



Helsingin kaupunki

**Kaupunkisuunnitteluvirasto**

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006: 7

Timo Vuolanto, Rikhard Manninen

# Kaupunkiasumisen kehittämisen lähtökohtia ja tavoitteita: kerrostaloasunto





Timo Vuolanto, Rikhard Manninen

**Kaupunkiasumisen kehittämisen  
lähtökohtia ja tavoitteita: kerrostaloasunto**

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2006

2. painos

Teksti: Timo Vuolanto, Rikhard Manninen

Kuvatoimitus ja taitto: Timo Vuolanto

Julkaisusarjan graafinen suunnittelu: Timo Kaasinen

Pohjakarttojen julkaisulupa: © Kaupunkimittausosasto, Helsinki 019/2006

Paino: Edita Prima Oy 2008, Helsinki

ISSN 1458-9664

# Sisällys

Kerrostaloasunto ja pientaloasunto .....	1
Yli 85 m <sup>2</sup> kerrostaloasunnot .....	3
Alueiden monimuotoisuus .....	5
Monipuolisuuden tavoittelu ja erilaistaminen .....	5
Pienkerrostalo .....	9
Asumisuran paikallisuus .....	11
Kaupunkiasumisen kehittämisen tavoitteita - kerrostaloasunto .....	13
Tietolähteitä .....	14
Kuvailulehti .....	15



# Kerrostaloasunto ja pientaloasunto

Helsingin asutokannasta noin 15 prosenttia on pientaloasuntoja. Pientaloasunnot ovat kuitenkin keskikooltaan selvästi kerrostaloasuntoja suurempia, kerrostaloasunnon keskikoko on 54 neliötä ja pientaloasunnon keskikoko 86 neliötä. Yli 90 neliön asuntoja Helsingissä on noin 38 000, mikä vastaa 14 % asunnoista. Nämä jakantuvat puoliksi kerrostaloihin ja puoliksi pientaloihin. Kerrostaloasunnoista tämän kokoluokan asuntojen osuus on kuitenkin vain 7 % ja pientaloasunnoista 36 %.

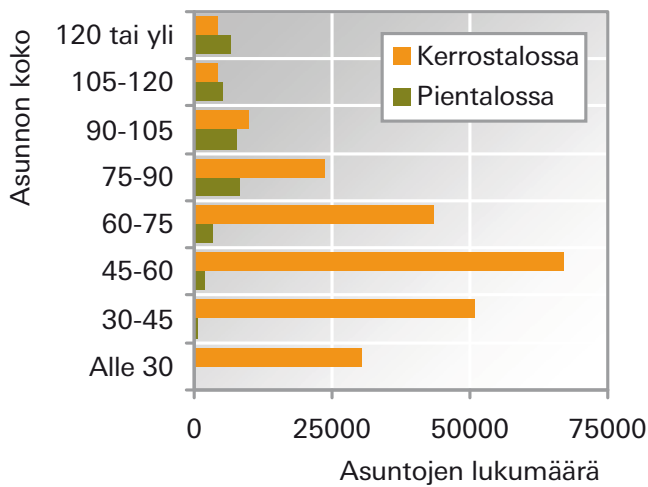
Kun asutokuntien varallisuus kasvaa ja asumisväljyys nousee, asuntojen kysyntää kohdistuu aikaisempaa enemmän suuriin asuntoihin. Näitä ei kerrostaloasutokannassa ole riittävästi ja kiinnostus pientaloasuntoihin kasvaa. Tulevaisuudessa ero korostuu entisestään.

Asutopoliittisessa keskustelussa on kiinnitetty huomio suurten kerrostaloasuntojen tarpeellisuuteen Helsingissä. Uusien asuntojen keskikoko ei kuitenkaan

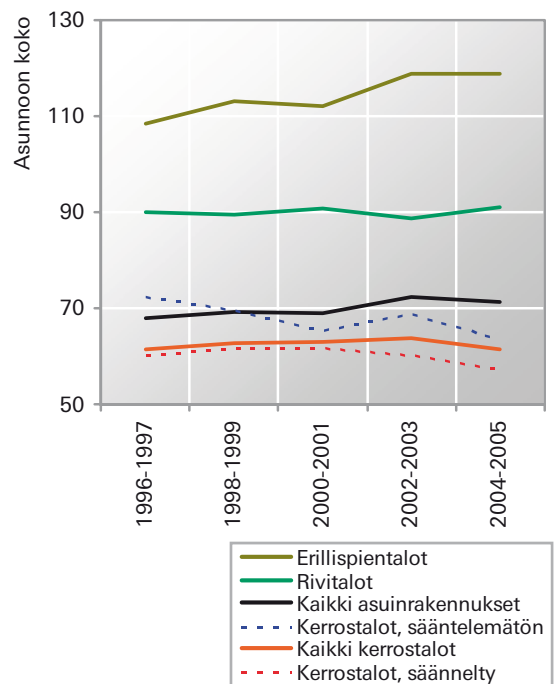
ole olennaisesti kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Ainoastaan erillispienitaloasuntojen keskikoko on kasvanut lähelle 120 neliötä. Rivitaloasuntojen koko on pysynyt ennallaan 90 neliössä. Kerrostaloasuntojen keskikoko on vaihdellut vuosittain yleensä 60 ja 64 huonistoneliön välillä. Lisäksi kerrostalot on jaettu kahteen ryhmään, yhteiskunnan rahoitustulilla säänneltyyn sekä toisaalta sääntelemättömään tuotantoon. Kummassakaan ryhmässä ei ole havaittavissa asuntojen koon kasvua, pikemminkin sääntelemätön rakentaminen osoittaa lievää asutokoon pienenemistä.

Lapsiperheiden osuus kasvaa huomattavasti asunnon suurentuessa. Kerrostaloasunnot ja pientaloasunnot eivät poikkea toisistaan olennaisesti 100 neliön kokoluokkaan asti. Lapsiperheiden hieman suurempi osuus pientaloissa selittyy sillä, että pientaloissa on todellisuudessa käytettävissä enemmän tilaa, esimerkiksi kel-

Kerrostalo- ja pientaloasunnot asunnon kokoluokan mukaan



Asuntojen keskikoko 2-vuosittain 10 viime vuoden aikana



lari- tai ullakkotilaa, jotka eivät kuulu huoneistoalaan.

Asunnon suuret yli 100 neliön lapsiperheiden osuus ei enää nouse pientaloissa ja vähenee kerrostaloissa. Tämä osoittaa, että on olemassa asuntojen kysyntäsegmentti, jolla suuren asunnon tarve ei perustu asuntokunnan kokoon. Lapsiperheiden pieni osuus suurten asuntojen

kohdalla osoittaa, että tämä segmentti kohdistuu enemmän kerrostaloasuntoihin kuin pientaloasuntoihin. Voidaan päätellä, että nykyisin suunnilleen sadan neliön asunnon kokoluokkaan asti puolet suurien asuntojen kysynnästä on "normaalia" lapsiperheiden kysyntää, mikä kohdistuu samalla tavalla pientalo- ja kerrostaloasuntoihin.

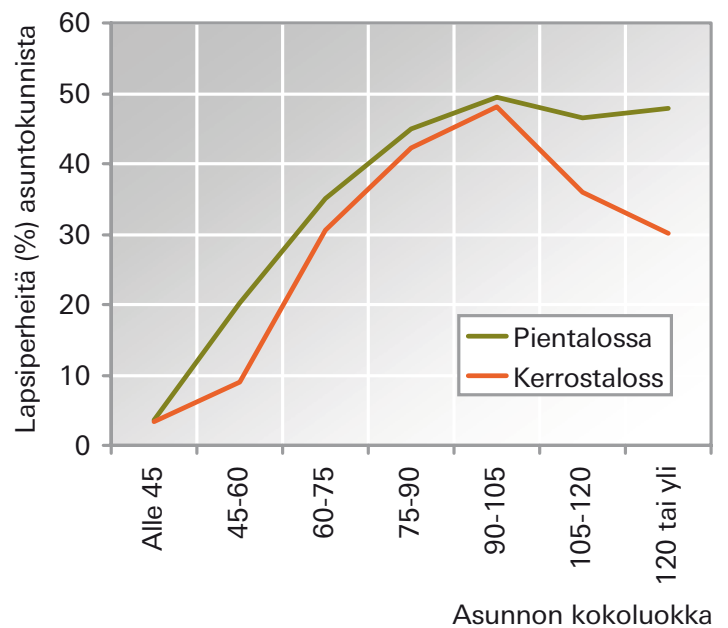


### Säännelty ja sääntelemätön asuntorakentaminen:

Tieto säännellystä ja sääntelemättömästä asuinrakentamisesta perustuu kuntarekisterin (Primas) lainatietoihin. Jos asuinrakennukselle on myönnetty lainaa, jossa on korkotukea tai valtion takausta tai molempia, asuinrakennus on ARA-säänneltyä. Lisäksi säänneltyyn asuinrakennuskantaan on lisätty kaikki ne Hitas-talot. ARA-sääntelyyn on luettu seuraavat lainat:

