



18.10.2007

3

KERROSTALOJEN KEHITTÄMISPROJEKTIN TILANNEKATSAUS JA  
TALOTYYPPISELVITYS

Kslk 2007-981  
Hankenro 921

Helsingin kerrostalorakentamisen kehittämiseksi koottiin vuonna 2005 laaja-alainen työryhmä, jonka tehtävänä on analysoida kerrostalosuunnittelun ja -rakentamisen nykytilannetta, yksilöidä kehittämistarpeita ja kehittämismenetelmiä sekä käynnistää konkreettisia kehittämishankkeita. Työssä on edustajia kaupunkisuunnitteluvirastosta, kiinteistövirastosta, asuntotuotantotoimistosta, talous- ja suunnittelukeskuksesta sekä rakennusvalvontavirastosta. Työtä tehdään kaupunkisuunnitteluviraston johdolla.

Asuntorakentaminen on nyt ja tulevaisuudessa Helsingissä kerrostalovaltaista rakentamista. Kerrostalorakentamista onkin tarkoitus kehittää siten, että se tarjoaa erilaisia yksilöllisiä asumisratkaisuja ja on kilpailukykyinen vaihtoehto myös niille, jotka voivat valita asumistapansa. Kerrostaloasuntokannan päälimmäisiä ongelmia ovat todellisten vaihtoehtojen puute ja asunnon suhteellisen pieni keskikoko. Kehittämistarpeet kerrostalorakentamisessa ovat teknisiä, toiminnallisia, esteettisiä, sosiaalisia sekä asuntopoliittisia ja rakentamisprosessiin liittyviä.

Helsingin uusien laajojen projektialueiden rakentaminen käynnistyy Jätkäsaaresta ja Sörnäistenrannasta vuonna 2009. Tavoitteena on, että asuinrakennusten suunnittelu alkaa näillä alueilla vuonna 2008. Tavoitteena on, että kerrostalojen kehittämisprojektin tuloksia on käytettävissä jo heti ensimmäisten tontinvarausten yhteydessä.

Kehittämisprojektin työ on edennyt osaselvitysten pohjalta:

- 1 Asuntotyyppiselvitys HELSINKI-ATLAS (Kslk 8.6.2006)
- 2 Helsinkiläinen kerrostalopiha -selvitys (Kslk 31.5.2007)
- 3 Talotyyppiselvitys (esitellään kokouksessa)
- 4 Tontinluovutuskilpailujen kehittäminen (Klk 26.6.2007)



18.10.2007

5 Koerakentamis- ja kehittämishankkeiden kartoitus (työ valmistuu lokakuussa 2007)

6 Asemakaavoihin ja niiden toteuttamiseen liittyvien menettelytapojen kehittäminen (työ on jatkuva prosessi)

7 Taloudellinen tarkastelu edellä olevien selvitysten toimenpide-ehdotuksista.

Kerrostalorakentamisen kehittämistyön vaiheita ja sisältöä ollaan kokoamassa raportiksi, joka esitellään jatkotyösuositukseen kaupunkisuunnittelulautakunnalle syyskaudella 2007.

#### Talotyyppiselvitys

Talotyyppiselvityksen on laatinut NRT arkkitehdit Oy, artikkelit ovat kirjoittaneet tutkijat Mervi Ilmonen ja Meri Louekari. Raportti jakautuu kolmeen osaan, joista ensimmäisessä käsitellään kerrostalojen kehittämisen yhteiskunnallisia, toiminnallisia, sosiaalisia ja lainsäädännöllisiä taustatekijöitä. Toisessa osassa analysoidaan nykyistä kerrostalorakentamista ja sen puutteita sekä esitetään kehittämismahdollisuuksia. Kolmas osa sisältää kehittämissuhteet.

