



URBA-SEMINAARI
15.11.2007

KERROSTALOJEN
KEHITTÄMINEN
2005 –
tilannekatsaus

asemakaava-arkkitehti
Annukka Lindroos

TYÖRYHMÄ

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Annukka Lindroos, pj
Riitta Jalkanen
Selina Anttinen
Timo Vuolanto
Anna-Marja Sohn

Talous- ja suunnittelukeskus:

Kirsi Mäkinen
Riikka Karjalainen
Seppo Kauhanen

Kiinteistövirasto:

Harri Kauppinen
Juhani Tuuttila
Tuomas Kivelä
Maria Mannisto, siht.

Rakennusvalvontavirasto:

Hannu Litovuo
Juha Veijalainen

Asuntotuotantotoimisto:

Sisko Marjamaa
Ifa Kytösaho



Tehdyt selvitykset:

Asuntotyyppiselvitys HELSINKI ATLAS

(kslk 8.6.2006)

**HELSINKILÄINEN KERROSTALOPIHA -
selvitys** (kslk 31.5.2007)

TALOTYYPPISELVITYS

(kslk 18.10.2007)

Tontinluovutuskilpailujen kehittäminen

(klk 26.6.2007)

**Koerakentamis- ja
kehittämiskentämishankkeiden
kartoitus**

(valmistuu marraskuussa 2007)

**Asemakaavojen ja niiden toteuttamiseen
liittyvien menettelytapojen kehittäminen**

Taloudellinen tarkastelu

(valmistuu joulukuussa 2007)

AIKATAULU

SEMINAARI

ksv 28.11.2007

LOPPURAPORTTI SUOSITUKSINEEN

kslk tammikuu 2008

khs helmikuu 2008

INTERNET-SIVUT

joulukuu 2007

TOIMENPITEET

2007 -

Timo Vuolanto, Rikhard Manninen

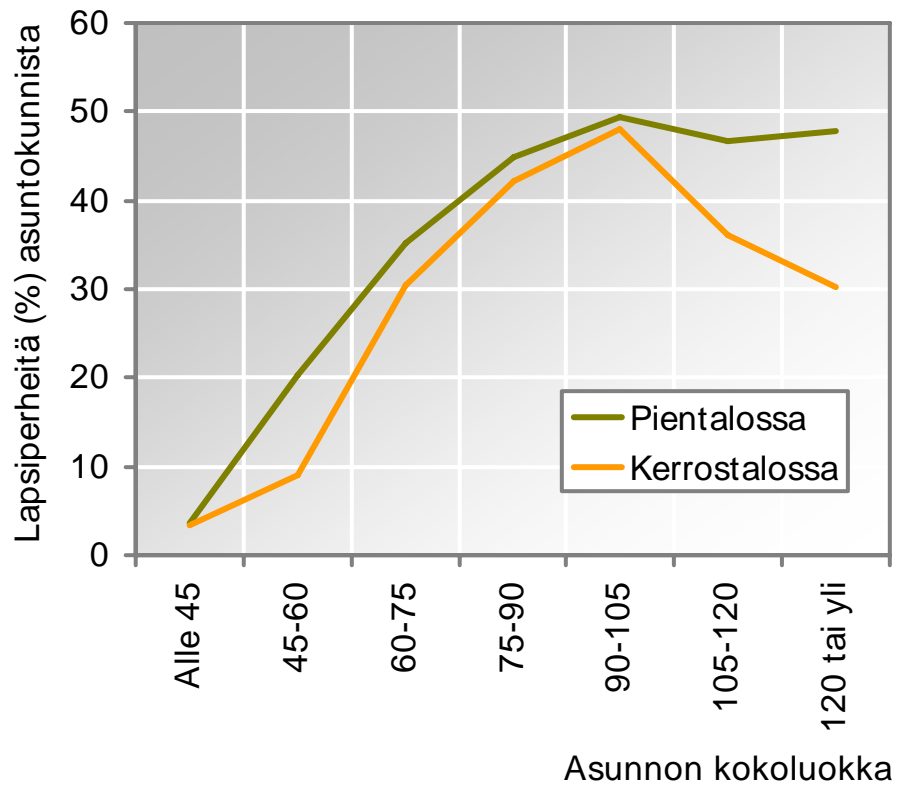
Kaupunkiasumisen kehittämisen lähtökohtia ja tavoitteita: Kerrostaloasunto

Kaupungin sosiaalis-kulttuurinen muutos

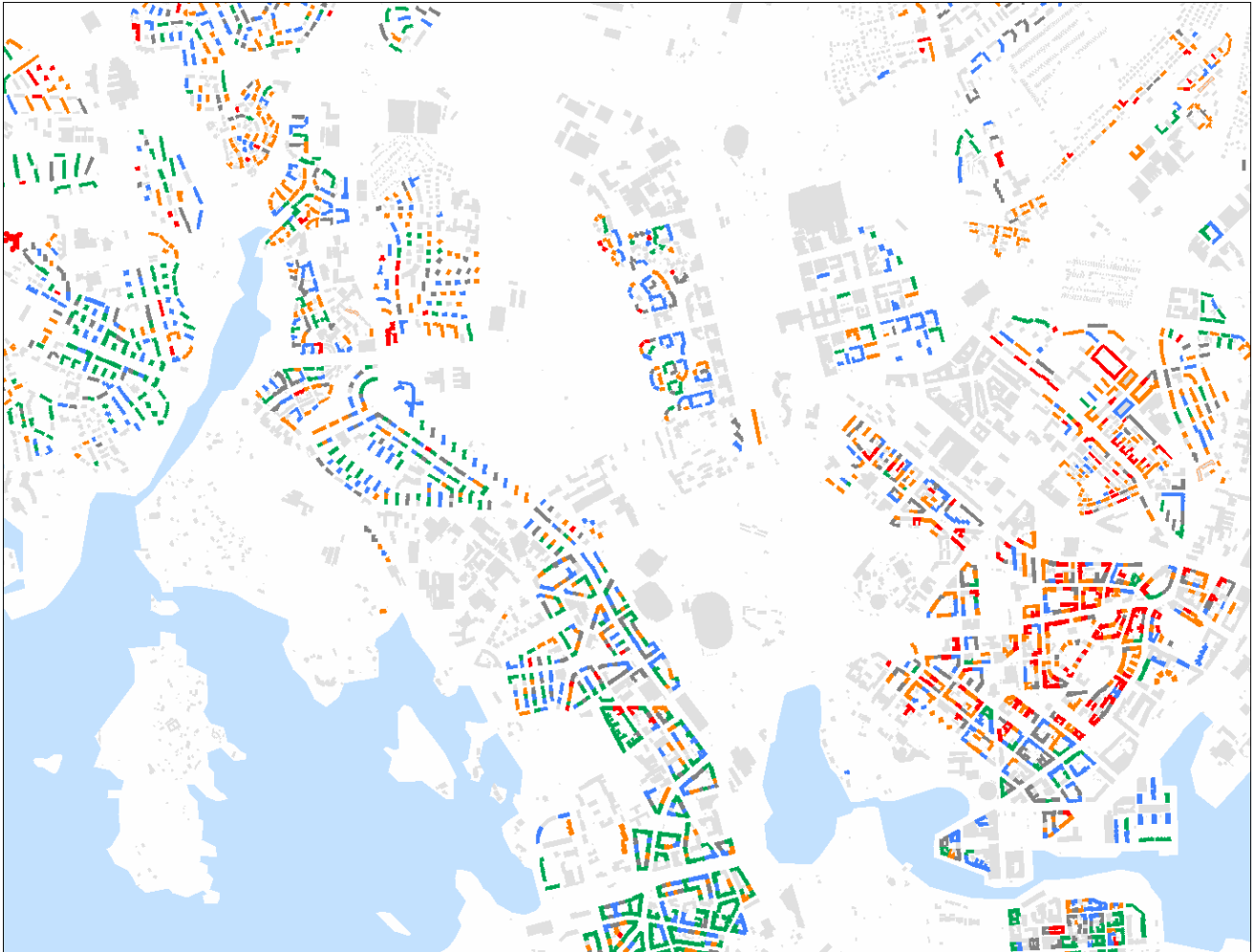
- lapsiperheiden osuus 1960-2005
56 % -> 20 %
- yksin asuvien osuus 24 % -> 50 %
- elämäntapa - > elämäntyyli
- elämäntyylien erilaistuminen
 - yksilöllistyminen
 - kulutusorientaatio
 - työ ja harrasteet