- aravalaina (talon laina, vuokra- ja omistustalot)
- henkilökohtainen arava (pientalot)
- Hitas-lainat
- valtion korkotukilaina (valtion korkotukilainaa omistus- ja vuokrataloille 1980-luvun alusta lähtien, tulo- ja varallisuusrajat tavanomaista sääntelyä löyhemmät)
- kuntalaina (kaupungin vuokrataloille)
- muu valtion laina (yleensä korkotukilainaa)

Lapsiperheiden osuus eri kokoisissa asunnoissa





# Yli 85 m<sup>2</sup> kerrostaloasunnot

Vähintään 85 neliöisten kerrostaloasuntojen kannasta valtaosa on ns. vanhoissa kaupunginosissa, jos Munkkiniemi vielä luetaan mukaan näihin. Esikaupunkialueella tämän kokoluokan asuntoja on yleensä alle 10 %. Poikkeuksia ovat pientalovaltaiset alueet, joissa on vähän kerrostaloasuntoja ja näistäkin merkittävä osa pienkerrostaloissa. Lisäksi on joitakin esikaupungin kerrostaloalueita, joissa suurten asuntojen osuus nousee yli 10 %, Munkkivuori, Kurkimäki, Etelä-Vuosaari ja Herttoniemenranta.

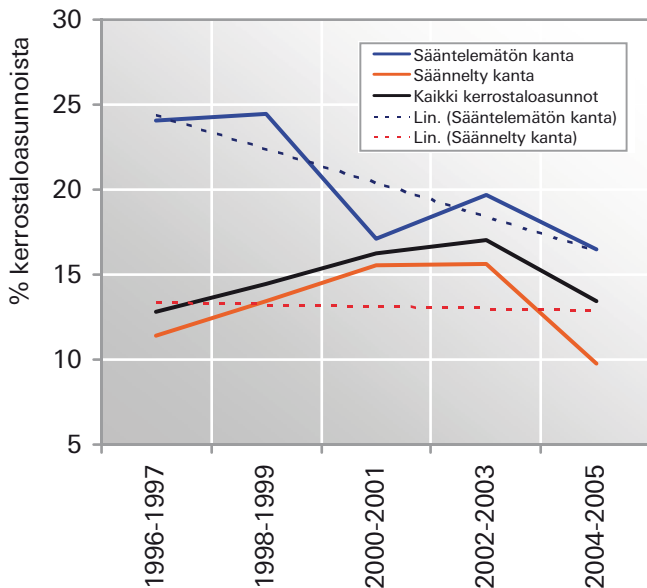
Suurten kerrostaloasuntojen osuus ei ole viimeisten kymmenen vuoden kuluessa kasvanut. Säännellyssä tuotannossa osuus on pysynyt ennallaan ja sääntelemättömässä tuotannossa yli 85 neliön asun-

tojen osuus osoittaa vähenevää kehitys-suuntaa.

Asuntojen kokovaihtelu kerrostaloissa on myös melko pientä lukuun ottamatta juuri vanhaa Helsinkiä. Asuntojen keskikoko on laskettu porrashuoneittain ja saman rakennuksen porrashuoneita on verrattu toisiinsa, ja tutkittu asuntojen keskikoon eroja eri porrashuoneissa. Rakennuksittain lasketut tiedot on koottu 250 \* 250 metriin suuruisiin ruutuihin.

Esikaupunkialueelta löytyy muutamain paikoin monipuolisia ruutuja, joissa vaihtelua porrashuoneiden välillä on jonkin verran. Suurempi vaihtelu näyttää sijoittuvan vanhaan Helsinkiin. Eräänä selityksenä on, että tiivis umpikorttelirakenne oli omiaan saamaan aikaan mitoiltaan eri syvyisiä ra-

Vähintään 85 neliön kerrostaloasuntojen osuus 2-vuosittain 10 viime vuodelta



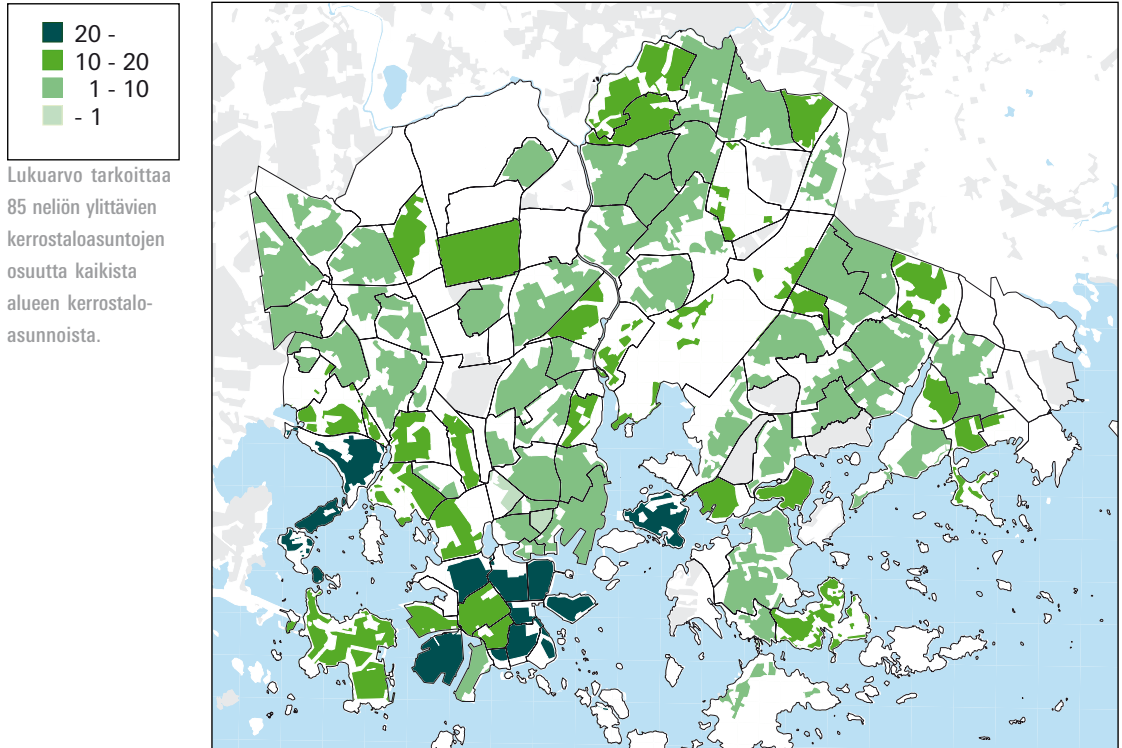
Vastoin odouksia suurien yli 85 neliön kerrostaloasuntojen osuus ei suinkaan ole kasvanut viime aikoina. Säännellyssä kannassa ei ole selvää muutosta, sääntelemättömässä kannassa osuus on vähenemään päin.

Kaupunginosa	Vähintään 85 neliön kerrostaloasuntoja	Kerrostaloasuntoja yhteensä	Osuus (%) kerrostaloasunnoista
Etu-Töölö	2 024	7 302	28
Lauttasaari	1 778	10 535	17
Taka-Töölö	1 454	8 996	16
Ullanlinna	1 310	5 804	23
Vanha Munkkiniemi	1 183	4 418	27
Kamppi	894	6 046	15
Kruununhaka	868	3 599	24
Punavuori	632	5 266	12
Etelä-Haaga	604	7 072	9
Katajanokka	548	2 107	26
Herttoniemenranta	544	3 935	13
Kontula	516	6 486	8
Keski-Vuosaari	508	5 917	9
Meilahti	507	3 789	13

Suurista kerrostaloasunnoista huomattava osa sijaitsee ns. vanhoissa kaupunginosissa, missä yli 85 neliön asuntojen osuus nousee monin paikoin yli 20 prosenttiin.

kennusrunkoja, joihin oli luonteva sijoittaa erilaisia asuntoja. Ajan kuluminen on myös saattanut lisätä monipuolisuutta. Toisaalta ennen tasa-arvon yhteiskuntaa luokkaerot tunnustettiin ja oli hyväksyttävää tuottaa erilaisuutta ilman siihen liittyvää yhteiskunnallisesti kielteistä merkitystä.

