden kirjo on kasvanut mikä on lisännyt tarvetta yhä useammin sovitella asumista uusiin elämäntilanteisiin. Asunnon muunneltavuus on sitä helpompaa mitä isompi asunto on, mutta asutokoon kasvattaminen ei ole kuitenkaan aina mahdollista. Muunneltavuutta voidaan lisätä myös jättämällä asuntoon mahdollisimman paljon tilaa, jota ei ole etukäteen ja peruuttamattomasti sidottu mihinkään käyttötarkoitukseen. Silloin asuintilan käyttötarkoitusta voi tarvittaessa

vaihtaa, ja ison tilan voi jakaa ja myöhemmin jälleen tarpeen tullen yhdistää. Perinteisen asuntopuunnittelun kannalta tällaiset tilat, joiden käyttötarkoitusta ei ole ennalta määrättyä, ovat hukkatiloja. Tarve muunneltavuuteen korostuu pienissä asunnoissa, lähinnä yhden ja kahden henkilön asutokunnissa, joissa huoneistojen keskikoko ja huoneiden lukumäärä on pienempi kuin isommilla asutokunnilla (ks. luku III/1.3 ja 1.4).

Asunnon tulisi tarjota mahdollisuuksia myös koko elämänkaaren aikaiseen muunteluun. Tästä hyvä esimerkki on edellä mainittu sivuasunto omine sisäänkäynteineen, keittiöine ja kylpyhuoneineen. Tällainen sivuasunto voi toimia paitsi kotoa irtaantuvan nuoren ensiasuntona ja vanhuksen asuntona niin se lisää myös taloudellista joustoa, koska sen voi tarvittaessa irrottaa omaksi asunnoksi ja vuokrata. Kerrostaloasunto sivuasuntoineen antaakin yleensä omakotitaloa paremmat muuntelumahdollisuudet.

Muunneltavuus on mahdollista ulottaa myös asunnon tekniseen varustetasoon. Koska vaatimustaso asunnon teknisen varustelun suhteen vaihtelee tänä päivänä suuresti elämäntilanteesta ja elämäntyylistä riippuen, asunnon varustetasoa koskevat ratkaisut olisi hyvä jättää mahdollisimman suuressa määrin asukkaille itselleen. Asukkaat voisivat asuntoon muuttaessaan itse valita mieleisensä varustetason ja -tyylin. Tähän suuntaan ollaankin menossa, sillä asunnon ostajat voivat nykyisin yhä useammin vaikuttaa asunnon materiaalivalintoihin jo asunnon suunnitteluvaiheessa. Vuokra-asunnoissa tällainen on suuremman asukasvaihtuvuuden ja usein myös pienemmän maksukyvyyn takia yleensä hankalampaa toteuttaa. Vuokra-asuntojen teknisessä varustetasossa voisi sen sijaan olla nykyistä enemmän vaihtelua, vaatimattomammin ja paremmin varusteltuja asuntoja.



Asunnon pitäisi tarjota muuntelumahdollisuuksia elämänkaaren aikana.

2.5.3 Kohderyhmien huomioiminen

Asunnon koon kasvattaminen ja muunneltavuuden lisääminen parantavat molemmat asukkaiden monimuotoisten elämäntilanteiden huomioon ottamista. Kolmas ja konkreettisin tapa on suunnitella asunnot valmiiksi tiettyä elämäntilannetta ja elämäntyyliä silmällä pitäen. Asuntoa jollekin kohderyhmälle suunniteltaessa tulisi ottaa huomioon ainakin asutokunnan koko, elinkaaren vaihe, taloudelliset resurssit ja elin- ja asumistyylistä peräisin olevat asuntoa, asuinympäristöä, sijaintia ja yhteisöllisyyden astetta koskevat vaatimukset. Erikokoisten asutokuntien eri elämäntyyliin sopivista asunnoista esitetään jäljempänä (ks. luku III/1) joitakin esimerkkejä.

Elämäntyylien erilaistumisesta lähtevät vaatimukset kohdistuvat myös asunnon ulkopuolelle, taloon ja asuinalueeseen. Viime vuosikymmenten kerrostalorakentaminen näyttää usein liian yhdenmukaiselta, se ei useinkaan tarjoa aineksia yksilön minäkuvan rakentamiselle, mahdollisuuksia liittyä johonkin elämäntyyliin tai erottua muista tyyleistä.



Jotta voimme valita ja seurata jotakin elämäntyyliä, se on kyettävä erottamaan ja tunnistamaan monien muiden tyylien joukosta. Asumisessa tunnistettavuutta voidaan lisätä niin esteettisin ratkaisuin kuin asukasrakenteeseen vaikuttamalla, kokoamalla esimerkiksi samaan porraskäytävään, taloon tai kortteliin elämäntyyliään samankaltaisia ihmisiä. Kokonaisen asuinalueen asuttaminen elämäntyyliään samankaltaisilla ihmisillä, esimerkiksi lapsiperheillä tai vanhuksilla, tekee alueesta homogeenisen ja tylsän, yksipuolistaa palvelurakennetta sekä saattaa joillakin alueilla johtaa ongelmallisten ilmiöiden kasautumiseen ja sitä kautta ongelmien vahvistumiseen.

Asumisessa mahdollisten elämäntyylien joukko on periaatteessa rajaton. Käytännöllisenä ehtona on riittävä tunnistettavuus. Asuinalueilla elämäntyylienklaavit voivat rakentua vaikkapa sellaisten sisältöjen varaan kuin historia ja turvallisuus (ks. lisää esimerkkejä helsinkiläisistä elämäntyyleistä Jallinoja 1997). Historiallisen miljööön vetovoimasta vahvin esimerkki Helsingissä lienee Suomenlinna.

Suomenlinnan muurin suojissa olevista vanhoista kasarmirakennuksista, samoin kuin muualla vanhoista tehdasrakennuksista, on tullut haluttuja asuinpaikkoja, koska asuminen historiallisessa rakennuksessa ja miljöössä tarjoaa normaalin ja standardoidun asuntotuotannon sijaan asukkaalle mahdollisuuden tulla osaksi autenttista, selvästi muista rakennuksista ja alueista poikkeavaa historiallista kerrostumaa (vrt. Zukin 1989, 66–70). Sama historiallisen ympäristön vetovoima vaikuttaa myös muualla Helsingissä, esimerkiksi monilla kantakaupungin alueilla, Kulosaarella, Käpylässä ja Kumpulassa.

Turvallisuuden ympärille rakentuva tyyli, esimerkiksi erilaiset linnajäljitelmat, on yleistynyt sitä mukaa kun ympäröivän maailman riskit ovat lisääntyneet. Suuntaus ei ole kuitenkaan uusi, sillä jopa kansallisromanttisen jugend -tyylin laajamittainen luontoaiheilla tyyllitely viime vuosisadan vaihteessa on tulkittu pyrkimykseksi hakea luonnosta vakautta modernisaation nopeiden muutosten keskelle (Featherstone 1992, 278).

Jotta voimme valita ja seurata jotakin elämäntyyliä, on se kyettävä erottamaan ja tunnistamaan monien muiden tyylien joukosta.

Asumisessa tunnistettavuutta voidaan lisätä niin esteettisin ratkaisuin kuin asukasrakenteeseen vaikuttamalla.

Kokonaisen asuinalueen asuttaminen elämäntyyliään samankaltaisilla ihmisillä tekee alueesta tylsän ja homogeenisen.



3 Monimuotoisuutta suunnitteluun

3.1 Deja vu?

Vaatus asuntotuotannon monipuolistamisesta ei ole uusi. On mielenkiintoista mennä ajassa taaksepäin noin 20 vuotta ja havaita siellä samanlaisia pyrkimyksiä ja retoriikkaa, mitä taas on ilmassa. Esko Kahri ja Hannu Pyykönen peräänkuuluttavat kirjassaan *Asuntoarkkitehtuuri ja –suunnittelu* (1984) uutta asennoitumista: *suunnitteluajattelu on tehtävä käänteiseksi, asunto- ja talotyyppeiden laadinnasta on siirryttävä suunnittelemaan tiettyä asumis- ja elämäntapaa varten*. He toteavat tässä jo yli 20 vuotta asuntosuunnittelun perusoppikirjana toimineessa teoksessaan, että edellä sanottu on vaativa pitkän aikavälin tehtävä.

Sen sijaan 1960- ja 70-luvuille oli tunnusomaista ratkaisujen tyypityspyrkimys. Rakennukset olivat melko samanlaisia riippumatta paikkakunnasta tai rakennusten asemasta kaupunkirakenteessa. Ympäristön suunnittelua leimasi jäykkä normiajattelu. 1980-luvulla etsittiin ”kotipaikkatunnetta”. Kahrin ja Pyykösen kirjassa tuon aikakauden tavoitteita kuvattiin sanoilla *uusi merkitsevyys ja ilmaisuvoima*.

Katajanokalle vuosina 1977–86 toteutuneessa arkkitehtuurissa tavoiteltiin kaupunkimaista tiiviyttä suurpihakorttelin uudella sovelutuksella, jonka esikuvana olivat Huvilakujan ja Pietarinkujan korttelit Eirassa. Siellä pystyttiin saavuttamaan tuon aikakauden tavoittelemaa ilmaisuvoimaa, kuten myös Malminkartanossa. Jo 1950-luvulta lähtien vakiintuneita asuntojen tyyppiratkaisuja toistettiin kuitenkin niin Katajanokalla kuin lähiöissäkin. Malminkartanoon liittyi uudenlaista toiminnallista suunnittelua työpaikkojen sekoittumisen myötä.

Voimakkaan lähiökritiikin johdosta ATT aloitti kerrostalo- (1978) ja pientalorakentamisen (1979) kokeiluprojektit. HITAS-järjestelmä luotiin vuonna 1978. 1980-luvulla vallitsi innostunut, asumisen sisältöön puuttuva kehittämismieliala, jota siivittivät koerakentamiskohteet Malmilla, Malminkartanossa ja Länsi-Pasilassa. Yhtenä avainkysymyksenä pohdittiin esimerkiksi sitä, voidaanko kerrostalon ja pientalon hyvät puolet yhdistää.

Määräyksiä voidaan tulkita ja soveltaa. Alla esimerkki keskustelusta, jossa rakennusvalvontavirasto muotoilee kantaansa asunnon minimivarustukseen liittyen. Koerakentamiskohteiden viranomaisneuvottelut ovat oivallisia tilaisuuksia vallitsevien käytäntöjen kyseenalaistamiseksi.



HELSINGIN KAUPUNKI
RAKENNUSVALVONTAVIRASTO
ROJORY
ROK

MUISTIO

9/2004

2 (4)

24.08.2004

3

Uuden asunnon minimivaatimukset

Myös JORY, 16.8.04, § 232

Keskusteltiin uuden asunnon minimivarustuksesta (esim. keittiö)? JORYN ottarran kannan perusteella. Asiasta on RakMk G1:ssä määräys 3.2, jossa on muun muassa todettu, että: "Tilat tulee voida varustaa niiden käytön edellyttämällä kalusteilla, varusteilla ja teknisillä asennuksilla. Asuinhuoneistossa tulee kuitenkin aina olla käymälä sekä riittävä perusvarustus henkilökohtaisen hygienian hoitoa ja ruoanvalmistusta varten. JORY toteaa: "Riittää, kun viemäriiitännät, vesipisteet ja sähköjohdot ovat selvästi esillä. Rakentamisvaiheessa tarkistetaan, että liitoskohdat on toteutettu asiallisella tavalla. Asukas voi itse hankkia haluamansa varusteet, esim. tiskialtaat". Muotoilua pidettiin epätarkkana. Asiaan voidaan palata seuraavan sellaisen kohteen yhteydessä, jossa asiaan joudutaan ottamaan kantaa.

1990-luvun alun lamavuodet hydyttivät asuntojen toiminnallisen suunnittelun ja siihen liittyvän kilpailutoiminnan lähes kokonaan. Ilmaisuvoimaisia asuinympäristöjä kuitenkin syntyi Helsinkiin, esimerkiksi Pikku-Huopalahteen ja Ruoholahteen. Tavoitteena näissä lienee monimuotoinen ja värikäs asuinympäristö, mutta tältä tavoitteelta julkisivuelementteihin perustuva rakennustekniikka vei parhaan ilmaisuvoiman.

Vuonna 1996 ATT järjesti asuntoreformiprojektin. Siihen liittyvässä kirjassa *Koti Helsingissä – Urbanin asumisen tulevaisuus* Helga Fassbinder toteaa, että asuinympäristön, asumisen ja koko asuntotuotantokoneen tulisi vastata erilaistuvien elämäntyylien kysyntään. Projekti ja siihen liittyvä asuntoreformikilpailu toteutuksineen onkin niitä harvoja konkreettisia vastauksia edellä kuulutettuun asennemuutokseen. Näkyvimmin on kehitetty erityisasumista: vanhusten palveluasuntoja ja opiskelija-asuntoja.

Lupaavia merkkejä helsinkiläisen asuntotuotantokoneen asennemuutoksesta on kuitenkin ilmassa. Muutos on selvästi asettumassa keskeisiin rakentamista ohjaaviin virastoihin ja toivottavasti laajemmin myös rakennuttajiin ja rakennusliikkeisiin. Tekniikkaan suunnatun tutkimusrahoituksen suuntaaminen myös sisällöllisiin hankkeisiin edesauttaisi muutoksen edistymistä. Tutkimusten lisäksi tarvitaan rohkeita koerakentamisprojekteja, joiden asenteita muokkaava ja kysyntää suuntaava vaikutus on varmasti suuri.

3.2 Laatu

Asumisen toiminnallisesta laadusta on siis tuntuvasti keskusteltu viimeksi 1980-luvulla, jolloin vallitsi innostunut kehittämismieliala. Sen jälkeen laatua ja inhimillisyyttä painottavista näkökohdista on kunnallisella tasolla keskusteltu lähinnä kaavoituksen yhteydessä. Kaavamääräyksillä on pyritty ohjeistamaan lähiympäristöön sekä rakennusten muotoiluun ja julkisivuihin liittyviä näkökohtia. Lisäksi esteettistä laatua, kaupunkikuvaa, valvoo Helsingissä rakennusvalvontavirasto ja sen perinteikäs kaupunkikuvaneuvottelukunta.

Laatua ovat tuoneet myös naapurustojen kehittämishankkeet (lähiöprojektit) ja sosiaalisen sekoittamisen ohjeistus. Sosiaalisen sekoittamisen projekti on onnistuneesti läpiviety Helsingissä ja alueellisten erojen vähäisyys on saanut tunnustusta myös kansainvälisiltä arvioijilta (esim. Evaluation of Finnish housing finance and support systems 2002). Toisaalta markkinoistumisen myötä sosiaalisen sekoittamisen hyötyä on viime aikoina myös kyseenalaistettu.

Asumisen laatukeskustelu on kulkenut yksiselitteisten käsitteiden ympärillä: erityisesti on keskitytty ohjeistamaan asuinrakennusten teknistä laatua, ja siinä erityisesti ilmanvaihdon ratkaisuja. Asuntojen mitoittamiseen on puututtu ohjeistamalla niitä esteettömiksi.

Kiinteistöväliittäjien esitteissä laatua kuvaillaan erityisesti varustelutason kautta. Varustelutaso on hämmästyttänyt ulkomaalaisia asiantuntijoita: vastaavalle laatutasolle ei yllätä edes Hollannissa tai Itävallassa kuin harvoin. Varustelutason vaihtoehdottomuus on hämmästyttänyt yhtäläillä.

Rakennustaiteellisen laadun toteuttamiselle on hyvät edellytykset: suomalainen arkkitehtuuri ja alan oppilaitokset ovat kansainvälisesti tunnettuja, uusia suunnittelijoita valmistuu riittävästi. On kuitenkin huomattava että asuntosuunnittelu on keskittynyt siihen erikoistuneille arkkitehtitoimistoille. Asuntosuunnitteluun vakiintunut,

Asumisen toiminnallisesta laadusta on tuntuvasti keskusteltu viimeksi 1980-luvulla, jolloin vallitsi innostunut kehittämismieliala.

Asumisen laatukeskustelu on kulkenut yksiselitteisten käsitteiden ympärillä.



Helsinki Eastern Harbour, Sörnäistenranta and Hermanninranta, kansainvälinen kutsukilpailu, 1. palkinto, Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik, 2005.

Laatukeskustelussa onkin syytä keskittyä toiminnallisen laadun kehittämiseen.

myytäviin asuinneliöihin perustuva suunnittelun hinnoittelu, on osaltaan johtanut siihen, että tehtävään pitää erikoistua: suunnitteluun pitää saada toistoa, jotta se olisi mitenkään kannattavaa. Lentäväksi lauseeksi onkin muodostunut sanonta ”asuntosuunnittelu on arkkitehdin kallein harrastus”.

Rakentamisen teknistä laatua ei voida pitää huonona, ellei negatiivisena pidetä sitä, että asuntorakentamisessa vallitsevat rakennusmenetelmät ovat varsin yksipuoliset (katso luku II/ 2.3). Rakentamismääräyksillä teknisen laadun valvonnassa on pitkät perinteet, ja teknisen laadun kehittämisen ympärille on vakiintunut erilaisia valtion ja yritysten rahoitusmuotoja.

Toiminnallisten ratkaisujen laatu ja kehittäminen ovat jääneet 1980-luvun jälkeen vähemmälle huomiolle - ellei kokonaan huomiotta. Laatukeskustelussa onkin syytä keskittyä toiminnallisen laadun kehittämiseen.



3.3 Mallia Amsterdamista?

Tavoitteet asuntosuunnittelun kehittämiseksi Helsingissä näyttäisivät olevan samansuuntaisia kuin Alankomaissa, jonka asuntopolitiikka oli käännekohdassa 1990-luvun alussa. Siellä suunnitteluongelmia on ansiokkaasti kehitelty typologisen analyysin avulla. On kehitetty asuntoja nimenomaan tiettyjä elämäntyyliä varten, ja sitten mietitty niistä rakentuvaa ympäristöä. Amsterdamissa tämä kehitystyö tapahtui 1990-luvun aikana näyttävästi, ja sen takana oli voimakas tahtotila koko asuntotuotantokoneessa.

Amsterdamin Itäiselle satama-alueelle muodostui alue, jossa vanhan ja uuden asuntopolitiikan yhdistäminen tuotti kokonaan uudenlaista asuinrakentamista. Suunnittelussa oli yhtäältä ratkaistava miten houkuttaa hyvätulaisia, ja toisaalta sovitettava sosiaalinen asuntotuotanto samalle alueelle (Niska 2002). Alue vertautuu hyvin mm. suunnitteilla olevaan Helsingin Länsisatamaan, niin fyysisiltä piirteiltään kuin asetettujen tavoitteiden suhteen. Tavoite vaatia jokaiselta rakennukselta, rakennusryhmältä ja osa-alueelta omaa selkeästi erottuvaa rakennustaiteellista luonnetta ja tyyliä merkitsi siellä suunnittelutehtävän korostumista entisestään. Tällaisia pyrkimyksiä on nähtävissä Helsingissäkin. Osayleiskaavan pohjaksi käydyn Hermannin ranta-alueiden suunnittelukilpailun suomalainen voittajaehdotus on kokonaisvaltaisesti monipuolinen: se sisältää voimakkaan kaupunkirakenteellisen ajatuksen lisäksi havainnekuviinsa myös ajatuksia eri kerrostalotypologioista ja asumismuodoista (Harris&Kjisik). Tämän monimuotoisuuden toivoisi säilyvän jatkosuunnittelussakin.

Yksi mahdollisuus toteuttaa asuntoja erilaisille asumis- ja elämäntavoille on Hollannista alkunsa saanut ns. avoimen rakentamisen periaate. Tähän liittyviä ansiokkaita julkaisuja Suomessa ovat mm. ”Avoin asuntorakentaminen – mahdollisuuksien tie” (Kahri 1993) sekä ”Asunnon muunneltavuus ja avoin rakentaminen” (Tiuri 1997). Avoimessa rakentamisessa kerrostalon runko (*support*) ja sisävarustus (*infill*) on erotettu niin, että asukas vaikuttaa jälkimmäiseen tai jopa



Amsterdamin Borneo-saaren rantarakentamista, 2000, MAP Architectos

kokonaan toteuttaa sen. Yhä useampi helsinkiläinen rakennuttaja joutuu vastaamaan kasvaviin muunneltavuusvaatimuksiin tarjoamalla vaihtoehtoisia pohjaratkaisuja jo suunnitteluvaiheessa. Tähän on luotu mahdollisuuksia rakennustekniikkaan liittyvän tutkimuksen (esim. Tarpio, Tiuri 2001), tuotekehittelyn ja koerakentamishankkeiden kautta.

Suomalaiset suunnittelijat ovat saaneet inspiraatiota hollantilaisesta asuntorakentamisesta, mutta konkreettiset vaikutukset ovat toistaiseksi jääneet vähäisiksi – asuntosuunnittelukilpailuissa ja korkeakoulujen harjoitustoissa sitäkin enemmän. Asuntosuunnittelun arkipäivää on valitettavasti se, että suunnittelun reunaehdot ovat turhauttavan tiukat, ja asuntotyypijakauma ja huoneistokoot ovat rakennuttajan ennalta sanelemat. Pyrkimys tehokkuuteen on tullut määrääväksi tavoitteeksi (katso luku II/ 4.1).

Kaupungin kehittämistyössä on yhtenä menetelmänä käytetty ulkomaalaisten tähtiarkkitehtien, mm. hollantilaisten, palkkaamista ratkaisemaan helsinkiläisiä suunnittelukysymyksiä. Tässä tärkeässä vuorovaikutuksessa ulkomaalaisten kanssa voitaisiin kiinnittää entistä enemmän huomiota muihin kuin tyyliseikkoihin. Suomalaisen ja ulkomaalaisen arkkitehtuurin tyylivertailu on mielenkiintoista, mutta asuntoarkkitehtuurin kannalta se ei osu ongelman ytimeen: siihen miksi asuntotuotanto tuottaa esim. yhdenmukaisuutta. Asuntoarkkitehtuuri syntyy monen taustavaikuttajan yhteispelistä, ja tätä peliä on esimerkiksi Hollannissa pelattu 1990-luvun alusta lähtien ilmeisen hyvin. Tästä, ja myös esimerkiksi saksalaiseen rakentamiseen, (esim. rakennustekniikka, viimeistelemättömät asunnot ym.) liittyvistä periaatteista toivoisi keskusteltavan laajemmin.



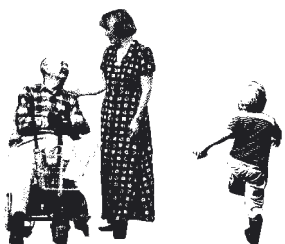
Pasilan konepaja-alueen korttelin luonnossuunnitelmia, arkkitehtitoimisto Mecanoo, Hollanti, 2004-.

