



RAKENNUSTIETO >

Rakennusalan täyden palvelun tietotalo

Rakennustieto Oy edistää hyvää rakennustapaa ja tuottaa rakentamisesta luotettavaa tietoa. Puolueettoman ja asiakaslähtöisen Rakennustieto Oy:n tuotteet kattavat rakentamisen koko elinkaaren suunnittelusta ylläpitoon. Yhtiön omistaa Rakennustietosäätiö RTS.

Tutustu palveluihimme

> rakennustieto.fi/rk/palvelut

Rakentajain kalenterin artikkelit

Tämä artikkeli on julkaistu alun perin Rakentajain kalenterissa, jota ovat julkaisseet Rakennustietosäätiö RTS sr ja Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry.

Julkaisu oli rakennusalan ammattilaisten ja opiskelijoiden käsikirja, joka yhdisteli teoriaa ja käytäntöä sekä kannusti hyvään rakentamiseen. Artikkelin vasemmassa reunassa olevasta vesileimasta näkee ko. Rakentajain kalenterin vuosikerran.

> [Artikkeliarkisto, kokoelma vuosien 1997–2018 Rakentajain kalenterissa julkaistuista artikkeleista](#)

Matalaa ja tiivistä – modernia kaupunkiasumista

Aila Korpivaara
yliarkkitehti, ympäristöministeriö
aila.korpivaara@ymparisto.fi

Lipposen toinen hallitusohjelma määritteli ensimmäistä kertaa rakentamisen ja erityisesti asuntorakentamisen laadullisia tavoitteita. Hallitus päätti edistää kaupunkimaista maanläheistä pientaloasumista. Nykyisessä hallitusohjelmassa jatkuu sama tavoite.

Hallitusohjelman kirjaukset johtuivat yhteiskunnassa ja asumisessa tapahtuneista vähittäisistä muutoksista. Enää ei ole ollut tarkoituksenmukaista asettaa asuntojen rakentamiselle yksinomaan määrällisiä tavoitteita. Liikkuva elämäntapa, työn ja opiskelun perässä muuttaminen on vaikeuttanut asuntojen määrällisten tarpeiden ennakoimista. Vääränlaisten, väärässä paikassa olevien asuntojen uhka on ollut todellinen jo 1990-luvulla. Asuntomarkkinat ovat muuttuneet paikallisiksi ja erot paikkakuntien, kaupunkien ja kaupunginosien välillä ovat suurempia kuin koskaan. Asumisen tarpeet ja vaatimukset muuttuvat entistä yksilöllisemmiksi ja riippuvat ihmisten elämäntavoista ja -vaiheista enemmän kuin esimerkiksi ruokakunnan koosta.

Suomen kerrostalovaltaiseen asuntokantaan on haluttu myös valtioneuvoston taholla lisätä vaihtoehtoja. Useiden vuosien ajan lukuisten tutkimusten perusteella asukkaiden mieltymykset ovat painottuneet pientalomaiseen asumiseen. Yli 70 % suomalaisista haluaisi asua pientalossa. Kun samaan aikaan rakennusala on ollut valmis lisäämään asiakaslähtöisyyttä asuntorakentamisessa, on pientaloasumisen edistämiseksi ollut selvä yhteiskunnallinen tilaus. Kaupunkimainen tiivis ja matala pientalorakentaminen on tarjonnut varteenotettavan vaihtoehdon kerrostalovaltaiseen asuntotuotantoon.

Samaan aikaan, kun on kehitetty uudenlaista tiivistä kaupunkimaista asuntojen rakentamista, on yhteiskunta muuttunut. Väestön ikääntyminen, perherakenteiden muutokset, yksinäistalouksien määrän kasvu, elämäntapojen eriytyminen ja varallisuuden kasvu sekä kestävä kehityksen vaatimusten huomioon ottaminen ovat heijastuneet myös asuinympäristöjen suunnitteluun ja rakentamiseen. Asunnot eivät ole erillisiä suunnittelu- tai myyntikohteita vaan

entistä selkeämmin ne ovat myös osia laajemmasta elinympäristöstä ja kaupunkirakenteesta.