Lapsiperheet kerrostaloissa ja pientaloissa

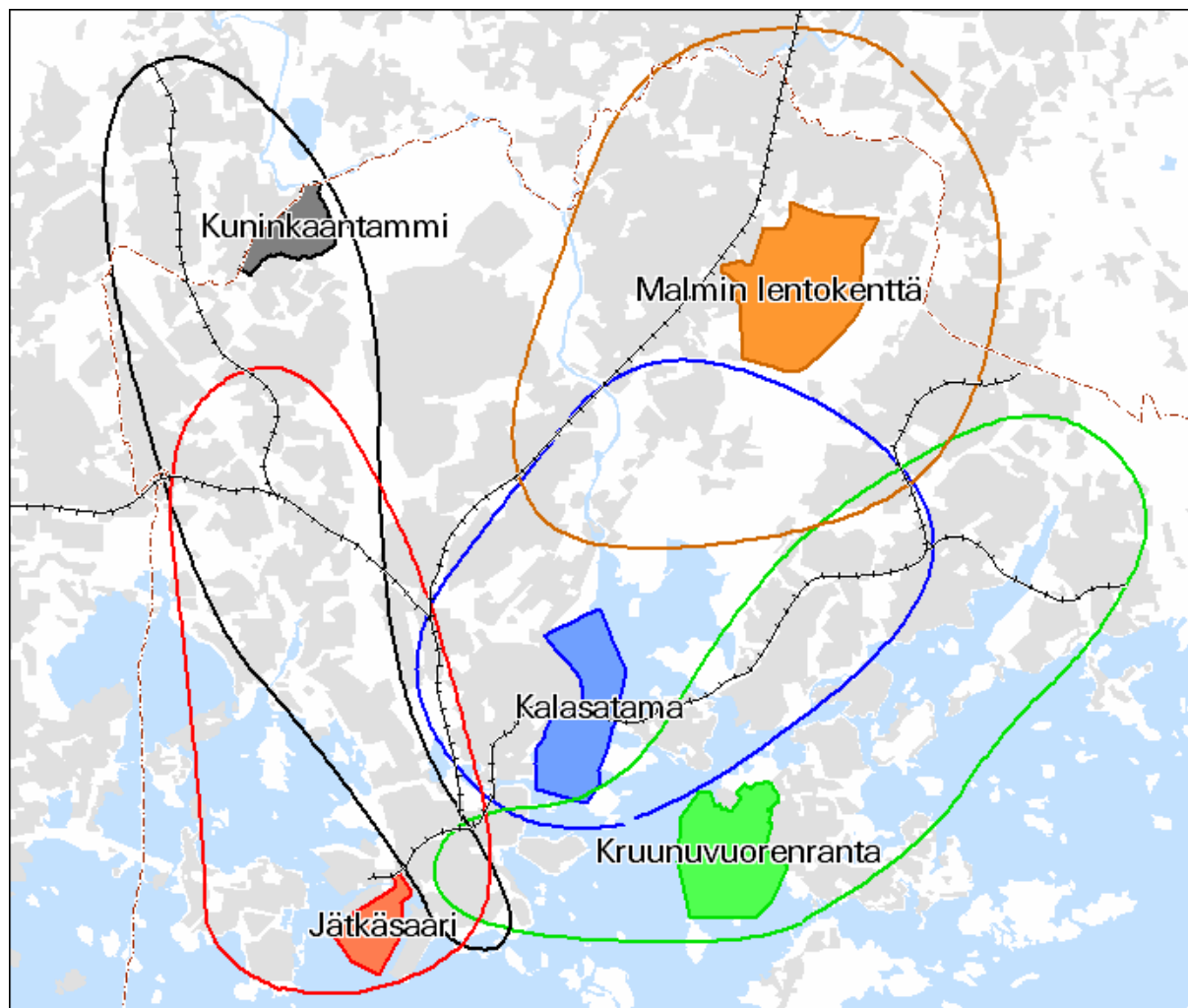
Lapsiperheiden osuus
eri kokoisissa asunnoissa



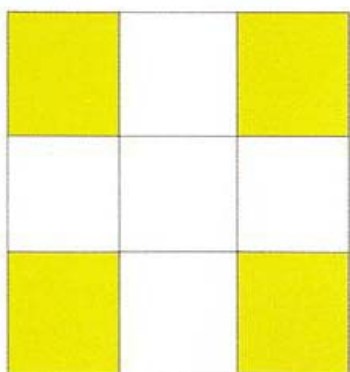
Asuntokannan monimuotoisuus (diversiteetti)



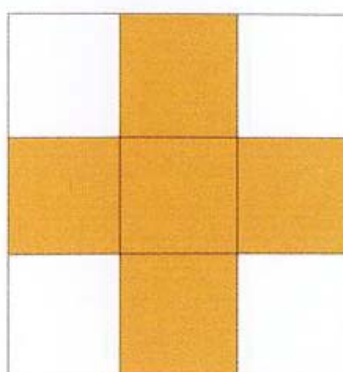
Paikallisuus



Idea töölöläisasunnon periaatteiden soveltamisesta uudistuotantoon 1:200.