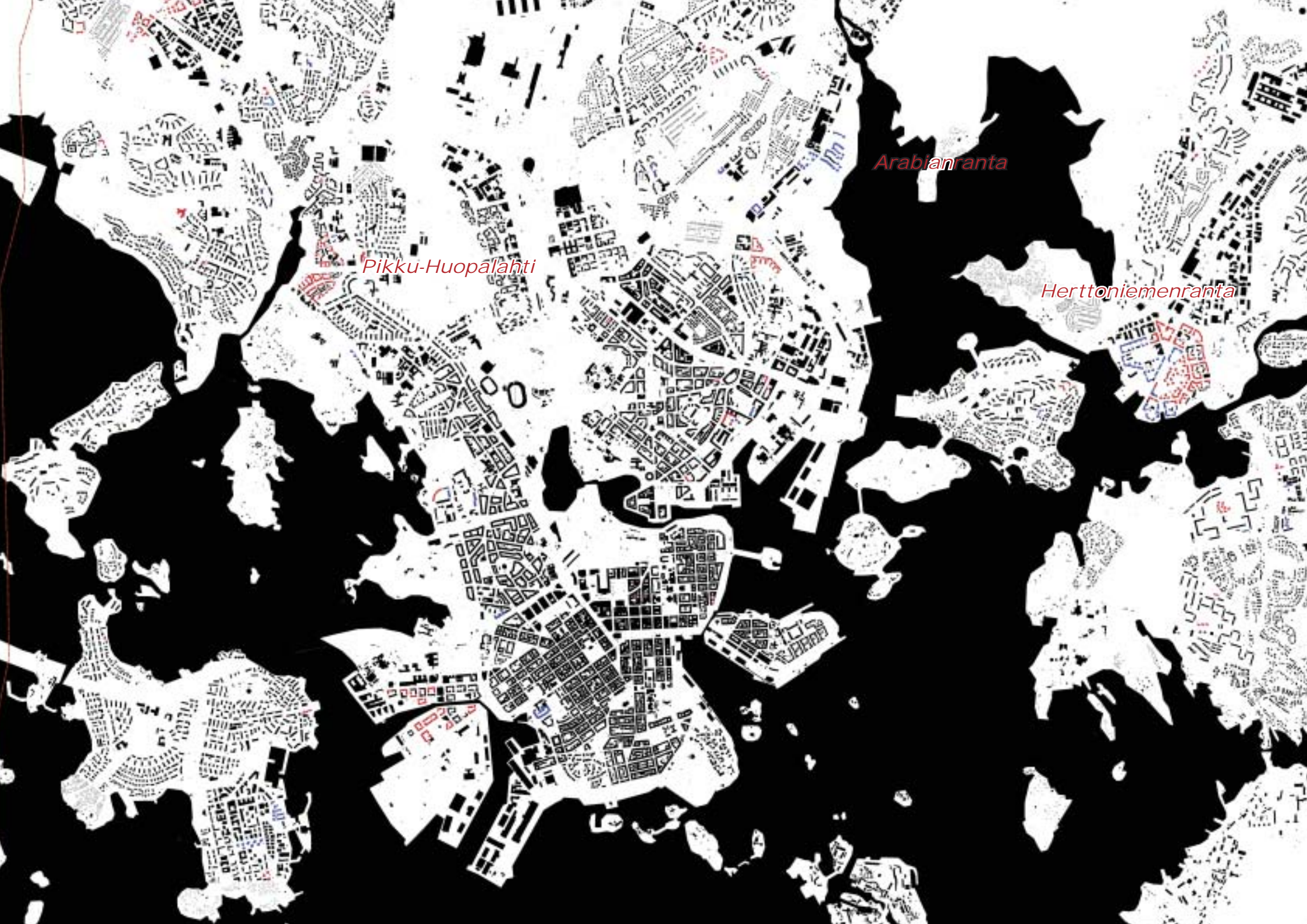
4 Helsinkiläinen kerrostaloatlas

Kerrostaloatlassessa on edellä selostettu asumisen muuttuneita taustavaikuttajia: elinkeinopoliittisten vaatimusten vahvistumista asuntopolitiikassa, asumismuotojen ja elämäntyylien kasvavaa erilaistumista sekä vaatimuksia asumisen laadun vahvistamisesta ja monipuolistamisesta. Luvussa II tarkastellaan vallitsevaa kerrostalorakentamista talotyyppien kautta itse asuntoon. Samalla pohditaan syitä siihen, miksi talotyyppin ja asunnon riippuvuussuhde ei ole hedelmällinen nykyrakentamisessa. Uusia kerrostaloja ja asuntoja, ja lopulta asuinympäristöjä, vaivaa liiallinen samankaltaisuus. Syitä pohdittaessa sivutaan myös vallitsevia kaavoitus- ja tontinluovutusikäntöjä.

Edellisiin lukuihin perustuen luvussa III esitetään konkreettisia malleja asuntosuunnittelun pohjaksi, nykyisten mallien rinnalle. Se ei ole kattava esitys tarvittavista vaihtoehdoista: tätä rajoittaa jo toimeksiannon laajuuskin. Kerrostaloatlas pyrkii pikemminkin manifestoi-
maan vaihtoehtojen tarvetta. Luvun III painopiste on itse asunnossa, sillä tekijöillä on vankka usko siihen, että monipuolistamalla asuntotarjontaa muutetaan kerrostaloja, ja sen myötä myös asuin-
ympäristöjä, vaihtelevammiksi. Itse talotyyppien kehittäminen syntyy parhaiten konkreettisten koerakentamisprojektien yhteydessä, esimerkiksi tässä esitettyjä asuntoratkaisuja käyttäen. Lukuun IV on tiivistetty kerrostaloatlassessa esiintyneet kehittämistavoitteet yhdeksäksi kohdaksi.

Kerrostaloatlas on saanut pontta Amsterdamin Itäisellä satama-alueella käytetyistä uusista suunnitteluratkaisuista ja niistä saaduista myönteisistä kokemuksista. Sen viitteellisenä esikuvana on vuonna 1991 laadittu Woonatlas Amsterdam, jossa myös esitetään eri elämäntyyliin perustuvia asuntomalleja. Tämän tutkielman rakenne on kuitenkin erilainen, ja se pyrkii pureutumaan laajasti juuri helsinkiläisiin ongelmiin ja asuntotarjonnan puutteisiin. Helsinkiläisen kerrostaloatlassa asuntomallit on laadittu helsinkiläiset olosuhteet ja suomalaiset asumistottumukset huomioiden. Niiden perusteella voidaan tehdä tietoisia valintoja kohderyhmien asumiselle ja vaaditulle laadulle asunnossa ja asuinympäristössä.





Arabianranta

Pikku-Huopalahti

Herttoniemenranta



Puotila

Itäkeskus

Vuosaari

Vallitseva kerrostalorakentaminen

1 Yleistä

Tässä luvussa käsitellään vallitsevaa helsinkiläistä kerrostalorakentamista. Vallitsevaksi eli nykyiseksi kerrostalorakentamiseksi on rajattu viimeisen kymmenen vuoden aikana toteutetut alueet ja rakennukset.

Vallitsevan helsinkiläisen kerrostalorakentamisen ominaisuuksia on oheisessa taulukossa tarkasteltu rekisteritietojen pohjalta. Rakennusrekisteristä saaduista tiedoista on laadittu yhteenvetotaulukko alueista, joihin kerrostalorakentaminen on painottunut Helsingissä vuosina 1995–2004. Rakennusten rekisteritietoja ei aiemmin tällä tavalla ole käytetty tutkimustarkoituksiin.

Sen ohessa on tehty yleisluontoinen arviointi omien havaintojen, rakennusliikkeiden myyntiaineistojen (otteita) sekä arkkitehtilehdissä julkaistujen kohde-esittelyiden pohjalta. Tätä materiaalia on kerätty viimeisen viiden vuoden aikana rakennetusta kerrostalotuotannosta. Lisäksi arvioinnin pohjana on tekijöiden tiedossa olevia suunnitelmatasoisia hankkeita. Materiaalia ei ole sen laajuuden ja hankalan saatavuuden takia kuitenkaan käyty systemaattisesti lävitse.

Asukaslähtöinen näkökulma painottaa myös vallitsevaa rakentamista koskevan tarkastelun itse asuntoon. Asunnon ja talotyyppin keskinäinen riippuvuussuhde tulee luonnollisesti tässä esille.



Kerrostaloasuntorakentaminen 1995–1999



Kerrostaloasuntorakentaminen 2000–2005



Pitäjänmäki /
Pajamäki

Veräjälakso

Viikinmäki

Viikki

Falkulla

Kaupungin tiivistyminen ja uusien asuntojen rakentaminen on keskittynyt viime vuosina lähinnä esikaupunkialueille. Viimeisen viiden vuoden aikana asuntorakentaminen Helsingissä on painottunut Arabianrantaan, Fallkullaan, Herttoniemenrantaan, Kivikkoon, Lauttasaaren Vattuniemeen, Puotilaan, Viikkiin, Viikinmäkeen ja Vuosaaren Rastilankallioon ja Aurinkolahteen. Näistä Lauttasaari ja Puotila ovat luonteeltaan täydennysrakentamista. Muut alueet taas ovat selvästi uusia asuinalueita. Vuosaari on kokonsa vuoksi rakentunut ja rakentuu pitkällä aikavälillä. Kantakaupunkiin on viimeisen viiden vuoden aikana rakennettu asumista hyvin vähän.



Vuosaaren Aurinkolahti helmikuussa 2006.

Helsingin asunnoista 86 % on kerrostaloissa, 7 % pientaloissa ja 6 % rivitaloissa. Vuonna 2004 Helsinkiin valmistui 3134 asuntoa, josta kerrostaloasuntojen osuus oli 2486, yhden asunnon pientaloasuntojen 234, rivitaloasuntojen 232 ja paritaloasuntojen 177. Vaikka yhden asunnon pientalojen osuus valmistuneista uusista asunnoista on kasvanut viime vuosina eniten (vuonna 2000 niitä valmistui 149), tulee kerrostaloasuminen säilymään myös jatkossa Helsingissä vallitsevana asumis- ja asuinrakentamismuotona

Taulu 1

Rakentaminen ja asukkaat vuosina 1995–1999 (I) ja 2000–2004 (II) valmistuneilla kerrostaloalueilla

	Talot			Asunnot							Asuntokunnat																
	Yht.	Etäisyys keskus- tasta*	Kerroksia keskim.	Tyyppi n**			Julkisivumateriaali %***			Kunta rakennut- tajana %	Yht.	Keskikoko m ²	Huoneluku %****					Hallintamuoto %*****			Yht. 1.1.2005	Henkilöluku %			Ikä %		
				1	2	3	1	2	3				4	5+	1	2	3	1	2	≥3		0-14	≥65				
Arabianranta (II)	22	2	5,5	7	15	0	23	77	0	0	18,2	733	64,8	15	46	18	15	6	82	14	5	694	40	37	23	24	6
Falkulla (II)	29	5	5,0	1	28	0	93	7	0	0	100,0	563	64,6	6	49	30	13	3	17	48	34	645	35	30	35	38	5
Herttoniemenranta (I/II)	101	3	5,1	65	35	1	27	63	0	10	29,7	3803	65,3	9	49	26	11	4	31	54	15	3818	41	33	26	26	8
Itäkeskus (I)	20	4	4,3	15	4	1	75	25	0	0	60,0	618	65,1	11	42	22	8	16	15	70	15	...	...	...	...	...	...
Kivikko (I/II)	68	5	3,6	31	37	0	68	21	9	3	39,7	1256	65,8	5	54	25	15	1	22	41	37	1255	40	31	29	29	8
Lauttasaari (II)	20	2	7,0	5	15	0	15	85	0	0	10,0	612	85,1	1	41	29	24	4	85	15	0	615	36	39	25	24	14
Pikku-Huopalahti (I)	42	2	5,3	31	11	0	71	29	0	0	33,3	1289	62,2	12	54	20	11	2	29	57	14	1315	47	28	25	26	14
Pitäjänmäki-Pajamäki (I)	40	3	6,1	22	18	0	60	40	0	0	35,0	1666	63,5	9	51	29	9	3	23	63	15	1662	38	36	26	27	8
Puotila (II)	25	5	4,5	17	8	0	36	60	4	0	56,0	653	59,2	19	50	17	11	3	4	84	12	647	44	28	28	30	7
Ruoholahti (I)	30	1	6,4	26	4	0	87	13	0	0	26,7	1329	71,3	10	43	29	14	4	57	33	10	1327	42	30	27	25	13
Veräjälakso (I)	29	3	5,5	0	29	0	31	69	0	0	34,5	664	62,8	6	52	28	14	2	7	76	17	655	42	26	32	35	4
Viikki (II)	65	4	4,5	32	32	1	9	72	15	3	23,1	1802	63,1	16	45	23	12	4	31	45	25	1867	42	32	26	28	5
Viikinmäki (II)	13	4	5,6	5	8	0	23	77	0	0	84,6	526	62,8	4	58	23	12	2	15	54	31	578	43	30	27	27	7
Vuosaari (II/I)	86	5	5,5	52	34	0	88	8	0	3	12,8	3158	66,2	10	49	26	12	3	51	38	10	3864	43	33	24	24	15
Kaikki alueet yhteensä	590	3-4	5,3	309	278	3	52	42	3	3	40,3	18672	65,8	10	49	25	12	4	33	49	18	18942	42	32	26	27	8
Helsinki yhteensä	922	...	4,8	...	...	7	43	48	4	5	34,5	27561	65,6	12	48	24	12	4	31	52	17	27438	43	32	25	25	13

Huom. Itäkeskus = Tulisuontien pohjoispuoli, Lauttasaari = Vattuniemi, Viikinmäki = Pihlajiston eteläpuoli, Vuosaari = Aurinkolahti ja Vuosaaren keskusta

* 1 < 2,5 km / 2 = 2,5-5 km / 3 = 5-7,5 km / 4 = 7,5-10 km / 5 > 10 km

** 1= Lamelli- / 2 = Piste- / 3 = Sivukäytävä- eli luhtitalo

*** 1 = Betoni / 2 = Tiili / 3 = Puu / 4 = Muu

**** Keittiö pois lukien. 5 huonetta ja sitä isommat huoneistot sis. myös huoneluku tuntematon

***** Omistus / Vuokra / Asumisoikeus

Lähde: Rakennusrekisteri, Rakennusvalvonnan tietokannat

2 Talo

2.1 Vallitsevat kerrostalotyypit

2.1.1 Yhä tehokkaampi lamellitalo

Vallitsevassa helsinkiläisessä kerrostalotuotannossa kaksijakoista lamellia ei esiinny lainkaan ja kolmijakoista lamellia vain vähän. Enemmistönä ovat nelijakoiset lamellit, mutta kehityssuunta on menossa tehokkaampaan suuntaan. Nykykehitys tehokkuusvaatimuksineen on tuottanut lamellitalon, joka on eräänlainen sivukäytävän ja lamellin hybridi ulkoseinän suuntaisesti venytettyine porrashuoneineen. Tällöin lamellin jaoksi saadaan tehokkaimmillaan kuusikin asuntoa.

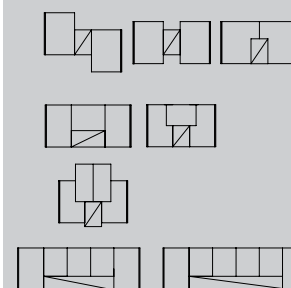
Vallitsevassa asuntotuotannossa porrashuoneet suunnitellaan huolellisesti ja ne suorastaan kylpevät valossa suurten lasipintojen ansiosta.

Asumista palvelevat yhteis- ja aputilat valtaavat maantasokerroksen. Varastotilat on keskitetty lähes poikkeuksetta tähän kerrokseen. Ne ovat valitettavan pieniä siihen nähden, miten ahtaita asunnot ovat. Saunaosasto ja kerhotila on yhä useimmin jo kaavassa määrätty sijoitettavaksi ylimpään kerrokseen, mikä vapauttaa maantasokerroksesta pinta-alaa asumis- tai työtilakäyttöön. Maantasokerroksen käyttäminen myös asumiseen onkin yleistynyt. Asunto on yleensä kooltaan pieni, vaikka perheasunnon sijoittaminen maantasoon olisi luontevaa. Omistusasuntotuotannossa on toteutettu kohteita, joissa autopaikotus on sijoitettu rakennuksen alle autopaikotushalliin. Tämä ratkaisu poikii usein pihan puolelle kansirakenteen, joka voi olla hyvinkin käyttökelpoinen maantasoaumista ajatellen.

Yhteistilat sisältävät saunaosaston, vaikka asuntokohtaiset saunat ovat vallitsevassa asuntorakentamisessa lähes sääntönä. Saunaosaston sijoittaminen kattokerrokseen paraatipaikalle ei tässä tarkastelujaksossa vielä näytä vähentävän asuntokohtaisten saunojen rakentamista.



Viimeaikaiseen helsinkiläiseen kerrostalorakentamiseen perehtymisen tilastotiedon pohjalta vahvistaa käsitystä vaihtelun vähäisyydestä. Jaksolla 1995–2004 Helsinkiin rakennettiin käytännössä vain kahdentyyppisiä kerrostaloja. Valmistuneista asuin-kerrostaloista 99 prosenttia oli joko pitkärunkoisia lamellitaloja tai pistemäisiä pistetaloja. Yleisin kerros-luku oli viisi, jonka korkuinen joka neljäs asuin-kerrostalo oli. (Taulu 1, s. 38)



Kaksi-, kolmi-, neli-, viisi- ja kuusijakoisen lamellin ratkaisuja. Ylimpänä esimerkki kuusijakoisen lamellin toteutuksesta. Asunto Oy Sananjalka Viikin Latokartanossa, kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun voittanut arkkitehtisuunnitelma, ARK-house Arkkitehdit Oy, rakennuttaja ATT 2005.



Vuosaaren Aurinkolahti helmikuussa 2006.

Kattokerros on useimmiten käsitelty poikkeavalla tavalla muista kerroksista, mm. sisäänvedettynä julkisivulinjasta. Positiivinen kehityssuunta on kaksikerroksisten asuntojen sijoittaminen kattokerrokseen. Samalla on välttytty täysmittaisen porrashuoneen rakentamiselta.

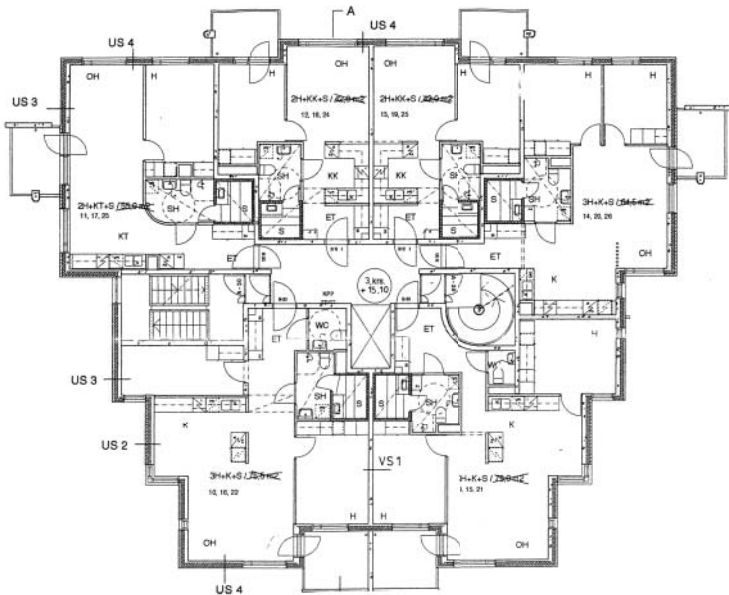
Leimallista nykyisten lamellitalojen arkkitehtuurille on koko julkisivun levyinen parvekevyöhyke, lasitettujen parvekkeiden muodostama suuri lasipinta.

2.1.2 Paisuva pistetalo

Pistetalo muodostaa lähtökohtaisesti väljää ulkotilaa. Siksi nykyään esiintyy jonkin verran myös rakennustyyppiä, jossa pistetalo on kytketty lamellitaloon tai rivitaloon.

Pistetaloissa on perinteisesti kerroskohtainen asuntojen lukumäärä suurempi kuin lamellitaloissa, yleensä neljä tai viisi. Vallitseva rakentaminen on menossa kuitenkin vielä tehokkaampaan suuntaan: kerrostaloalan ollessa jo 400 kem² pistetalon parhaat ominaisuudet hälvenevät, mikäli tasoalaan on sijoitettava asunnot vallitsevan huoneistojaon ja keskipinta-alojen mukaisesti. Ratkaisu alkaa lähentyä keskikäytävälön tapaisia ratkaisua: porrashuoneen muotoa joudutaan venyttämään, ja asuntosuunnittelussa turvautumaan käytävämäisiin jaksoihin.

Väljiä asuntoja sisältävä ”paisunut” pistetalo on ratkaistavissa helpommin, mutta sekään ei poista ulkoarkkitehtuuriin ja rakennuksen massoitteeluun heijastuvaa vaikeutta. Pistetalon kattokerros on lamellitaloa useammin jäsennelty eri tavalla ja sisäänvedetysti. Tämä on hyvä periaate, ja rakennusmassan ollessa suuri myös välttämättöä. Muodinmukaisesti on pistetaloja alettu kutsua kaupunkivilloiksi.



Tyypillisen nykyaikaisen pistetalon pohjaratkaisu Helsingin Lintulahdessa.

2.2 Muita talotyyppejä vähän

2.2.1 Sivukäytävätaalo

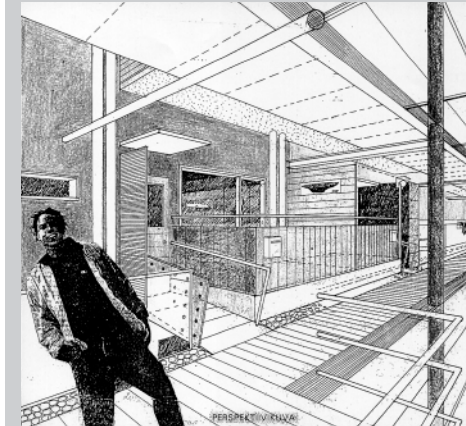
Sivukäytävä rajoittaa asunnon avaamismahdollisuuksia. Se saattaa myös olla häiriönlähteenä. Häiriöt ja asuntojen asuttavuus pyritään ratkaisemaan yleensä siten, että käytävän puolelle sijoitetaan asumisen aputiloja kuten kylpyhuoneet ja keittiöt.

Sivukäytävä voidaan irrottaa asunnoista jättämällä sen ja asuntovyöhykkeen väliin aukko ja hoitamalla kulkuyhteys asuntoon luiskalla tai sillalla. Asunto on tällöin muutaman askelen ylempänä. Tällaisesta sivukäytävätaaloa kehittävistä ratkaisusta on toteutettu vain yksi kohde.

Vallitsevassa asuntorakentamisessa sivukäytävää on joissakin tapauksissa käytetty luovasti täydentämään lamellitaloa. Talotyyppien sekoittamisesta suosituimmaksi on tullut yhdistää pistetalon ja rivitalon yhdeksi rakennusvolyyminä. Näissä tyypeissä pienet asunnot sijoittuvat korkeampaan pistetaloon ja perheasunnot rivitalo-osaan. Tätä mallia on käytetty etenkin Viikissä.



Sivukäytävä- eli luhtitaloja, joissa porraskäytävä on ulkoseinustalla eikä talon rungon sisällä, rakennettiin tarkastelussa mukana olevista vajaasta tuhannesta kerrostalosta vain seitsemään taloon. Muista poikkeavista kerrostalotyypeistä tietoa on saatavilla huominnon, mutta esimerkiksi kerrosluvun perusteella varsinaisia asuintorneja ei rakennettu. Korkeimmat, kahdeksan tai yhdeksän kerroksiset talot valmistuivat Lauttasaaren Vattuniemeen, Vuosaaren Aurinkolahteen ja Pitäjänmäelle. (Taulu 1, s. 38)



Asunto oy Helsingin Dolce Vita, Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy, rakennuttaja ATT 2002.

