

# Uusi suomalainen unelmakoti?

Asukasnäkökulma townhouse-asumiseen





# Uusi suomalainen unelmakoti?

## Asukasnäkökulma townhouse-asumiseen

Hannu Huttunen Eija Hasu Jukka Hirvonen Anne Tervo Tina Ullrich



Aalto-yliopiston julkaisusarja

TAIDE + MUOTOILU + ARKKITEHTUURI 6/2015

Julkaisija: Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos

ISBN 978-952-60-6238-9 (painettu)

ISBN 978-952-60-6239-6 (pdf)

ISSN-L 1799-4837

ISSN 1799-4837 (painettu)

ISSN 1799-4845 (pdf)

Toimittaneet: Anne Tervo ja Eija Hasu

Tutkimushankkeen johtaja: Hannu Huttunen

Kirjoittajat: Hannu Huttunen, Eija Hasu, Jukka Hirvonen, Anne Tervo ja Tina Ullrich

Taitto ja graafinen suunnittelu: Anna Ratia

Julkaisusarjan graafinen suunnittelu: Caroline Moinel

Kannen kuva: Anna Ratia

© 2015 Tekijät sekä Aalto-yliopiston taiteiden ja suunnittelun korkeakoulun arkkitehtuurin laitos. Kaikki oikeudet pidätetään.

Kirjapaino: Picascript, Helsinki 2015

---

# Sisällysluettelo

<b>1. Johdanto</b>	<b>9</b>
1.1 Esipuhe	11
1.2 Aalto-yliopiston Suomalainen unelmakoti -tutkimus	13
1.3 Taustaa	13
<b>2. Tutkimuksen lähtökohdat</b>	<b>15</b>
2.1 Tutkimuksen tarkoitus	16
Asukasnäkökulma townhouse-asumiseen	16
Elämäntyyliä osana asumisen tutkimusta	16
2.2 Tutkimuskysymykset	17
2.3 Aikaisempi tutkimustieto	17
Townhouse-talotyyppin malleja ulkomailta	20
2.4 Mikä on townhouse?	20
Miksi käytetään englanninkielistä termiä townhouse?	22
<b>3. Tutkimusasetelma ja -menetelmät</b>	<b>23</b>
3.1 Elinympäristöjen suunnitteluymmärrys tutkimuksessa	24
3.2 Tutkimusta kolmessa vaiheessa	24
3.2.1 Asiantuntijahaastattelut	24
3.2.2 Asumispreferenssikyselyn suunnittelu ja toteutus	25
Kyselyaineiston hankinta ja sen edustavuus	25
Kysymysrungon kokoaminen: sisältökysymysten valinta	27
3.2.3 Työpajat	28
Työpajateemat	30
Työpajakohtaiset teemat ja tehtävänannot	31

<b>3.3</b>	<b>Townhouse-peli ja sen kehittäminen</b>	<b>36</b>
	HATTU-peli aktivoi	36
	Pelikokonaisuus ja sen kehittäminen	36
	Rakennusalan ja rakennusten koon määrittely	36
	Tontin koko	37
	Tonttikohtaiset ratkaisut	37
	Aluerajaukset	39
	Pihakatumalli	40
	Yhteispihamalli	41
	<b>3.3.1 Etupihan typologia</b>	<b>42</b>
	Etupihan tyypit	42
<b>4.</b>	<b>Tutkimuksen tulokset</b>	<b>53</b>
	<b>4.1 Kyselyn keskeiset tulokset</b>	<b>54</b>
	<b>4.1.1 Elämäntyyliyhdyntäjä: urbaanisuusmittari ja yhteisöllisyysmittari</b>	<b>54</b>
	Urbaanisuusmittari	55
	Yhteisöllisyysmittari	56
	Elämäntyyliyhdyntäjä	57
	<b>4.1.2 Elämäntyyliyhdyntäjä ja niiden hyödyntäminen tutkimuksessa</b>	<b>57</b>
	<b>4.1.3 Elämäntyyliyhdyntäjä ja suosikkiasumisen muodot</b>	<b>58</b>
	<b>4.1.4 Suosikkitalotyypin valintaan vaikuttavat tekijät</b>	<b>59</b>
	<b>4.1.5 Hallintamuodon ja talouden kysymyksiä</b>	<b>63</b>
	<b>4.1.6 Ympäristöasenteita ja rakentamistapoja</b>	<b>64</b>
	Asuinaluetyyppi ja palvelut	64
	Ympäristöasenteet	64
	Yhteistilat	66
	Rakentaminen ja rakennuttaminen	68
	<b>4.1.7 Suunnittelutoiveita ja -asenteita</b>	<b>70</b>
	Autoilu ja pysäköinti	70
	Asumisen tilat	70
	Työtilan tarpeet	73
	Sisä- ja ulkotilan limittyminen	73
	Muunneltavuus	73
	<b>4.1.8 Pihatoiveet</b>	<b>75</b>
	<b>4.2 Työpajojen tuloksia</b>	<b>79</b>
	<b>4.2.1 Ulkotilat</b>	<b>80</b>
	<b>4.2.2 Yksityisyys ja yhteisöllisyys, erityisesti yhteistilat</b>	<b>80</b>
	<b>4.2.3 Typologia / sisätilat</b>	<b>81</b>
	<b>4.2.4 Muunneltavuus</b>	<b>81</b>