### Vähintään 85 neliön kerrostaloasuntojen osuus (%) kaupunginosittain



# Alueiden monimuotoisuus

## Monipuolisuuden tavoittelu ja erilaistaminen

Genius logi eli paikan henki on kaupunkisuunnittelun perinteinen erilaistamisen peruseriaate. Erilaisuus ei kuitenkaan ole itsetarkoitus ja voi kysyä missä menee kohtuullisen erilaistamisen raja.

Erilaistaminen on herättänyt viime aikoina periaatekeskustelua sosiaaliselta kannalta. Toisaalta nähdään, että yhteenkuuluvuus edellyttää samankaltaisuutta, mutta missä mittakaavassa. Tuleeko sosiaalisen sekoittumisen tapahtua porrashuoneen, rakennuksen, korttelin vai millaisen alueyksikön puitteissa. Mikä on se piste, missä sosiaalinen yhdenmukaisuus muodostuu segregaatiksi eli sellaiseksi sosiaalisesti erilaistumiseksi, jolla on kiel-

teisiä vaikutuksia. Periaatteena tietysti on, että vältetään ratkaisut, jotka johtavat disorganisaation tai joihin sisältyy välillisesti sellaisen mahdollisuus.

Epäilemättä erilaistamiskeskustelun yksi motiivi on, että haetaan legitimejä perusteita ns. hyvälle veronmaksajille. Toisaalta on myös aito kiinnostus arvioida menynyttä aikaa ja asettaa uusia tavoitteita mm. kaupunkirakentamisessa ja asuntopolitiikassa.

Antamatta vastauksia, tällä aukeamalla on haluttu mitata alueellista monipuolisuutta asuntojen ominaisuuksilla käyttäen hyväksi diversiteetin käsitettä.

Vertaamalla Helsingin esikaupunkirakentamista Helsingin kaupunkirakentamisen aikaisempiin vaiheisiin, voi tulla siihen tulokseen, että vaatimus rakentamisen

## Monimuotoisuuden mittaaminen Shannonin indeksillä

*Ekologiassa on käytetty menestyksellä hyväksi erilaisia diversiteetin tunnuslukuja esimerkiksi biodiversiteetin mittaamisessa. Yksi tunnuslukuista on Shannonin diversiteetti-indeksi. Sen idea ei ole kovin monimutkainen vaikka se oli perustavaa laatua oleva kun se esitettiin vuonna 1948. Perustana on entropian käsite, mitä käytetään tarkoittamaan epävarmuutta. Epävarmuus liittyy siihen kuinka paljon tietoa asiasta on. Mitä pienempi entropian arvo on, sitä enemmän siitä on tietoa.*

*Esimerkinä on kerrostalo, jonka asuntojen erilaisuutta tarkastellaan. Jos rakennuksen kaikki asunnot ovat samanlaisia, jo yhden asunnon perusteella tiedetään tyhjentävästi millaisia rakennuksen kaikki asunnot ovat ja entropia-arvo on pieni. Jos taas kaikki rakennuksen asunnot ovat erilaisia, tarvitaan tieto näistä kaikista ja silloin entropian arvo on suuri.*

*Kaikkia sosioekonomisia ja biologisia ilmiöitä, joissa monipuolisuus on eduksi, voidaan mitata saman periaatteen mukaan. Tässä yhteydessä on laskettu muutamia diversiteetti-indeksejä kuvaamaan rakennusten huoneistojen monipuolisuutta.*

*Shannonin entropiamittaluku lasketaan seuraavalla kaavalla, missä  $p_i$  tarkoittaa tietyn tarkasteltavan asian todennäköisyyttä. Kerrostaloesimerkissä  $p_i$ :n merkitys on eri*

$$H(X) = - \sum_{i=0}^{N-1} p_i \log_2 p_i$$

*asuntotyypin suhteellinen osuus ja  $N$  tarkoittaa tyyppien lukumäärää. Vastaavasti ikädiversiteetissä tarkastellaan rakennuksia vuosikymmenittäin rakennuksen valmistumisvuoden mukaan.*

*Tämän aukeaman kartoissa on kuvattu huoneluvun, asuntojen koon ja asuntojen iän diversiteettiä, jolloin tarkasteltavat ryhmät - ekologiaan rinnastettuna "lajit" - määräytyvät seuraavasti.*

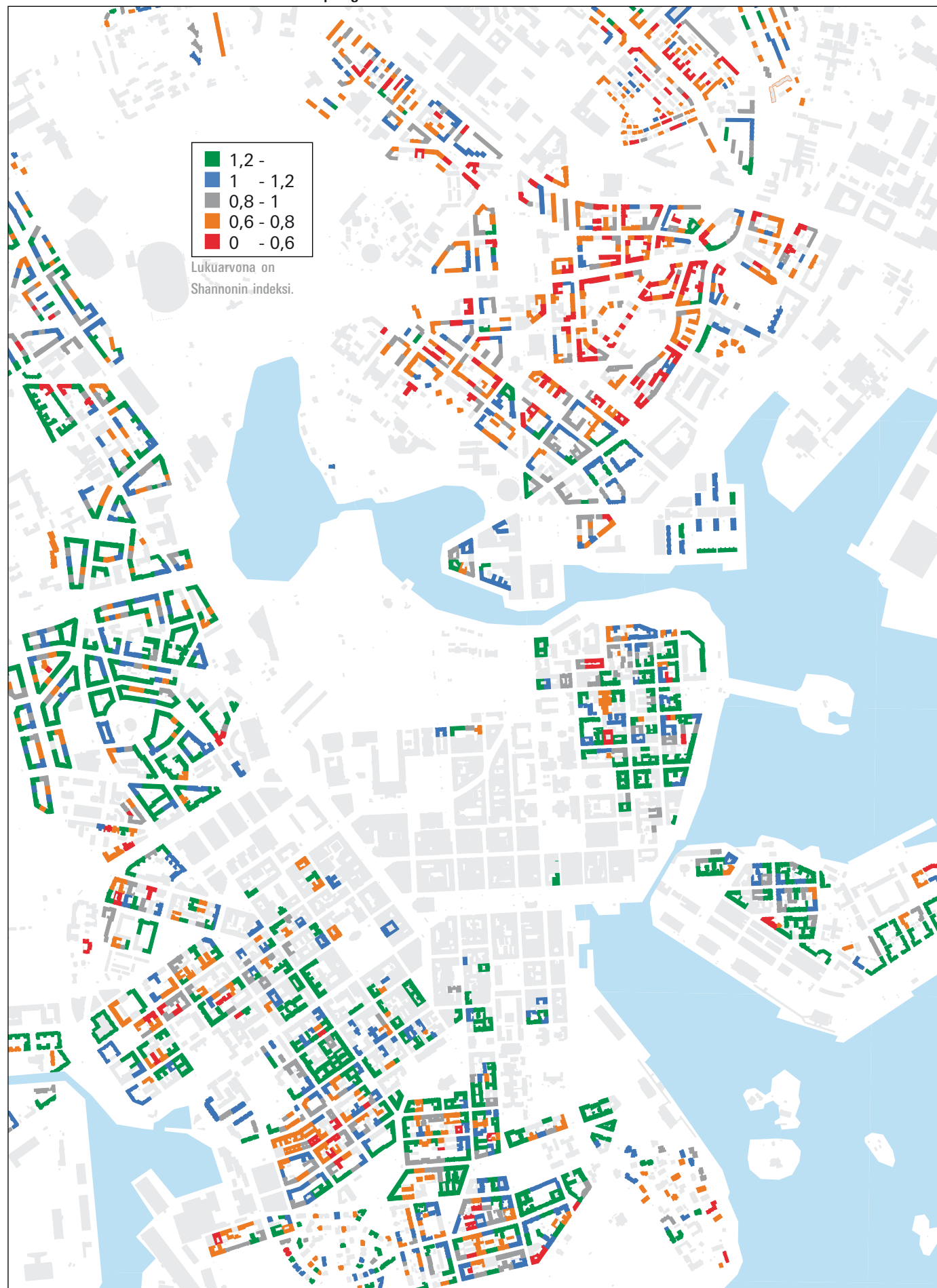
*Huonelukua tarkasteltaessa viiden huoneen asunnot ja sitä suuremmat on yhdistetty samaan ryhmään, ryhmät ovat 1, 2, 3, 4, 5-huonetta.*