Asunto Oy Tasankotie 6, Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula, rakennuttaja ATT 2003.

Vallitsevasta rakennejärjestelmästä johtuen myös julkisivumateriaalit kohdealueilla olivat betoni (52 %) ja tiili (42 %). Poikkeuksen muodostivat Viikki ja Kivikko, joissa julkisivumateriaalina oli käytetty myös jonkin verran puuta. Myös Herttoniemenrannassa kolmessa talossa oli käytetty lasia ja seitsemässä jotakin muuta julkisivumateriaalia. (Taulu 1 s. 38)

2.3 Rakenne ja julkisivut

Kerrostalojen rakennejärjestelmäksi maassamme on vakiintunut betonielementtirakentaminen. Vallitsevana käytäntönä on, että välipohjat ovat ontelolaattoja, huoneistojen väliset seinät ovat kantavia levyrakenteita ja ulkoseinät ei-kantavia tai kantavia sandwich-rakenteita, joissa sisä- ja ulkokuoret ovat betonia. Rakennusteollisuudella on siis suuri rooli siinä, minkälaiseksi kerrostalorakentaminen on muodostunut. Vallitsevan rakentamiskulttuurin johdosta esimerkiksi paikalla valetun betonin käyttö kerrostalon kantavissa rakenteissa on muotitekniikan (niitä ei ylläpidetä) johdosta tehty lähes mahdottomaksi. Kerrostalojen kehittämisessä arkkitehtien ja rakennusteollisuuden yhteistyö on keskeistä, mikä onkin jo huomioitu rakennustekniikan kehittämiseen suunnattujen rahoitusmuotojen myötä.

Nykyisin on yleistymässä tapa tehdä uloin kuori paikalla muuraten. Julkisivupinta on tällöin joko puhtaaksimuurattua tiiltä tai rapattu.

1990-luvulla puuteollisuuden vastaiskuna kehitettiin puurunkoista kerrostalorakentamista. Vallitsevasta kerrostalorakentamisesta voidaan poimia vain kaksi puurunkoisen kerrostalon koerakentamiskohdetta (Viikki ja Vuosaaren Omenämäki). Niiden päärakennusmateriaalina on puu myös julkisivussa.



Tyypillisiä asuntoratkaisuja vallitsevassa helsinkiläisessä asuntotuotannossa. Lähde: Eri rakennuttajien tuote-esitteet.

3 Asunto

3.1 Asunnon määrittely

Käytäntönä on että kerrostaloasunnot määritetään huoneluvun ja pinta-alan mukaan, esimerkiksi 1h+kk 31 m². Keittiön ja keittokomeron käsitteistä vallitsee eri käytäntöjä. On huomattava että vallitseva määrittely ei kerro keittiön luonteesta, vaatehuoneiden määrästä, wc-tilojen määrästä tai mahdollisten varastojen ja ulkotilojen koosta. Asuntoihin liittyvät irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastot sekä rakennukseen sisältyvät muut yhteistilat, jotka lisäävät asunnon käyttöarvoa eivät ole tässä määrittelyssä kuitenkaan näkyvissä. Useissa asuntoyhtiöissä yhden huoneen asuntojen rakentamisesta oli kokonaan luovuttu ja pienin asunto oli kaksi huonetta ja keittokomero.

1 12,5%



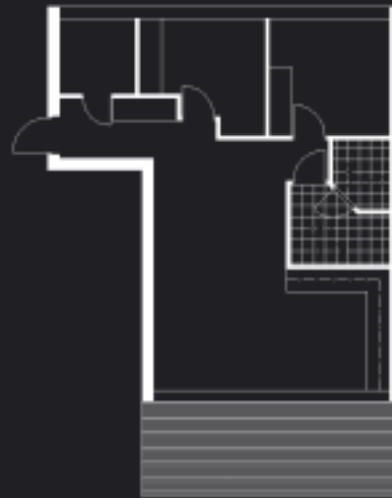
1h + tupakeittiö 39 m²

2 50%



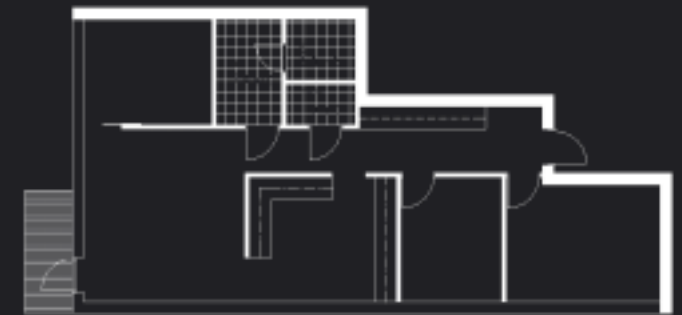
2h + kk + s 50 m²

3 25%



3h + k + s 70,5 m²

4 12,5%



4h + k + s 87 m²

3.2 Asunnon koko ja huoneistojakauma

Vallitsevaa käytäntöä ohjaa sekoittamispyrkimys, jossa erikokoisia asuntoja ja siten elämäntavoiltaan erilaisia asukkaita pyritään sekoittamaan mahdollisimman tehokkaasti, käytännössä samaan porrashuoneeseen. Tätä ohjaa rakennuttajan tahto tarjota yhden kohteen sisällä kaikki asuntotyypit, etenkin, jos tontit on jaettu yksitellen eri rakennuttajille. Tätä sekoittamispyrkimystä ohjaavat myös talotyypin (lamelli-, pistetalo) rakenteesta johtuvat tekijät. Lopputuloksena syntyy kerrostaloja, joissa eri elämäntyyliä sekoittuvat tehokkaasti ja elämäntyylien mukainen tunnistettavuus on heikko.

Sekoitetujen talotyyppien kohdalla on helpompi toteuttaa erilaisia huoneistojen jakautumisen periaatteita: pistetalon ja rivitalon yhdistämistä yhdeksi rakennusvolyymiksi on esiintynyt jonkin verran, etenkin Viikissä. Pienet asunnot sijoittuvat luontevasti korkeampaan pistetaloon ja perheasunnot rivitalo-osaan. Ulkoarkkitehtuuriin tulee näin väistämättä vallitsevasta talotyyppistä poikkeava luonne jo pelkästään erilaisen huoneistojakauman johdosta. Näissä ratkaisuisa elämäntavoiltaan samanlaiset ihmiset kohtaavat asunnon välittömässä läheisyydessä, ja elämäntavoiltaan erilaiset ihmiset taas korttelipihalla ja sitä suuremmissa yhteyksissä.

Kun kaikki asuntotyypit näin aina sijoitetaan kerrostalo- ja porraskohtaisesti, heijastuu se ulkoarkkitehtuuriin yhdenmukaisuutena. Koska sekoitettuja talotyyppisiä ei juuri esiinny, eikä peruslamelliin ole kehitelty vaihtoehtoja, voidaan yhdenmukaisuutta jo pitää ongelmana. Yhdenmukaisuus sinänsä ei ole ongelma – alueen identiteetti voi muodostua periaatteessa myös yhdenmukaisuudesta. Helsinkiläiset asuntoalueet muistuttavat kuitenkin yhä enemmän toisiaan, jolloin yhdenmukaisuutta voidaan jo pitää ongelmana: tämä heikentää kunkin asuntoalueen tunnistettavuuden ja oman identiteetin muodostumista.

Noin puolet uusista kerrostaloasunnoista oli kaksioita. Kolmioiden osuus oli neljännes ja yksiöiden ja neljän huoneen asuntojen yhteensä lähes neljännes. Yksiöiden osuus oli suurin Puotilassa, Viikissä ja Arabianrannassa, kaksioiden Viikinmäellä ja neljän huoneen asuntojen osuus Lauttasaarella. Siten huoneluku ei kasvanut suoraviivaisesti mentäessä kauemmaksi kaupungin keskustasta. (Taulu 1 s. 38)

Valmistuneiden kerrostaloasuntojen keskikoot olivat eri alueilla hyvin lähellä toisiaan, keskimäärin noin 65 neliometriä. Keskikoot poikkesivat keskimääräisestä selvemmin vain kolmella alueella. Ruoholahdessa asuntojen keskikoko oli 71 ja Puotilassa 59 neliötä. Lauttasaari poikkesi asuntojen keskikoon suhteen selvemmin muista alueista. Siellä asuntojen keskikoko oli 85 neliötä eli 20 neliötä suurempi kuin muilla alueilla. (Taulu 1 s. 38)

Erot vuosina 1999–2004 valmistuneissa kerrostaloissa ja kerrostaloasunnoissa eri alueiden välillä olivat vähäisiä. Ainoa suurempi ero, joka käytettävissä olevasta aineistosta ilmenee, on ero asuntojen hallintamuodossa. Asunnon omistajien osuus vaihtelee eri alueilla 4:stä 85 prosenttiin. Omistusasumiseen saattaa yhdistyä hie- man isommat asunnot, kuten Lauttasaar- essa, mutta muuten omistusasunnot ovat keskimäärin reilun 60 neliön kaksi huonet- ta ja keittiö -asuntoja lamelli- tai pisteta- loissa, niin kuin vuokra-asunnotkin. (Taulu 1, s. 38)

Lauttasaaren osalta on huomattava asun- tojenhallintamuoto. Lauttasaaren Vattunie- men uudet kerrostalot on suunnattu pää- asiassa asunnonostajille, joilla on varaa hankkia enemmän neliöitä. Lauttasaaren muita alueita isommat ja kalliimmat asun- not (hintataso on korkea myös Arabian- rannassa ja Aurinkolahdessa) näyttävät vetäneen puoleensa kahden tulonsaajan/ eläkeläisen asuntokuntia. Lauttasaaressa kahden henkilön asuntokuntien osuus oli suurin ja asuntokuntien, joissa alle 14-vuo- tiaita, osuus pienin. Samankaltaista vali- koitumista on tapahtunut myös Vuosaaren Aurinkolahdessa. (Taulu 1, s. 38)

3.3 Asunnon tilat

Itse asuntojen tilajaottelu perustuu edelleen funktionalismin aikana luotuihin ja 1950-luvulla jalostettuihin asuntosuunnittelun periaattei- siin, joilla vastattiin voimakkaasti kasvaneeseen asuntorakentamisen kysyntään. Asuntojen tilaratkaisuille luotiin mallit. Ihanteiltaan luon- nonläheinen ja epäurbaani rakentaminen korosti kodin ja perheen merkitystä. Yhteiskunnan demokratisoitua eroja vauraamman ja köyhemmän väestönsosan välillä lievennettiin myös asuntorakenta- misen piirissä. Perheasunto piti saada toimivaksi pienen asuntokoon puitteissa, ja tiloille kehiteltiin tästä syystä ideaali- tai jopa minimimi- toitus huoneiden käyttötarkoituksen mukaan. Asunnot standardoitiin. Itse asunnosta hävisivät viimeisetkin sääty-yhteiskunnan merkit vielä 1940-luvulla yleisten palvelijantilojen ja tarjoiluväliköiden häviämisen myötä. Arki tuotiin näkyväksi. Tila-ajattelu asunnon edustustiloista ja yksityisistä tiloista oli liudentunut jo funktionalismin aikana.

Vallitsevista asuntotyypeistä voidaan siis edelleen todeta, että ne on suunniteltu anonyymeille keskivertokäyttäjille yksittäisten tilaa- jien sijaan. Ydinperhe on itsestään selvä asumisen malli. Perheen sisäistä yhteisöllisyyttä korostaa asunnon avoimuus: arki on tehty nä- kyväksi olohuoneen, ruokailutilan ja keittiön välisellä visuaalisella jat- kuvuudella. Se korostaa myös pienten asuntojen tilan ja avaruuden tunnetta. Ovellista keittiötä ei suunnitella enää lainkaan. Päinvastoin: keittiö kehittyi yhä avoimempaan suuntaan.

Tällaiset yhteisölliset perheasunnot, joilla tarkoitetaan 3 huo- netta + keittiö ja sitä suurempia asuntoja (taulukon mukaisesti 37,5%) ovat parhaimmillaan erinomaisia ja soveltuvat suurelle osalle perheis- tä. Ne eivät välttämättä tyydytä perheitä joiden elämäntapa poikkeaa ydinperheestä. Niiden soveltuvuus 1–2 hengen talouksille jotka varal- lisuutensa tai muun syyn (esim. työskentely kotona) johdosta haluaa suuren asunnon ei ole selvää.

Em. seikkojen takia viimeisen viiden vuoden aikana toteutetuihin kerrostaloasuntoihin on kohdistunut joustavuus- ja muunneltavuusvaatimuksia. Näihin vaatimuksiin on joidenkin rakennuttajien toimesta parhaimmillaan ansiokkaasti vastattu suunnittelu- ja rakentamisprosessin aikana. Muunneltavuus on usein kuitenkin melko näennäistä (valinta muutaman varusteluvaihtoehdon tai pintamateriaalin välillä) eikä tuo asukkaalle kustannussäästöjä (esim. väliseinien jättäminen pois). Menettely on myös raskas ja vaatii vielä paljon kehitystyötä. On myös huomattava, että asukkaat joutuvat tekemään jopa vasta ostamaansa asuntoon mittaviakin huonetiloja ja varustelutasoa muuttavia remontteja.

Jos vallitseva perheasuntotyyppi parhaimmillaan onkin ihanteellinen, on se usean eri tekijän johdosta kehittymässä huonompaan suuntaan. Puutteet tulevat esiin sitä paremmin mitä pienempi huoneiston kokonaispinta-ala on.

Yhä tehokkaammat lamellitalot ja paisuvat pistetalot tuottavat asuntojen suunnitteluun sellaista vaikeutta, josta ei välttämättä edes laatusuunnittelija aina selviä kunnialla. Joitakin erinomaista kekseliäisyyttä ja hyviä suunnittelijoita vaatineita poikkeuksia toki on. Liiallinen tehokkuus tuo automaattisesti asuntoon pitkiä käytäviä ja ajaa keittiöt ja märkätilat yhä syvemmälle rakennuksen rungossa. Toki märkätilojen sijoittaminen lähimmäksi porrashuonetta hissi- ja porrasmelun eliminoimiseksi on perusteltavissa. Se tukee myös teknisten installaatioiden asentamisen helppoutta. Kuitenkin on todettava, että vallitsevassa asuntovalikoimassa keittiö on ajautumassa ikävään paikkaan asunnossa. Arjen tuominen näkyväksi on nykyrakentamisessa unohtanut 1950-luvulla kehitetyn esikuvansa ihanteet ja muuttumassa irvikuvakseen: tylsäksi.



Helsinkiläinen ydinperhe 1960-luvulla

Asuntojen tilajaottelu perustuu edelleen funktionalismin aikana luotuihin ja 1950-luvulla jalostetuihin asuntosuunnittelun periaatteisiin.

Vallitsevat asuntotyypit on suunniteltu anonyymeille keskivertokäyttäjille yksittäisten tilaajien sijaan

Asukkaat tekevät vasta ostamaansa asuntoon mittavia huonetiloja ja varustelutasoa muuttavia remontteja.

Asuntojen märkätilat ovat kasvaneet esteettömyysmääräysten johdosta. Tämä ei näy huoneistojen pinta-alan kasvuna vaan pienentyneinä asuintiloina. Lähtökohdiltaan väljissä asunnoissa tämä ei ole ongelma, mutta helsinkiläinen asuminen ei ole (vielä) väljää monesta eri syystä. Tästä johtuen lähtökohdiltaan jo liian pienissä vallitsevissa asuntotyypeissä tämä seikka on erittäin huolestuttava.

3.4 Positiivisia kehityssuuntia?

Merkittävimpiä positiivisia kehityksiä jo viimeisten kymmenen vuoden sisällä on huoneistosaunan vakiintuminen, parvekkeiden pinta-alan kasvu, parvekelasituksen yleistyminen sekä esteettömyys sinänsä. Nämä positiiviset seikat liittyvät kuitenkin seuraavilla ristiriitaisilla tavoilla edellä mainittuihin epäkohtiin.

Sinänsä hyvä laatua nostava tekijä, asunosauna, on tullut liiankin itsestään selväksi standardiksi. Useissa tapauksissa asunosauna vie tilaa muilta toiminnoilta, useimmiten makuuhuoneista. Saunatilojen esteettömyysvaatimusten kasvu on korostanut tätä epäkohtaa vielä entisestään. Väljissä asunnoissa tämä tietenkään ei ole ongelma.

Märkätilojen kasvaessa muiden tilojen kustannuksella parvekkeeseen kohdistuu paineita, jotka muuttavat sitä yhä enemmän olohuoneen kaltaiseksi. Parvekettä voidaan kuitenkin käyttää vain sesonkiluonteisesti eikä se siten tuo asuntoon ratkaisevaa väljyyttä. Parvekkeen muututtua olohuoneeksi parvekelasitus on vakiintunut kenties liiaksikin vallitsevaan asuntorakentamiseen. Kerrostalon arkitehtuuri on sen myötä muuttunut yhä lasisemmaksi.

Kaksikerroksisia asuntoja on sijoitettu jonkin verran ylimpiin kerroksiin. Kaksikerroksisten asuntojen suunnittelua sitovat kuitenkin esteettömyysmääräykset: ”survival floor” on järjestettävä sisääntulokerrokseen. Se tarkoittaa, että asukkaan tulisi pystyä elämään pelkästään sisääntulokerroksessa. Tämä sulkee pois esim. keittiön tai kylpyhuoneen sijoittamisen pelkästään toiseen kerrokseen.



Kerrostalotyypin vaihtelu on ollut viimeisen kymmenen vuoden aikana Helsingissä erittäin vähäistä. Lamelli- ja pistetalot tosin sekoittuivat asuinalueiden sisällä, sillä tarkastelussa mukana olleista 14 kohdealueesta yksipuolisia lamelli- tai pistetaloalueita oli vain neljä. Jälkimmäisiin kuuluvat Fallkulla ja Veräjäläakso, edellisiin Ruoholahti ja Itäkeskuksen Tulisuohtien pohjoispuoli. (Taulu1, s. 38)

Kaavaan merkityt kerrosala, kerrosuku ja rakennusrajat muodostavat yhtälön, joka pahimmillaan on kuin pirunnyrkki.

Suunnittelijan kädet ovat melko lailla sidotut.

4 Alue

4.1 Asemakaavasta asuinympäristöksi

Helsingiläistä uutta asuntoarkkitehtuuria ja siten asuinalueiden yleisilmettä vaivaa samankaltaisuus. Tämän ovat todenneet useat niin ulkomaiset kuin suomalaisetkin rakentamisen asiantuntijat ja maallikot. Samanaikaisesti kuitenkin arkkitehtuurin laadukkuutta ja viimeistelytasoa on kiiteltu. On rakennettu väljiä ja valoisia porrashuoneita, viihtyisiä parvekkeita ja suhteikkaita julkisivuja. Asuinympäristöjen samankaltaisuutta ja kerrostalojen tehokkuutta arvosteltaessa on syytä kiinnittää huomiota vallitsevaan kaavoituskäytäntöön.

Suunnittelijoiden taholta on esitetty kritiikkiä siitä, että kaava-merkintöjä noudattamalla ei voi synnyttää kaavaluonnoksissa esiintyvien havainnepiirrosten kaltaista ympäristöä: lopputulos on väistämättä tehokkaampaa. Näin ollen kaavaan merkityt kerrosala, kerrosuku ja rakennusrajat muodostavat yhtälön, joka pahimmillaan on kuin pirunnyrkki: jostain tulisi joustaa jotta hyvään lopputulokseen päästäisi. Kun tähän yhtälöön lisätään rakennuttajan tavoitteet tehokkaista asuntotyypeistä ja rakennustehokkuudesta, voidaan todeta että suunnittelijan kädet ovat melko lailla sidotut.

Tätä usein toivotonta yhtälöä on yritetty pelastaa yhä tarkemmilla rakennuksen muotoilua ja julkisivujen laatua määrittelevillä kaavamääräyksillä. Laadukas arkkitehtuuri syntyy kuitenkin monen osatekijän summana, eikä yhä tehokkaampia lamellitiloja ja paisuneita pistetaloja voida enää pelastaa julkisivun materiaalivalinnoilla. Lopputuloksen onnistuminen on suoraan verrannollinen suunnittelijan ammattitaitoon. Jos tätä ei ole, ovat asuin ympäristön laatua viime kädessä valvovan rakennusvalvontaviraston keinot vaikuttaa loppu-

tuloksen parantamiseen vähäiset, kerrostalo kun noudattaa asema-kaavaa kaikkine merkintöineen. Kärjistäen voidaan sanoa, että hyvä suunnittelija ei tiukkoja määräyksiä tarvitse, mutta kun hyvää suunnittelua ei aina ole, tai sitä ei pääse syntymään, ovat julkisivumääräykset tarpeellisia. Ideaalitulanteessa tiukat määräykset olisivat tarpeettomia, ja ympäristöstä voisi muodostua nykyistä vaihtelevampaa.

Vallitsevan kerrostalorakentamisen perusteella voidaan todeta, että eri virastojen menettelytapoja ja yhteistyötä tulisi edelleen kehittää, jos halutaan luoda edellytyksiä vaihteleville ja uusille, myös sisällöllisille, ideoille asuntorakentamisessa.

Avainasemassa vallitsevien käytäntöjen muuttamisesta on paitsi kaavoitusprosessi myös tontinluovutusmenettely. Tonttien varausmenettelyllä näyttää olevan suora vaikutus kerrostalojen laatuun. Tontinluovutuksessa on mahdollisuus vaikuttaa siihen, että kerrostaloa kehittävät ideat kanavoituvat nykyrakentamiseen. Erityisesti hyvät mahdollisuudet siihen on, kun kysymyksessä on kaupungin tontti. Innovatiivisuutta tukevat tontinluovutusehdot yhdistettynä väljään kaavaan näyttävät tuottavan hyvän lopputuloksen.

Viime aikoina rakennuttajat ja rakennusliikkeet ovat olleet halukkaita varaamaan tontin vasta, kun asemakaava on jo lainvoimainen, koska kaavoitusprosessien kesto on mm. valitusten takia arvaamaton. Tässä tapauksessa talosuunnittelijoiden, kaavoittajan ja rakennuttajan varhainen yhteistyö ei ole ollut mahdollista. Sen sijaan uusilla kerrostaloalueilla yhteistyömahdollisuudet ovat paremmat, koska valitusmenettely ei todennäköisesti viivästyttä kaavoitusprosessia. Kaava voidaan ”räättälöidä” talosuunnittelun mukaan, kuten on tehty monesti esimerkiksi Arabianrannassa.

Tontinluovutuksessa on mahdollisuus vaikuttaa siihen, että kerrostaloa kehittävät ideat kanavoituvat nykyrakentamiseen.

4.2 Paineita asuinympäristöjen muutokselle

Edellä hahmoteltu lukkiintunut nykytilanne vallitsevassa suunnittelu-koneistossa on osaltaan syynä siihen, että vakiintuneita kerrostalo-tyyppejä toistetaan, ja asuinympäristöistä tulee näin samankaltaisia. On myös merkittävää, että rakennuttajien taholta ei ole juurikaan erityistä tahtoa erilaisten kerrostalojen ja asuntojen toteuttamiseen. Asunnot menevät kaupaksi muutenkin. Asukastyytyväisyyskyselyt osoittavat asukkaiden olevan tyytyväisiä juuri ostamaansa asuntoon. (Voidaan toisaalta kysyä voiko asukas edes olla tyytymätön juuri ostamaansa asuntoon?) Asunnon sijainti, liikenneyhteydet, pysäköinti-mahdollisuudet, koulujen ja päiväkotien laatu sekä palvelut painavat paljon kun asukkaat valitsevat asuinympäristönsä. Miksi siis toteuttaa muunlaista kerrostalorakentamista?