<b>4.3 Ostoslistalla townhouse</b>	<b>81</b>
<b>4.4 Työpajojen huomiot: asukkaiden kertomaa</b>	<b>86</b>
Helppouden ja helppohoitoisuuden käsite nousi vahvasti esille	<b>86</b>
Persoonallinen suunnittelu	<b>86</b>
Oma vai taloyhtiö? Yhtiömuoto vai kiinteistömuoto?	<b>86</b>
Korttelirakenne ja katutila – ei perusteetonta tiiveyttä, kiitos!	<b>86</b>
Turvallisuus – townhouse-asumisen koetinkivi?	<b>86</b>
Ennakoasenteet yhteistiloja kohtaan ohjaavat valintoja	<b>87</b>
Hukatila – rahareikä vai kodin sielu?	<b>87</b>
<b>5. Analyysi townhouse-konsepteina</b>	<b>89</b>
<b>5.1 Townhouse-konseptit kaavioina</b>	<b>91</b>
<b>5.2 Arkkitehdin kynästä</b>	<b>95</b>
Minin asukkaat	<b>96</b>
Flexi-talon asukkaat	<b>97</b>
Kaks+ -talon asukkaat	<b>98</b>
<b>6. Yhteenveto, arviointi ja päätelmät</b>	<b>107</b>
<b>6.1 Suomalainen unelmakoti -tutkimuksen yhteenveto</b>	<b>108</b>
<b>6.2 Tutkimusmenetelmien arviointi</b>	<b>109</b>
<b>6.3 Päätelmät</b>	<b>111</b>
<b>6.3.1 Vuorovaikutteisuus osana suunnittelua</b>	<b>111</b>
<b>6.3.2 Tarve kehittää townhouse-talotyyppiä</b>	<b>111</b>
<b>Lähteet</b>	<b>114</b>
<b>Kirjallisuus</b>	<b>114</b>
<b>Asiantuntijahaastattelut</b>	<b>116</b>
<b>Kuvalähteet</b>	<b>117</b>
<b>Liitteet</b>	<b>119</b>
<b>Haastattelututkimus kaupunkisuunnittelijoille ja arkkitehdeille townhouse-konseptin kehittämisestä</b>	<b>119</b>
<b>Uusi suomalainen unelmakoti -kyselytutkimus</b>	<b>121</b>





# ***1. Johdanto***



# 1. Johdanto

## 1.1 Esipuhe

Townhouse-käsite on ollut esillä suomalaisessa kaupunkisuunnittelua ja asuntosuunnittelua koskevassa keskustelussa jo reilun vuosikymmenen ajan. Uuden talotyypin saaminen täydentämään kotoista suhteellisen suppeaa asuintalojen typologiaa on houkutellut erityisesti pääkaupunkiseudun kaupunkisuunnittelijoita, mutta townhouse talotyypinä oli esillä jo Ympäristöministeriön vuosituhanen vaihteessa käynnistämässä valtakunnallisessa Tiivis ja matala -ohjelmassa, jonka tavoitteena oli edistää kaupunkimaista pientaloasumista ja pienimittakaavaista urbaania ympäristöä.