#### Taustaa

##### Asumisen uudet suunnat

Asuntorakentaminen on perinteisesti ollut osa suomalaista hyvinvointipolitiikkaa, jossa on ollut kyse massojen asuttamisesta ja asumisen tason nostamisesta suunnittelua normittamalla. Kun 1960- ja 70-lukujen suuret projektit, maaltamuutto ja lähiöiden rakentaminen päättyivät, loppuivat paljolta myös asumisen visiointi ja laajamittainen kehittäminen.

Kun asumisvarallisuus on kasvanut ja lainojen korkotasoa on ollut alhainen, on yhä useampien mahdollista toteuttaa asumistoiveitaan jo ensiasuntoa ostettaessa. Asumisesta on tullut itsensä toteuttamisen ja identiteetin luomisen väline, jonka avulla liitytään erilaisiin elämäntaparyhmiin ja ilmaistaan sosiaalista statusta.

Kaupungin tasapainoisen kehittymiselle on tärkeää, että kaupungissa asuu monenlaisia, eri väestö- ja ikäryhmiin kuuluvia, eri varallisuustasoa edustavia ja etnisesti erilaisia asukkaita. Kuntien kilpaillessa veronmaksajista asukkaiden asumistoiveita vastaavien asuntojen ja asuinalueiden tarjonta voi ohjalla kaupunkiseutujen



18.10.2007

kasvun painopistettä. Helsingin kaupungin asuntopolitiikkaa on kritisoitu siitä, että se ei tarjoa riittävän monipuolisia asumismuotoja vaan keskittyy yksipuolisesti kerrostalotuotantoon. Keskustelu on koskenut erityisesti lapsiperheitä, joiden on esitetty sopivimpien asuntojen puutteessa etsivän asuntoja pääkaupunkiseudun reuna-alueilta ja suuntautuvan omakotitaloihin.

Perinteisiä perheitä on kaupungistuneissa yhteiskunnissa kuitenkin yhä vähemmän. Helsinkiläisten asutokuntien jakauma noudattelee muiden pohjoismaisten pääkaupunkien jakaumia. Perinteisten lapsiperheiden osuus Helsingissä on vajaa 20 %, yhden hengen asutokuntien osuus lähes 50 %. Perheet ovat monimuotoistuneet ja elämäntilanteiden kirjo on kasvanut. Elämänvaihemallin perinteinen kolmijako – ydinperhe ja sitä edeltävä ja sen jälkeinen vaihe – on saanut rinnalleen lukuisan joukon erilaisia muunnelmia ja sekamuotoja: yksinasuvat, uusperheet, yksinhuoltajat, lapsettomat pariskunnat jne. Asumisen suunnittelu perinteisten lapsiperhe- ja elämänvaihemallin mukaan ei ole enää perusteltua.

Asumisen valintakriteerejä ja talotyyppien koettuja ominaisuuksia

Asunnon hankintaan vaikuttaa yhä enemmän asuinalue ja lähiympäristö. Arvostetaan rauhallisuutta, hyviä yhteyksiä ja palveluja sekä ulkoilumahdollisuuksia. Asunnon ostajalle on lisäksi tärkeää alueen arvostus, asunnosta avutuvat näkymät sekä lyhyt matka työpaikalle. Asumisen hinta on tärkeä valintakriteeri. Kaupunkimaisessa asuinympäristössä arvostetaan sosiaalisuutta, elävyyttä, kauniita rakennuksia, mahdollisuuksia ja kaupunkiluontoa. Asumistyytyväisyyttä lisäävät asunnon omistaminen, luontoyhteys, oma rauha, rakentamisen laatu, mahdollisuus itsenäiseen elämänrytmiin sekä hyvät liikenneyhteydet.

Omakotiasumisen suosiota on selitetty varallisuuden kasvulla sekä yksityiselämän ja ydinperheen merkityksen kasvulla, elämän privatisoitumisella. Suhteessa kerrostaloasumiseen omakotiasumisessa haetaan yleensä lisää tilaa, parempaa asuinympäristöä lapsille, muunneltavuutta, asuntoa suurempaa reviiä, omaa rauhaa ja autonomisuutta sekä mahdollisuutta laajentaa omaa taloa. Omakotiasuminen näyttää olevan ikävaiheasumista. Sen suosio on suuri 30–39-vuotiaiden keskuudessa ja vähenee sen jälkeen.