*Asuntojen kokoa tarkasteltaessa kokoluokkien rajoina ovat 30, 45, 60, 75, 90, 105 ja 120 neliötä.*

*Asuntojen ikädiversiteettiä tarkasteltaessa ennen vuotta 1900 rakennetut on otettu omaksi ryhmäkseen ja sen jälkeen kukin vuosikymmen omakseen.*



# Asumuksen huoneluvun diversiteetti kantakaupungin kerrostaloissa rakennuksittain



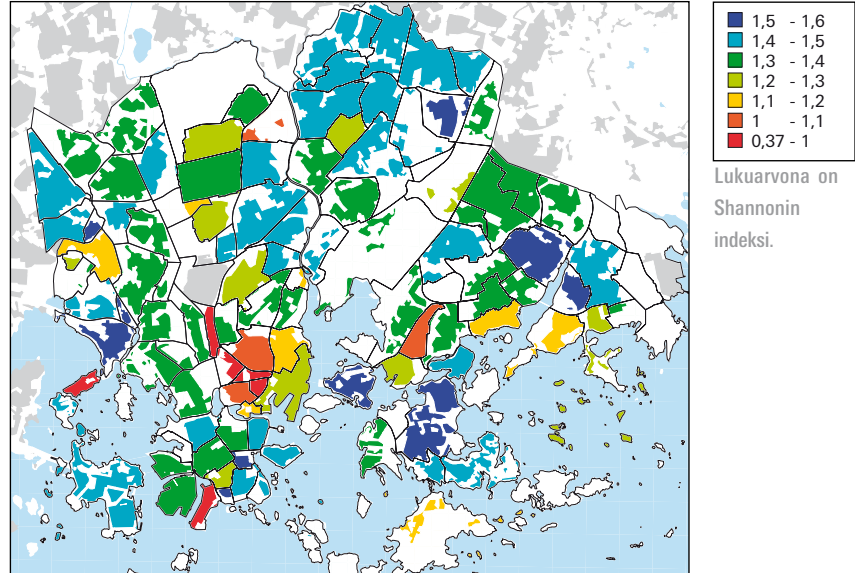
monipuolistamisesta on hyvin perusteltu. Sotia edeltänyt kaupunkirakentaminen on tuottanut monipuolista ja vaihtelevaa asuntokantaa ja asuinympäristöjä, joiden arvostus on korkea. Rakentamisen instituutiot ja yhteiskunnalliset suhteet ovat

muuttuneet, mutta silti voi kysyä miten aikaisemmasta voitaisiin ottaa oppia ja miten Helsingin kaupunki tai julkinen valta laajemmin vaikuttaisi siihen millaista asuntokantaa rakennetaan.

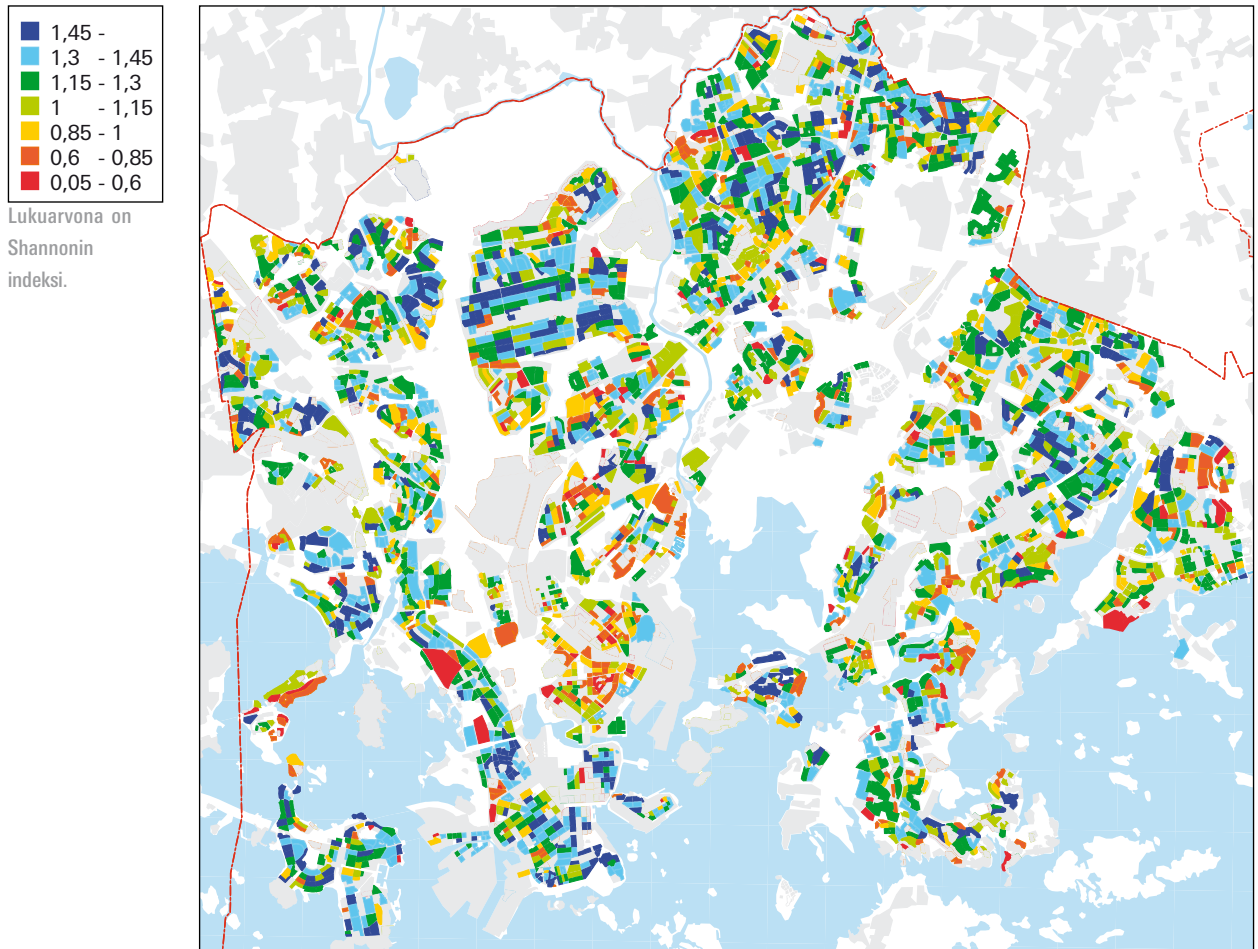
Pieni monimuotoisuus voi tilanteesta riippuen tarkoittaa joko suurten asuntojen puutetta tai pienten asuntojen puutetta.

Usein kerrostaloalueilla on vähän suuria asuntoja ja pientaloalueilla vähän pieniä asuntoja.

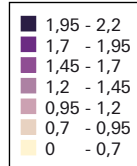
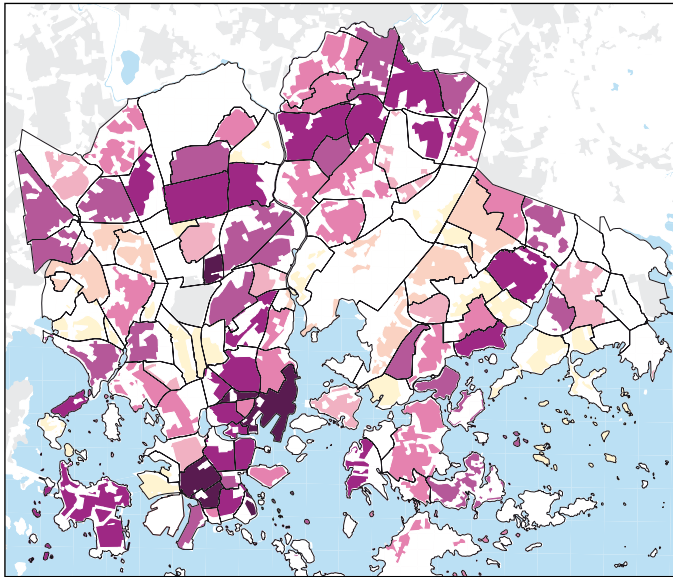
### Asunnon huoneluvun diversiteetti kaupunginosittain (kaikki asunnot)



### Asunnon huoneluvun diversiteetti kortteleittain (kaikki asunnot)



### Asuntojen ikädiversiteetti



Lukuarvona on Shannoin indeksi.