Tämän kerrostalotuksen ensimmäisessä osassa on tuotu esiin niitä paineita, jotka ovat pääosin pinnan alla olemassa, ja varmasti purkautuvat lähivuosina kysyntänä erilaisista asumisratkaisuis-ta, kerrostaloista ja asuinympäristöistä. Vanha, ennen viime vuositu-hannen puoltavaliä rakennettu helsinkiläinen asuinrakennuskanta ja ympäristö tarjoaa toki monipuolisuudessaan vaihtoehtoja eri asumis-tyylien toteuttamiselle. Mutta myös uudet asuinalueet tulisi saattaa nykyistä laajemmin houkutteleviksi entistä monipuolisemmalle asu-kasjoukolle.



Lujatalo Oy

0100 05100

MA OY



III

*Uusia malleja**1. Asunto*

Kerrostalon kehittäminen alkaa **asunnosta**; asuntojen muuntojoustavuuden parantamisesta ja toisaalta asuntojen soveltuvuudesta erilaisten kohderyhmien tarpeisiin. Keskeisenä tavoitteena on asuntokoon kasvattaminen. Asumistilan kasvu lisää asunnon joustavuutta, mikä on toinen keskeinen tavoite. Erilaisten elämäntilanteiden parempi huomioiminen asuntotarjonnassa on kolmas tavoite, johon tulisi pyrkiä paitsi asuntojen muunneltavilla tilaratkaisuilla myös vaihtelevin asuntoratkaisuin, jotka sellaisenaan toteuttavat erilaisia asumistyyliä.

Atlaksessa esitetään kaksi muuntojoustavan asunnon periaatekonseptia, **töölöläisasunto** ja **uusloft**. Perinteisen helsinkiläisen kaupunkiasunnon, 1920- ja 30-lukujen töölöläisasunnon, muuntojoustavuus toteutuu **tilaratkaisussa**: tilat ovat suurehkoja ja siten monikäyttöisiä ja kaikki tilat ovat yhteydessä toisiinsa, mutta myös erotettavissa erilaisiksi vyöhykkeiksi. Uusloft-konsepti perustuu **avoimeen rakentamiseen**: asuntorungon sisällä asukas päättää ja rakentaa asunnon tilat. Loftasunto tai muut sisätiloiltaan viimeistelemättömät asunnot mahdollistavat oman elämäntyylin mukaisen asunnon toteuttamisen ja voivat olla myös tavanomaista edullisempia asumisratkaisuja.

Koska asuntojen muuntojoustavuus on ollut asuntosuunnittelun kehittämistyön keskeisiä tavoitteita viimeisen kymmenen vuoden ajan, on erilaisia muunneltavia sisärakennusjärjestelmiä, etenkin väliseinäratkaisuja, suunniteltu ja toteutettukin. Atlaksessa ei muunneltaviin rakennusjärjestelmiin ole syvemmin paneuduttu, koska tämä kehitystyö näyttää olevan hyvin vireillä. Yleisenä tavoitteena kerrostaloasunnon kehittämisessä tulisi olla, että asunnon muunneltavuutta ja sopeutumista eri tilanteisiin tuettaisiin rakenteellisin ratkaisuin. Väliseinärakenteiden tulisi olla kevyitä väliseiniä, jolloin rakennusrunko toteutetaan pilari-laattarakenteena. Väliseinien tulisi myös olla ääntäeristäviä.





Asunnon koon kasvattamisen tulisi ennen kaikkea kohdistua asuinhuoneiden kokoon; huoneen kalustamisen tulisi olla muunneltavissa ja huoneella tulisi olla useita käyttötarkoituksia.

Kerrostalotalaksessa on laadittu erikokoisille asutokunnille (1- 3 +) asunnon perusohjelmat pinta-ala- ja huonetila-tavoitteineen. Ohjelmissa on käytetty asuinhuoneen neutraalikkona noin 15 m².

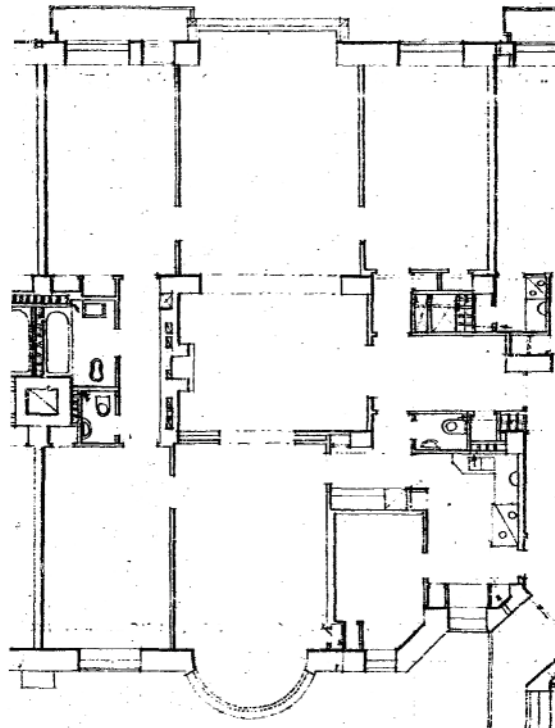
Luvussa esitettävät asuntosuunnitelmat on laadittu erilaisille kohderyhmille. Kohderyhmät ovat erikokoisia asutokuntia ja edustavat erilaisia elämäntilanteita. Kunkin asuntosuunnitelman yhteydessä on esitetty tavoitteet kohderyhmälle suunniteltavalle asunnolle ja kuvailtu suunniteltu asunto. Asuntosuunnitelmissa on sovellettu töölöläisasunto-konseptia ja uusloft-konseptia.

1.1 Mallia töölöläisasunnosta

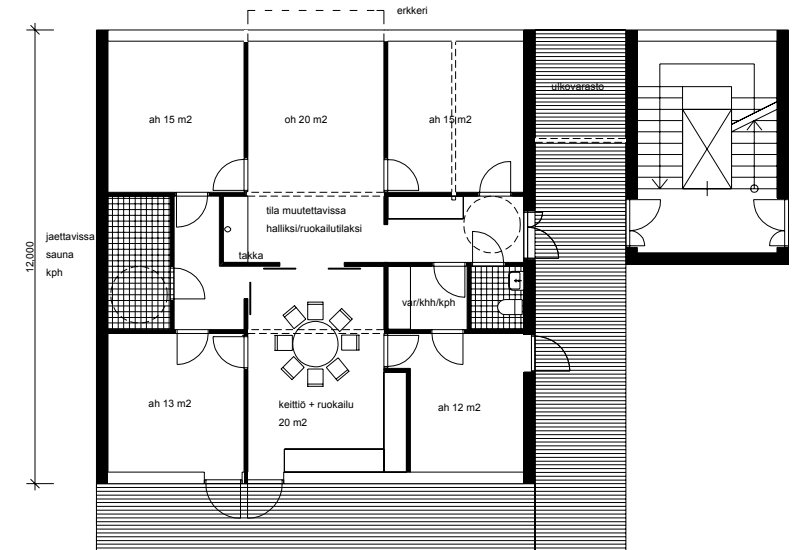
Asunnon hyvän joustavuuden mallina ja inspiraation lähteenä on käytetty Jalmari Peltosen suunnittelemaa v. 1936 valmistunutta vuokrataloa Eteläinen Hesperiankatu 22:een, Töölöläisasunnon tila-ajattelu pohjautuu 1920- ja 30-lukujen säätyläisyhteiskunnan elämäntapaan palvelijanhuoneineen, keittiöporrashuoneineen, halleineen ja ruokasaleineen. Asunnossa toteutuvat monet niistä tavoitteista, joita kerrostaloasunnon kehittämiseksi on asetettu huonekoon ja asunnon joustavan käytön sekä yksilöllisten ja yhteisöllisten asumistarpeiden huomioimisen suhteen (Ks. Luku I, kohta 2.5). Tähänkin, vuokratasoltaan yhä suhteellisen edulliseen taloon on vuosien mittaan asettunut useita lapsiperheitä, joiden elämäntapaan kuuluu myös kotona työskentely.

Kahden ja useamman henkilön asutokunnille suunniteltavissa asunnoissa painottuu asumisen **yhteisöllisyyden** aste. Kahden ja useamman henkilön asutokunnat edustavat joko yhteisöllisempää tai yksilöllisempää asumistyyliä, jolloin asunnoissa on merkitystä ti-

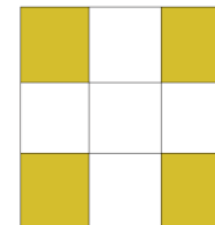
lojen yhteis- ja yksityiskäytöllä. Perinteisesti ajatellen perhe on tiivis yhteisö, joka jakaa kaikki asumistoiminnot, eli perhe elää varsin yhteisöllisesti. Nuorten, kahden sinkun tai muiden asukasryhmien muodostaessa ryhmän, joka jakaa asunnon, painottuvat ryhmän jäsenten yksilölliset tarpeet. Mutta myös perhettä voidaan ajatella ryhmänä, jossa jokaisella asukkaalla on yksilölliset tarpeet. On perheitä, jotka toimivat erittäin yhteisöllisesti; noudattavat yhteistä aikataulua ja kotona ollaan paljon yhdessä, ja perheitä, joissa asukkailla on hyvin erilaiset, yksilölliset elämänrytmit ja kotona tehdään myös paljon työtä, harrastetaan, seurustellaan omien ystävien kanssa, jne, (uusio-



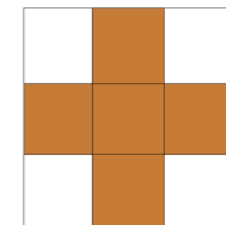
Säätyläisasunto Töölössä, Et.Hesperiankatu 22, 1:200
arkkitehti Jalmari Peltonen 1936.



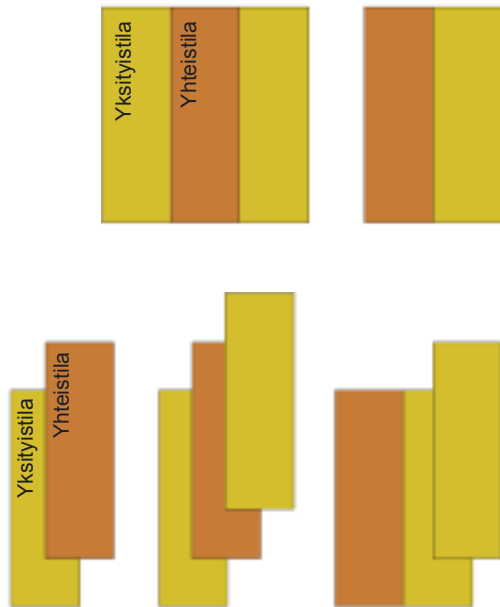
Idea töölöläisasunnon periaatteiden soveltamisesta uudistuotantoon 1:200.



Asuinhuoneet



Yhteistilavyöhykkeet



Töölöläisasunnon variaatiot syntyvät yhteistila- ja yksityistilavyöhykkeiden yhdistelmästä.



perheet). Siksi kerrostaloasunnon, myös perheasunnon tulisi tarjota mahdollisuus toteuttaa sekä **yksilöllisiä** että **yhteisöllisiä** asumistarpeita. Töölöläisasunnon tilajärjestys soveltuu sekä perheasunnoksi että ryhmän asunnoksi.

Töölöläisasunnon asuinhuonetilat ovat “neutraaleja” ja siten niiden käyttö ja kalustaminen on muunneltavissa. Asuinhuoneet sijoittuvat neliönmuotoisen asunnon kulmiin. Niiden väliin sijoittuvat risteävät yhteistilavyöhykkeet: sisääntulo-halli-kylpyhuone sekä olohuone-halli-ruokasali. Asuinhuoneet ovat yhteydessä molempiin vyöhykkeisiin. Sen ansiosta asuntoa voidaan asua monella tapaa ja asunnosta muodostaa erilaisia tilasarjoja. Käytön joustavuutta lisää hallin toimiminen liikenteenjakaajana. Töölöläisasunnon mallin pohjalta suunnitellussa perheasunnossa hallin funktiota on terävöitetty ja siitä on yhteys kaikkiin asuintiloihin. Asunnon sisäinen liikenne on siten tarpeen vaatiessa eriytettävissä asuintiloista.

Keittiö ja palvelijahuone toimii esimerkillisesti nykypäivän asunnossa sivuasunnon tavoin. Oma sisäänkäynti lisää käytön joustavuutta. Paitsi nuoren aikuisen asuinhuoneena tai työhuoneena tila käy isovanhempien pidempiaikaiseen vierailuun, au-pairille jne. tai on jopa vuokrattavissa pois. Siten asunto joustaa, laajenee ja supistuu, elämäntilanteiden mukaan. Etenkin jos väliseinä- ja LVIS-ratkaisuissa huomioidaan asunnosta mahdollisesti erotettavat osat.

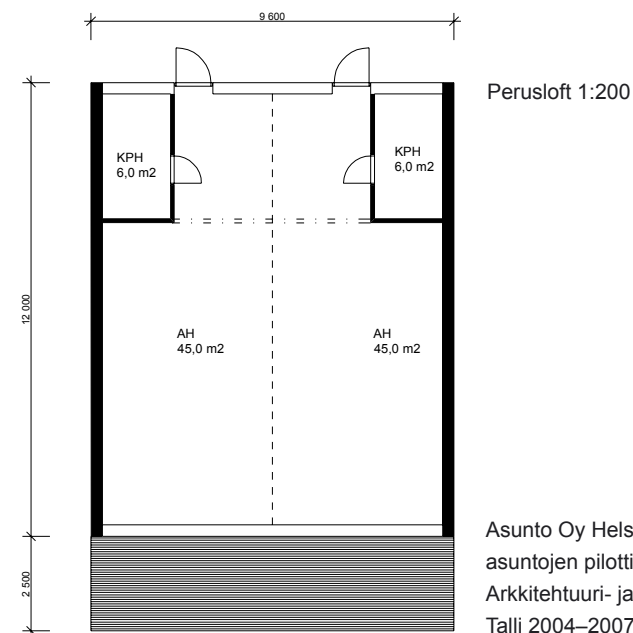
Töölöläisasunnon kolme rinnakkaista vyöhykettä, keskeinen yhteistilavyöhyke ja sen molemmiin puolin yksityistilavyöhykkeet, on innoittanut kehittämään asuntopohjia, jotka perustuvat näihin moduulimittaisiin viipaleisiin. Pieni asunto syntyy yhdestä tai kahdesta viipaleesta ja kaksi- tai jopa kolmikerroksinen asunto viipaleiden pinoutumisesta. Asunto hahmottuu myös yhdeksän neliön ruutuna. Asunnon kokoa voi säädellä esim. korvaamalla asumistilan lasitetulla parvekkeella.

Tiivistäen voi sanoa, että töölöläisasunnon muuntojoustavuus syntyy **tila-ratkaisuista**. Tilojen yhdisteltävyys ja erotettavuus toteutuu perinteisesti ovia avaamalla ja sulkemalla, asunnon sisäiseen liikenteeseen löytyy vaihtoehtoisia reittejä ja tilojen koko ja sijainti mahdollistaa niiden monikäyttöisyyden.

1.2 Mallia maailmalta -Uusloft

Loft-asuntoja on toteutettu vanhoihin teollisuus- ja varastorakennuksiin Suomessa ja ulkomailla vuosikymmeniä. Konsepti sopii kuitenkin hyvin myös uudisrakentamiseen, ja Helsingin kokoiseen kaupunkiin sille voi ennustaa myös kysyntää. Hollannissa on menestyksekkäitä kokeiluja tästäkin 1990-luvulta lähtien. Esimerkiksi Amsterdamin kaupunki on rakentanut ns. omavastuu-asuntoja, joissa on valmiina vain kantavat rakenteet ja LVIS-liitännät – varustelun osalta vuokralainen tai ostaja saa päättää, mitä haluaa. Asukas voi joko täydentää asuntoa itse tai antaa tehtävän rakennusliikkeille. Lähtökohtana on että asukas itse päättää huonejaosta ja viimeistelyn tasosta. Idea tällaisesta, kunnallisen asunto-ohjelman puitteissa mahdollisesta rakentamisesta on perua suunnitteluperiaatteiden vuosikymmeniä kestäneestä kehittämisprosessista. Menetelmä on voitu ottaa käyttöön vasta, kun asuntotuotantojärjestelmän eri vaiheisiin on käytännön kokeilujen jälkeen kehitetty koko joukko uusia säännöksiä. Ne koskevat mm. omistusoikeutta, varusteiden ja sisustuksen jälleenmyyntimahdollisuutta sekä luototusehtoja (Fassbinder). Maailmalta löytyy muitakin esimerkkejä, yksi tunnetuista on arkkitehti Jean Nouvelin Nemausus-kokeiluprojekti Nimesissä Ranskassa vuosilta 1987–1994, joka on sosiaalista asuntotuotantoa.

Tällaista avoimen rakentamisen periaatetta voidaan soveltaa tyydyttämään lähes kaikkien kohderyhmien asumistarpeita varallisuustasosta riippumatta, kunhan vain asukas on halukas toteuttamaan sisävarustelun itse.



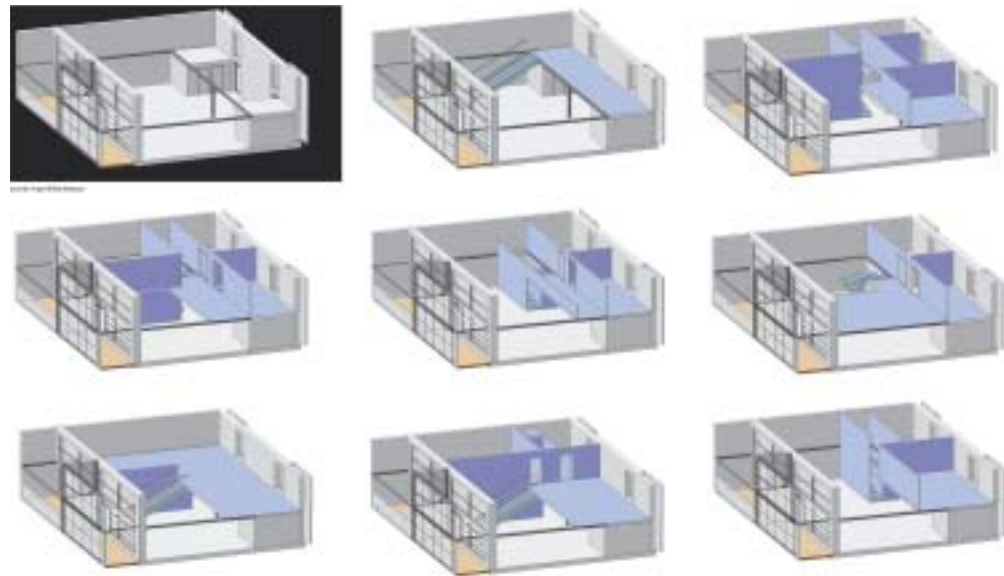
Asunto Oy Helsingin Tila, uusloft-asuntojen pilottihanke Arabianrantaan, Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli 2004–2007, rakennuttaja Sato





Asunto Oy Helsingin Tila, uusloft-asuntojen pilottihanke Arabianrantaan, Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli 2004–2007, rakennuttaja Sato

Uusloft-konsepti perustuu **avoimeen rakentamiseen**: asuntorungon sisällä asukas päättää ja rakentaa asunnon tilat



Sosiaalista asuntotuotantoa,

Nemausus-projekti, Nimes, Ranska, arkkitehti Jean Nouvel, 1985–1987.

Tässä ataksessa esitetty Uusloft-konsepti perustuu ajatukseen tarjota asukkaalle yksi huonetila, ns. loft-asunto, joka on varusteiltaan viimeistelemätön, mutta kuitenkin ostohetkellä sellaisenaan asumiskelpoinen. Asukkaat voivat edelleen tarpeidensa mukaan suunnitella tai suunnitelluttaa sekä osin rakentaa tai rakennuttaa asuntonsa.

Se perustuu Helsingissä vuonna 2004 käynnistettyyn Uusloft-kerrostalon koerakentamisprojektiin (Talli/Sato). Suomessa rakennuttajat ovat aiemmin olleet haluttomia toteuttamaan tällaista ”hartiapankkirakentamista” kerrostalotuotannossa vedoten viranomaismääräyksiin ja kysynnän puutteeseen. Tämän projektin ideassa ja toteutumisessa onkin ollut keskeistä luova kehitysyhteistyö eri viranomaisten kanssa (vrt. Hollanti) esim. juuri asumiskelpoisuuden määrittelyssä. Myös helsinkiläisten asunnonostajien kysyntä osoittautui suureksi jo hankkeen kehitysvaiheessa.

Loft-asunnoille on ominaista väljyys: eri asumistoiminnot voivat sijaita samassa tilassa, mutta tarpeiden ja muuttuvien elämäntilanteiden mukaan voidaan rakentaa erillisiä tiloja. Asunto on väljä myös korkeussuunnassa, huonekorkeus voi olla 5 metriä. Tämä mahdollistaa asuinpinta-alan laajentamisen, huonetilojen rakentamisen parvityyppisinä.

Perusloft on 100m² tila, jossa on kaksi kylpyhuone/wc:tä. Kylpyhuoneet voivat olla tilamoduleita, jotka toteutetaan valmiiksi tehtaalla. Asukas voi valita useasta erilaisesta vaihtoehdosta. Kylpyhuonemodulin huonetilan puoleisessa seinässä sijaitsevat liittymät keittiön varusteisiin ja laitteisiin, jotka jätetään asukkaan myöhemmin toteutettavaksi. Keittiö voidaan sijoittaa huonetilaan monella eri tavalla, kunhan laiteliittymät sijoitetaan modulin yhteyteen. Perusloft voidaan puolittaa kahdeksi pienemmäksi loft-asunnoksi. Lofteihin liitty huoneiston levyinen korkea parveke.



50% Helsingin asutokunnista

Kohderyhmäesimerkkejä

nuoret 18–30 v.
jatkettu nuoruus 30–40 v.
vanhukset > 70 v.