Kerrostaloissa asuvat preferoivat kaupunkimaisuutta. Aukkaat

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



18.10.2007

---

perustelevat kerrostalon valintaa myös alhaisemmilla asumiskustannuksilla, helppoudella ja turvallisuudella, yhteisvastuulla, positiivisella anonymiteetillä ja hyvällä sijainnilla. Asumisen heikkouksina pidetään ahtautta, huoneiden pienuutta, huonoa äänieristystä sekä yksilöllisyyden ja asunnon muunneltavuuden puutteita. Kerrostalosuunnittelua on ohjannut vaatimus yleispätevyydestä – tämä on johtanut asuntojen samankaltaisuuteen ja nimettömyyteen.

Useampien viimeaikaisten selvitysten perusteella voi kuitenkin päätellä, että kerrostalo on suositumpi asumismuoto kuin mitä julkisessa keskustelussa tuodaan esiin.

Asuntosuunnitteluun vaikuttavat määräykset ja ohjeet

Asuntosuunnittelua ohjaavat monet säännökset ja määräykset. Vaikka ne ovat yleensä ottaen kohtuullisia muodostavat ne yhdistettynä rakennuttajan kustannustavoitteisiin, asuntokauppalaan varovaisuutta korostavan ilmapiirin ja tiukan kaavan kanssa taaksepäin suuntautuvan suunnittelukäytännön. Suunnittelijat ovat kokeneet ongelmallisiksi esimerkiksi jotkut lämmöneristykseen, esteettömyyteen ja ääneneristykseen kohdistuvat määräykset sekä palomääräykset.

Asuntokauppalaan sisältyvä 10 vuoden vastuu tuntuu johtavan ylivarovaisuuteen uusien ratkaisujen suhteen.

Liian yksityiskohtaiset asemakaavat ja rakentamistapaohjeet koetaan rakennustyyppien kehittelyä estävänä tekijänä. Kaavoihin toivotaan väljyyttä, mutta toisaalta kaivataan kaavoista tukea uusien rakennustyyppien kehittelyyn. On tarvetta kaavoituksen ja rakennussuunnittelun vuorovaikutuksen lisäämiseen. Ratkaisuna voisi olla talotyyppien suunnittelun kytkeminen mukaan jo kaavoitusvaiheessa. Suunnittelijat pitävät nykykäytännössä hyvinä laatuun perustuvia tontinluovutuskilpailuja, innovatiivisuutta tukevia tontinluovutusehtoja sekä riittävän aikaisessa vaiheessa pidettäviä ideakilpailuja.

Jotta kerrostalorakentaminen voisi olla aidosti kilpailukykyinen pientalotuotannon kanssa, tulisi siihen pystyä liittämään yksilöllisyyden ja väljyyden mielikuvia. Nämä ovat ristiriidassa tehokkaan asuntotuotannon yleispätevyyden kanssa. Perinteisen tehokkuusajattelun rinnalle tulisi tuoda muita näkökohtia.



18.10.2007

## Kerrostalotyypit

### Kerrostalorakentaminen Helsingissä

Helsingin asuntorakentaminen on kansainvälisesti verrattain korkeatasoista. Sitä on kuitenkin moitittu samankaltaisuudesta, vaihtoehtojen puutteesta ja kalleudesta. Kerrostalorakentamisen yhdenmukaisuus on heikentänyt myös uusien alueiden tunnistettavuutta ja identiteettiä.

Viime vuosikymmenen aikana rakennetuista kerrostaloista 99 % on lamelli- ja pistetaloja, lisäksi tehtiin muutamia sivu- ja keskikäytävätaloja. Lamellitaloissa on yleensä neljä tai jopa kuusi asuntoa porrastasannetta kohti. Tehokkuuden maksimointi on heikentänyt lamelli- ja pistetalojen parhaita ominaisuuksia. Kerrostalojen yleisin kerrosluku on viisi. Pienimittakaavaista kolmen- neljäkerroksista tuotantoa ei ole juurikaan tehty uusien esteettömyysvaatimusten jälkeen.