### Monimuotoisuus ja kaupungin dynamiikka

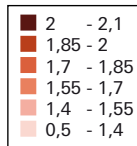
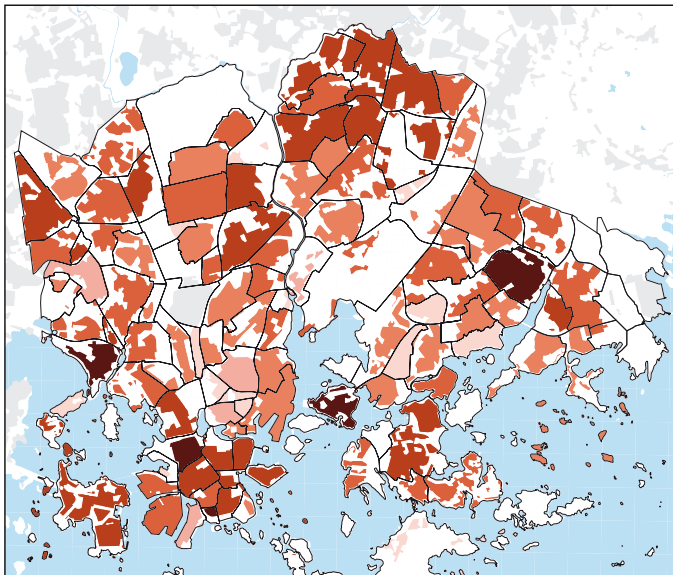
Monimuotoisuus on yksi tärkeimpiä uudistumiskykyisen kaupungin ominaisuuksia. Perustelut voivat olla sekä taloudellisia että kulttuurisia.

Kaupunkielämä koostuu loputtomista tapahtumista tavaravaihdon, liikenteen, palvelujen ja viihtymisen verkostossa. Kaupunkilaiset ovat lukemattomin sidoksin kytkeytyneitä toisiinsa. Monimuotoinen kaupunkirakenne lisää näiden sidosten muotoja.

Monimuotoisuus kasvattaa erilaisten tietojen, taitojen, kasvotusten tapahtuvan vuorovaikutuksen ja "törmäysten" todennäköisyyttä. Parhaimmillaan näistä syntyy uusia innovaatioita, jotka tuottavat taloudellisia pääomia, rikastuttavat kaupunkikulttuuria ja parantavat mahdollisuuksia reagoida yhteiskunnallisiin muutoksiin.

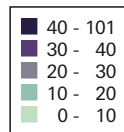
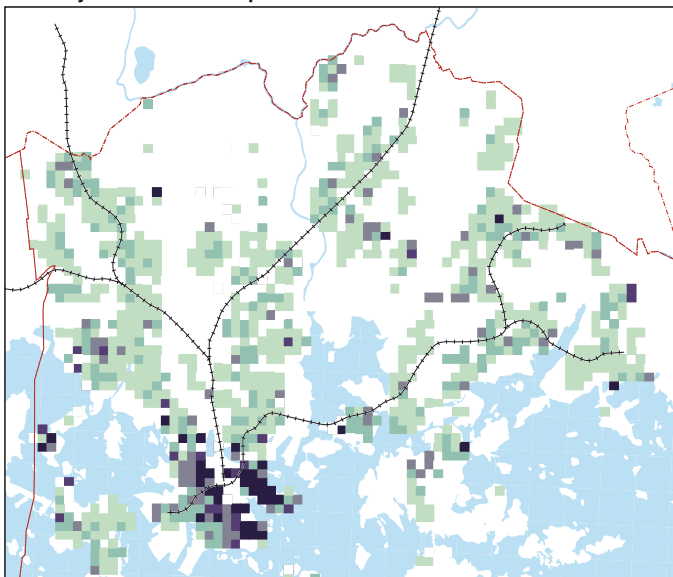
Myös uusien sosiokulttuuristen ryhmien syntyminen edellyttää samanaikaisesti monimuotoisuutta, riittävää kriittistä massaa ja kaupunkielämän anonymiteettiä. Sosiaaliselta kannalta olennaista on toiminnan sallivuus sekä yksilöiden identiteettien ja alueen identiteetin yhteensopiavuus. Ideaalitulanteessa mahdollistuu uusien elämäntapojen ja elämäntyylien syntyminen ilman sosiaalisen poissulkemisen mekanismeja. Monimuotoisessa kaupunkirakenteessa tämä on todennäköisempää kuin yksipuolisessa.

### Asuntokoon diversiteetti (kaikki asunnot)



Lukuarvona on Shannoin indeksi.

### Asuntojen kokoero eri porrashuoneissa 250 metrin ruudukossa



Lukuarvona on neliometri.

Asuntojen koon vaihtelu, mikä havaitaan eroina saman rakennuksen eri porrashuoneiden välillä on pääosin pientä ns. vanhojen kaupunginosien ulkopuolella.

Kartta osoittaa yksinkertaisella tavalla miten monimuotoinen kerrostaloasuntokanta on keskittynyt kantakaupunkiin.

# Pienkerrostalo

## Pienkerrostalo Helsingissä:

- kerrostalo pientalomaisessa ympäristössä
- sosiaalisen asuntotuotannon eräs toteutustapa
- korkeampi status tavanomaiseen kerrostaloon nähden

Pienkerrostalo on perusominaisuuksiltaan kerrostalo, joka on kuitenkin kooltaan pieni. Se on pientalon ja kerrostalon välimuoto. Tilastotarkoituksiin pienkerrostalo on määritelty niin, että rakennustyyppi on kerrostalo ja kerroksia rakennuksessa on kaksi.

Pienkerrostaloja Helsingissä on noin 1600 ja pienkerrostaloasuntoja noin 12 000. Eniten niitä on rakennettu 1980-luvulla. Tämän jälkeen pienkerrostaloasuntojen rakentaminen on vähentynyt huomattavasti eikä pienkerrostalo ole tällä hetkellä kovin suosittu rakennustyyppi Helsingissä.

Helsingin pienkerrostalot jakaantuvat selkeästi kolmeen eri tyyppiin, ensinnäkin kerrostalotyypeiksi, joita on rakennettu pientalomaiseen ympäristöön, toiseksi kerrostaloalueiksi, joilla on tavoiteltu pientalomaisuutta usein sosiaaliseen päämääriin liitettynä, sekä kolmanneksi kerrostalotyypeiksi, joilla on tavoiteltu tavallista kerrostaloa korkeampaa statusta.

Yhtenäisiä pienkerrostaloalueita ovat Helsingissä Puu-Vallila, Puu-Käpylä sekä Limingantien alue Kumpulassa. Nämä ovat sosiaalisen asuntotuotannon projekteja, työväenasuntoalueita, joilla on pyritty pienimuotoiseen, maanläheiseen tai puutarhakaupunkimaiseen ympäristöön.

Pienkerrostaloja, joilla on tavoiteltu tavanomaista kerrostaloa korkeampaa statusta, on rakennettu mm. Munkkiniemessä ja Lauttasaassa.