Ympäristöministeriön Tiivis ja matala -projekti on vuodesta 2001 toiminut kaupunkimaisen pientalorakentamisen kehittämissuorina. Projektissa on tuotettu selvityksiä, viritetty keskustelua sekä levitetty tietoa ja kokemuksia käytännön ratkaisuista. Tarkoitus on ollut saada kunnat, suunnittelijat sekä rakennusalan eri tahot monipuoliseen kehittämistyöhön monipuolisempien ja yksilöllisempien asumisratkaisujen ja kaupunkiympäristöjen aikaansaamiseksi.

Kirjo eri tyyppisiä alueita

Kaupunkimaista tiivistä ja matalaa asuntorakentamista on kehitetty eri puolilla Suomea useissa hankkeissa. Kerrostaloalueen maankäytön tehokkuudella on toteutettu uudenlaista pientaloympäristöä. Osa kohteista sijaitsee lähes kaupunkien keskustoissa. Osa sijaitsee olemassa olevien pientaloalueiden reunamilla, monipuolistaen niiden talotyyppi- ja asuntotyyppitarjontaa. Jotkut kohteista muodostavat uusia, vanhasta kaupunkirakenteesta irrallisia asuntoalueita. Kohteiden koko myös vaihtelee yhden korttelin kokoisesta lähes 10000 asukkaan kaupunginosaan.

Porvoon Länsiranta

Vuonna 1998 pidetyn arkkitehtuurikilpailun pohjalta syntyneet Porvoonjoen länsirannan puukorttelit ovat kerrostaloalueen tonttitehokkuudella syntyneitä ensimmäisiä tunnettuja matala ja tiivis -kohteita. Aloituskorttelissa on 41 asuntoa, koko alueelle tullee lähes 200 asuntoa.

Konalan Lehtovuoren suunnittelun lähtökohtana on ollut vaihtoehto kerrostaloasumiselle kerrostaloalueen tonttitehokkuudella. Vuonna 2001 pidetyn tontinluovutuskilpailun tuloksena jokaisella asunnolla on oma suojattu pieni piha ja pientaloasumiselle tyyppillisesti autoaika väliin ottaen oman asunon yhteydessä. Puurakenteisten kaupunkipientalojen kerrosruku on joko kaksi tai kolme.

Kartanonkoski Vantaalla on ruotsalaisarkkitehtien voittaman suunnittelukilpailun perusteella toteutunut kaupunginosa, jossa valtaosa asuinrakennuksista sijaitsee kaupunkirivitaloissa. Kivirakenteinen kaupunkimainen asuinalue on erityisesti nuorten lapsiperheiden suosiossa.

Säterinmetsä Leppävaarassa oli ensimmäisiä tiiviin ja matalan rakentamisen lippulaivoja toisiinsa kiinni rakennettujen erillispientalojen ansiosta. Äärimmäisen pienille tonteille rakennettujen pientalojen tonttitehokkuudet ovat suuria. Espoon Säterinmetsässä on kaupunkimaista pientaloasutusta toteutettu sekä omatoimisesti että tuotantomuotoisesti, niin vuokra-asuintoina kuin omistusasuintoina. Alueella on myös paljon pieniä asuntoja poiketen tavanomaisesta pientalomaaisesta rakentamisesta.

Tampereella Pohtola ja Villilä edustavat esimerkillisesti projektimaaisuutta ja kaavoituksen ja rakennussuunnittelun samanaikaisuutta. Kohteissa on hyödynnetty yliopiston opetus- ja harjoitustöitä sekä järjestetty suunnittelukilpailuja. Molemmat kohteet jatkavat Tampereen pitkää pienimittakaavaisen rakentamisen perinnettä.

Paraisten Suntinranta sijoittuu kaupungin keskustaan ja jatkaa pikkukaupungille sopivaa suurkorttelirakennetta puurakenteisena.