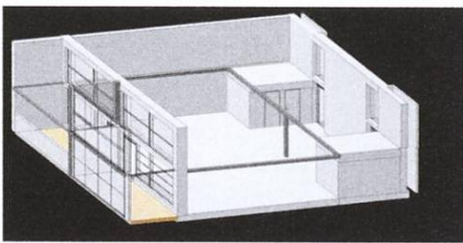


Asuinhuoneet

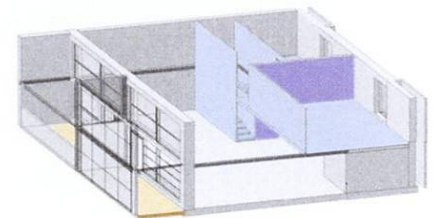
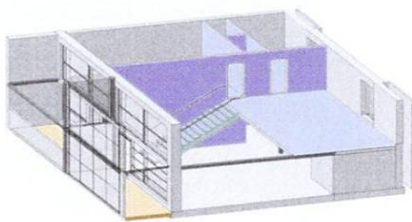
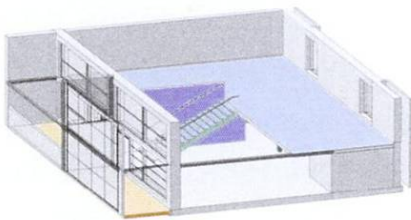
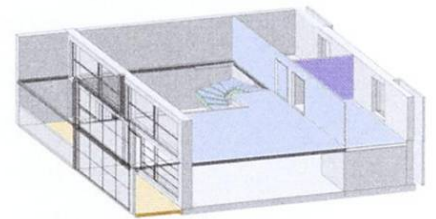
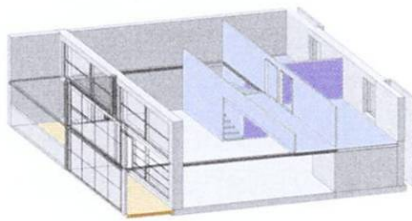
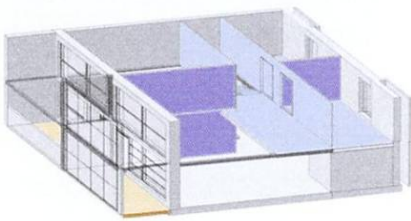
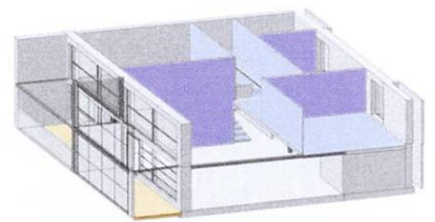
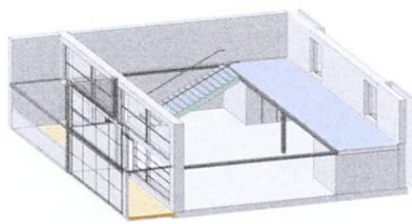


Yhteistilavyöhykkeet

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



kuutio myyntitalleissa



HELSINKILÄINEN KERROSTALOPIHA

Tekijät: Marja Sopanen, Pia Kuusiniemi ja Olli Sarlin



1 PIHA OSANA ASUINYMPÄRISTÖÄ



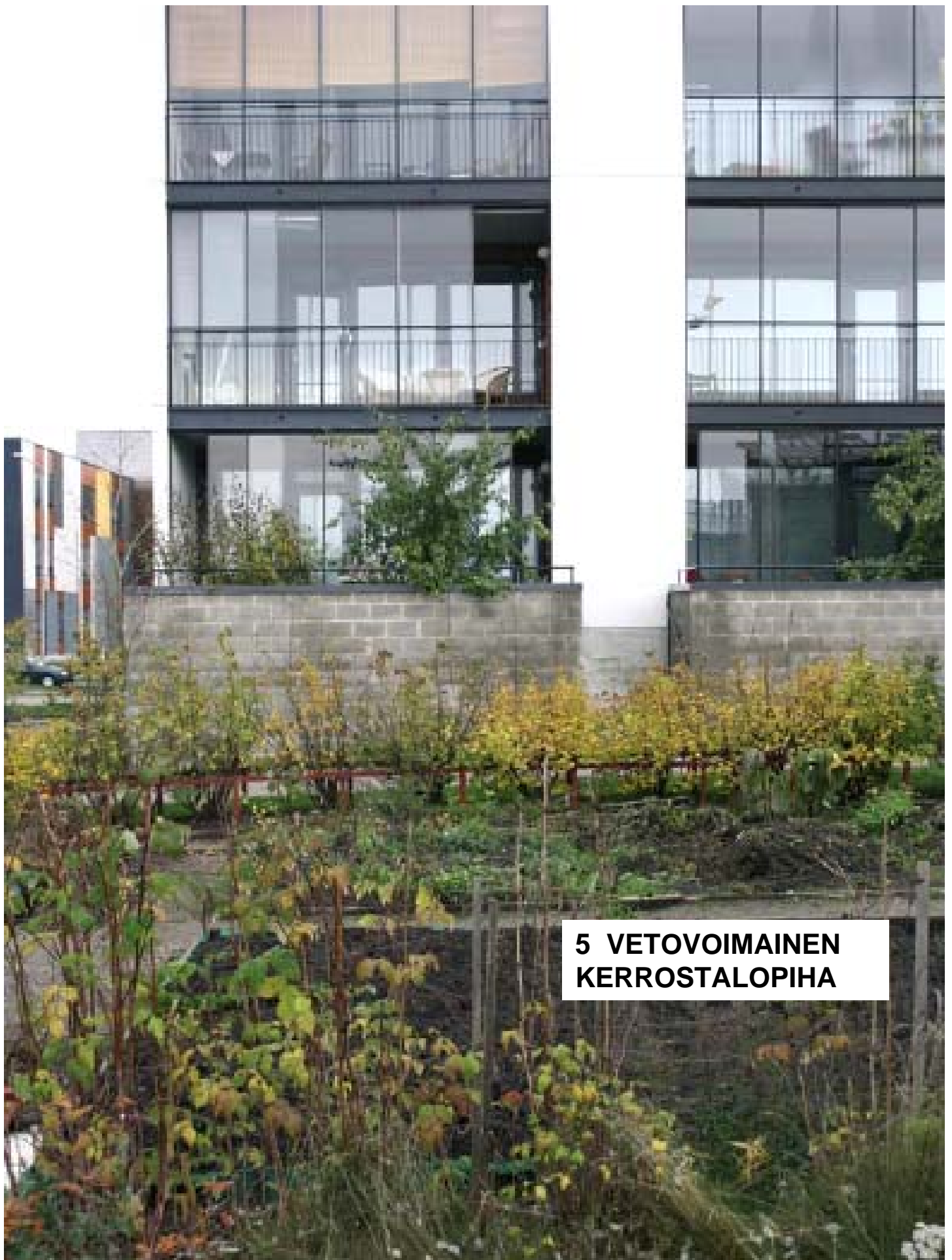
2 PIHOJA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ JA OHJEITA