Asuntotyyppejä

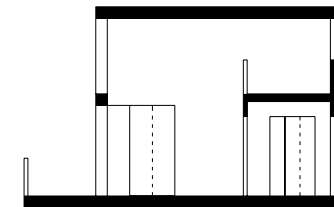
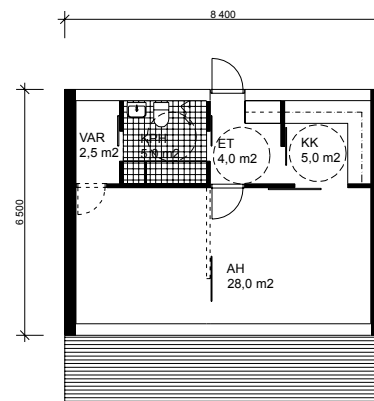
Nuoren asunto
Nuoren asunto perheasunnon yhteydessä
AsuntoTyöGarage
Vanhuksen asunto perheasunnon yhteydessä
Sinkun superasunto
Kaupunkikulkuri

**1.3 Asunnot yhden henkilön asutokunnille**

Tavoitteena pienen asunnon suunnittelussa on että asunnon käytettävissä olevasta pinta-alasta omistetaan niin paljon kuin mahdollista asuintilaksi ja siten luodaan paljon "elintilaa". Asuntoon voidaan tehdä paikkoja istumista, syömistä ja työskentelyä varten. Keitto-, varasto- ja kylpyhuonetilat järjestetään tiiviiksi kokonaisuudeksi. Asunnon sisäisen liikenteen jakamiseen ei tarvitse kiinnittää huomiota koska tiloja käyttää vain yksi henkilö ja jaetut ja yhtäaikaiset asumisaktiviteetit puuttuvat. Silti eteisestä voi olla käynti molempiin huoneisiin, jolloin tilojen käytettävyyttä toisistaan riippumatta on mahdollista Jos pinta-alaa on enemmän, voidaan toimintoja erotella enemmän. Tilojen ja toimintojen mahdollinen yhdistely on myös silloin tärkeää

Pienasuntoon on vaikeaa järjestää luonnonvaloa usealta suunnalta siksi asunnon asuintilat olisi hyvä sijoittaa ulkoseinän suuntaisesti, jolloin ikkunapinta-alaa on paljon.

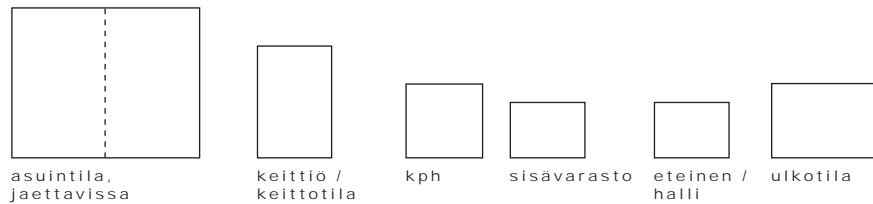
Tavoiteltavaa olisi että yhden henkilön asutokunnan asunnon koko olisi minimissään 40 m². Vallitsevassa asuntotuotannossa yksiöiden koko lähestyy tätä. Jos esimerkiksi sauna halutaan asuntoon, on asunnon kokoa kasvatettava, ei pienennettävä muita asuintiloja.



Yhden hengen esimerkki-
asunto 44,5 m² 1:200

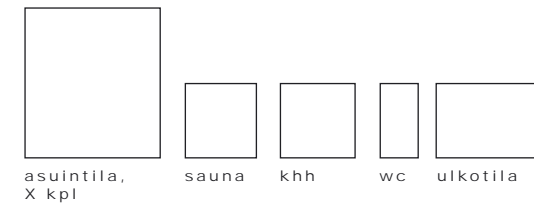
Perusohjelma

Asunnon perusohjelmassa on määritetty tilat, jotka asuntokunnan on ajateltu minimissään tarvitsevan. Ohjelman mukaisesti suunniteltu asunto on esitetty viereisellä sivulla.



Laajennukset

Perusohjelman laajennuksella asunnon laatua, kokoa ja mukautuvuutta erilaisiin elämäntyyliin kasvatetaan.



Käytettävyys

- tehokas tilajako, etusija paljon asuinpinta-alalle, yksi suurehko asuintila, josta makuutila on erotettavissa
- toimintojen yhdistely on mahdollista (ruokailu, oleskelu, työskentely, jne)
- kompakti keittotila
- kompakti kylpyhuone
- käyttökelpoinen sisävarasto
- ulkotila (tai ranskalainen parveke)

Joustavuus

- nykyistä standardia korkeampi huonekorkeus, joka mahdollistaa parven rakentamisen kylpyhuone-keittiö-vyöhykkeen päälle. Parvella voi nukkua ja/tai varastoida tavaraa
- mahdollisuus yhdistellä yhden hengen asuntoja duo-asunnoksi, ryhmäasunnoksi, työ-asunnoksi

Pinta-ala

- 40 m²–70 m²

30% Helsingin asutokunnista

Kohderyhmäesimerkkejä

lapsettomat parit 18–40 v.
 lapsettomat parit 40- v.
 lapsi ja 1 vanhempi
 2 sinkkua
 vanhuspari 70- v.

Asuntotyyppejä

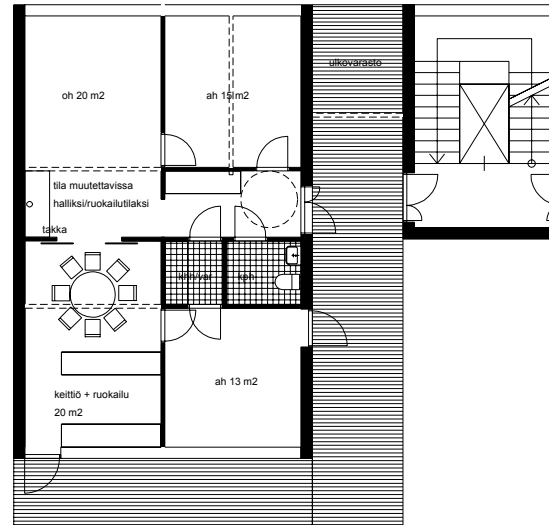
pieni Duo-asunto
 Vanhusten asunto perheasunnon yhteydessä
 Keskikokoinen Duo-asunto= Kolmio
 iso Duo-asunto
 Harrasteasunto
 Kaupunkikulkuri

**1.4 Asunnot kahden henkilön asutokunnille**

Kahden (ja useamman) henkilön asutokunnille suunniteltavissa asunnoissa on otettava huomioon asumisen **yhteisöllisyyden** aste. Kahden henkilön asutokunnat edustavat joko yhteisöllisempää tai yksilöllisempää asumistyyliä, jolloin asunnoissa on merkitystä tilojen ja mukavuuksien yhteis- ja yksityiskäytöllä. Asunnon perusohjelmista on laadittu sekä yhteisöllinen että yksilöllinen asumisohjelma.

Keskikokoinen Duo-asunto 85 m² = kolmio

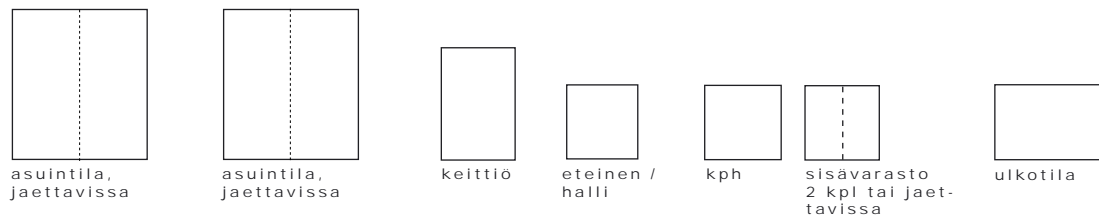
1:200



Joustava muunneltava, eronneiden yksinhuoltajien ja karanneiden viikonloppuvanhempien asunto. Tämä asunto on suhteellisen kompakti ja sen pitää täyttää monenlaisia asumistarpeita, pääsääntöisesti yhteisöllisestä käytöstä yksilöllisempään käyttöön. Huoneiden lukumäärä on sama kuin asukkaiden lukumäärä. Yksi huone on sopiva yhteisöllisiin aktiviteetteihin ja se rajautuu suureen keittiöön. Muut huoneet ovat suurehkoja (jaettavissa) ja niitä käytetään eri tarkoituksiin.

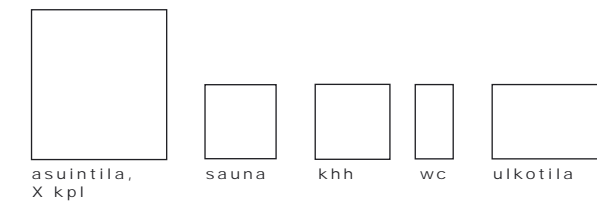
Perusohjelma

Asunnon perusohjelmassa on määritetty tilat, jotka asuntokunnan on ajateltu minimissään tarvitsevan. Ohjelman mukaisesti suunniteltu asunto on esitetty viereisellä sivulla.



Laajennukset

Perusohjelman laajennuksella asunnon laatua, kokoa ja mukautuvuutta erilaisiin elämäntyyliin kasvatetaan.



Asunto, jossa yhteisöllinen ohjelma

Käytettävyys

- tehokas tilajako
- kaksi (kolmesta) huoneesta 12–15 m²
- yhteiskäyttöinen asuintila
- ruokailukeittiö, jonka saa suljettua erilleen muusta tilasta
- kompakti kylpyhuone, jos enemmän pinta-alaa, jonkin verran tilavammat
- käyttökelpoinen sisävarasto
- hyvä käyttökelpoinen ulkotila

Joustavuus

- pienet tilat ovat käyttökelpoisia moniin toimintoihin, myös toimintojen yhdistely mahdollista
- mahdollisuus yhdistää kaksi pientä tilaa yhdeksi suureksi asuin/nukkumatilaksi

Pinta-ala

- 70–90 m²

Asunnot, joissa painottunut yksilöllinen asuminen

Käytettävyys

- kaksi asumis-/nukkumatilaa
- yhteinen ruokailukeittiö
- kaikkiin huoneisiin pääsee hallista
- tilava kylpyhuone
- yksi tai kaksi sisävarastoa
- hyvin käytettävissä oleva ulkotila

Joustavuus

- monia tilanjakomahdollisuuksia asuin/nukkumatilaille

Pinta-ala

- 50–70 m²

20% Helsingin asuntokunnista

Kohderyhmäesimerkkejä

lapsi/lapsia 2 vanhempaa
lapsia 1 tai useampi ja 1 vanhempi
erilaiset ryhmät

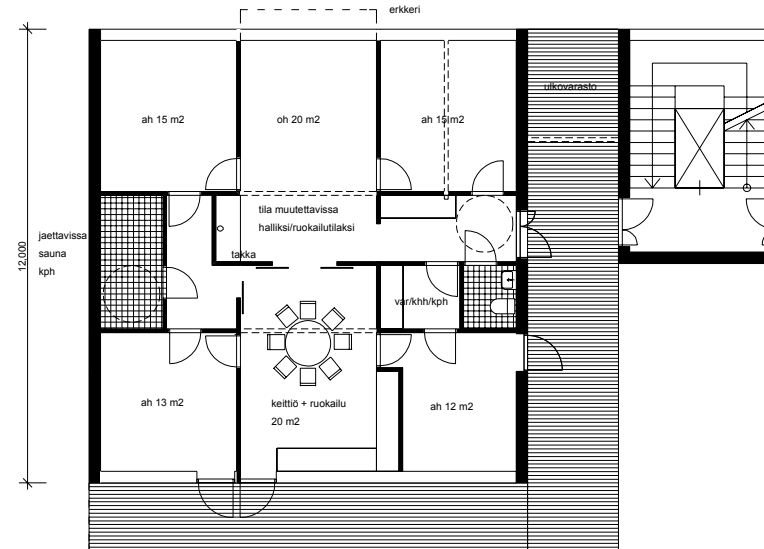
Asuntotyyppejä

Joustava perheasunto
AsuntoTyöPerhe
Keskikokoinen Duo-asunto= Kolmio
iso Duo-asunto
Harrasteasunto
Aikuisten ryhmäasunto
Soluasunto

**1.5 Asunnot 3+ henkilön asuntokunnille**

Asuntokunnat ovat pääasiassa kotitalouksia, joissa on lapsia. Lähtökohta on, että perheet voivat jatkaa asumistaan asunnossa eri elämänvaiheissa. Muuttuvat/vaihtuvat asukkaat huomioidaan osana asuntoa, kuten au-pair ja usein vierailevat iso-vanhemmat.

Perinteisesti ajatellen perhe on tiivis yhteisö, joka jakaa kaikki asumistoiminnot, kun taas erilaisille ryhmille, esim. vanhuksille, suunniteltavissa ryhmäasunnoissa pyritään huomioimaan asukkaiden yksilöllisyys ja intiimiys. Mutta myös perhettä voidaan ajatella ryhmänä, jossa jokaisella asukkaalla on yksilölliset tarpeet. On perheitä, jotka toimivat erittäin yhteisöllisesti: noudattavat yhteistä aikataulua ja kotona ollaan paljon yhdessä, ja perheitä ja uusperheitä joissa asukkailla on hyvin erilaiset, yksilölliset elämänrytmit ja kotona tehdään myös paljon työtä, seurustellaan omien ystävien kanssa, jne.



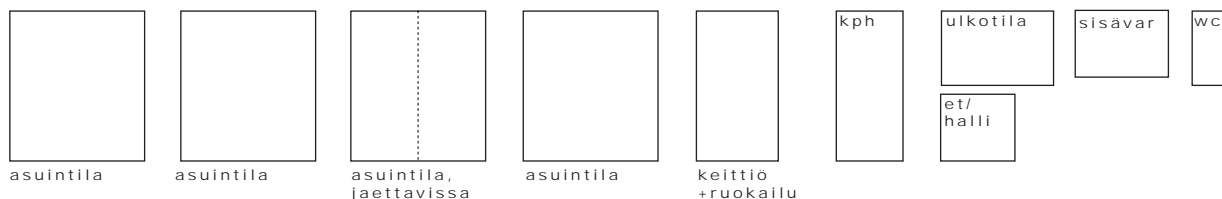
3+ asukkaan asunto

1:200

Perheasunnon (n. 120 m²) olohuone ja keittiö ovat yhteisöllisiä tiloja. Olohuone on tilava. Perheasunnossa huomioidaan kaikkien perheenjäsenien yksilölliset tilatarpeet. Asunnossa tulisi olla yksi huone enemmän kuin henkilöiden lukumäärä. Tämä tila voi toimia työtilana tai lyhytaikaisten asukkaiden huoneena. Ylimääräisen tilan käytettävyyttä monipuolistaa sen sijoittuminen sisäänkäynnin yhteyteen tai tilan oma sisäänkäynti. Yksilölliset tilat (n. 15 m²) tarjoavat tarpeeksi tilaa työskentelyyn, nukkumiseen, istumiseen. Asunnon jakaminen erilaisiin käyttötilanteisiin on toteutettavissa tilojen suljettavuudella. Asunnossa on tilava kylpyhuone, erillinen vieras-wc, vaatehuoltotila ja riittävästi säilytystilaa. Tämä asunto voi olla maantasalla tai siinä on suuri parveke/(katto)terassi. Asukkaiden päivittäiset toimintakuviot pysyvät ajan kuluessa, mutta muuttuvat lasten kasvaessa niin, että eri tiloja käytetään eri intensiteetillä.

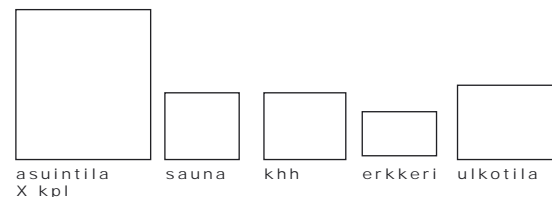
Perusohjelma

Asunnon perusohjelmassa on määritetty tilat, jotka asuntokunnan on ajateltu minimissään tarvitsevan. Ohjelman mukaisesti suunniteltu asunto on esitetty viereisellä sivulla.



Laajennukset

Perusohjelman laajennuksella asunnon laatua, kokoa ja mukautuvuutta erilaisiin elämäntyyliin kasvatetaan.



Asunnot, joissa yhteisöllinen ohjelma

Käytettävyys

- tilava yhteiskäyttöinen asumistila
- yhteisöllinen ruokailukeittiö
- kolme tai useampi tila 12–15 m², vähintään yksi tila jaettavissa kahteen peinempään
- kaikkiin tiloihin pääsee suoraan hallista
- tilava kylpyhuone
- erillinen wc
- suuri sisävarasto
- suuri ulkotila
- tilojen mukautumisella (suljettavuus, yhdisteltävyys)

Joustavuus

- tiloja voi käyttää moniin aktiviteetteihin
- tiloja voi yhdistää ja erottaa eli ne mukautuvat asukkaiden yksilöllisten tarpeiden mukaisesti käyttötilanteisiin
- vähintään yksi huone sisäänkäynnin yhteydessä ja siitä yhteys ”omaan” wc-tilaan
- asunnossa kaksi sisäänkäyntiä

Pinta-ala

- 90–180 m²

Ryhmäasunnot, yksilöllinen ohjelma

Käytettävyys

- itsenäisiä yhden hengen asuntoja, joka on yhdistetty toisiinsa
- kaikkiin asuntoihin pääsee suoraan pääsisäänkäynnistä
- lisätilaa yhteisöllisille aktiviteeteille, riippuen ryhmän toiveista

Joustavuus

- yhden hengen asuntojen liittäminen yhteen kahden hengen asunnoksi on mahdollista
- yhteisölliseen käyttöön varattu tila voidaan muuttaa itsenäiseksi asunnoksi

Pinta-ala:

- 40–55 m² henkilöä kohden



1.6 Asuntosuunnitelmia eri elämäntyyliä varten

Asunnot on suunniteltu yhden, kahden sekä kolmen ja useamman henkilön asutuskunnille, jotka on jaoteltu kohderyhmiksi elämäntyyliä varten, eli iän ja perhetyyppien mukaan. Ryhmittelyyn on vaikuttanut myös jossain määrin kohderyhmän tulo- ja koulutustaso ja/tai toiminnallisia, elämäntapaa, -tyyliä ja identiteettiä liittyviä tekijöitä.

1. Nuoren asunto 50 m²

Kohderyhmäesimerkki:

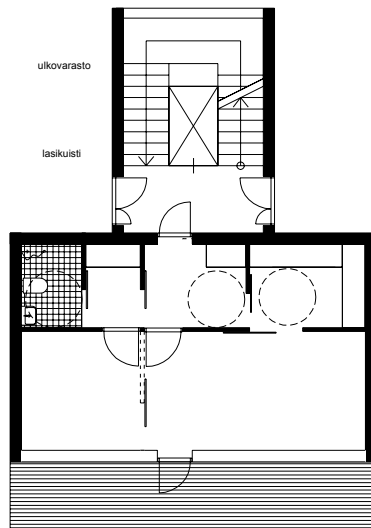
Nuorille, jotka ovat päättäneet koulunsa ja jotka käyvät työssä kodin ulkopuolella, jotkut jatkavat opiskelua. Tulot ovat minimipalkkatasoa tai hieman enemmän. Keskeinen sijainti kaupungin palveluihin nähden on oleellista.

Tavoite:

Pienen asunnon käytettävissä olevasta pinta-alasta omistetaan niin paljon kuin mahdollista asuintilaksi. Asuntoon voidaan luoda paikkoja istumista, syömistä ja työskentelyä varten. Nukkumapaikka on pieni. Keittiö on kompakti, kylpyhuone on vaatimaton. Yksilöllinen ulkotila voidaan korvata ranskalaisella parvekkeella ja/tai suurella ikkunapinta-alalla.

Suunnitelma:

Asunnon asuintilat sijoittuvat ulkoseinän suuntaisesti, jolloin ikkunapinta-alaa on paljon. Aputilat sijoittuvat kapeaan tehokkaasti jaettuun vyöhykkeeseen. Eteisestä on käynti molempiin huoneisiin, jolloin asunnossa voi tarvittaessa asua kaksikin nuorta. Keittiön mitoitus on tiukka, mutta tarvittaessa muutettavissa pyörätuolikäyttöön. Alkuvia voidaan käyttää moniin eri tarkoitukseen, varastointiin, työskentelyyn, nukkumiseen.



1:200

2. Nuoren asunto 41 m² perheasunnon 125 m² yhteydessä yht. 166 m²

Kohderyhmäesimerkki:

Itsenäisyys ja tarve hyvään yhteteen vanhempien kotiin ovat tunnusomaisia tälle ryhmälle. Osa näistä nuorista opiskelee ja osa työskentelee päätoimisesti, aika moni tekee nykyään molempia. Osa hakee opiskelupaikka, pitää välivuotta tai on työttömänä. Suurimmalla osalla on joka tapauksessa hyvin alhaiset tulot ja asumiseen on käytettävissä vähän rahaa. Kaupungin palveluiden hyvä saavutettavuus on tärkeää.

Tavoite:

Nuorella on käytettävissään itsenäinen osa perheasunnosta.

Pinta-ala on verrattavissa yhden hengen asuntoon (40 m²). Keittiö ja saniteetitilat ovat pienet. Asumistoiminnot voidaan sijoittaa jakamattomaan tilaan.

Tilat voidaan liittää perheen asuntoon. Oleellista on itsenäinen saavutettavuus, riippumatta emoasunnosta.

Suunnitelma:

Asunto on itsenäinen osa perheasuntoa. Nuoren asuntoon on oma sisäänkäynti lasikuistin kautta, josta käydään myös emoasuntoon. Ulkovarasto on yhteinen. Nuoren asunnon wc on emoasunnon vieras-wc. Nuori voi käyttää tarvittaessa emoasunnon saunatiloja, ulkotilaa ja keittiötä. Asunto on liitettävissä vaivattomasti emoasuntoon.



1:200



3. Vanhuksen asunto 50 m² perheasunnon 125 m² yhteydessä yht. 175 m²

Kohderyhmäesimerkki:

Tällä vanhusryhmällä on keskimäärin alhaiset tulot ja paljon vapaa-aikaa. Asuntoa käytetään moniin aktiviteetteihin. Korkea ikä, kaivattu läheinen kontakti suvun kanssa ja mahdollisuus kotihoidon järjestämiseen ovat merkittäviä toivottavassa asumistilanteessa. Hyvät julkisen liikenteen yhteydet ovat oleelliset.

Tavoite:

Vanhusten taloudella (1–2 hlöä) on käytössään itsenäinen osa suuresta (perhe)asunnosta.

Omassa asumisosassa on vähintään kaksi huonetta. Keittiö ja kylpyhuone ovat vaatimattomat, mutta ovat yhteydessä olo- ja makuuhuoneeseen. Käytössä on oma ulkotila.

Suunnitelma:

Asunto on itsenäinen osa suurta perheasuntoa. Sen voi pienin muutoksin erottaa aivan omaksi pienasunnoksi. Perheasunnon ja pienasunnon välinen seinä täyttää asuinhuoneistojen välisen seinän vaatimukset ja on äänieristyksestään hyvä. Sopii myös asunnoksi nuorille asukkaille.

Vanhusten asunnon sisäänkäynti tapahtuu perheasunnon kanssa yhteiseltä lasikuistilta. Ulkovarasto on yhteinen.

Vanhusten huoneet ovat pinta-aloiltaan suurehkot. Makuuhuonetta voi käyttää muuhunkin kuin nukkumiseen. Tilava kylpyhuone on makuuhuoneen vieressä. Vanhukset voivat käyttää juhlien järjestämiseen perheasunnon tiloja.



1:200



4. AsuntoTyöGarage 50 m² + parvi 14 m²

Kohderyhmäesimerkki:

Nuorelle, joka yhdistävät kotiin asumisen ja työn. Tämän yhdistämisen avulla alkavan yrityksen kulut voidaan pitää alhaisina. Tulotaso on yleensä minimissä. Paljon kontakteja naapurustoon ja suuntautuminen kaupunkiin luonnehtivat tätä ryhmää.