Asuntotyypit ovat huomattavan samankaltaisia sekä pohjaratkaisujen että varustetason suhteen. Ne on suunniteltu anonyymille keskivertokäyttäjälle ja ydinperheen yksilöllisyyden mallille. Parvekkeet ovat tilavia ja usein lasitettuja, mutta varasto- ja säilytystilat koetaan yleensä riittämättömiksi. Yhteissaunojen yleistymisen ei ole vielä huomattavissa määrin vähentänyt asuntosauvoja. Porrashuoneet ovat valoisia, mutta samankaltaisia. Aputilat, varastot ja yhteistilat on yleensä sijoitettu maantasokerrokseen, saunat usein myös ylimpään kerrokseen.

Kerrostalojen rakennejärjestelmät ovat hyvin samankaltaisia, tyypillisesti betonielementtirakentamista ontelovälipohjilla. Paikalla rakentaminen, etenkin julkisivujen osalta, on lisääntynyt jonkin verran. Uudenlaisista rakenneratkaisuista esim. puurakenteisista kerrostaloista on vain muutama esimerkki. Joitakin avoimeen, muunneltavia ratkaisumahdollisuuksia tarjoavaan rakentamiseen liittyviä konsepteja on toteutettu.

Viimeaikoina talotyyppien valikoimassa, etenkin kilpailuissa ja selvitystöissä, mutta osittain myös rakenteilla olevissa kohteissa, on huomattavissa uusia piirteitä: erilaisia pienkerrostaloja sekä uusia taloja korttelityyppisiä. Kattoasumiseen on myös löydetty uusia vaihtoehtoja.

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



18.10.2007

## Kerrostalotyyppien mahdollisuudet

Vallitsevien lamelli- ja pistetalojen rinnalle tulisi saada uusia ja yksilöllisempiä vaihtoehtoja. Näitä voisivat edustaa pienten toteutusyksikköjen yksilölliset kaupunkitalot tai pienijakoiset lamelliratkaisut. Käytävätalot tarjoavat mahdollisuuksia monipuolisiin asuntoratkaisuihin; useampikerroksisiin ja limittyviin asuntoihin, mutta myös tehokkaisiin syviin runkoihin. Terassitalot taas muodostavat pientaloasumiseen rinnastettavaa yksityistä ulkotilaa. Pistetalojen ominaisuuksia voisi kaupunkimaisella tavalla hyödyntää erilaisissa tiiviissä, mittakaavaltaan intiimeissä pistetalojen kortteliratkaisuissa. Kudelmanomaiset rakenteet toimivat parhaimmillaan matalina ja tehokkaina korttelirakenteina. Talotyyppien monipuoliset yhdistelmät antavat mahdollisuuksia moni-ilmeiseen ja tunnistettavaan kaupunkikuvaan.

Poikkeavien talotyyppien käyttöönotto vaatii totuttujen käytäntöjen kyseenalaistamista esim. porrassyöttötehokkuuden, asuntotyyppijakaumien ja joidenkin asumista koskevien sääntöjen ja määräysten osalta.

Asuntotuotanto on nykyisin mittakaavaltaan varsin yhtenäistä. Vaihtoehtoisia asumismiljöitä voisi edustaa tiivis ja matala kerrostalorakentaminen: pienkerrostalot, kaupunkivillat ja intiimit kaupunkikorttelit. Kerrostalojen, pienkerrostalojen ja kaupunkivillojen yhdistelmät antavat mahdollisuuksia monenlaisiin korttelitypologioihin. Korkea rakentaminen ja kattorakentamisen monipuoliset vaihtoehdot korostavat kerrostalojen ominaisuuksia. Mittakaavoja voi yhdistellä ennakkoluulottomasti ottaen huomioon alueiden lähtökohdat, reunaehdot ja tunnelmat.