3 KAAVATYÖSTÄ PIHOJEN TOTEUTUKSEEN JOHTAVA PROSESSI



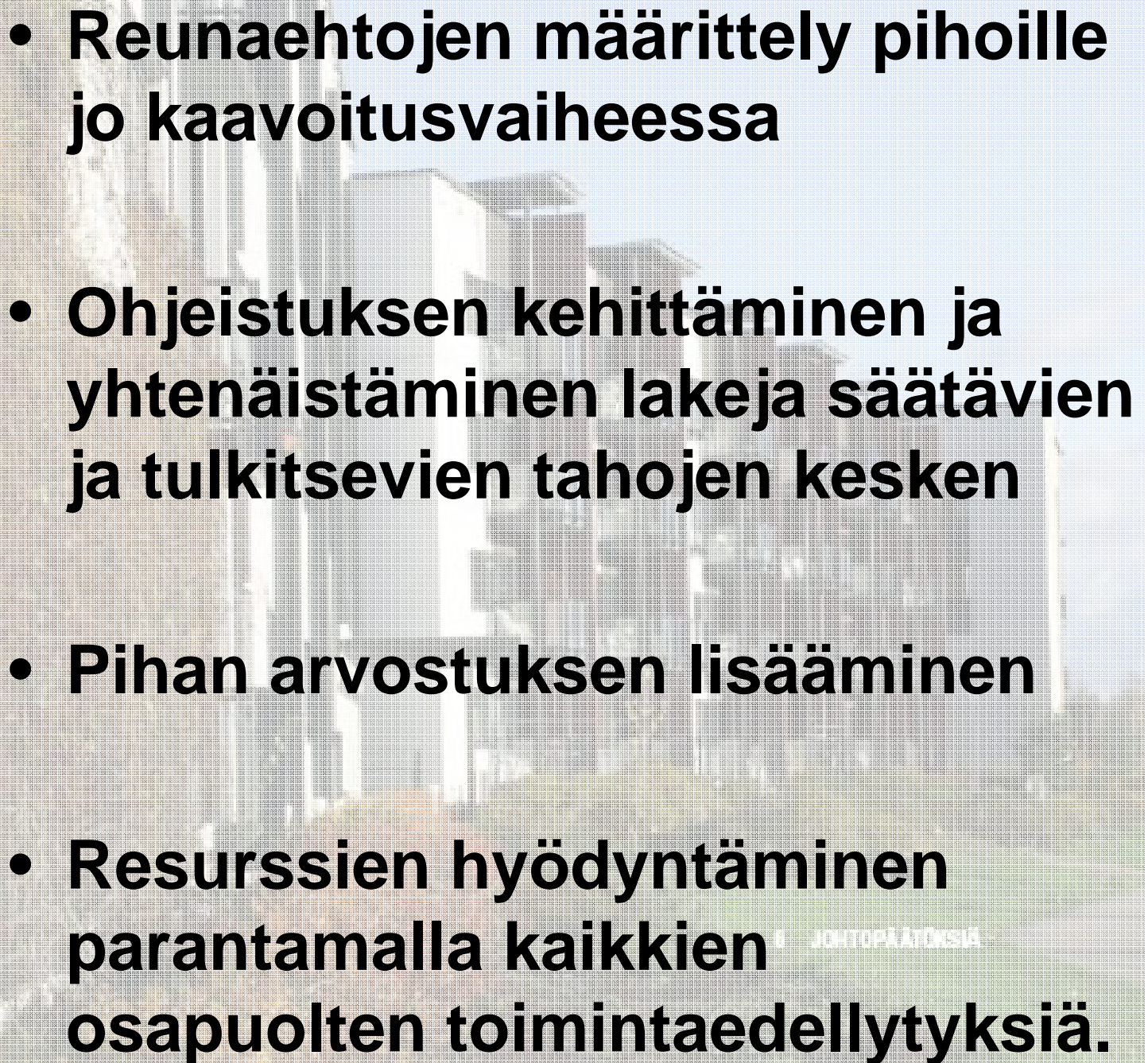
**4 LÄHTÖKOHDAT, TAVOITTEET JA
MAHDOLLISUUDET PIHOJEN SUUNNITTELUSSA**



**5 VETOVOIMAINEN
KERROSTALOPIHA**



6 JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

- 
- **Reunaehtojen määrittely piholle jo kaavoitusvaiheessa**
 - **Ohjeistuksen kehittäminen ja yhtenäistäminen lakeja säätevien ja tulkitsevien tahojen kesken**
 - **Pihan arvostuksen lisääminen**
 - **Resurssien hyödyntäminen parantamalla kaikkien osapuolten toimintaedellytyksiä.**

KERROSTALOTYYPPIEN KEHITTÄMINEN



OMAKOTIASUMINEN

- + Enemmän tilaa
- + Asunnon muuntelu ja laajentamismahdollisuudet
- + Oma rauha ja autonomisuus
- + Hyvä asuinympäristö lapselle, asuntoa suurempi reviiri

KERROSTALOASUMINEN

- Asunnon ahtaus ja huoneiden pienuus
- Yksilöllisyyden ja muunneltavuuden puute
- Huono äänieristys
- + Hyvä sijainti
- + Alhaisemmat asumiskustannukset
- + Helppous, turvallisuus, yhteisvastuu
- + Positiivinen anonymiteetti

HELSINKILÄINEN KERROSTALO

- 99 % lamelli- ja pistetaloja
 - lamellitaloissa 4 jopa 6 huoneistoa/porrastasanne
 - pistetaloissa 4 – 6 huoneistoa/porrastasanne
- 5-kerrosta
- asuntotyypit toistuvat samanlaisina
 - parvekkeet tilavia ja lasitettuja
 - varasto- ja säilytystilat riittämättömiä
 - asuntokohtaiset saunat
- porrashuoneet valoisia, mutta samankaltaisia
- aputilat, varastot ja yhteistilat pohjakerroksessa
- samanlainen rakennejärjestelmä