Erilaisia hankkeita, joissa townhouse-tyyppinen asumuoto on ollut esillä tai osana hanketta, on käynnistetty sekä pääkaupunkiseudulla että muissa kaupungeissa ja talotyyppi on saanut viime vuosina erilaisia toteutuksia, mutta kohdannut myös runsaasti vaikeuksia. Townhouse-talotyypin rantaautuminen suomalaiseen asumiskulttuuriin ja asuntorakentamiseen ei ole ollut niin yksinkertaista ja suoraviivaista kuin ehkä on toivottu. Koska talotyyppiä ollaan vireillä olevien kaavoitushankkeiden ja jo lainvoimaisten ja toteutuksessa olevien asemakaavojen myötä tuomassa pääkaupunkiseudun kaupunkirakenteeseen ja asuntotuotantoon merkittävänä määrinä, heräsi Aalto-yliopiston Arkkitehtuurin laitoksella kiinnostus tutkia talotyyppiä ja sen ominaisuuksia syvemmin.

Perusteluina townhouse-talotyypille on usein esitetty sen tiiveys ja ekologinen tehokkuus – erityisesti verrattaessa tyypillä toteutettua kaupunkirakennetta muihin pientalovaltaisiin alueisiin omakotitaloalueet mukaan lukien. Ta-

voiteltavina erityispiirteinä on myös nähty townhouse-tyypin tuottama rikas, pieni- ja leimallinen urbaani kaupunkikuva sekä asumisen kiinteä ja aktiivinen suhde kaupunkirakenteeseen. Nämä ominaisuudet leimaavat talotyypin eurooppalaisia versioita erityisesti Hollannissa, josta esikuvat Suomeenkin on haettu. Vähemmälle huomiolle on kuitenkin jäänyt tarkastelu, millä edellytyksillä ja millaisessa muodossa uusi, kontekstiltään perinteistä suomalaisesta mallista poikkeava ratkaisu voisi löytää paikkansa suomalaisessa rakentamisen ja asumisen kulttuurissa eli mistä se löytää sekä toteuttajansa että käyttäjänsä. Onko sille siis todellista tilausta?

Käsillä oleva *Uusi suomalainen unelmakoti? Asukasnäkökulma townhouse-asumiseen* -raportti kertoo, kuinka townhouse-talotyypin ominaisuudet voisivat vastata suomalaisen potentiaalisen asukkaan, asunnon hankkijan tai oman talon rakentajan toiveisiin ja tarpeisiin ja mitä talotyypin kehittämisessä tulisi ottaa huomioon, jotta siitä muodostuisi todellinen vaihtoehto suomalaiseen asumuotojen valikoimaan, suomalainen 'joka pojan ja tytön' townhouse. Kiitän Helsingin kaupungin tutkimushankkeeseen osallistuneiden virastojen, ARA:n ja Innovatiivinen kaupunki -ohjelman edustajia, jotka mm. hankkeen ohjausryhmässä toivat keskustelun kautta arvokkaita näkökulmia tutkimukseen. Tutkimus ei myöskään olisi onnistunut ilman kyselyyn vastanneita ja työpajoihin osallistuneita. Haluan kiittää kaikkia aktiivisia ja innostuneita kaupunkilaisia, jotka jakoivat kanssamme oman näkemyksensä hyvästä asumista.

Helsingissä 1.6.2015

Hannu Huttunen

professori, asuntosuunnittelu  
tutkimusprojektin vastuullinen johtaja



Kuva 1. Suomalainen unelmakoti -tutkimusta esiteltiin Kaupunkisuunnittelumessuilla 13.–18.4.2015.

## 1.2 Aalto-yliopiston Suomalainen unelmakoti -tutkimus

Aalto-yliopiston Arkkitehtuurin laitoksella käynnistyi vuonna 2013 laaja townhouse-talotyyppiä käsittelevä monialainen tutkimushanke 'Habitat Components – Townhouse', jossa tutkitaan townhouse-talotyyppiä, sen eurooppalaista historiaa ja nykypäivän sovelluksia sekä talotyypin soveltuvuutta suomalaiseen asumisen kulttuuriin ja asuntorakentamiseen. Townhouse-tutkimus pyrkii käsittelemään monitieteisesti ja mahdollisimman monipuolisesti talotyypin mahdollisuuksia ja löytämään osaltaan vastauksia siihen, mihin suuntaan suomalaista asumista tulisi kehittää siten, että sillä voidaan vastata tulevaisuuden suuriin kysymyksiin: kaupungistumisen paineeseen, kestävän kaupunkirakenteen kehittymiseen, muuttuviin asumisen tarpeisiin ja energiatehokkuuteen. Tutkimuksen seuraavissa vaiheissa tulosten pohjalta kehitetään tuotteistettuja townhouse-konsepteja.