## Kerrostalojen osa-alueiden kehittäminen

### Asunnot

Tämänhetkisessä tuotannossa asunnot ovat keskenään melko samankaltaisia ja varustustasoltaan yhteneviä. Uusissa asuntoratkaisuissa tulisi suosia enemmän asukaslähtöisiä vaihtoehtoja. Muuntojoustavuus ja muunneltavuus ovat tavoiteltuja tekijöitä. Tarvitaan sekä avoimia ja suljettuja pohjaratkaisuja. Kerrostaloasumista vaivaa ahtaus sekä asuntojen että yksittäisten huonetilojen osalta. Pinta-alan kasvattamisen ohella joustoa voivat tuoda asuntoihin liitettävät lisätilat esim. säilytystilat ja työhuoneet sekä

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 00100 HELSINKI <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



18.10.2007

---

asuntojen yhdistämismahdollisuudet, sivuasunnot sekä kerroskorkeuden kasvattaminen. Tasoerot ja useammassa kerroksessa olevat asunnot sekä tilallinen vaihtelu toisivat laatua ja yksilöllisyyttä kerrostaloasumiseen.

#### Maantasokerros ja kattokerros

Kerrostalojen maantasokerrokset ovat nykyisin hyvin samankaltaisia riippumatta sijainnista. Maantasokerrokseen on sijoitettu pääosin aputiloja ja varastoja, jonkin verran myös pienasuntoja. Maantasokerros tarjoaa kuitenkin mahdollisuuksia monenlaisiin käyttötarkoituksiin liike- ja palvelutiloihin, yhteistiloihin, asuntoihin, työtiloihin ja autotalleihin. Riittäväällä kerroskorkeudella, joustavilla rakenne- ja taloteknisillä ratkaisuilla sekä muunneltavilla julkisivuilla luodaan edellytykset maantasokerroksen tilojen käytön muuttamiselle tarpeen mukaan rakennuksen elinkaaren aikana.

Tilavat läpi rungon avautuvat tai kaksikerroksiset asunnot pihakontaktilla tarjoaisivat esimerkiksi lapsiperheille kaupunkiasumista parhaimmillaan ja edullisimmillaan. Asuntoihin liittyvän ulkotilan reviiirin määrittämiseen voidaan kehittää turvallisuuden tunnetta lisääviä ratkaisuja kuten tasoeroja, erilaisia välittäviä vyöhykkeitä tai asuntoihin liittyviä työtiloja.

Kattokerros on kerrostalon suosituin kerros. Kattoasumisen typologioita tulee kehittää edelleen. Pientalon etuja on erityisen helppo saavuttaa kattokerroksissa.

#### Yhteistilat

Asuinrakennusten yksityisten ja julkisten alueiden liittymäkohtien kehittämisessä on paljon käyttämättömiä mahdollisuuksia. Liikenne- ja porrashuoneratkaisuihin voidaan liittää yhteiskäyttöisiä tiloja tai kehittää niitä asunnon lähireviiriä korostavina yksilöllisinä ja muokattavina sisäänkäyntiratkaisuin esim. siltojen, verantojen, viherhuoneiden, sisääntuloterassien tai muunneltavien julkisivujen avulla.

Yhteistilat toimivat kerrostaloissa parhaimmillaan asumisen laadun ja houkuttelevuuden jatkeena. Ne tarjoavat mahdollisuuksia, joita varsinkaan pienasuntoihin ei aina voida sisällyttää. Yhteiset sauna-, harrastus-, kokoontumis- ja pesulatilat vapauttavat samalla huoneistoista tilaa muuhun käyttöön. Tärkeää on yhteistilojen joustavuus ja monikäyttöisyys rakennuksen elinkaaren aikana.

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



18.10.2007

Parhaimmillaan ne mahdollistavat monenlaiset käyttötarkoitukset julkisista palveluista yksityisiin asuntokohtaisiin käyttötarkoituksiin.