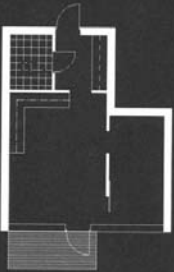


1 12,5%

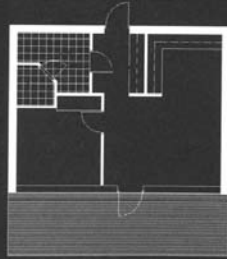
2 50%

3 25%

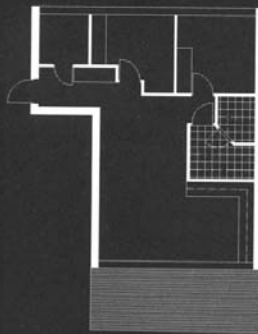
4 12,5%



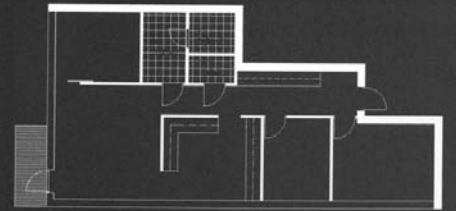
1h + tupakeittiö 39 m²



2h + kk + s 50 m²



3h + k + s 70,5 m²



4h + k + s 87 m²



Arkkitehdit NRT Oy

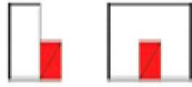


Kerrostalojen kehittäminen

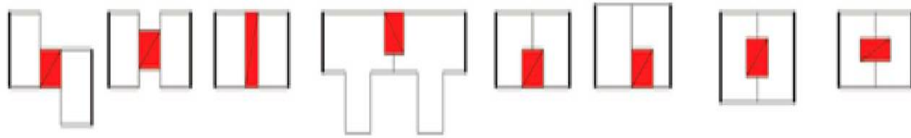
Talotyyppiselvitys



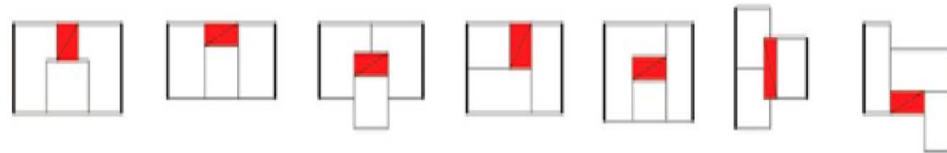
yksijakoiset



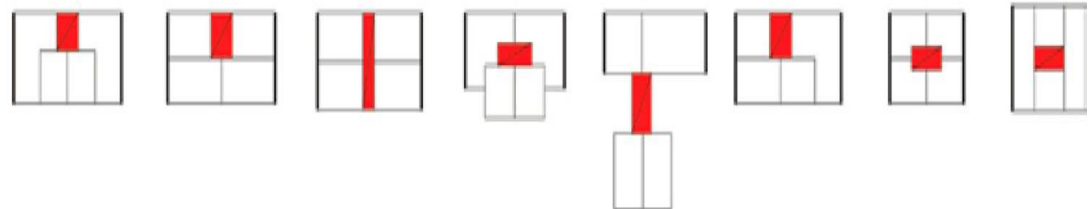
kaksijakoiset



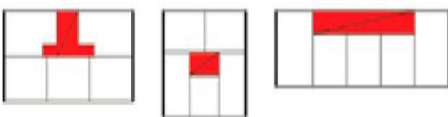
kolmijakoiset



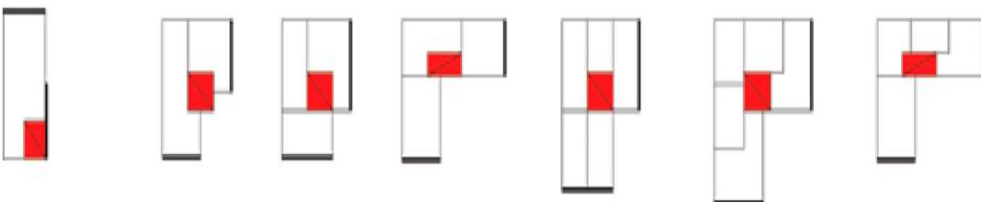
nelijakoiset

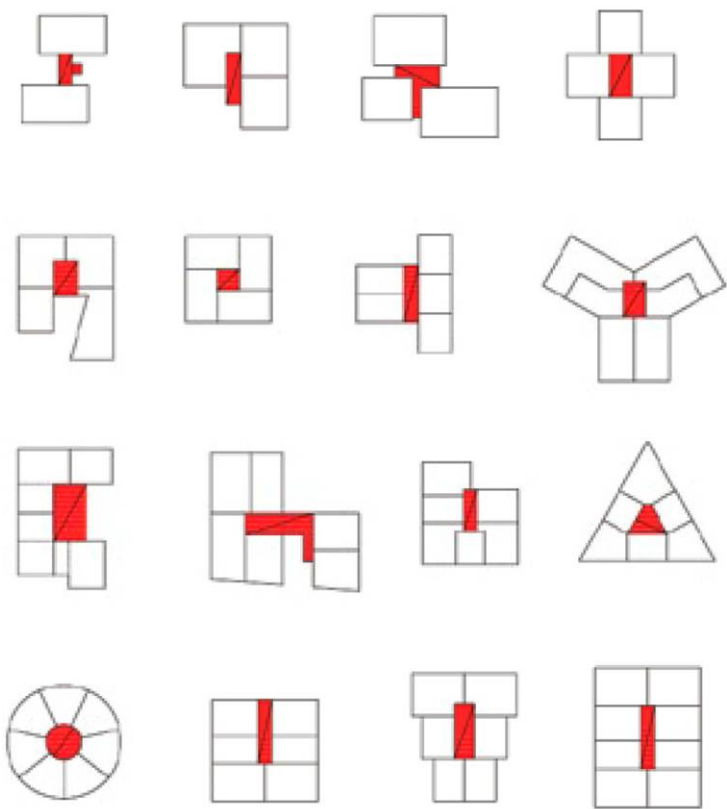


viisi-kuusijakoiset



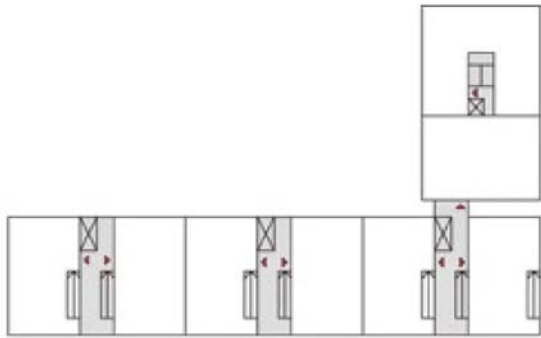
kulmamelit





Pistetalojen periaatekaavioita

2-JAKOINEN LAMELLI



suunnittelija

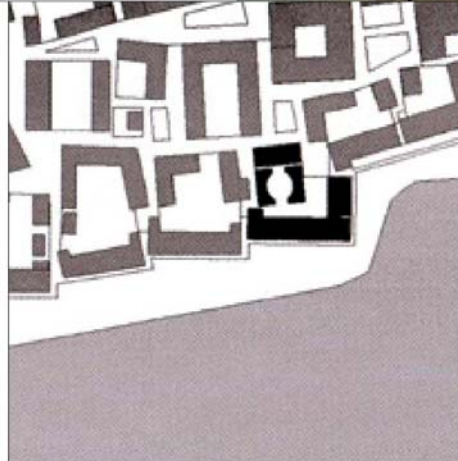
Wingårdh Arkitektkontor AB

sijainti

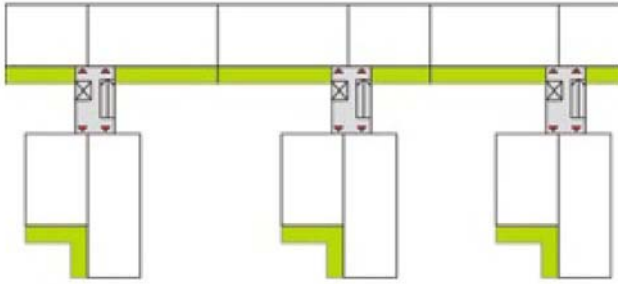
Kajplats 01, Malmö, 2001

piirteet

- pienijakoinen lamelli lisää saapumistilojen yksilöllisyyttä
- monikerroksisia asuntoja