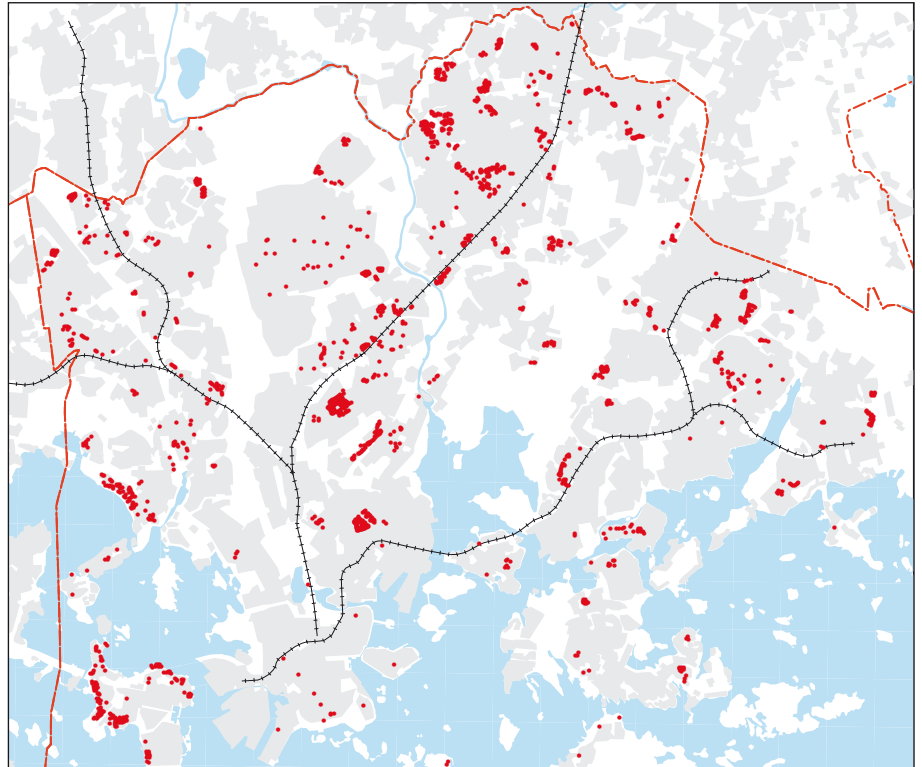
Helsingin esikaupunkialueilla on rakennettu yleisesti pienkerrostaloja pientalomaiseen ympäristöön. Esimerkiksi Tapaninvainion, Siltamäen ja Ylä-Malmin alueella on 2 100 pienkerrostaloasuntoa 250 rakennuksessa, mutta paljon myös muualla, esimerkiksi Pakilassa, Puistolassa, Mellunmäessä jne. Pienkerrostalojen edut tällaisessa tilanteessa ovat pienimuotoisuus ja asumisen maanläheisyys.

Pienkerrostaloasuntojen koko vaihtelee suuresti. Keskikoko on noin 65 neliötä, mutta keskikoko voi olla myös pieni, Kum-

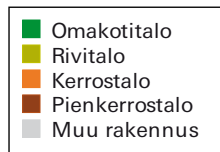


Puu-Vallilassa pienkerrostaloalue muistuttaa pientaloaluetta.

Pienkerrostaloja (rakennustyyppi on kerrostalo ja kerroksia on kaksi) on Helsingissä 1600. Kartta osoittaa näiden sijainnin.



Länsi-Herttoniemessä Susitiellä ja Karhutiellä pienkerrostaloja on rakennettu yhdessä rivitalojen kanssa omakotialueen ja kerrostaloalueen väliin monipuolistamaan asuntokantaa ja miljöötä.



Pienkerrostalo arvostetulla alueella Lauttasaarassa



pulassa 41 neliötä, Puu-Vallilassa 51 ja Puu-Käpylässä 56 neliötä. Toisaalta Munkkiniemessä pienkerrostaloasuntojen keskikoko on 125 neliötä ja Lauttasaarassa 85 neliötä.

Eräänä pienkerrostalon etuna on pidetty nimenomaan sitä, että pientalomaaisessa ympäristössä voidaan tarjota omakotitai rivitaloa pienempiä asuntoja, mitkä monipuolistavat asuntokannan rakennetta.

Pyrkimyksenä näissä on väljempi, matalampi ja puutarhamaisempi ympäristö kuin tavallisilla kerrostaloalueilla.

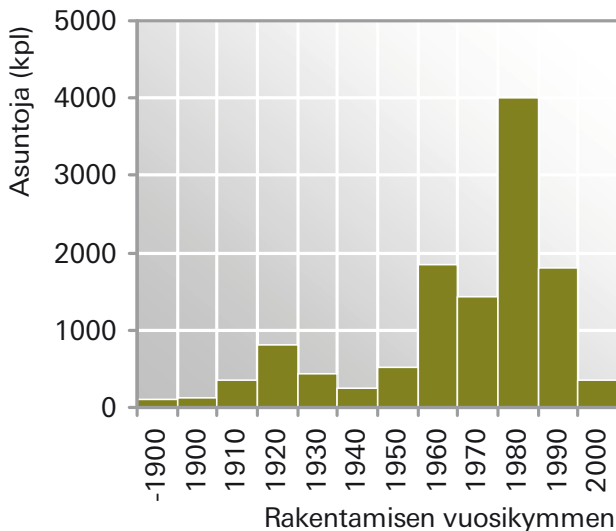
Pienkerrostaloja on käytetty myös tietoisesti täydentämään miljöötä pientalon ja kerrostalon välimuodolla. Länsi-Herttoniemessä on rakennettu tällä periaatteel-

la ja uudemmissa alueista Malminkartanossa.

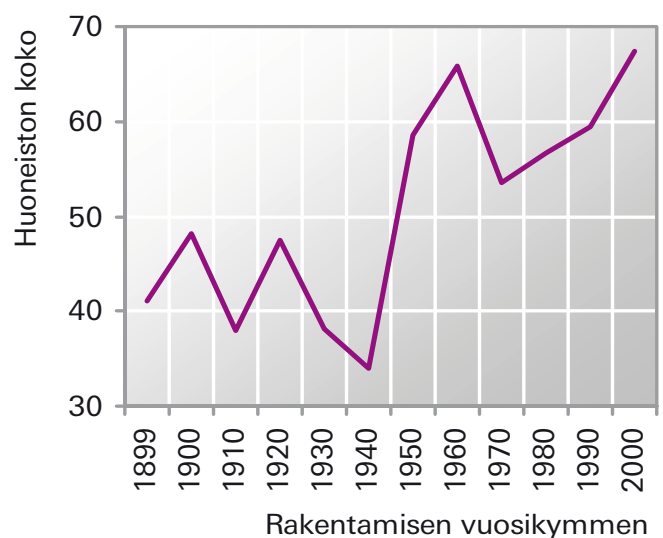
Matti Seppäsen vuonna 2002 laatiman selvityksen - "Käsityksiä pienkerrostaloista" - mukaan pienkerrostalorakentamisen vaihtoehdot ovat huomattavasti runsaammat kuin tavanomaisten kerrostalojen.

Pienkerrostalo on Helsingissä eräs perinteinen rakennustyyppi, jota on käytetty monipuolisesti hyväksi, mutta rakennustyyppin mahdollisuuksia ei ole järjestelmällisesti selvitetty. Pikemminkin pienkerrostalo on ollut viime aikoina asumisen kehittämisen laiminlyöty alue, mikä sisältää selvästikin käyttämättömiä mahdollisuuksia.

Pienkerrostaloasuntojen määrä rakentamisen ajankohdan mukaan



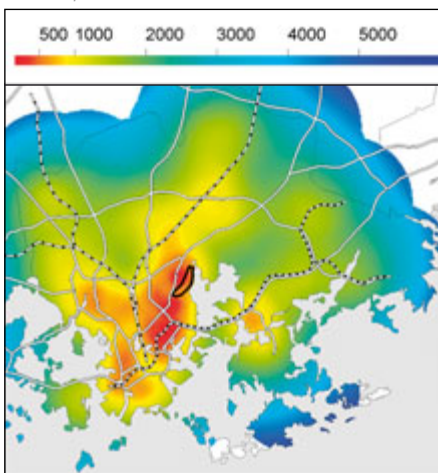
Pienkerrostaloasuntojen keskikoko rakentamisen ajankohdan mukaan





# Asumisuran paikallisuus

Esimerkki Arabianrannasta, missä väriasteikolla on osoitettu alueelle muuttaneiden lähtöalue. Keskitäisyys (metriä) lähimpiin tulomuuton lähtöpaikoihin raja-arvona 5 prosentin osuus tulomuuttajista (kokonaisaineisto, Ari Jaakolan selvityksen mukaan).



Uusia merkittäviä suunnittelualueita ovat Jätkäsaari, Kalasatama, Malmin lentokenttä, Kruunuvuorenranta ja Kuninkaantammi. Helsingin suunnittelussa pyrkimyksenä on sosiaalisesti tasapainoinen kaupunkirakenne ja asuntotarjonnan monipuolisuus eri alueilla. Näihin tavoitteisiin pyritään suunnittelemalla toiminnallisesti monipuolisia kaupunginosia sekä edesauttamalla kaavoituksella monimuotoista asuntotarjontaa.