Tavoite:

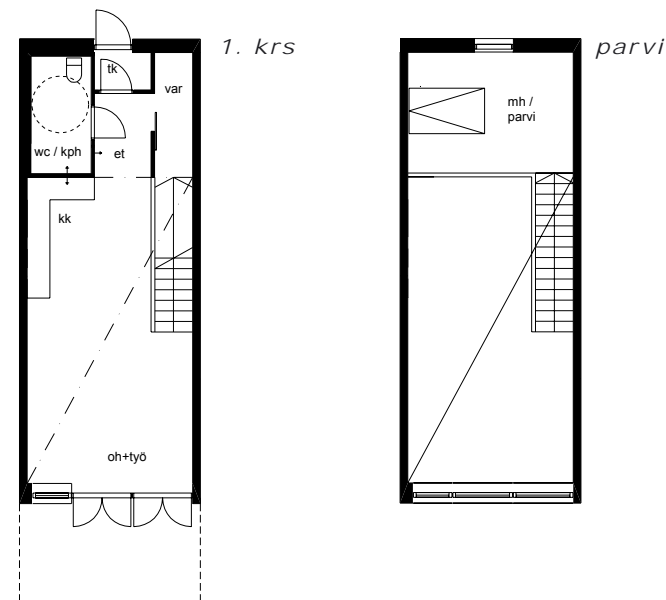
AsuntoTyö-tila voi olla tyhjä tilana. Rajallisen käyttöpinta-alan sisällä voidaan yhdistää eri toiminnot jakamattomassa tilassa. Työfunktion ja rajallisen pinta-alan kompensatona voi olla korkea huonekorkeus. Keittiö ja suihku-pesutila on minimaalinen.

Asunto-työ-tila sijoittuu mieluiten katu/maantasoon.

Suunnitelma:

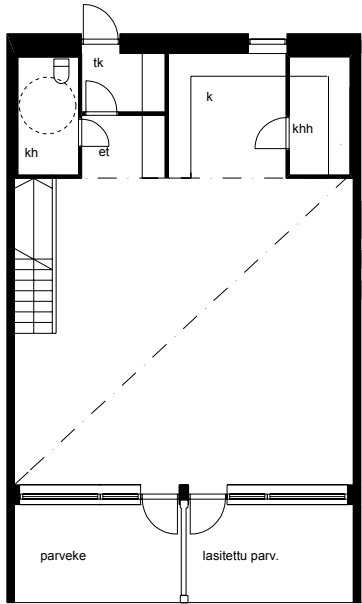
Suunnitelman lähtökohtana on loft-konseptin puolitetty loft 50 m², joka on muokattu nuorelle sopivaksi työasunnoksi. Kylpyhuonemodulin huonetilan puoleiseen päätyyn on rakennettu pieni keittotila. Parvella sijaitsee makuutila ja varastotilaa.

Asunnossa on jätetty mahdollisimman paljon vapaata tilaa asumis- ja työaktiiviteeteille. Erityinen yksityiskohta, joka kohottaa tilan käyttöarvoa, ovat julkisivun puoleiset kerroksen korkuiset taiteovet, joiden avulla osasta tilaa voi olla suora yhteys ulkotilaan. Asukas/käyttäjä voi täyttää asunto-työ-rungon monilla tavoin, koska tasapainottelu asumisen ja työn välillä voi olla voimakasta.

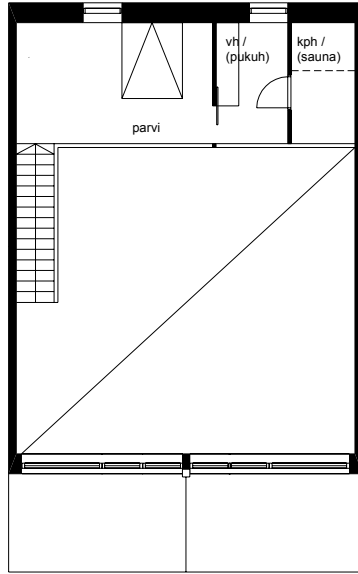


1:200





1. krs



parvi

1:200

5. Sinkun superasunto 100 m² + parvi 40 m²

Kohderyhmä:

Yhden hengen talous, jolla täysipainoinen työ kodin ulkopuolella, tulot vaihtelevat keskitasosta kaksi kertaa keskitasoon tai suuremmiksi. Asunnon on oltava kompakti ja tehokas ja sopiva useisiin toimintoihin, vieraille, työneuvotteluun ja juhlaan. Palvelut naapurustossa ovat oleellinen vaatimus.

Tavoite:

Asunto, jossa on korkea varustelutaso. Kokonaiskäyttöpinta-ala voi vaihdella 40–70 m². Tilajako asumisen ja nukkumisen välillä ei ole vaatimus. Makuuhuoneissa, jos niitä on, on liikkumiseen soveltuvaa pinta-alaa. Tilan laatuun kiinnitetään paljon huomiota, ja siinä korkeudella, päivänvalolla ja tilojen yhdistelemismahdollisuuksilla on suuri rooli.

Suunnitelma:

Suunnitelman lähtökohdiana on loft-konseptin perusloft 100 m², joka on muokattu kohderyhmälle sopivaksi asunnoksi. Asunto yksi iso huonetila, jota voi käyttää arkeen ja juhlaan. Toinen märkätilamoduleista toimii kodinhoitilana keittiön yhteydessä. Parvikerrokseen on suunniteltu isohko makuutila, ja kylpyhuone ja sauna ja vaatehuone. Asunnossa on huoneiston levyinen korkea parveke.



6. Kaupunkikulkuri 80 m² + parvi 40 m²

Kohderyhmäesimerkki:

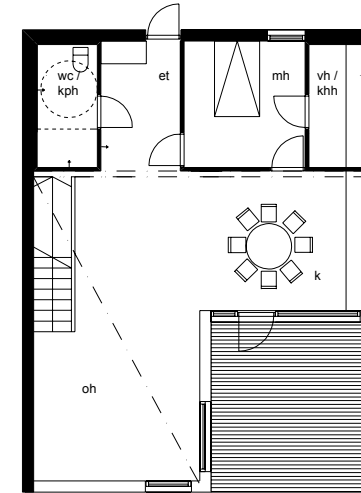
Tälle kohderyhmälle – 1- ja 2-hengen talouksille, joilla on keskitasoa paremmat tulot – on asumis/työtilan toiminto hyvin tärkeä. Ajassa ja tilassa ei ole selkeää eroa työskentelyn ja asumisen välillä.

Tavoite:

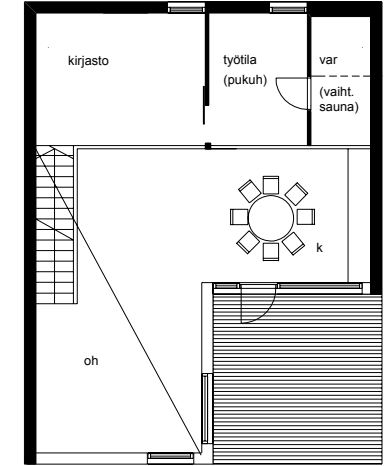
Asunto on suuri studioasunto, jonka tilallinen laatu on korkea, samoin teknisten mukavuuksien taso. Asuin/työtila on korkea ja suuri (vähintään 40 m²) ja sillä on edustava funktio. Erillinen yksityistila on tärkeä vaatimus. Ikkunapinta-ala on suuri. Keittiö on liikkuva ja voidaan sijoittaa moneen paikkaan. Tällä tavalla keittiö toimii jakajana/yhdistäjänä asumis- ja työfunktion välillä. Ainoa makuuhuone on keskimääräinen pinta-alaltaan ja sijaitsee wc:n ja kylpyhuoneen läheisyydessä. Studioasunnolle luontevaa on sijaita parhaalla paikalla rakennuksen kattokerroksessa. Nimi kaupunkikulkuri viittaa siihen, että asunto on toteutettavissa useimpien rakennusten ylimpiin kerroksiin.

Suunnitelma:

Suunnitelman lähtökohtana on loft-konseptin kattokerroksen asunto 80 m², joka on muokattu 1–2 hengen studio-asunnoksi. Yhdestä isosta huonetilasta on erotettu makuuhuone. Toinen märkätilamoduleista toimii vaatehuoltotilana. Parvella on työtilaa, kirjasto ja varasto. Asunnossa on kattoterassi.



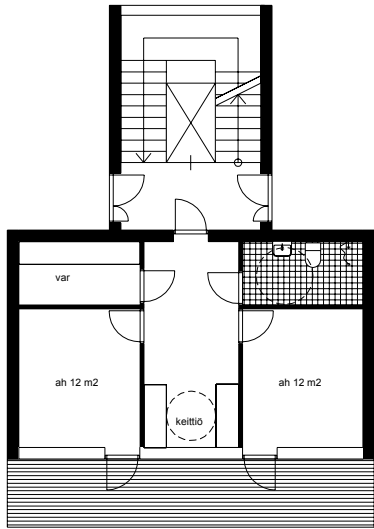
1. krs



2. krs

1:200





1:200

7. Pieni Duo-asunto 60 m²

Kohderyhmä:

Tämä kohderyhmä säästää asumismenoissa jakamalla asunnon kylpyhuoneen ja keittiön. Siten asunto sopii kahdelle sinkkunuorelle, tai yksinhuoltajalle, jolla on 1–2 lasta (toinen teini-ikäinen). Aukkaat ovat opiskelijoita tai työssäkäyviä, tulot ovat alhaiset. Käyttävät paljon kaupungin palveluita. Yhteisöllinen asuminen ja omatoimisuus on tärkeää.

Tavoite:

Pienessä Duo-asunnossa molemmilla asukkailla on oma tilansa. Sen lisäksi on pieni yhteiskäyttöinen tila, johon toinen tai molemmat yksilölliset tilat voidaan yhdistää. Asunnossa voidaan asua yksilöllisemmin tai yhteisöllisemmin. Asuintilan yksityisyys tärkeä ja se on jaettavissa eri toimintoihin. Yhteisölliset tilat, keittiö ja kph ovat kompaktit.

Suunnitelma:

Pienukko asunto, jossa on kaksi yksilöllistä isohkoa asuinhuonetta. Kaikkiin tiloihin käydään hallin kautta. Keittotila on osa hallia, johon mahtuu myös pieni ruokailuryhmä.



8. Iso Duo-asunto 139 m²

Kohderyhmäesimerkki:

Tämä lapseton kahden hengen talous on vahvasti suuntautunut kaupunkiin sekä työssä että vapaa-ajalla ja sillä on hyvä tulotaso, 2-kertaa keskimääräiset tai korkeammat tulot. Paljon arvoa pannaan asunnon edustusfunktiolle, mutta myös mahdollisuuteen käyttää sitä yksilöllisesti ja yhteisöllisesti vierailuihin, opiskeluun ja muihin toimintoihin sekä kotona työskentelyyn.

Tavoite:

Duo-asunnossa kummallakin asukkaalla on oma tilansa. Sen lisäksi on yhteiskäyttöinen tila, johon toinen tai molemmat yksilölliset tilat voidaan yhdistää. Asunnossa voidaan asua yksilöllisemmin tai yhteisöllisemmin. Yksilöllisissä huonetiloissa on tarpeeksi tilaa istuma/työ/nukkumapaikalla (30 m²). Yhteisölliseen tilaan voidaan sijoittaa tilava istumanurkkaus ja ruokapöytä 6 hengelle. Keittiö on lähellä yhteisöllistä tilaa tai suoraan siihen yhteydessä. Keittiö on kompakti, mutta siinä on kuitenkin tilaa pienelle ruokapöydälle. Asunnossa on tilava yhteiskäyttöinen kylpyhuone. Yhteiskäyttöisestä tilasta päästään tilavaan ulkotilaan.

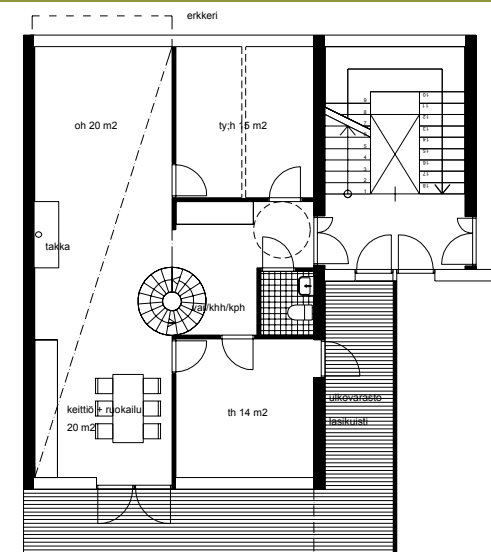
Suunnitelma:

Suunnitelma perustuu töölöläisasunnon kaksikerroksiseen muunnokseen. Asuntoon on sisäänkäynti molemmista kerroksista. Molemmilla asukkailla on yksilölliset asumis- ja työtilansa. Ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu yhteistilat, jotka ovat kaksi kerrosta korkeat ja työtilat sisäänkäynnin läheisyyteen. Yksityisemmät makuutilat ja yhteiskäyttöinen kylpyhuone sijaitsevat toisessa kerroksessa.

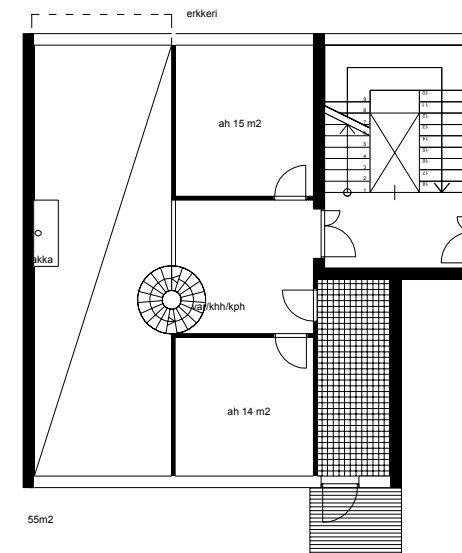
Asunto toimii myös perheasuntona.



1:200



1. krs



2. krs



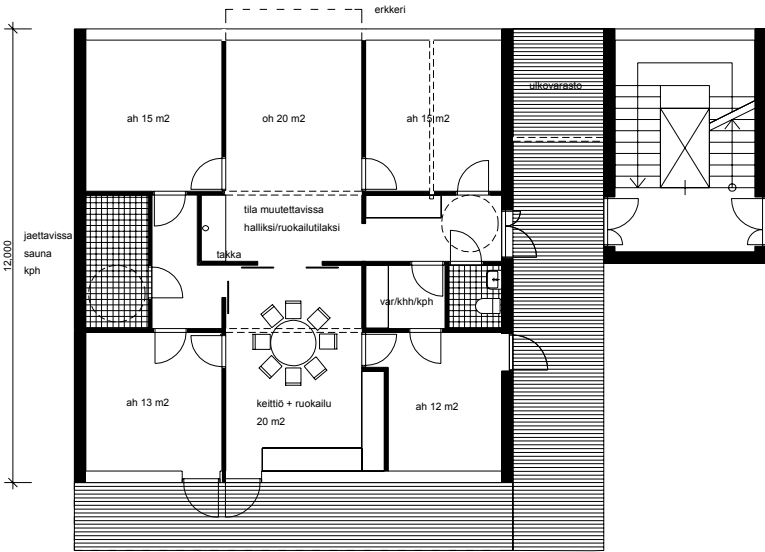
9. Joustava perheasunto 125 m²

Kohderyhmäesimerkki:

Perheellä on melko pysyvä päivärytmi, jossa kaikilla talouden jäsenillä on kiinteitä velvoitteita (työ/koulu). Yhteisöllisten aktiviteettien rinnalla käytetään paljon aikaa yksilöllisiin aktiviteetteihin, jotka vaativat oman tilansa. Perhe toimii ryhmänä. Hyvät yhteydet kaupungin palveluihin ja virkistyspalveluihin ovat oleelliset. Perheessä on kaksi vähintään keskimääräistä tulonsaajaa. Asukkaiden päivittäiset toimintakuviot pysyvät ajan kuluessa, mutta muuttuvat lasten kasvaessa niin, että eri tiloja käytetään eri intensiteetillä.

Tavoite:

Perheasunnon (120 m²) olohuone ja keittiö ovat yhteisöllisiä tiloja. Olohuone on tilava (30 m²). Perheasunnossa lähdetään liikkeelle kaikkien perheenjäsenten yksilöllisistä tilan tarpeista. Asunnossa tulisi olla on yksi huone enemmän kuin henkilöiden lukumäärä. Tämä tila voi toimia työtilana tai lyhytaikaisten asukkaiden huoneena. Yksilölliset tilat (15 m²) tarjoavat tarpeeksi tilaa työskentelyyn, nukkumiseen, istumiseen. Asunnossa on tilava kylpyhuone, erillinen pyykinpesutila ja riittävästi säilytystilaa. Tämä asunto voi olla maantasalla tai siinä on suuri parveke/(katto)terassi.



1:200



lisäksi



tai



tai



Suunnitelma:

Asunnon tilallinen ratkaisu perustuu töölöläisasuntoon. Pohja sallii asunnon ympärikävelyn: kaikki tilat ovat yhteydessä toisiinsa. Peruskonsepti perustuu siihen näkemykseen, että asunto, joka soveltuu sekä perheasunnoksi että ryhmän asunnoksi, täyttää sekä yksilöllisyyden että yhteisöllisyyden vaatimukset.

Tätä asuntoa voidaan asua monella eri tavalla. Asunnossa on neljä lähes yhtä suurta tilaa ja niiden keskellä laaja toimintovyöhyke; tupakeittiön ja olohuoneen tilasarja, josta voidaan erottaa myös halli erilliseksi takkahuoneeksi tai ruokasaliksi. Aktiiviteettivyöhykellä on tilaa epävirallisille toimintoille kuten leikkimiselle, askartelulle, silittämiseksi, opiskelulle, joita tehdään kaikissa asumismuodoissa. Aktiiviteettivyöhykkeen kanssa risteää palveluvyöhyke, jonka toisessa päässä on eteinen vierasvessoineen ja toisessa kylpyhuonetilat. Kylpyhuoneeseen voi rakentaa saunan. Palveluvyöhykkeeltä päästään asunnon kaikkiin tiloihin.

Neljä huonetta, jotka ovat rauhassa touhuamiselta, ovat riittävän suuria kahden hengen istuma/makuu/työhuoneiksi. Niihin päästään aktiiviteettivyöhykkeeltä ja ovet avaamalla tilat liittyvät toisiinsa. Kun halutaan yksityisyyttä käydään huoneisiin palveluvyöhykkeeltä. Yksityisyys turvataan väliseinien äänieristyksellä ja tiiviillä ovilla.

Yksi asuintila on jaettavissa väliseinällä kahteen pienempään huoneeseen, joissa molemmissa olisi oma sisäänkäynti. Asunnon "sisäiseen sivuasuntoon" on oma sisäänkäynti lasikuistilta. Tila toimii perheen ulkopuolisen jäsenen asuinhuoneena; sukulaisopskelijan, au-pairin, isovanhempien jne. Tai työtilana.



10. Harrasteasunto 99 m²

Kohderyhmäesimerkki:

Tämä ryhmä vanhuksia käyttää paljon aikaa harrastuksiin ja/tai vapaaehtoistyöhön. Tässä kahden hengen taloudessa on paljon yhteisöllisiä aktiviteetteja: jotkut niistä vaativat erillisen tilan. Tämän ryhmän tulot vaihtelevat minimistä keskimääräistä korkeampaan.

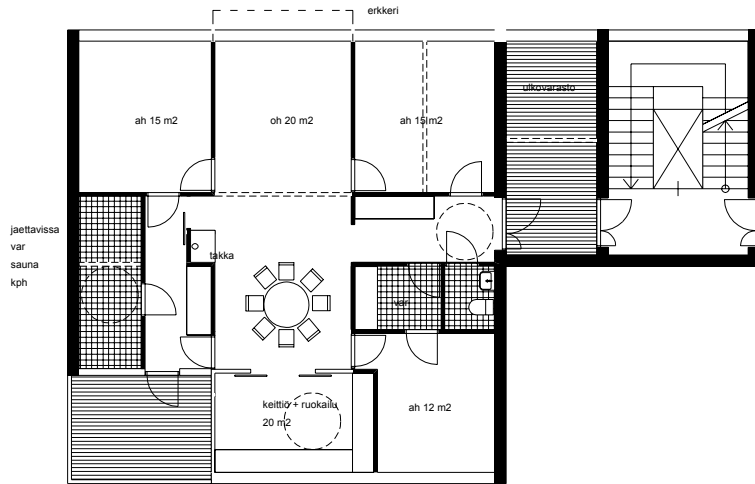
Tavoite:

Harrasteasunto on itsenäinen asunto vanhuksille, joille työllä ei ole velvoittavaa luonnetta. Asunto on melko tilava ja sen 3–4 asuinhuoneesta 1–2 huonetta käytetään harraste/työtilana.

Tälle kohderyhmälle tarkoitetun asuntotyypin ulkotilan täytyy sallia pinta-alan, sijainnin ja varustelun puolesta tilan käyttö talviparvekkeena, lasikuistina tai kasvihuoneena.

Suunnitelma:

Suunnitelmassa on sovellettu tööläisasunnon mallia. Yksi huone on korvattu lasikuistilla/viherhuoneella.



1:200



11. AsuntoTyöPerhe

Kohderyhmäesimerkki:

Perhe/asukkaat elävät kukin melko yksilölliseen rytmiin ja tyyliin; noudattavat vaihtelevia kotiintuloaikoja, harrastukset eriytyneet, jne. Kotona työskennellään paljon. Asunnossa on asumis- ja työtila selvästi erotettu toisistaan. Asumisosassa painopiste on yksilöllisessä asumisessa. Kohderyhmän tulot ovat keskimääräiset tai korkeammat.

Tavoite:

Tässä ohjelmassa on valintana ollut yhdistää asunto ja työtila läheisesti toisiinsa. Asumis- ja työtila on kuitenkin selkeästi erotettu toisistaan.

Olohuone on n. 30 m² ja muut huoneet 15 m². Työtilan koko voi vaihdella 15–30 m² välillä. Asunnon sijoittuminen maantasoon ja suora yhteys pihalta/kadulta työtilaan on suotavaa.

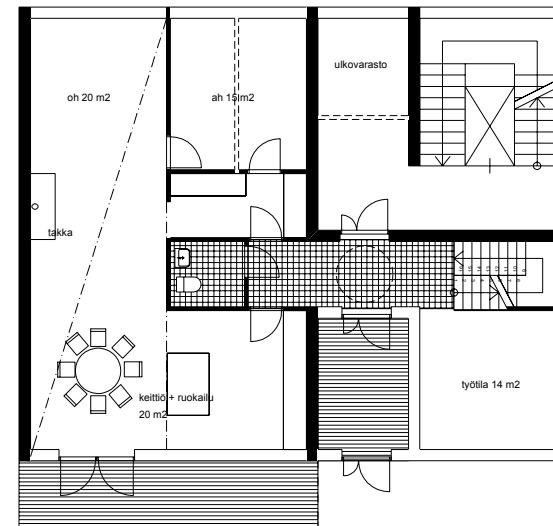
Suunnitelma:

Asunnosta on suunniteltu kaksikerroksinen. Asuinhuonevyöhyke ja työtila ovat kahdessa kerroksessa, yhteistilavyöhyke on kahden kerroksen korkuinen. Asunnon sisään-tulo ja porras muodostavat gallerian, joka yhdistää työosan ja asuinosan. Asuntoon on sisäänkäynti sekä suoraan ulkoa lasikuistin kautta ja molemmissa kerroksissa suoraan porrashuoneesta.