IRROTETTU LAMELLI



suunnittelija

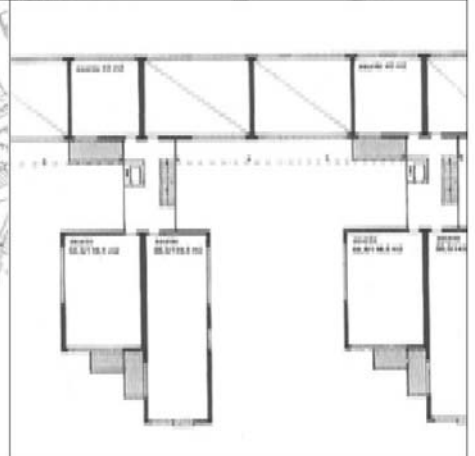
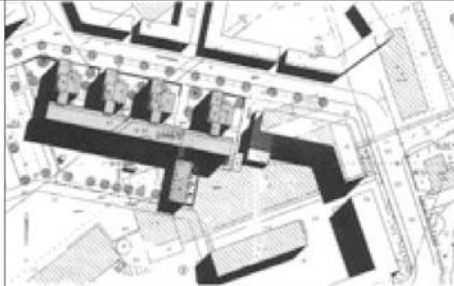
Henna Helander, Jouko Piilola

kohde / sijainti

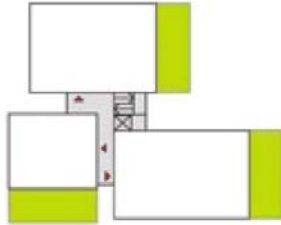
Asuntoreformikilpailu 2000-luvun koti,
aatekilpailu, palkittu ehdotus, 1999

piirteet

- lamelliratkaisussa irrotettu pistemäisiä yksiköitä / "paritaloja"
- asunnot puolivalmiita tilayksiköjä / loft



PIENKERROSTALO



suunnittelija

Wingårdh Arkitektkontor AB

kohde / sijainti

As Oy Helsingin Helmilintu, Arabianranta, Helsinki, rakennuttaja ATT, 2009

piirteet

- keskipinta-ala 130m²,
- kerroskorkeus 3,2m
- 4-5 kerrosta, 3 asuntoa / krs
- asunnot hahmottuvat omina yksikköinä



KYTKETTY PISTETALORYHMÄ



suunnittelija

Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy

kohde / sijainti

Kilpailuehdotus kutsukilpailuu, Hana-
saaren asemakaavallinen ideakilpailu,
Helsinki, 2007

piirteet

- 2-4 kerroksinen jalusta, jolla 8-kerroksi-
sia pistetaloja / kattovilloja
- jalustan ketjutalossa kaupunkirivitaloja
sekä sivukäytäväasuntoja



TORNITALO / MUOTOMUUNNOS



suunnittelija

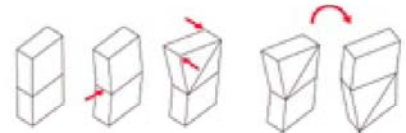
Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy

kohde / sijainti

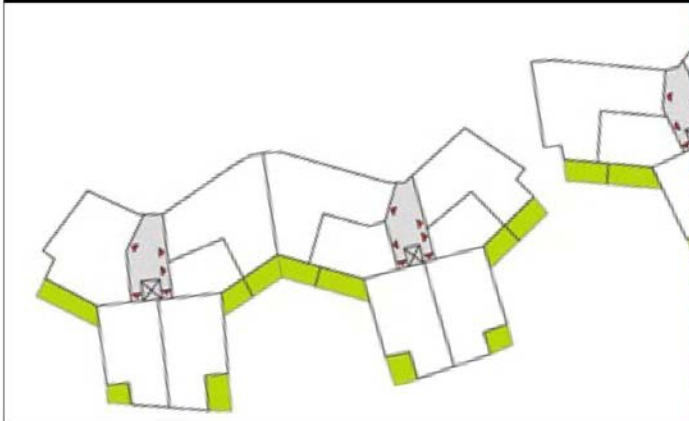
Kutsukilpailun voittanut ehdotus, Lindholmin kolmio, Espoon keskus, 2006

piirteet

- 3-5 kerrosta korkean lamellijalustan päällä kaksi 18 kerroksista asuintornia, jotka toimivat maamerkinä
- yksilöllinen plastinen muoto
- korotetut yläpihat / -aukiot



KYTKETYT PISTETALOT / TÄHTITALOKETJU



suunnittelija

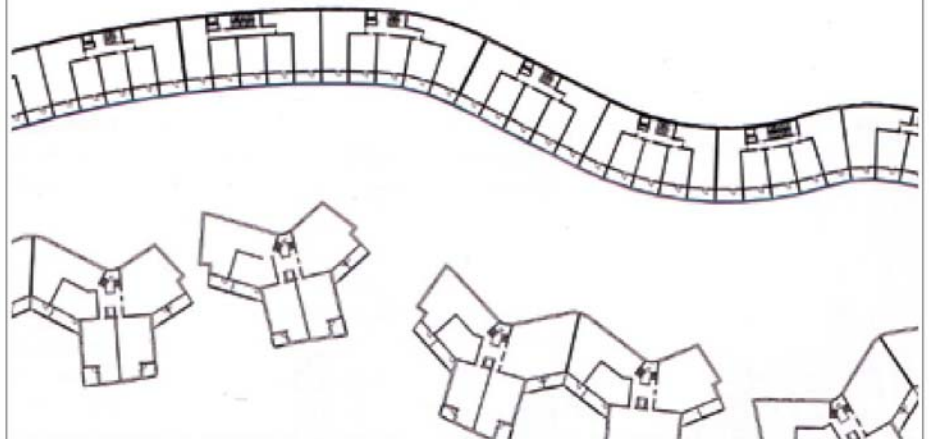
ARK-house arkkitehdit Oy

kohde / sijainti

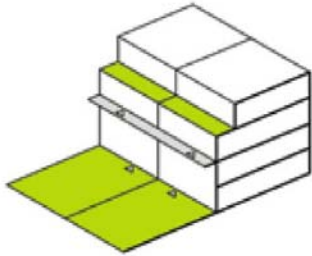
Viitesuunnitelma Pasilan Konepaja-alueelle, Helsinki, 2006