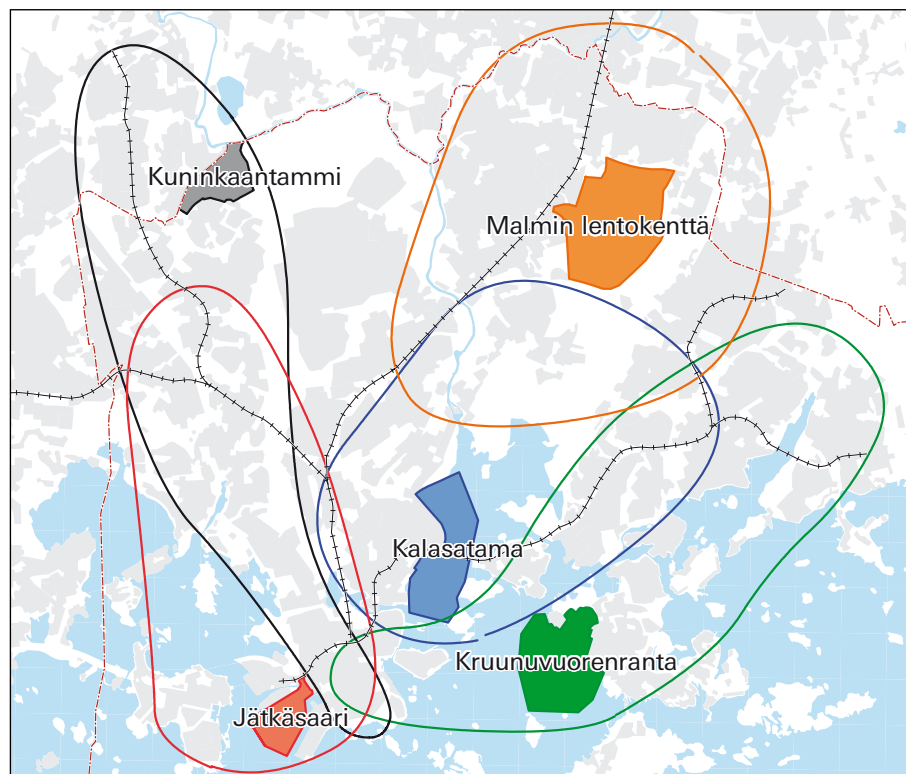
Asuntomarkkinat ovat perusluonteeltaan paikalliset. Uusiin kerrostaloasuntoihin muutetaan pääasiassa lähialueilta (3-4 km säteeltä). 82 % uusiin helsinkiläisiin kerrostaloasuntoihin suuntautuvista muutoista on kaupungin sisäisiä. Joka kolmannen muuttajan lähtöalue sijaitsee saman suurpiirin alueella. Lisäksi on osoitettavissa asiointisuuntia, jotka liittyvät liikenneyhteyksiin, työmatkoihin ja palveluihin.

Asumisvaihtoehdot paikallisilla markkinoilla rajaavat ja suuntaavat asumisvalintoja. Merkittävä kaupungin sosiaalista ra-

kennetta määrittävä tekijä on asuinhuoneistojen kokojakauma paikallisilla asuntomarkkinoilla.

Uusien kaupunginosien suunnittelussa luonteva periaate on, että asumisura voisi jatkua paikallisesti. Taustalla on ajatus siitä, että muuttajat voivat halutessaan säilyttää paikallisuuden elementtejä kuten sosiaalisia verkostojaan, työmatkansa ja asiakkuussuhteitaan palveluyksiköihin.

Asunnoista ja asukkaista on käytävissä tietoja ja asuntokannan tai väestöraenteen vinoumat kaupunkirakenteessa on saatavissa selville. On mahdollista aiempaa systemaattisemmin pyrkiä ohjaamaan asuntokannan kokoa suhteuttamalla sitä todennäköisten lähtömuuttoalueiden tilanteesta saatuihin tietoihin. Saattaisi olla mahdollista, että joillakin uusista alueista voitaisiin painottaa suhteellisesti enemmän suurten asuntojen tarjontaa; vastavasti toisaalla pieniä asuntokokoja. Huolimatta pyrkimyksestä kasvattaa asumisväljyyttä, pieniä asuntoja tarvitaan mm.



Helsingin uusia huomattavia asuntorakentamisen alueita, joiden erilainen paikallisuus voidaan ottaa huomioon asuntotuotannon rakenteessa.

kotoa irtautuville nuorille, opiskelijoille, vieraileville tutkijoille sekä matalapalkkaisten palvelualojen työntekijöille.

Vaikka asuntokokojen paikallinen jakauma on tärkeä kaupungin sosiaalista rakennetta ohjaava tekijä, tavoitteita uusien alueiden osalta ei voida asettaa mekaanisesti. Alueiden temaattinen erilaistaminen vaikuttaa muuttajien valintoihin paikallisuuden tendenssistä riippumatta. Tavoitteiden asettelussa on tärkeää kiinnittää huomioita sekä tarkasteltavaan aluetasoon että todennäköisten lähtömuuttoalueiden asuntokannan erityispiirteisiin. Lisäksi tulee ottaa huomioon hallinta- ja rahoitusmuodot, tarjonnan rakenne suhteutettuna talotyyppeihin sekä eräitä muita alueiden sosiokulttuurisia erityispiirteitä. Vielä on huomioitava, että monipuolisuuden syntyminen uusilla alueilla vaatii aikaa. Alueet rakentuvat hitaasti ja asuntomarkkinoiden suhdanteet muuttuvat ajassa.

Oheiseen taulukkoon on koottu Helsingin merkittävien suunnittelualueiden to-

dennäköisiä tulomuuttoalueita ja -suuntia. Lisäksi tarkastellaan asuntokannan kokojakaumaa ja monipuolisuutta sekä paikalliseen asuntotarjontaan vaikuttavia sosiokulttuurisia erityispiirteitä.

Esimerkiksi Kruunuvuorenrantaa on arvioitu siten, että alue on osa Laajasalon paikallista kysyntää sekä laajemmin osa itäisten kaupunginosien, mutta osittain myös kantakaupungin kokonaisuutta. Vastaavasti Kalasataman aluetta on arvioitu osana Kallion, Sörnäisten, Toukolan ja koillisen suunnan paikalliskysyntää tiedostaen pientasuntovaltaisen Kallion erityisluonne opiskelijoiden sekä ulkopaikkakuntalaisten tulomuuttajien läpikulkualueena. Taulukon viimeisessä sarakkeessa annetaan suositukset. Keskeistä kaavoituksen näkökulmasta on, voidaanko kaavoituksella korjata sosiaalista epätasapainoa samalla nopeuttaen alueellisen monipuolisuuden syntymistä.

Alue	Lähtömuutto ja lähtöalueiden ominaisuuksia			Talotyypit alueella (yleiskaavallinen periaate)	Pääperiaatteet asuntojen koosta (monipuolisuuden lisäksi)
	Tärkeimmät alueet, joista muutetaan	Asuntojen koko lähtöalueilla	Lähtöalueen asuntokannan nykyisiä erityispiirteitä		
Jätkäsaari	Kantakaupunki, Töölö, Lauttasaari, läntiset esikaupunkialueet.	Suuri vaihtelu. Suuria asuntoja enemmän kuin muualla.	Sekä pienet että suuret kerrostaloasunnot tyypillisiä. Suurissa asunnoissa vakiintunutta kerrostaloasumista. Vuokra-asunnot pääosin vapaarahoitteisia. Väestö monipuolista ja koulutettua.	Kerrostaloja 75 % Kaupunkimaisia pientaloja 25 %	Asuntolatyypinen myös perusteltavissa *
Kalasatama	Kallio, Sörnäinen, koilliset ja itäiset esikaupunkialueet.	Pieni vaihtelu. Suuria asuntoja vähän.	Pienet asunnot vallitsevina. Vuokra-asunnot pääosin vapaarahoitteisia, itäisissä esikaupungeissa aravarahoitteisia. Kalliossa nuorten asumista, opiskelija-asumista sekä yksinäistaloja.	Kerrostaloja 75 % Kaupunkimaisia pientaloja 25 %	Suuria asuntoja
Malmin lento-kenttä	Ala-Malmi, Jakomäki, Kivikko, koilliset esikaupunkialueet, kantakaupungin itäosat.	Pieni vaihtelu. Suuria asuntoja vähän.	Kerrostalojen ikädiversiteetti pieni. Vuokra-asunnot pääosin aravarahoitteisia. Pienkerrostaloalueet tyypillisiä.	Kerrostaloja 20 % - kaupunkimaisia pientaloja 80 %	Suuria asuntoja
Kruunuvuoren-ranta	Laajasalo, itäiset esikaupunkialueet, kantakaupunki.	Laajasalossa suuri vaihtelu, muualla itäisissä esikaupungeissa pieni. Suuria asuntoja kohtalaisesti.	Kerrostaloasuntojen ikädiversiteetti kantakaupunkia lukuun ottamatta pieni. Väestörakenne monipuolinen. Vuokra-asunnot kantakaupunkia lukuun ottamatta aravarahoitteisia.	Kerrostaloja 50 % - kaupunkimaisia pientaloja 50 %	Suuria kerrostalo-asuntoja
Kuninkaan-tammi	Läntiset esikaupunkialueet, kantakaupunki, Myyrmäen alue.	Suuri vaihtelu.	Läntisten esikaupunkien kerrostaloasunnot pieniä. Vuokra-asunnot sekä vapaarahoitteisia että aravarahoitteisia.	Kaupunkimaisia pientaloja 40 % - kerrostaloja 60 %	Suuria kerrostalo-asuntoja