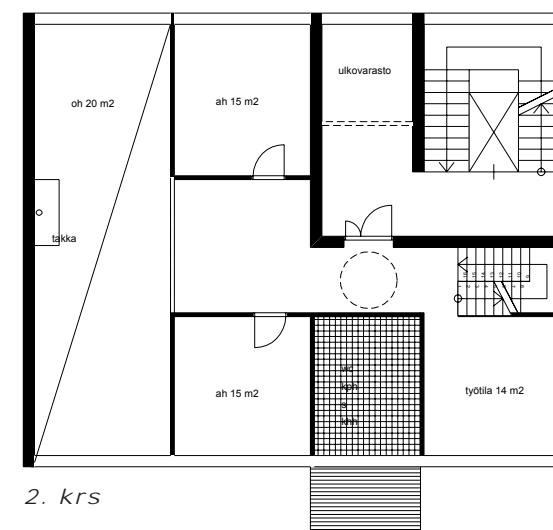
Työasunto voi olla myös yksikerroksinen. Tällöin pinta-ala on 120 m² ja kylpyhuone-tilat sijoittuvat lasikuistin kohdalle ja olohuone muuttuu asuinhuoneeksi. Kolmas variaatio on, että asuinosa on yksikerroksinen ja työosa kaksikerroksinen.



1:200



1. krs



2. krs

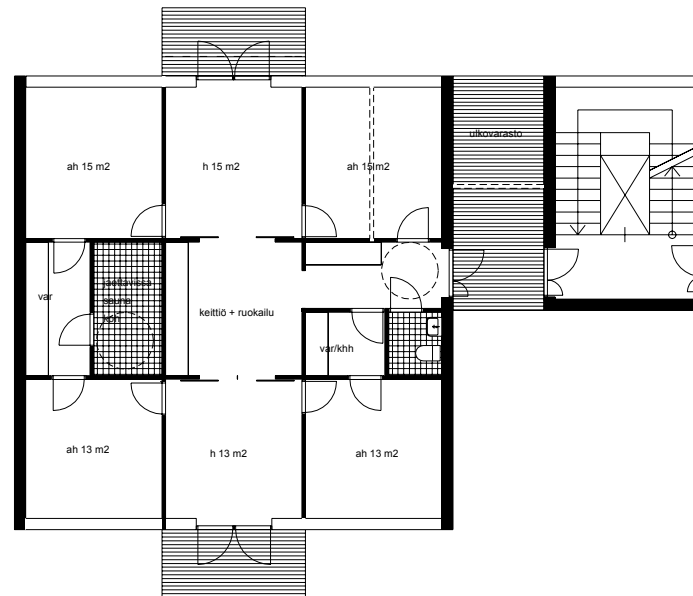


12 Aikuisten ryhmäasunto

Kohderyhmä:

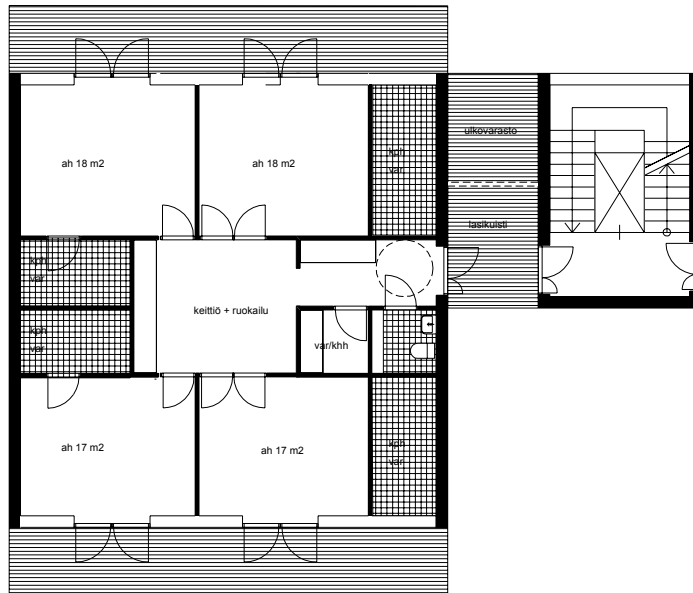
Aikuiset, jotka valitsevat yhteisöllisen asumisen käytännöllisten syiden tai sosiaalisten syiden tai taloudellisten syiden vuoksi. Tähän ryhmään kuuluvat esim. yksinhuoltajat, jotka kaipaavat kontaktia toisen aikuisen kanssa ja ovat halukkaat jakamaan lastenhoito- ja kodinhoitotehtäviä, tai virkeät vanhukset. Jotkut näkevät tämän asumistilanteen tilapäisenä, toiset pysyvänä.

Tulot ovat alhaiset tai keskimääräiset.



13 Soluasunto

Nuorille, opiskelijoille, jne.

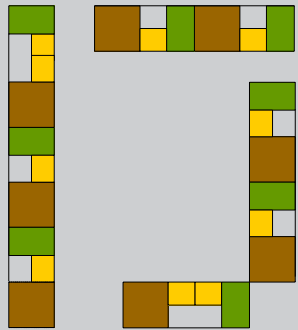


2. Talo ja alue

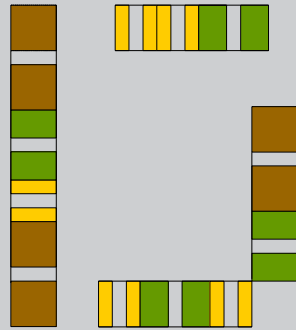
2.1 Elämäntyylien tunnistettavuus talossa ja asuinalueilla

Elämäntyylien erilaistuminen kuuluu kaupungistuvaan yhteiskuntaan. On vastattava erilaistuvaan kysyntään luomalla tietoisesti toisistaan poikkeavia ja omaleimaisia asuinympäristöjä. Tarvitaan rakennusten visuaalista monipuolisuutta, joilla synnytetään mielikuvia niin, että uudet alueet erottuisivat paremmin toisistaan. Asuinalueiden erilaistamisen strategia toteutuu ensinnä monipuolistamalla talotyyppitarjontaa ja asuntotyyppitarjontaa ja toiseksi huomioimalla asuntoarkkitehtuurissa paikan henki; sen historia ja ympäristökijät. Asuntoalueiden suunnittelu näyttää irtaantuneen liiaksi mm. maasto- ja maisematekijöistä, jotka tunnustetaan kuitenkin kansainvälisestäkin suomalaisen arkkitehtuurin peruslähtökohdiksi.

Paitsi aluekohtaisesti voisi elämäntyylien tunnistettavuus eli identiteetti, olla tavoitteena myös talo- tai jopa porrashuonekohtaisesti. Nykyinen vallitseva käytäntö, jossa yksi rakennus ja porrashuone sisältää kaikkia asuntotyyppisiä ja siten elämäntavoiltaan erilaisia asukkaita synnyttää rakennuksia, joissa elämäntyyppien mukainen tunnistettavuus on heikko. Voitaisiinkin kokeilla asuntotyyppijakautaman hajauttamista sijoittamalla samankaltaiset asunnot joko porrashuonekohtaisesti tai talokohtaisesti. Tällöin elämäntavoiltaan samantyyppiset ihmiset kohtaisivat asunnon välittömässä läheisyydessä, ja elämäntavoiltaan erilaiset ihmiset taas korttelipihalla ja sitä suuremmissa yhteyksissä. Ratkaisu vaikuttaisi luonnollisesti rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin.

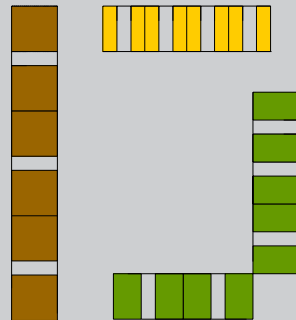


Perinteinen sekoitettu asuntotajakauma korttelissa



Erikokoiset asunnot on sijoitettu porrashuonekohtaisesti.

Erikokoiset asunnot on sijoitettu talokohtaisesti.



Elämäntyylien tunnistettavuus asuinrakennuksissa voi syntyä sijoittamalla samankokoisia asuntoja talo- tai porrashuonekohtaisesti perinteisen kauttaaltan sekoitetun asuntotajakauman sijaan.

2.2 Erilaistamisen strategia

Erilaistamisen strategia lähtee asemakaavasta (kts. kohta III: 4.1). Kaavoittaja määrittelee kaupungin suuret linjat sekä alueen identiteetin kannalta olennaiset toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset tekijät. Kaavoituksen ja rakennussuunnittelun vuorovaikutuksen lisäämiseksi tulisi etsiä keinoja. Tässä voisi nykyistä enemmän suosia ns. väljän kaavan menettelyä, jossa rakennuttaja varaa tontin jo heti asemakaavaluonnoksen hyväksymisen jälkeen. Rakennusten luonnossuunnitelmat ja kaavaehdotus laaditaan sen jälkeen yhteistyössä kaavoittajan ja rakennussuunnittelijoiden kanssa.

Tontinluovutuksessa voidaan vaikuttaa siihen, että kerrostaloa kehittävät ideat kanavoituvat nykyrakentamiseen. Keskeistä tässä on saada rakennuttajat mukaan kehitystyöhön. Rakennuttajien ja suunnittelijoiden taholta joko suoraan tai ideatasoisten suunnittelukilpailujen kautta tulevien ehdotusten toivoisi johtavan konkreettiseen koerakentamiseen. Eri virastojen menettelytapoja ja yhteistyötä tulisi edelleen kehittää, ja luoda edellytykset vaihteleville ja uusille, myös sisällöllisille, ideoille asuntorakentamisessa.

Kaavamerkinnässä talotyyppin kohdalla tulisi olla väljyyttä. Koska asemakaavamerkintä A (asuinrakennusten korttelialue) sallii kaikenlaiset asuintalotyyppit tulisi sitä suosia aina kun asuntoja on mahdollisuus sijoittaa päällekkäin, ja rajoittaa AO (erillispientalojen korttelialue) ja AK (asuinkerrostalojen korttelialue)-merkintöjen käyttö kohtiin, joissa miikään muu talotyyppi ei tule kyseeseen. Siten ainaakaan asemakaava ei estäisi erilaisten talotypologoiden syntyä ja sekoittumista.

Mikäli nykyiseen standardiksi vakiintuneeseen kerroskorkeuden halutaan vaihtelua, on odotettavissa että kerrosluvun määrittely joutuu uudelleen tarkasteluun: käytetäänkö jonkinlaista hahmo/volyymikaavaa tai voitaisiinko palata pelkän räystäskorkeuden määrittelyyn. Tämä vaatii luonnollisesti kaavan muiden osatekijöiden, kuten rakennusoikeuden määrittelyn, huomioimista.

Asuinrakennus Venetsiassa, 1999, arkkitehti Cino Zucchi.



Asuinrakennus Lontoossa, 2002, arkkitehti Haworth Tompkins



2.3 Talovaihtoehtoja

Vallitsevat kerrostalojen perustyytit lamelli-, piste- ja sivukäytävätaalo ovat hyviä lähtökohtia kehitettäessä yksilöllisempää kerrostaloasumista. Rakennusratkaisuiden ei tarvitse olla monimutkaisia vaikka luotaisiinkin yksilöllisempiä asuntoja ja kyseenalaistettaisiin totutut käytännöt asuntotyyppijakaumasta, asuntojen koosta, porrashuoneen tehokkuudesta ja eri toimintojen sijoittumisesta rakennuksessa.

Vaihtelevia urbaaneja asumamiljoitaa syntyy sekoittelemalla talotyyppejä, myös rivi- ja pientaloja, ennakkoluulottomasti, ja viljelemällä eri kerroslukuja ja hallintamuotoja. Helsinki moninaisine ranta-alueineen antaa erinomaiset mahdollisuudet toteuttaa talotyyppejä, jotka kenties paremmin huomioisivat esim. juuri tämän merellisyyden. Talotyyppien kehittelymahdollisuudet ovat rajattomat.

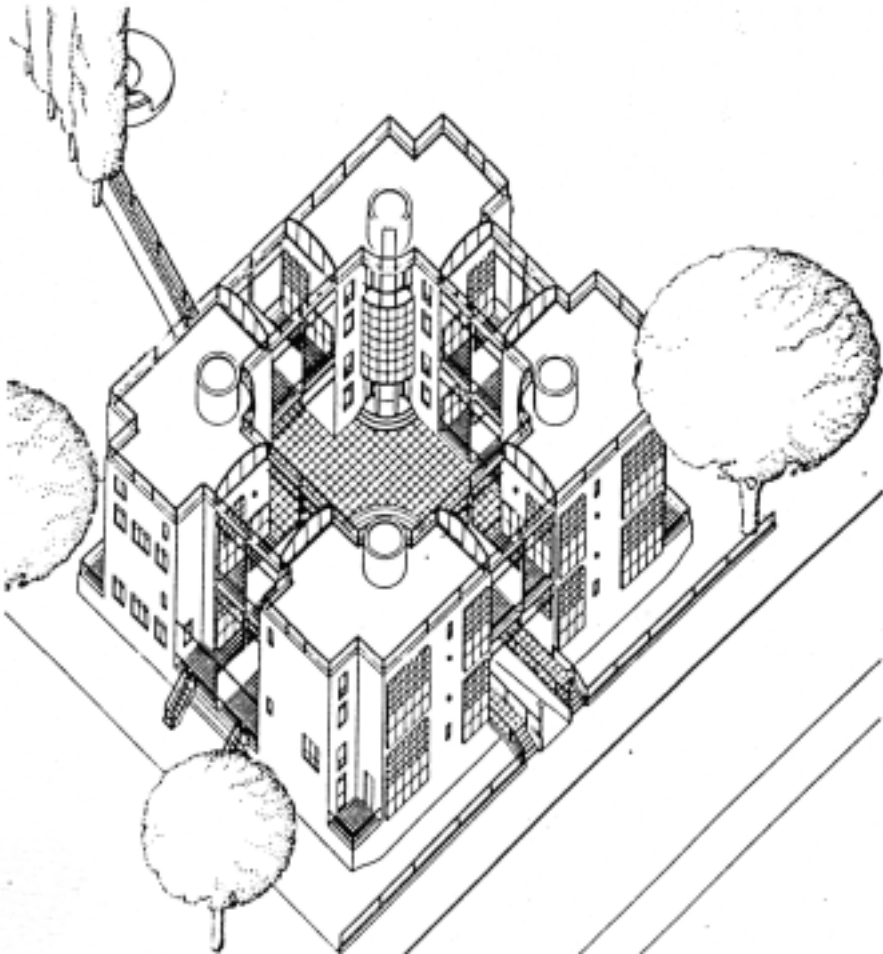


Amsterdamilaiset viipaletalot ovat 3–4 kerroksisia rivitaloja. Talotyyppiä voisi kehittää Helsinkiin sopivaksi esim. suunnittelemalla se osittain kerrostaloksi. 2000, MAP Arquitectos

Vallitseva kerrostalorakentaminen toteutetaan keskimäärin viisikerroksisena (Kts luku II:2.1), yhä tehokkaampana lamelli- tai pistetalona. Tehokkuus, joka syntyy kerroslukua kasvattamalla ja runkoa syventämällä, on joissakin urbaaneissa yhteyksissä hyvinkin perusteltua, mutta ei sovi joka paikkaan. Se johtaa pois inhimillisestä mittakaavasta, mikä on ominaista kolmi- tai nelikerroksiselle rakentamiselle. Näitä vähemmän tehokkaita kerroslukuja tulisikin taas suosia. Tiivis ja matala kerrostalorakentaminen odottaa toteutumistaan. Helsingin keskustan tuntumassa tälle toteuttamistavalle löytyy tulevaisuudessa laajoja alueita, joissa tätä mahdollisuutta ei tule hukata.



Nelikerroksinen rakennuksen ja korttelipihan mittakaavaa.
Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy



Berliinin Rauchstrasse v. 1982 rakennettu pienkerrostalo on mielenkiintoinen typologinen kokeilu: neljän pienen pistetalon ja atriumtalon yhdistelmä, jossa parvekkeilla on tilanmuodostuksessa merkittävä rooli. Osa asunnoista on kaksikerroksisia. Atriumpihalta on miellyttävä mittakaava. Autopaikat sijaitsevat pihan alla. Arkkitehtit D. Bangert, B. Jansen, St. Scholz, A. Schultes

Vähemmän tehokkaissa malleissa; matalissa lamelli- ja pistetalloissa, pienkerrostaloissa ja kaupunkivilloissa, yhteisöllisyyden syntymiselle on paremmat edellytykset kuin liian tehokkaassa rakentamisessa. Pienkerrostalo näyttää lähes kokonaan kadonneen valitsevasta kerrostalotuotannosta, vaikka se on varsin luonteva malli etenkin keskustan ulkopuolella.

Hyvä asuntoarkkitehtuuri on enemmän kuin yksilöllinen rakennus. Liikenneverkko, julkisten palveluiden saavutettavuus, rakennusten saavutettavuus, vihheralueet ympärillä ja rakennusten välissä luovat asuma-alueen laadun ja asukkaiden keskinäisen sosiaalisen kanssakäymisen. Asuntoalueiden julkisten tilojen suunnittelu on Helsingissä kiitettävää tasoa, malliesimerkkinä Ruoholahti. Yksi viihtyisyyttä vähentävä tekijä uusilla alueilla on kuitenkin liikenteen ja pysäköinnin normituksesta lähtevä katutilan leveneminen ja pysäköinnin valtaamat piha- ja katualueet.

2.4 Kerrostaloa kehitetään kerrostalon ehdoilla

Kerrostaloasumisen houkuttavuuden lisääminen on tavoite, jonka saavuttamiseksi kerrostaloasunnon on kehitettävä yksilöllisemmäksi. Kasvava tarve yhdistää vapaa-aika, työ ja asuminen luo tarpeen tarjota enemmän kuin asumistarviketta. Siksi kerrostaloasunnon kehittämisestä puhuttaessa käytetään vertausta omakotitaloon, joka koetaan yksilölliseksi ja asukkaan identiteettiä vahvistavaksi asumismuodoksi.

Kerrostaloasunnon itsenäistymis- ja yksilöllistymiskehityksessä merkitsevää on mm. asunnon reviirin (ja hallittavuuden/valvonnan) laajentuminen asunnon ulkopuolelle; (vrt. omakotitalon piha) asunto-kohtaisten varastojen sijoittaminen asunnon läheisyyteen ja asunto-kohtaisten ulkotilojen määrän ja vaihtelevan luonteen (lasikuisti, piha, viherhuone, parveke, kattoterassi) lisääminen. Omaan asuntoon voisi saapua porrashuoneesta oman lasikuistin kautta.



Terassitalo vastaa hyvin mielikuvaan päällekkäin asettuneista omakotitaloista. Terassitalo Goudassa Hollannissa, 2002
arkkitehdit KCAP



Porrashuoneesta saavutaan kotiin lasikuistin kautta.
München, 2002,
arkkitehti Fink+Jocher,



Asuinrakennus Zurichissä, 2000,
arkkitehti Martin Spuhler

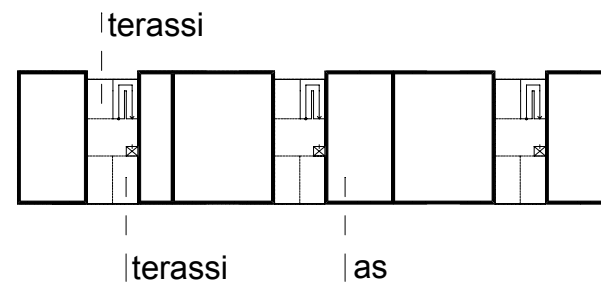


Asuinrakennus Tokiossa, 2000, arkkitehti Kazuyo Sejima and Associates

Omakotitalomainen piirre kerrostaloasunnossa on myös sen sijoittuminen useampaan tasoon ja tilan ja väljyyden luominen kaksi kerrosta korkeilla tiloilla. Kaksikerroksisten asuntojen sijoittaminen kerrostaloon ei rajoitu pelkästään maantasokerrokseen tai kattokerrokseen, vaikka maantasokerros pihayhteyksineen olisikin luonteva sijoitus isolle (perhe)asunnolle. Kun asuntoon on sisäänkäynti sen molemmista kerroksista, mikä lisää asunnon joustavaa käyttöä, on sijoittuminen myös runkoon joustavaa.

Kaksijakoinen lamelli on mitä käyttökelpoisin kehitettäessä kerrostaloasumisen laadukkuutta ja yksilöllisyyttä. Tärkeää on myös kehittää kerrostalojen muunneltavuutta asuntojen välillä. Kaksijakoiseen lamelliin on luontevaa lisätä kolmas asunto joustavaksi tilareserviksi.

Kerrostaloa kehitettäessä tulee kerrostalon hyvät puolet asettaa lähtökohdiksi. Esimerkiksi kerrostalojen arvostetuimpia ominaisuuksia on asunnosta avautuvat näköalat. Siksi on luontevaa herkutella kattokerroksen asuntoja suunniteltaessa suurilla kattoterasseilla.



Näkymien tarjoaminen kaikkien asukkaiden nautittavaksi sijoittamalla talosauna tai vaikka yhteinen aurinkoterassi katolle olisi suotavaa.

Yksi kerrostaloasumisen parhaita puolia on asumisen vaivattomuus. Huolto- ja kunnossapitotyöt eivät rasita. Nykyaikana työt tahtovat kulkeutua kotiin ja joillakin on jopa useita koteja hoidettavanaan jolloin vaivattomuutta arvostetaan. Mukavuudella on merkitystä pysäköintiratkaisuja, jätehuoltoratkaisuja ja varastoratkaisuja suunniteltaessa; onko ne saavutettavissa sisäyhteyksin vai ulkotilan kautta. Etenkin pysäköintiratkaisut vaikuttavat suuresti ympäristöön. Periaatteena tiiviissä kaupunkirakenteessa tulisi olla maanalainen pysäköinti.

Kerrostalon yhteistilat tulisi nähdä reservinä, joilla asumisen laadukkuutta ja mukavuutta säädellään. Etuna on, että kun harvemmin käytettävät tilat voidaan jakaa kaikkien asukkaiden kesken pystytään niiden laadukkuuteen panostamaan. Yhteistilojen suunnittelussakin tulisi huomioida lisääntynyt vapaa-aika ja harrastaminen. Perinteisen talosaunan, pyykinhuoltotilojen ja varastojen lisäksi taloyhtiössä voisi olla kuntohuone, pyörä- ja autohuoltotilat, kasvihuone, juhlatila jne. Pihatilat ovat myös yhteistilaa.

Kerrostaloasumisen vapautta on, että yhteisöllisyyden määrä asuinympäristössä on asukkaan valittavissa. Kerrostalo on urbaani ”keksintö” ja urbaanin infrastruktuurin ydin. Se rakennetaan ympäristöön, missä yhdyskunta on tiivis ja palvelut lähellä, liikenneyhteydet toimivat. Isossa kontekstissa pienet asiat merkitsevät. Kotiintulosta voi tehdä juhlaa kutsuin sisäänkäynnin, istutuksin ja kiveyksin. Hoidettu ja toimiva ympäristö on kerrostaloasumisen laadun tae.



Tornitalot Constanceassa, 1995, arkkitehti Ingo Buchen-Beholz





IV Lopuksi

1. Kehittämisehdotukset tiivistettynä

1. Asuntojen kokoa kasvatetaan

Asuntojen keskikoko on jo kasvanut, mutta lisäneliöt on käytetty sauna- ja saniteettitiloihin. Tilanne tulisi korjata kasvattamalla huoneistojen kokoa entisestään. Suurempi huoneistokoko mahdollistaa myös joustavien ja muunneltavien tilaratkaisujen käyttämisen.