piirteet

-polveileva massoittelu syntyy
kytketyistä, tähtimäisistä pistetalloista



PÄÄLLEKÄISET RIVITALOT



suunnittelija

Tuomo Siitonen

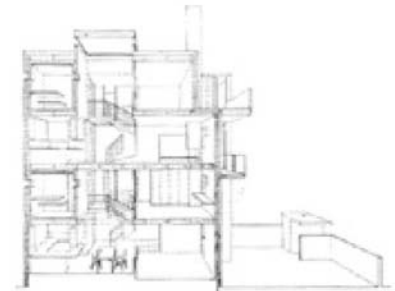
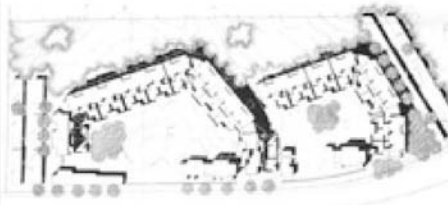
kohde / sijainti

Westend / Haka asuntokorttelin arkkitehtuurikilpailu, 1980

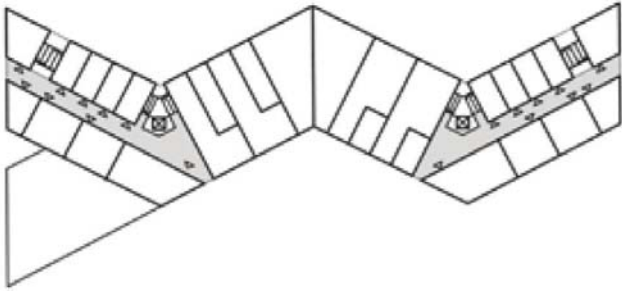
piirteet

-ratkaisu yhdistää rivi- ja kerrostalon ominaisuuksia

-1.kerroksessa 2-kerroksiset asunnot, ylempänä sivukäytäväsysteemiset asunnot omalla terassilla



KESKIKÄYTÄVÄ JOKA 3. KERROKSESSA / AVATTU PÄISTÄ



suunnittelija
PLOT

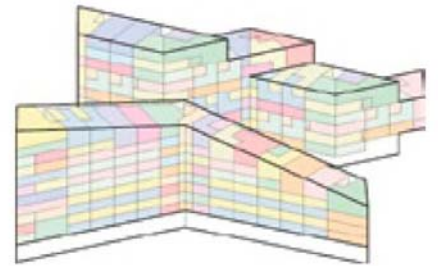
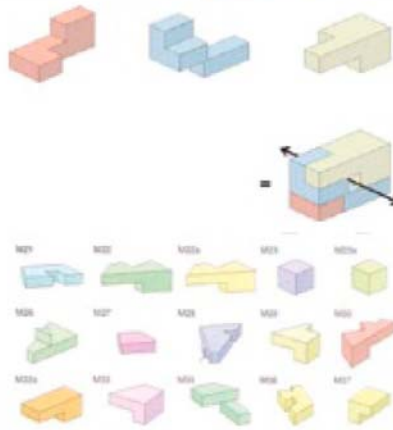
kohde / sijainti
Örestad, Kööpenhamina
2005

piirteet

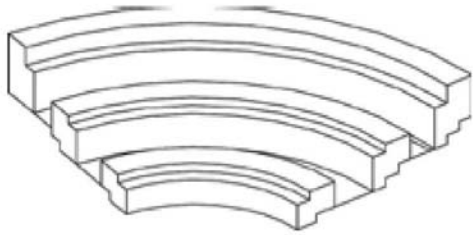
-keskikäytävä joka kolmannessa kerroksessa

-taitteinen muoto mahdollistaa keskikäytävän valaisun luonnonvalolla ja paremmat näkymät asunnoista

-asunnot tilallisesti mielenkiintoisia ja aukeavat molempiin suuntiin



TERASSOITUVA PIENKERROSTALO / KORTTELI



suunnittelija

Heikki Koskelo, Simo Järvinen

kohde

Kivenlahti, Espoo, 1986

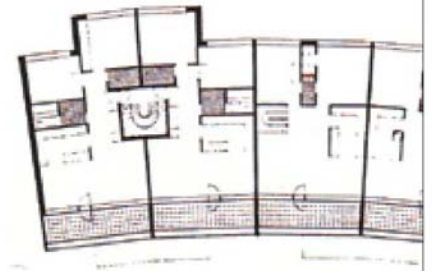
piirteet

-rinteeseen amfin muotoisesti terassoituva kortteli

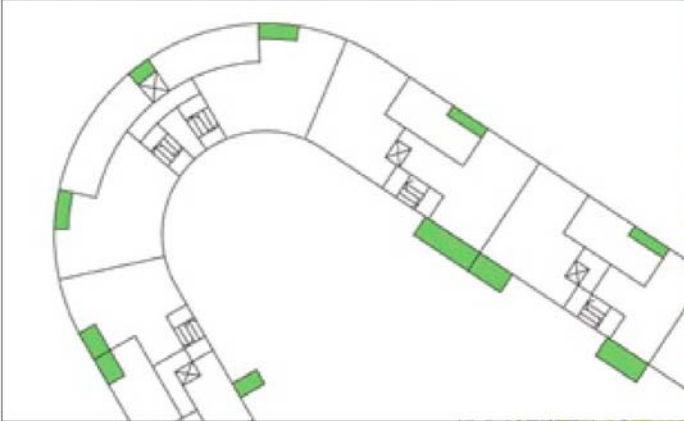
-hyödynnetty alueen maastonmuotoa

-useita talotyyppejä, mm. rivitaloja, pienkerrostaloja ja kerrostaloja

-kerroskorkeus nousee alueen takaosaa kohti siten, että useimmilla asunnoilla on oma terassi sekä merinäköala



TERASSOITUVA UMPIKORTTELI / MUOTOMUUNNOS



suunnittelija

Arkkitehtitoimisto ALA Oy

kohde

Hanasaaren asemakaavallinen ideakilpailu, Helsinki 2007

piirteet

-porrastettu umpikortteli

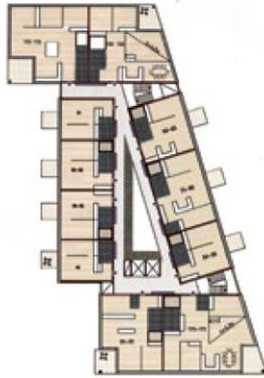
-poikkeuksellinen korttelin muoto ja massoittelu johdettu näkömä-akselien sekä asuntoratkaisujen optimoinnin perusteella