\* Vierailevat asiantuntijat, opiskelijat sekä muita vastaavia ryhmiä

# Kaupunkiasumisen kehittämisen tavoitteita: kerrostaloasunto

Asunto on asumisen perusyksikkö ja kerrostaloasunto on sitä kaupunkimaisessa asumisessa. Kanta-Helsingin vanha asuntokanta on monimuotoista uudempaan asuntokantaan verrattuna ja asuinympäristönä kantakaupunki on arvostettua aluetta. Helsingin uusia alueita rakennettaessa on pyrittävä nykyistä käytäntöä suurempaan vaihteluun seuraavien tavoitteiden mukaisesti.

Suurkaupungin kehitykselle on ominaista kaupunkitoimintojen monipuolisuus, mikä ilmenee kulttuurissa, taloudessa, asumisessa sekä sosiaalisten muotojen rikkautena. Monille muille suurkaupungeille ominainen alueiden sosioekonominen erilaistuminen on kuitenkin Helsingissä lievä.

- *On perusteltua monipuolistaa entisestään Helsingin asuntokantaa asuntojen uudisrakentamista ohjaamalla säilyttäen kaupungin perinteinen sosiaalinen tasapaino.*

Paikallisuutta on myös suurkaupungissa. Paikallisyhteisöllisyyden syntyminen edellyttää jonkinasteista samankaltaisuutta muiden yhteisön jäsenten kanssa. Olenaista on myös asuinympäristön ja asukkaiden elämäntyylien yhteensopivuus.

- *Kaupunginosa voidaan erilaistaa tavoitteellisesti. Tämän ei tarvitse merkitä niiden eriarvoistamista. Eriarvoistamisen estämisessä keskeisintä on asuntotarjonnan laatu ja monipuolisuus.*

Kerrostaloasuntokanta on Helsingissä asunnon kooltaan suhteellisen pientä. Viime aikoina uudisrakennettavien kerrostaloasuntojen keskikoko ei ole kasvanut. Suuria asuntoja on rakennettu suhteellisen vähän, esimerkiksi monilla Helsingin vanhoilla alueilla suuria kerrostaloasuntoja

rakennettiin selvästi enemmän. Asuntojen vaihtelu on myös ollut aikaisemmin suurempaa.

- *Kerrostaloasumisen monipuolistaminen edellyttää suurien asuntojen osuuden kasvattamista sekä asuntojen keskikoon kasvua.*

Kerrostalot ja pientalot edustavat monessa suhteessa erilaista asumismuotoa ja pientaloasunto on kerrostaloasuntoa suurempi. Samankokoisia kerrostalo- ja pientaloasuntoja toisiinsa vertaamalla voi havaita, että pelkkä erilainen asumismuoto ei erottele lapsiperheitä, vaan asunnon koko on tärkeämpi.

- *Kerrostaloasumisen vaihtoehtoja on lisättävä ja kerrostaloasumisen houkuttelevuutta parannettava.*

Kaupunkiasumisen sosiaalisiin perustarpeisiin kuuluu turvallisuus, mikä ilmenee mm. juurtumisena asuinpaikkaan ja sen sosiaalisiin verkkoihin.

- *Uusia asuinalueita suunniteltaessa ja rakennettaessa on otettava huomioon, että alueet tarjoavat mahdollisuuden lähialueen asukkaille asumisuran jatkamiselle heidän asumistarpeidensa muuttuessa niin, että asumisen turvallisuus säilyy.*

Helsinki on merkittävä opetus- ja hallinto-kaupunki. Helsingin elinkeinorakenne muuttuu aikaisempaa palveluvaltaisemmaksi muiden eurooppalaisten suurkaupunkien tapaan ja palvelualojen työvoiman saatavuus on elinkeinopoliittisesti tärkeää.

- *Suurkaupungissa tarvitaan myös pieniä asuntoja. Tämä on osa Helsingin asuntokannan monipuolisuutta ja Helsingin seudullinen erityispiirre sekä yksi Helsingin elinvoiman perusta.*

# Tietolähteitä

Tietoaineistot: kuntarekisteri (rakennukset ja huoneistot) ja väestötietojärjestelmä (asukunnat) vuoden 2006 alun tilanteesta.

Heli Silvennoinen, Jukka Hirvonen, "Koti kerrostalossa - asukkaiden arjen kokemuksia asumisestaan", Suomen ympäristö 575.

- Pääkaupunkiseudun kerrostalokannan ja asujaimiston kuvaus sekä haastattelun tulokset.

Paavo Viirkorpi, "Asuntopolitiikan sosiaaliset ulottuvuudet", Ympäristöministeriön moniste 158.

- Erilaistamiseen liittyvät käsitteet ja erilaistamisen arviointi sosiaaliselta kannalta ajankohtaisesti tematisoituna.

Matti Seppänen, "Käsityksiä pienkerrostaloista", 2002.

- Asiantuntijahaastatteluja pienkerrostalojen käyttämättömistä mahdollisuuksista.

Ari Jaakola, "Paikallisuus asunnon vaihdossa", KSV:n yleissuunnitteluosaston julkaisu 2005: 6, Ajankohtaisia asumisen teemoja.

- Tarkastelu paikkatiedoin kuudelta Helsingin alueelta.

C. E. Shannon, "A mathematical theory of communication", 1948.

- Alkuperäinen kirjoitus, entropian käsite.

---

**Tekijä(t)**

Timo Vuolanto, Rikhard Manninen

**Nimike**

Kaupunkiasumisen kehittämisen lähtökohtia ja tavoitteita: kerrostaloasunto

**Sarjan nimike**

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä

---

Sarjanumero	2006: 7	Julkaisuaika	5.5.2006
Sivuja	18	Liitteitä	-
ISBN	-	ISSN	1458 - 9664
Kieli koko teos	FIN	Yhteenveto	FIN

---

**Tiivistelmä**

Vuoden 2006 alun tietojen mukaan asuntojen keskikoko ei ole noussut kymmenen viime vuoden aikana muissa ryhmissä kuin erillispientalojen kohdalla.

Yli 85 neliön kerrostaloasuntoja on edelleen suhteellisesti eniten vanhoissa, ennen sotia rakennetuissa kaupunginosissa, eikä näiden osuus ole kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana uusissa asuinrakennuksissa.

Vertailemalla kerrostalojen ja pientalojen samankokoisten asuntojen asuntokuntia, voi päätellä, että asunnon koon merkitys on ratkaiseva perheasumisen kannalta.

Alueiden monimuotoisuutta asuntojen koon suhteen on tarkasteltu kerrostaloasunnoista rakennuksittain sekä kaikista asunnoista kortteleittain ja kaupunginosittain. Eri aluetasoilla saadaan tarkkuudeltaan ja vaihtelultaan erilaisia kuvauksia monimuotoisuudesta. Laskelmat perustuvat Shannonin diversiteetti-indeksiin paikkatietoaineistoja hyväksi käyttäen. Kerrostaloasuntojen monimuotoisuus on suurinta kantakaupungissa.

Pienkerrostalo on ollut pitkään käytössä ollut rakennustyyppi, jonka tehtävänä on ollut tuoda monimuotoisuutta asuntokantaan ja asuinympäristöön.

Paikallisuuden merkitystä uusien alueiden asuntokannan rakenteelle on pohdittu asettamalla kysymykseksi miten uuden, rakennettavan alueen ympäristön asuntokannan rakenne otetaan aluetta suunniteltaessa huomioon.

---

**Asiasanat**

Helsinki, kerrostalo, asuminen, monimuotoisuus, diversiteetti, asuntopoliitikka

---

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

**2006:6** Helsinkiläinen kerrostalo-  
atlas 2006