'Habitat Components – Townhouse' on osa Aalto-yliopiston ja Helsingin kaupungin yhteistä Innovatiivinen kaupunki -ohjelmaa, jota rahoittaa Helsingin kaupunki Innovaatorahaston kautta. Tutkimus jakautuu kolmeen erilliseen tutkimusosioon. Niiden lisäksi tutkimus linkittyy erilliseen Aalto-yliopiston AEF-ohjelman rahoittamaan monitieteelliseen Energy Efficient Townhouse-projektiin, joka tutkii townhouse-talotyyppiä ja sen muodostaman kaupunkirakenteen mahdollisuuksia energiatehokkuuden näkökulmasta (Energiatehokas townhouse 2014). Energy Efficient Townhouse -projekti muodostaa tietyllä tavalla neljännen tutkimusosion laajassa townhouse-talotyyppiä käsittelevässä tutkimuskokonaisuudessa.

Unelmakoti-tutkimus on ensimmäinen ja keskeinen tutkimusosio Habitat Components – Townhouse -hanketta ja sen avulla pyritään kartoittamaan miten ja mitkä townhouse-talotyyppiä ja sen luoman asuin ympäristön ominaisuudet vastaavat suomalaisten asumistottumuksiin, -tarpeisiin ja -toiveisiin ja mitkä ovat niitä oleellisia kysymyksiä, jotka tulisi ottaa huomioon kun kaavoitetaan uusia townhouse-alueita tai kehitetään suomalaisia townhouse-konsepteja. Asumispreferenssitutkimusta jatketaan osana Energy Efficient Townhouse -tutkimusta Suomalainen asuminen ja ympäristöasenteet -kyselyllä, josta käytetään myös nimiä Townhouse Envi-kysely (energy and environment). Envi-kysely tulee syventämään asukasnäkökulmaa tuoden lisäymmärrystä energia- ja asuin ympäristöasenteisiin.

## 1.3 Taustaa

Townhouse-talotyyppiä käsittelevän asumispreferenssitutkimuksen taustalla ovat Helsingissä ja muissa pääkaupunkiseudun kunnissa käynnistetyt ja suunnitteilla olevat mittavat kaavoitushankkeet, joissa asumisratkaisujen monimuotoisuutta pyritään lisäämään townhouse-talotyyppiä avulla. Urbaniksi asumistyyppiksi miellettyä townhouse-rakentamista, tai sen tyyppistä tiivistä ja matalaa kaupunkimaista asumista, on kaavailtu sekä uusille että jo olemassa oleville alueille. Merkittävin alue, jossa townhouse-talotyyppiä ja sen erilaisten sovellusten määräl-

linen osuus on kaavailtu olevan suuri, on vuosina 2020–2070 rakentuvaksi kaavailtu Östersundom. Yleiskaava- luonnoksessa alueelle on suunniteltu raideliikenteeseen tukeutuvaa 70 000 asukkaan ja 15 000 työpaikan uutta Helsingin laajentumaa. Östersundomin alue on tämän raportin kirjoittamisen aikaan yleiskaavavaiheessa. Kaavoituksen eteneminen on ollut hidasta monien maankäyttöä koskevien ongelmallisten kysymysten vuoksi. Östersundom, ja alueen mahdollinen toteutuminen, on hyvin merkittävässä roolissa ajatellen pienimittakaavaisen kaupunkimaisen talotypologian kehittämistä ja palauttamista suomalaiseen asuntorakentamiseen.

Helsingin seudun nettomuuton ja seudullisen kilpailukyvyn näkökulmasta townhouse-talotyyppiä on tarkasteltu suhteessa omakotitaloihanteeseen. Talotyypistä onkin toivottu vaihtoehtoa erityisesti omakotitaloasumisesta haaveileville lapsiperheille. Perheiden asema on korostuneesti esillä myös townhouse-tyypin mahdollisuuksia kartoittavassa selvityksessä (Jalkanen ym. 2012). Vaihtoehtojen tarjoaminen onkin tärkeää, sillä omakotitalo jää yhä monelle haaveeksi (Strandell 2011).