#### Parvekkeet ja ulkotilat

Asunnon yhteys ulkotilaan ja luontoon on yksi asumisviihtyvyyden kannalta olennaisimpia tekijöitä. Asuntokohtaisilla ulkotiloilla on mahdollista laajentaa asunnon lähireiiriä ja omavaraisuutta. Parvekkeiden yksipuolinen ulkonäkö ja vakiototeutus ovat yksi uusien alueiden hallitsevista piirteistä. Kerrostaloasumisen ulkotiloihin tulee etsiä monipuolisia vaihtoehtoja. Olisi myös mahdollista kehittää asukaslähtöisiä ulkotilavyöhykkeitä, joihin voidaan liittää erkkereitä, viherhuoneita sekä asuntokohtaisia säilytys- ja sisäänkäyntitiloja.

#### Yksityiskohdat, yksilöllisyys, tunnistettavuus

Vallitsevat asuinrakennustyytit ovat myös ulkonäöltään huomattavan samanlaisia paikasta ja muista reunaehdoista riippumatta. Kuitenkin jo pienillä erityisillä detaljeilla on suuri vaikutus tunnistettavan asuinympäristön syntymiseen. Asemakaavassa tai kaavaa tukevassa ohjeistuksessa tulisi kannustaa erityiseen ja paikkaan sitoutuvaan asuntosuunnitteluun ja -rakentamiseen sekä yksilölliseen rakentamistapaan.

#### Johtopäätökset – toimenpiteet

Talotyyppiselvityksessä päädytään seuraaviin johtopäätöksiin ja toimenpide-ehdotuksiin, joista vain osa koskee kaupungin toimialaa.

#### Yleistä

- Uusien asumisratkaisujen kehittelyyn tarvitaan tueksi muutosta tutkivaa kaupunkisuunnittelua.
- Asumisen monia mahdollisuuksia, uutta sisältöä ja ilmi asua 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

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



18.10.2007

---

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 kehittäminen 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 rakennustyyppit 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 kerrostalojen, pienkerrostalojen ja kaupunkirivitalojen yhdistelmillä. Mittakaavoja voi yhdistellä ennakkoluulottomasti.
- Asemakaavoissa tulee kannustaa erityiseen ja paikkaan sitoutuneeseen asuntosuunnitteluun sekä yksilölliseen rakentamistapaan.

#### 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



18.10.2007

---

maakontaktin tarjoamat edut.

- Kattoasumisen vaihtoehtoja tulee kehittää edelleen.
- Tulee tutkia asuntokohtaisten säilytystilojen sijoittamista myös liikenne-, ulko- ja sisäänkäyntitilojen yhteyteen kerroksiin.
- Asuntojen ja porrashuoneiden liittymäkohtia tulisi kehittää monipuolisimmiksi. Liittymäkohtiin voi suunnitella yhteiskäyttöisiä tiloja tai kehittää niitä asunnon lähireviiriä korostavina yksilöllisinä ja muokattavina sisäänkäyntiratkaisuina.
- Yhteistiloja tulee kehittää asumisen laadun ja houkuttelevuuden jatkeena.
- Kerrostaloasuntojen ulkotiloihin tulee etsiä monipuolisia vaihtoehtoja ja ilmiäsuja.

#### EHDOTUS

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen merkitä tiedoksi kerrostalojen kehittämistä koskevan tilannekatsauksen sekä asemakaavaosaston selvityksen "Kerrostalojen kehittäminen – talotyypiselvitys".

Lisätiedot:

Lindroos Annukka, asemakaava-arkkitehti, puhelin 310 37372

Jalkanen Riitta, projektipäällikkö, puhelin 310 37293

#### LIITTEET

- Liite 1 [Kerrostalotyyppejä](#)  
Liite 2 [Kerrostalojen kehittäminen - talotyypiselvitys, Ksv:n julkaisu 2007:10](#)