Espoon Friisilässä tonttitehokkuus noudattaa perinteisen omakotialueen tonttitehokkuutta. Maankäyttölinen ratkaisu, rakennusten massoitelu, niiden kytkeminen toisiinsa sekä yhtenäinen materiaali- ja värivalinta tekevät kohteesta yhtenäisen ja raikkaan. Se erottuu vahvasti omanlaisenaan parin kadun varren kokoisena asuinympäristönä, jossa julkinen ja yksityinen ulkotila rajautuu kauniisti.

Malminkartanon Vuorenjuuri ja Vallilan Runopuisto edustavat ympäristöönsä hyvin soveltuvia ja niiden talotyyppi- ja asutontyyppitarjontaa monipuolistavia täydennysrakentamiskohteita. Vuorenjuuren seinä seinään kiinni rakennetut erillispientalot (englantilastyypiset rivitalot) ovat omatoimisesti harkko- ja puurakenteista toteutettuja. Vallilan Runopuiston viiden asunnon puinen kaksikerroksinen rivitalo täydentää herkästi korttelin julkisia rakennuksia ja asuinrakennuksia. Molempien kohteiden kaikkiin asuntoihin on kulku suoraan kadulta.

Lahden Karisto on laajin rakenteilla olevista tiivis ja matala -kohteista. Se rakennetaan neitseelliseen maastoon, metsän ja veden ympäröimäksi lähes 10000 asukkaan ja satojen työpaikkojen puutarhakaupunginosaksi. Pääosa rakennuksista tulee olemaan puurakenteisia ja asuntojen pinta-alat vaihtelevat 40:stä neliömetristä 400:aan.

Viikinkmäki ja Kruunuvuorenranta sekä **Myllypuron puinen kaupunkikyliä** ovat pääkaupungin lähitulevaisuuden kaupunkimaisia pientaloympäristöjä, joihin tullaan varmasti ke-

hittämään sekä uusia kortteli- että rakennustyyppejä. Kaikkia kohteissa kallioiden rinne- maasto asettaa suunnittelulle, materiaalien valinnalle ja rakentamisen yksityiskohdille ja viimeistelylle erityisiä haasteita. Kaikki tukeutuvat olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja palveluihin.

Suunnitteluperiaatteita

Kohteet ovat erilaisia. Niiden yhteisiä ominaisuuksia ovat rakenteen tiiviys ja rakennusten mataluus. Niissä on tiiviyn ohella myös muita hyvän kaupunkimaisen asuinympäristön ominaisuuksia. Parasta kohteissa on se, että sekä niiden maankäytön suunnittelulla että rakennusten suunnittelulla on luotu jokaiselle alueelle omanlaisuutta ja identiteettiä, joka erottaa sen positiivisella tavalla muista kohteista. Tavanomaiseen pientaloalueiden kaavoitukseen verrattuna kaupunkimaisen ja usein projektimaaisesti toteutetun kohteen suunnittelu on ollut haasteellista. Tilallinen hierarkisuus, julkiset ulkotilat, rakennustaiteellinen kokonaisuus sekä asukkaiden erillaisuuden huomioon ottaminen ja asukkaiden kuuleminen ovat johtaneet uudenlaisen hyvään asuinympäristöön. Matalan ja tiiviin kaupunkirakenteen suunnittelu edellyttää, että kaavaa ja rakennuksia suunnitellaan samanaikaisesti. Se edellyttää myös paneutumista sekä ulkotilojen että rakennusten yksityiskohtien suunnitteluun.

Parhaimmillaan matala ja tiivis rakentaminen täydentää jo olemassa olevaa kaupunkia, sen osia ja rakennetta. Tällöin se tehostaa harvaa rakennetta tai monipuolistaa talotyyppi- ja asutontyyppiä. Tiivis kaupunkirakenne vaatii korttelien läheisyyteen avointa julkista tilaa, puistoja, rantoja tai muuta maisemallista väljyyttä.