Kasvavan kaupunkiväestön ja erityisesti perheiden asuimistarpeisiin on aiemminkin pyritty vastaamaan tiiviillä ja matalalla talotyyppillä. 1940-luvun asemakaavoituksen hajasijoitusperiaate vaikutti keskeisesti rivitaloalueiden yleistymiseen. Yksityinen piha ja välitön luontosuhde olivat kasvavien rivitaloalueiden valtteja. (Nikula 2015.) Rivitaloalueet poikkeavat kuitenkin uusista ja suunnitteilla olevista townhouse-alueista siinä, että townhouse-talorivit rajautuvat katutilaan korostaen näin alueiden kaupunkimaista luonnetta.



## ***2. Tutkimuksen lähtökohdat***

## 2. Tutkimuksen lähtökohdat

### 2.1 Tutkimuksen tarkoitus

#### ***Asukasnäkökulma townhouse-asumiseen***

Tämän tutkimuksen keskeisin tarkoitus on ollut tuoda asukasnäkökulma osaksi townhouse-talotyypin kehittämistä. Townhouse-taloja on ollut tarjolla eritoten Helsingin seudulla, mutta toistaiseksi kysyntä on ollut vaikeasti ennakoitavaa. Kysynnän jääminen laimeaksi on ollut usein seurausta kohteiden korkeista hinnoista. Myös talotyypin monikerroksisuus saatetaan kokea haitaksi. Sama koskee mielikuvaa pitkästä ja kapeasta pihasta. Jos ennakkokäsitysten mukaisesti townhouse-talon todennäköisimmät asukkaat ovat pientalosta haaveilevia lapsiperheitä, ei suuren neliömääränsä vuoksi kalliiksi muodostuva, kapean pihan sisältävä kohde ole välttämättä oletetun kohderyhmän valinta. Siksi asukasnäkökulma peräänkuuluttaa mahdollisten kohderyhmien tarkempaa kartoitusta sekä näiden ryhmien asumistarpeiden ja -valmiuksien syvempää ymmärtämistä.

#### ***Elämäntyyli osana asumisen tutkimusta***

Kohderymäajattelulla tarkoitetaan townhouse-asumisen yhteydessä asuntomarkkinoiden jakamista tiettyihin asukasryhmiin, joista edelleen valitaan townhouse-kohteille potentiaalisimmat ja ikään kuin yhteensopivimmat asukkaat. Perinteisesti asukasryhmiä on jaoteltu ja tutkittu sosio-demografisiin tekijöihin perustuen. Kun tiedetään asukkaiden elämänvaihe ja ikä voidaan päätellä, ovatko he todennäköisemmin keskustakerrostalon asukkaita vaiko rauhallisemman rivitaloalueen tulokkaita – etenkin, jos arviointiin liitetään vielä tekijöitä kuten koulutus- ja tulotaso, aiempi asuminen ja niin edelleen.

Jo pitkään on kuitenkin tunnistettu, että asumistoiveet ja käyttäytyminen perustuvat myös muihin tekijöihin kuin näihin melko selkeästi mitattaviin taustamuuttujiin. Hollantilainen tutkija Silvia Jansen muistuttaa, että taustoiltaan hyvinkin samanlaiset kotitaloudet voivat päätyä valitsemaan hyvin erilaiset asumisratkaisut. Selitykseksi Jansen tarjoaa elämäntyyliä. (Jansen 2012.) Elämäntyylien määritelmä on moninainen; elämäntyyliä voidaan määritellä tiettyihin tilanteisiin liittyviksi asenteiksi ja toi-

mintatavoiksi (Chaney 1996), jotka ohjaavat ja motivoivat valintojamme (Antonides 1996). Kaupunkisuunnittelun yhteydessä asumisen elämäntyyliä on tunnistettu liittyvän ajan, tilan ja rahan kulutukseen (Ge & Hokao 2006) – asumisen valintoihin ja niiden takana oleviin motiiveihin.

Elämäntyyliä ovat ulottuvuus, joka on tulossa pysyväksi osaksi asumisen tutkimusta. Suomessa Marketta Kyttä tutkimusryhmineen on kehittänyt asumisen ulottuvuuksia mittaavat väittämäparit. Näiden avulla asukkaita on kyetty luokittelemaan muun muassa naapurustoon suhtautumisen ja luontokaipuun suhteen (tarkemmin esimerkiksi Kyttä ym. 2010a, 2010b). Rakennusliikkeistä muun muassa SRV ja YIT ovat käyttäneet lähestymistapaa asukasprofilointiin (Hasu & Staffans 2014, Talouselämä 2014). Valtaosa elämäntyyliprofiloinnista on kuitenkin keskittynyt Suomessa joko asuinaluetyypin tai tietyn elämänvaiheen tarkasteluun. Esimerkiksi Urbaani elämäntapa -hankkeessa perehdyttiin alle 45-vuotiaiden kaupunkilaisten elämäntapoihin. Nuorista, alle 30-vuotiaista tunnistettiin viisi elämäntyyliä: Syvävihreä, Pinnallinen shoppailija, Vihertävä kaupunkilainen, Erottautuja ja Verkkokansalainen. (Mustonen & Lindblom 2013.)