Asunnon koon kasvattaminen tulisi ennen kaikkea kohdistua asuinhuoneiden kokoon. Ns. neutraalihuonekoko on n.15 m². Tämän kokoisen huoneen kalustaminen on muunneltavissa ja käyttötarkoituksia voi olla useita. Huone on myös jaettavissa.

2. Asuntojen muuntojoustavuutta parannetaan

Asumistilan kasvu lisää asunnon joustavuutta, mutta markkinoille on tuotettava myös asuntoja, joiden tilaratkaisut jo sellaisenaan ovat joustavampia kuin vallitsevat funktionalistisesta tila-ajattelusta periytyvät asuntotyypit. Myös rakenneratkaisuiltaan muunneltavien asuntojen jo alkanutta kehitystyötä on jatkettava konkreettisten koerakentamiskohteiden avulla.

Asuntojen, myös perheasuntojen, on tarjottava mahdollisuus toteuttaa **yksilöllisiä** ja **yhteisöllisiä** asumistarpeita. Asunnon hyvän joustavuuden mallia voidaan hakea perinteisestä helsinkiläisestä kaupunkiasunnosta eli ns. töölöläis-asunnosta. Muunneltavuus syntyy **tila-ratkaisuista**; yhdisteltävyys ja erotettavuus toteutuu perinteisesti ovia avaamalla ja sulkemalla.

Toisenlaisen mahdollisuuden muunneltavuuteen tarjoaa **tila-ratkaisultaan avoin** ns. loftasunto. Loftasunto tai muut sisätiloiltaan viimeistelemättömät asunnot mahdollistavat oman elämäntyylin mukaisen asunnon toteuttamisen, ja voivat olla myös tavanomaista edullisempia asumisratkaisuja.

Yleisesti asunnon muunneltavuutta ja sopeutumista eri tilanteisiin on tuettava rakenteellisin ratkaisuin. Väliseinärakenteiden tulisi olla kevyitä väliseiniä, jolloin rakennusrunko toteutetaan pilari-laattarakenteena.

3. Erilaiset kohderyhmät huomioidaan asunto-suunnittelussa

Asumistoiveissa ja yhdessäelämisen muodoissa on yhä enemmän monimuotoisuutta, jonka tulee näkyä asuntotarjonnassa. Erilaiset asumismuodot vaativat erityisiä tunnusmerkkejä asumisessa.

Nykyisiä esteettömyysvaatimuksia tulisi voida soveltaa siten että joissakin kohteissa voitaisiin vaatimuksia keventää. Kun uudet kerrostalot ovat jo saavuttaneet tietyn, eurooppalaisittain erinomaisen esteettömyystason, voidaan kysyä tuleeko vielä tästäkin kiristyneitä normeja todella käyttää kaikessa uudisrakentamisessa ja siihen verrattavissa olevassa peruskorjauksessa. Ajatus siitä, että asukkaan tulisi voida asua samassa asunnossa koko elämänsä on toki tavoiteltava. Tavoitteeksi voitaisiin ottaa kuitenkin myös se, että asukas samalla asuinalueella voisi vaihtaa asuntonsa täysin esteettömään, tilanteen niin vaatiessa.

Eri elämäntyylien parempi huomiointi ei saa rajoittua pelkästään kalliimpiin markkinasektoreihin. Myös alemmissa tuloryhmissä on erityisiä asumistoiveita.

4. Lisätään elämäntyylien tunnistettavuutta kerrostalossa

Nykyinen vallitseva käytäntö, jossa yksi rakennus ja porrashuone sisältää kaikkia asuntotyyppisiä ja siten elämäntavoiltaan erilaisia asukkaita synnyttää usein rauhattomuutta ja rakennuksia, joissa elämäntyyppien mukainen tunnistettavuus on heikko.

Asuntotyyppijakauman voisikin hajauttaa sijoittamalla joillakin alueilla samankaltaiset asunnot joko porrashuonekohtaisesti tai talokohtaisesti. Tällöin elämäntavoiltaan samanlaiset ihmiset kohtaavat asunnon välittömässä läheisyydessä, ja elämäntavoiltaan erilaiset ihmiset taas korttelipihalla ja sitä suuremmissa yhteyksissä. Ratkaisu vaikuttaisi luonnollisesti rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin.



Tokiosta 2003, arkkitehdit Riken Yamamoto & Field Shop

5. Kerrostaloa kehitetään kerrostalon ehdoilla

Kerrostalojen arvostetuimpia ominaisuuksia on asumisen vaivattomuus, mukavuus ja turvallisuus sekä asunnosta avautuvat näköalat. Suunnittelussa tulisi näitä ominaisuuksia tukea.

Yhteiskunnan yksilöllistymiskehityksen myötä omakotitalomaisia piirteitä kaivataan kerrostaloasumiseen, mikä tarkoittaa asunnon yksityisen reviiirin kasvattamista asunnon ulkopuolisiin tiloihin; asuntokohtaisten ulkotilojen määrän ja luonteen vaihtelevuutta ja asuntokohtaisten varastojen sijoittumista asunnon yhteyteen.

Kerrostalon yhteistilat ovat se reservi, joilla asumisen laadukkuutta ja mukavuutta säädellään. Pitkälle vietyinä tähän reserviin voidaan lisätä jopa palveluja amerikkalaisen kerrostaloasumismallin mukaisesti. Kerrostaloasumisen vapautta on, että yhteisöllisyyden määrä asuinympäristössä on asukkaan valittavissa.

6. Eroon kerrostalon tehokkuusajattelusta

Vallitsevissa kerrostaloissa pyrkimys tehokkuuteen on tullut määrääväksi tavoitteeksi. Neliömetripohjaisen hintavertailun vääristämä kerrosala- ja tehokkuusspekulointi on johtanut epäterveisiin ilmiöihin, joka tuottaa ongelmia itse asuntojen suunnitteluun esimerkiksi pitkien käytävien ja pimeiden keittiöiden muodossa.

Vallitseva kerrostalorakentaminen toteutetaan keskimäärin viisikerroksisena yhä tehokkaampana lamelli- tai pistetalona. Tehokkuus, joka syntyy kerroslukua ja lamellin jakoa kasvattamalla tai runkoa syventämällä, on joissakin urbaaneissa yhteyksissä hyvinkin perusteltua, mutta ei sovi joka paikkaan. Se johtaa pois inhimillisestä mittakaavasta, mikä on ominaista kolmi- tai nelikerroksiselle rakentamiselle. Matalia lamelli- ja pistetaloja, pienkerrostaloja ja kaupunkivilloja tulisikin suosia. Tiivis ja matala kerrostalorakentaminen odottaa toteutumistaan. Helsingin keskustan tuntumassa tälle toteuttamistavalle löytyy tulevaisuudessa laajoja alueita, joissa tätä mahdollisuutta ei tule hukata.

7. Lisätään asuinalueiden tunnistettavuutta

Elämäntyylien erilaistuminen kuuluu kaupungistuvaan yhteiskuntaan. On vastattava erilaistuvaan kysyntään luomalla tietoisesti toisistaan poikkeavia ja omaleimaisia asuinympäristöjä. Tarvitaan rakennusten esteettistä monipuolisuutta, joilla synnytetään mielikuvia niin, että uudet alueet erottuisivat paremmin toisistaan. Asuinalueiden arkkitehtuuriin tarvitaan erilaistamisen strategiaa.

Vallitsevat kerrostalotyypit ovat hyvä lähtökohta asuinalueiden monipuolistamiselle. Yksilöllistä asumista voidaan toteuttaa hyvinkin yksinkertaisina lamellitalo-, sivukäytävä- ja pistetaloratkaisuna. Vaihtoehtoisia urbaaneja asumamiloja syntyy sekoittelemalla näitä ennakkoluulottomasti, ja vaihtelemalla eri kerroslukuja ja hallintamootoja.

Näiden rinnalle tulee mahdollistaa myös muiden talotyyppien syntyminen. Helsinki moninaisine ranta-alueineen antaa erinomaiset mahdollisuudet toteuttaa muunlaisiakin talotyyppisiä, jotka kenties paremmin huomioisivat esim. juuri tämän merellisyyden. Paikan henki, historia ja ympäristötekijät, tulisi välittyä asuntoarkkitehtuurissa.

Kerrostalo rakennetaan ympäristöön, missä yhdyskunta on tiivis ja palvelut lähellä ja liikenneyhteydet toimivat. Siksi hoidettu ja toimiva ympäristö on kerrostaloasumisen laadun tae. Yksi viihtyisyyttä vähentävä, ja samalla asuinalueiden yhdenmukaisuutta lisäävä tekijä on kuitenkin liikenteen ja pysäköinnin normituksesta lähtevä katutilan leveneminen ja pysäköinnin valtaamat piha- ja katualueet. Pysäköintiratkaisuja tulisi kehittää, ja ottaa ne entistä paremmin mukaan itse kerrostalon suunnitteluun.



Asuinrakennus Venetsiassa, 2003, arkkitehti Cino Zucchi.

8. Kehitetään erilaistamisen strategia

Erilaistamisen strategia lähtee asemakaavasta. Kaavoittaja määrittelee kaupungin suuret linjat sekä alueen identiteetin kannalta olennaiset toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset tekijät. Kaavoituksen ja rakennussuunnittelun vuorovaikutuksen lisäämiseksi tulisi etsiä keinoja. Tässä voisi nykyistä enemmän suosia sellaista ns. väljän kaavan menettelyä, jossa tontit varataan jo heti asemakaavaluonnoksen hyväksymisen jälkeen. Rakennusten luonnossuunnitelmat ja kaavaehdotus laaditaan sen jälkeen yhteistyössä kaavoittajan ja rakennussuunnittelijoiden kanssa.

Kaavan tulisi olla riittävän väljä etenkin silloin, kun tontit on tarkoitus luovuttaa laatukilpailun kautta ja rakentamisen laatua voidaan säädellä kilpailuohjelmalla ja tontinluovutusehdoilla. Tontinluovutus on avainasemassa siinä, miten kerrostaloa kehittävät ideat kanavoituvat nykyrakentamiseen. Keskeistä tässä on saada rakennuttajat mukaan kehitystyöhön. Eri virastojen menettelytapoja ja yhteistyötä tulisi myös edelleen kehittää, ja luoda edellytykset vaihteleville ja uusille, myös sisällöllisille, ideoille asuntorakentamisessa.

Koska asemakaavamerkintä A (asuinrakennusten korttelialue) sallii kaikenlaiset asuintalotyyppit tulisi sitä suosia aina kun asuntoja on mahdollisuus sijoittaa päällekkäin, ja rajoittaa AO (erillispientalojen korttelialue) ja AK (asuinkekkosten korttelialue)-merkintöjen käyttö kohtiin, joissa miikään muu talotyyppi ei tule kyseeseen. Siten kaava ei estä erilaisten talotyyppologoiden syntyä ja sekoittumista.

Nykyiseen standardiksi vakiintuneeseen kerroskorkeuteen tulisi luoda vaihtelua. Olisi tutkittava, voitaisiinko kerrosluvun määrittelyn sijasta käyttää jonkinlaista hahmokaavaa tai voitaisiinko palata pelkän räystäskorkeuden määrittelyyn, Tämä vaatii luonnollisesti kaavan muiden osatekijöiden, kuten rakennusoikeuden määrittelyn, huomioimista.

9. Selkiytetään kerrostaloasunnon määrittelyä

Otetaan huomioon ja tehdään näkyväksi tilat, kuten varastot, yhteistilat, ulkotilat tms., jotka lisäävät asunnon käyttöarvoa mutta joita ei yleensä huomioida asuntoa myytäessä tai vuokrattaessa. Samoin keittiön todellista luonnetta on selkiytettävä, on kyettävä selkeästi erottamaan toisistaan keittiö, keittokomero, avokeittiö, tupakeittiö jne.

10. Toteutetaan koerakentamista

Asukaslähtöiseen ajatteluun perustuvia suunnitteluratkaisuja tulisi testata toteuttamalla koerakentamiskohteita. Näin voidaan parhaiten toteuttaa ja kehittää myös sitä virastojen, rakennuttajien, suunnittelijoiden ja rakennusteollisuuden välistä innovatiivista vuorovaikutusta, mitä koerakentaminen väistämättä vaatii.



Lähteet

Abu-Lughod, Janet & Foley, Mary Mix 1960. Consumer differences. Teoksessa: Foote, N. & Abu-Lughod, J. & Winnic, L. (toim.): Housing choices and housing constraints. McGraw-Hill, New York.

Asumisväljyys Helsingissä 1950–2050. Julkaisematon tilastaselvitys asumisväljyyden kehittymisestä, siihen vaikuttavista tekijöistä ja asumisväljyyden ennuste. Helsingin kaupungin tietokeskus 28.9.2005.

Evaluation of Finnish housing finance and support systems 2002. Ympäristöministeriö.

Fassbinder, Helga, 1997. "Asuntotuotannon tulevaisuus: erilaistaminen", kirjassa Taipale, Kaarin ja Schulman, Harry (toim.), Koti Helsingissä, Urbanin asumisen tulevaisuus, Helsingin kaupungin tietokeskus

Featherstone, Mike 1991. Consumer culture & postmodernism. Sage, London.

Florida, Richard 2002. The rise of the creative class. Basic Books, New York.

Giddens, Anthony 1991. Modernity and self-identity. Polity press, Cornwall.

Hankonen, Johanna 1994. Lähiöt ja tehokkuuden yhteiskunta: suunnittelujärjestelmän läpimurto suomalaisten asuntoalueiden rakentamisessa 1960-luvulla. Otatiето & Gaudeamus & Tampereen teknillinen korkeakoulu, Helsinki.

Helin, Heikki 2002. Turhaan kadehdittu Helsingin rikkaus. Teoksessa: Vesa Keskinen & Martti Tuominen & Mari Vaattovaara (toim.): Helsinki – pohjoinen metropoli, ss. 39–61. Helsingin kaupungin tietokeskus.

Helsingin kaupungin asunto-ohjelma 2004–2008. Monimuotoisen asumisen Helsinki. Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus, Helsinki.

Helsingin väestöennuste 2006–2030. Helsingin kaupungin tietokeskus.

Hurme, Riitta 1991. Suomalainen lähiö Tapiolasta Pihlajamäkeen. *Societas scientiarum Fennica*, Helsinki.

Jallinoja, Riitta 1997. Asumisen tavat ja tyylit. Teoksessa: Kaarin Taipale & Harry Schulman (toim.): *Koti Helsingissä: Urbaanin asumisen tulevaisuus*, ss. 147–167.

Jallinoja, Riitta 2006. Perheen vastaisku (tulossa). *Gaudeamus*, Helsinki.

Julkunen, Raija 2003. Hiipivä ja ryömivä - pääoma valtaamassa hyvinvointivaltiota? Teoksessa: Harri Melin & Jouko Nikula (toim.): *Yhteiskunnallinen muutos*, ss. 181–192. *Vastapaino*, Tampere.

Kahri, Esko 1993. Avoin asuntorakentaminen, Mahdollisuuksien tie, *Rakennustieto Oy*, Helsinki.

Laapotti, Jaakko 1981. ”Alkanut vuosikymmen antaa lupauksia myönteisestä kehityksestä”, *Voidaanko kerrostalon ja pientalon hyvät puolet yhdistää?*, *Westend/Haka –asuntoarkkitehtuurikilpailuun liittyvä julkaisu*, *Rakennuskunta Haka*.

Lehto, Anna-Maija & Sutela, Hanna 2004. Uhkia ja mahdollisuuksia: työolotutkimuksen tuloksia 1977–2003. *Tilastokeskus*, Helsinki.

Lehtovuori, Olli 1999. Suomalaisen asuntoarkkitehtuurin tarina, *Rakennustieto Oy*, Helsinki.

Lehtovuori, Olli 1999. Artikkelit Moninaisuutta asumamuotoihin *ARK*, *Arkkitehti-lehti* nro 6.

Mozas, Javier, Fernández Per, Aurora, 2004. *Density- New Collective Housing*, a+t ediciones.

Niska, Ari 2002. Asuntopolitiikka käännekohtassa – näkymiä Amsterdamin Itäiseltä satama-alueelta. Teoksessa: Vesa Keskinen & Martti Tuominen & Mari Vaattovaara (toim.): *Helsinki – pohjoinen metropoli*, ss. 83–107. *Helsingin kaupungin tietokeskus*.

Rossi, Peter 1950. *Why families move: a study in the social psychology of urban residential mobility*. *The Free Press*, Illinois.

Shittich, Christian (ed.) 2004. *In Detail, High-Density Housing*, *Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co*, München, Germany.

Silvennoinen, Heli & Hirvonen, Jukka 2002. *Koti kerrostalossa. Kyselytutkimus pääkaupunkiseudun kerrostaloasukkaille*. *Suomen ympäristö 575*, *Ympäristöministeriö*.

Taipale, Kaarin ja Schulman, Harry (toim.) 1997. *Koti Helsingissä, Urbaanin asumisen tulevaisuus*, *Helsingin kaupungin tietokeskus*

Talli Oy / Sato-rakennuttajat 2004–. *Uusloft-pilottihanke*, *Asunto oy Helsingin Tila*, *Posliinikatu 2*.

Tarpio, Jyrki, Tiuri, Ulpu, 2001. *Sisärakennusjärjestelmä avoimeen asuntorakentamiseen*, *Teknillinen korkeakoulun arkkitehtiosaston julkaisu 2001/81*.

Tiuri, Ulpu, *Asunnon muunneltavuus ja avoin rakentaminen*, *Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosaston tutkimuksia 1997/12*, *Otaniemi*.

Woonatlas Amsterdam 1991. *Woonconcepten voor de jaren negentig*. *Stedelijke woningdienst Amsterdam (SWD)*.

Zukin, Sharon 1989. *Loft Living: culture and capital in urban change*. *Rutgers University Press*, *New Brunswick*, *New Jersey*

Eri rakennuttajien ja rakennusliikkeiden tuote-esitteet.

Keskustelustudiot:

21.9.2005 Asemakaavoituksen ja rakennussuunnittelun suhteesta.

Läsnä: Jarmo Pulkkinen, Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen;
Riitta Jalkanen, Pekka Pakkala, Timo Vuolanto, Mari Siivola, KSV;
Pia Ilonen, Minna Lukander, Ari Niska, Talli

10.10.2005 Asuntopolitiikasta

Läsnä: Kirsi Mäkinen, Helsingin kaupunki, talous- ja
suunnittelukeskus; Anneli Juntto, Tilastokeskus; Tuomas Kivelä,
Kiinteistövirasto; Timo Vuolanto, Mari Siivola, KSV; Pia Ilonen, Minna
Lukander, Talli

31.10.2005 Rakennuttajien näkökulmia kerrostalojen kehittämiseen

Läsnä: Ifa Kytösaho, ATT; Jouko Kuusela, SATO; Pekka Pakkala,
Mari Siivola, KSV; Pia Ilonen, Minna Lukander, Ari Niska, Talli

21.11.2005 Rakennusmääräyksistä koskien asuinkerrostaloja

Läsnä: Lauri Jääskeläinen, Rakennusvalvontavirasto;
Timo Vuolanto, Teemu Holopainen, KSV;
Pia Ilonen, Minna Lukander, Talli

Kuvalähteet:

Valokuvat:

Uutta kerrostalorakentamista esittävät valokuvat ovat Vuosaaresta tam-
mikuussa 2006 / Pia Ilonen

Minna Lukander

Kaisa Bremer

Aaro Wichmann

Katri Haahti

Edda Davidsdottir

Muut kuvat:

Elämää Nallenpolulla, Tapiolan ateljeetalo 50 vuotta,
Kustannus Oy Taide

Eri rakennuttajien ja rakennusliikkeiden tuote-esitteet

Field, Marcus, Irving, Mark 1999, Lofts, Laurence King, London

Harris & Kjisik, Helsinki Eastern Harbour, Sörnäistenranta and
Hermanninranta. Two-stage architectural ideas competition, 1st stage
22.10.–17.12.2004, 2nd stage 21.1.–22.4.2005 Competition organizer:
City of Helsinki

Kotikaduilla, kaupunkilaiselämää 1970-luvun Helsingissä, Editia

Mozas, Javier, Fernández Per, Aurora, Density -New Collective
Housing, a+t ediciones, 2004

Shittich, Christian (ed.) 2004. In Detail, High-Density Housing, Institut
für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co, München,
Germany

KUVAILEHTI

Tekijä(t)

Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy

Nimike

Helsinkiläinen kerrostaloatlas 2006

Sarjan nimike

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä

Sarjanumero	2006:6	Julkaisuaika	11.5.2006
Sivuja	98	Liitteitä	-
ISBN	-	ISSN	1458-9664
Kieli koko teos	FIN	Yhteenveto	FIN

Tiivistelmä

Kerrostalo edustaa Helsingin perinteistä, kaupunkimaista asumismuotoa. Suurkaupunkialueella elämäntilanteiden ja -tyylien kirjo on kasvanut. Kerrostaloasumista on kehitettävä jotta se olisi myös tulevaisuudessa kilpailukykyinen asumismuoto esimerkiksi pientaloasumisen kanssa.

Kerrostalon kehittäminen alkaa asunnosta, asumisen perusyksiköstä. Asumistilan kasvu lisää asunnon joustavuutta. Suurempi asunto on paremmin muunneltavissa vaihteleviin asuntoratkaisuihin, jotka toteuttavat erilaisia asumistyyliä ja -tarpeita.

Perinteistä töölöläisasuntoa on käytetty uudenlaisen tilaratkaisun mallina. Toinen esitetty malli on ns. uusloft, mikä perustuu avoimeen rakentamiseen. Vaihtelevat asumismuodot tarkoittavat, että saman asunnon tulisi tarjota mahdollisuus sekä yksilölliseen että yhteisölliseen asumismalliin.

Asunnon perusmalleja on kolme asuntokunnan koon mukaan, yhdelle, kahdelle tai vähintään kolmelle asukkaalle. Asunnon tilavaatimukset voivat tulla joko yksilöllisen tai yhteisöllisen tilaohjelman mukaan. Lisäksi asukkaan tai asukkaiden ikä ja perhetyyppi vaikuttavat ohjelmaan. Tällä tavalla asumisen perusyksiköstä on johdettu vaatimukset erilaisille asunnoille sekä suunniteltu erilaiset asuntopohjat.

Asuintalo koostuu asunnoista. Erilaisiin asuinrakennuksiin päästään omaksumalla erilaistamisen strategia, mikä pohjautuu esimerkiksi elämäntyylien tunnistettavuuteen rakennuksessa ja asuinalueella. Kehittämisen on tapahduttava kerrostalojen ehdoilla, lähtien niistä eduista, joita kerrostaloasuminen tarjoaa muihin asumismuotoihin nähden kaupunkimaisena asumismuotona.

Asiasanat

KERROSTALO KAUPUNKIASUMINEN
ASUNTOKUNTA HELSINKI

Sarjassa aikaisemmin julkaistu:

- 2006:1 Sörnäistenranta-Hermanninranta,
osayleiskaavaluonnoksen selostus
- 2006:2 Kalasataman elinkeinojen mielikuvakartoitus
- 2006:3 Toimitiloista asumiseen – käyttötarkoituksen muutoksia
Helsingin toimitilatonteilla
- 2006:4 Kuninkaantammi, osayleiskaava,
osayleiskaavaluonnoksen selostus
- 2006:5 Esikaupunkien renessanssi, täydennysrakentamisen
yleissuunnitelman lähtökohtia