-asuntotyytit vaihtelevat rivitaloista

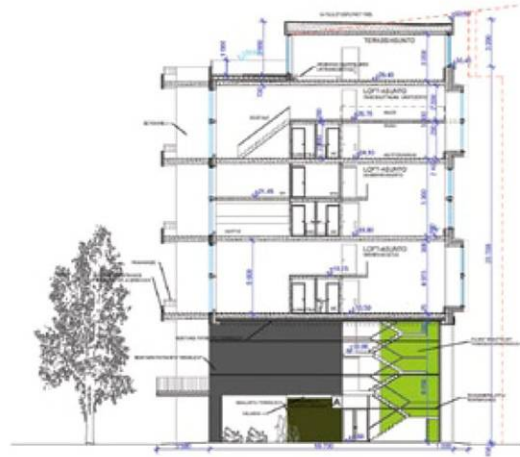
torniin, osalla asunnoista terassi

-pysäköinti rakennusrungon alla

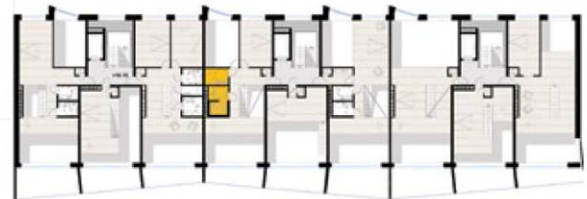




Lasikatteisen aulan ympärille kiertyvä kerrostalokonsepti, jossa voidaan yhdistää vaihtelevasti erilaisia rakennusrungon osia, myös palvelutiloja. ArkOpen Oy, Esko Kahri.



Ensiasuntoja nuorille Espoon Kauklahdessa. Kulku asuntoihin on sivukäytävältä lasikuistin kautta. Läpi rungon avautuvia esteettömiä pientasuntoja voidaan yhdistää rakennuksen elinkaaren aikana. Erityisryhmälle suunniteltu rakennus on näin käytökelpoinen myös muille asukasryhmille. Alkuasunnot Oy, Klippinkitie 5. Arkkitehti-toimisto Ulpu Tiuri Oy, rakennuttaja VVO, 2006.



Väljyys kerroskorkeudessa tuo monikäyttöistä laajennusvaraa. Märkätilojen ja keittiöiden joustavilla sijoitusvaihtoehdoilla yhdessä kaksikerroksisuuden kanssa syntyy monipuolisia pohjaratkaisuja. As Oy Helsingin Runko Helsingin Arabianrantaan. Arkkitehdit Helander Langenskiöld Oy, rakennuttaja ATT, 2007-.

ASUNNOT, KEHITTÄMISTEEMOJA

- huoneisto- ja huonekoon kasvattaminen
- säilytystilojen kehittäminen
- asuntojen muuntojoustavuuden ja muunneltavuuden lisääminen
- asuntoihin liittyvät lisätilat, sivuasunnot, asuntojen yhdistämismahdollisuus
- kerroskorkeuden kasvattaminen, tasoerot ja useammassa kerroksessa olevat asunnot

KERROSTALOJEN SISÄLLÖN KEHITTÄMINEN

- Asuntoratkaisuissa tulee suosia asukaslähtöisiä vaihtoehtoja. Muuntojoustavuus ja muunneltavuus ovat tavoiteltavia tekijöitä. Kerroskorkeuden kasvattaminen, tasoerot, useampikerroksiset asunnot sekä tilallinen vaihtelu toisivat laatua ja yksilöllisyyttä kerrostaloasumiseen.
- Tulisi tutkia tontin käytön, kerroskorkeuden, rakennus- ja talotekniikan ja julkisivujärjestelmän osalta ratkaisuja, jotka mahdollistavat maantasokerroksen joustavan käytön. Asumisen yhteydessä tulisi hyödyntää paremmin suoran maakontaktin tarjoamat edut.
- Kattoasumisen vaihtoehtoja tulee kehittää edelleen.
- Tulee tutkia asuntokohtaisten säilytystilojen sijoittamista myös liikenne-, ulko- ja säilytystilojen yhteyteen kerrokseen.
- Asuntojen ja porrashuoneiden liittymäkohtia tulisi kehittää monipuolisimmiksi. Liittymäkohtiin voi suunnitella yhteiskäyttöisiä tiloja tai kehittää niitä asunnon lähireviiriä.
- Yhteistiloja tulee kehittää asumisen laadun ja houkuttelevuuden jatkeena.
- Kerrostaloasuntojen ulkotiloihin tulee etsiä monipuolisia vaihtoehtoja ja ilmiäsuja.

YLEISTÄ

- Uusien asumisratkaisujen kehittelyyn tarvitaan tueksi muutosta tutkivaa kaupunkisuunnittelua.
- Asumisen monia mahdollisuuksia, uutta sisältöä ja ilmiä tulisi markkinoida ja tuoda esille aktiivisesti. Tarvitaan näkyviä koerakentamis- ja kehittämiskohteita. Pilottihankkeena voisi toimia esim. kaupunkiasumismessut.
- Uudet esim. asukaslähtöiset yhteistyökonseptit voivat toimia keskustelun avaajina.
- Kustannustehokkuuden laskeminen tulisi laajentaa koskemaan useampia muuttujia kuten elinkaarta, ekologiaa, asukkaiden toiveita ja ympäristön arvojen kehitystä.
- Asuntosuunnittelun ohjausta tulisi kehittää kohti joustavaa tulkintaa, jossa reunaehdot määritellään tilanteen mukaan.
- Rakennustyyppien kehittely kaavoituksen rinnalla jo aikaisessa vaiheessa loisi mahdollisuuksia sekä monipuolisten talotyyppien synnylle että alueiden identiteetin kehittämiseksi.

KERROSTALOASUMISEN MONIMUOTOISUUDEN KASVATTAMINEN

- Hallitsevien lamelli- ja pistetalojen rinnalle tulisi kehittää uusia, yksilöllisimpiä vaihtoehtoja. Erilaiset rakennustyypit antavat mahdollisuuksia moni-ilmeisen ja tunnistettavan kaupunkikuvan luomiseen.
- Tämän hetkiseen mittakaavaltaan melko yhtenäiseen asuntotuotantoon voidaan luoda vaihtoehtoja esim. tiiviillä ja matalalla kerrostalorakentamisella, korkealla rakentamisella ja kattoasumisella sekä kerrostalo-jen, pienkerrostalojen ja kaupunkirivitalojen yhdistelmillä. Mittakaavoja voi yhdistellä ennakkoluulottomasti.
- Asemakaavoissa tulee kannustaa erityiseen ja paikkaan sitoutuneeseen asuntosuunnitteluun sekä yksilölliseen rakentamistapaan.