Mittakaavasta ja alueiden kokonaisvaltaisesta suunnittelusta syntyvä yhtenäisyys on matalan ja tiiviin kaupunkirakenteen merkittäviä vetovoimatekijöitä. Sitä tukee myös katuverkon ja korttelirakenteen säännöllisyys ja rakennustyyppien samankaltaisuus. Korttelirakenne muodostaa matalan ja tiiviin alueen selkärangan, jossa yksittäisten rakennusten tehtävänä on tukea kokonaisideaa. Julkiset ulkotilat ja rakennusten julkisempi puoli muodostavat kaupunkikuvaa ja alueen identiteettiä. Katutilat ja muut julkiset ulkotilat lisäävät ihmisten kohtaamista. Tiivissä kaupunkirakenteessa pysäköintijärjestelyt joudutaan toteuttamaan toisin kuin perinteisillä pientaloalueilla. Kadunvarsipysäköinti on yleisin ja tehokkain pysäköintimuoto.

Kaupunkimaisten pientaloalueiden talotyypit vaihtelevat erillispientalosta pienkerrostalon. Yleisin on eri tavoin kytketty pientalo. Matalilla, tiiviillä asuinalueilla kehitettyjä uusia talo-

tyyppejä ovat mm. kadunvarsitalot, kaupunkirivitalot, kaupunkivillat ja myös pieniä asuntoja sisältävät kerrospientalot.

Kaupunkimaisenkin pientaloasumisen etuja ovat maanläheisyys ja oma piha. Riittävä auringonvalo ja suoja tuulelta, auringon paahteelta tai naapureilta ja ohikulkijoilta ovat oleskelupihan sijoittamisen ja suunnittelun haasteellisia lähtökohtia.

Lisää asuntorakentamisen kehittämistyötä

Tiivis ja matala asuntorakentaminen on valtavirtaa useilla paikkakunnilla. Suurin osa nyt valmistuvista asunnoista on pientaloissa ja hyvät esimerkit puhuvat rakentamistavan puolesta. Tarvitaan kuitenkin edelleen asuntorakentamisen tutkimus- ja kehittämistyötä ja erilaisia asuinympäristöjä. Pientalojen, kerrostalojen ja niiden välimuotojen kehittämistä tulee jatkaa. Samalla kun kunnat kilpailevat investoinneista, työpaikoista ja asukkaista niiden ohessa myös yritykset ovat kiinnostuneita rakennetun ympäristön laadusta ja asukkaiden odotuksista. Paikallisesti toimivat asuntomarkkinat edellyttävät, että suunnittelijoilla ja rakentajilla on entistä tarkempaa tietoa asukkaiden toiveista ja asuntojen sekä asuntoalueiden vetovoimatekijöistä.

Moninaiset toisiinsa sekoittuneet toiminnot, palvelujen kirjo ja läheisyys, julkinen kaupunkitila ja sykkivä elämä sekä lyhyet etäisyydet ovat kaupunkiasumisen vetovoimatekijöitä. Kaupunkien keskustat ovat säilyttäneet vetovoimaisuuttaan myös asuinympäristöinä toisin kuin monissa eurooppalaisissa kaupungeissa. Viime vuosina on vahvistunut etenkin pitkien asuntolainojen mahdollistamana nuorten lapsiperheiden muutto pientaloihin ja lapsiystävälliseksi koettuun maaseutumaiseen asuinympäristöön. Houkuttimena ovat halvemmat tontti- ja asuntohinnat. Pitkät asiointi- ja työmatkat kompensoituvat samanhenkisten ja samassa elämänvaiheessa olevien naapureiden arjen jakamisessa ja pienen paikkakunnan idyllissä.

Muutto suurten kaupunkien ympäristökuntiin ja pienemmille paikkakunnille on yleiseurooppalainen ilmiö. Yhdyskuntarakenteen laajeneminen sekä samanaikainen lisääntyvä henkilöautoliikenne pakottaa kehittämään kestävämpiä kaupunkisuunnittelu- ja asumisratkaisuja, jotka tyydyttävät hyvän asumisen ja elämisen yksilöllistyviä vaateita. Myös suuremmat kaupungit joutuvat kehittämään asuinympäristötarjontansa, jotta se soveltuu myös lapsiperheille. Matalassa ja tiiviissä kaupunkirakenteessa on vielä paljon kehittämisen tilaa sekä pientalon että kerrostalon kannalta.