Kansainvälisessä tutkimuksessa elämäntyyliä on jo pidempään liitetty osaksi asumisen tutkimusta. Tanskalainen Thorkild Ærø (2006) käytti elämäntyyli-käsitettä tutkiessaan asumispreferenssejä eri tiiviyssasteisilla asuinalueilla. Tutkija kuitenkin huomasi, että monella asukkaalla oli todellisuudessa vain yksi valinnan mahdollisuus – ei siis ole täysin selvää, ohjaako elämäntyyli asumisen valintoja vai ehkä toisin päin. Asumisvalinnoissa onkin muistettava kokonaisuus: myös uskomukset, käsitykset ja kokemukset vaikuttavat valintoihin, mutta niin vaikuttavat myös varallisuus ja elämäntilanne (vrt. Clapham 2005).

Asumisen mahdollisuuksia arvioitaessa on siis pyrittävä hahmottamaan monia eri tekijöitä, joilla kaikilla on vaikutuksensa asumisen valintoihin. Juuri siihen myös tässä townhouse-asumista ja -talotyyppiä käsittelevässä tutkimuksessa on pyritty.

*Lifestyles as 'sets of practices and attitudes that make sense in particular contexts'*

(Chaney 1996, 15)

*'the way of life related to residence associated with the consumption of time, space and money'*

(Ge and Hokao 2006, 167)





Kuva 2. Näkymä townhouse-talojen rajaamaan pihakatuun. Gilmour Road Cambridge, Alison Brooks Architect.

## 2.2 Tutkimuskysymykset

Elämäntyyli ja erilaistuvat asumistavoitteet, kotitaloukseen pieneneminen ja uudet asumismuodot – asukasnäkökulmaa korostavan Unelmakoti-tutkimuksen ensisijaisena tavoitteena on, perhekeskeisen lähestymistavan sijaan, selvittää millä ehdoilla townhouse-talotyyppi voisi vastata erilaisten asukasryhmien asumistavoitteisiin pääkaupunkiseudulla?

Tarkentavissa tutkimuskysymyksissä ja -teemoissa nostetaan esiin asukasnäkökulman lisäksi talotyyppin suunnitteluun ja kaavoitukseen vaikuttavia tekijöitä:

1. Townhouse-talotyyppiin liitetyt mielikuvat asumispreferenssien tasolla (esim. mitkä tekijät hidastavat talotyyppin yleistymistä).
2. Eri asukasryhmien määrittely ja profilointi: tavoitteena tunnistaa miten townhouse-talotyyppi voi vastata eriytyviin asumisen tarpeisiin.
3. Minkälainen merkitys muunneltavuudella on asukkaalle?
4. Yksilölliset ratkaisut sisä- ja ulkotiloissa.

5. Ulkotilojen merkitys suhteessa sekä asukasprofiileihin että asuinalueen luonteeseen.
6. Townhouse-talotyyppiin liitetyt mielikuvat suunnittelun ja tuotannon tasolla (ryhmärakentajat, omatoimirakentajat ja rakennusliikkeet).
7. Energiatohokkuuteen liittyvät asenteet (tutkimus jatkuu 'Suomalainen asuminen ja ympäristöasenteet' -kyselyllä, josta käytetään myös nimeä Townhouse Envi -kysely).

## 2.3 Aikaisempi tutkimustieto

Townhouse-asumista ja -rakentamista on käsitelty 2000-luvun alusta alkaen useissa raporteissa ja tutkimuksissa. Ympäristöministeriön **Tiivis ja matala -projektissa** (2002–2005) sekä Helsingin asunto-ohjelman 2004–2008 tavoitteissa tunnistettiin townhouse-talotyyppin vastaavan hyvin tarpeeseen edistää pienimittakaavaisen ja monipuolisen urbaanin ympäristön rakentamista. Talotyyppi ei ollut Suomessa aikaisemmin tutkimuskohteena. Manninen ja Puustinen (2002) tunnistavat raportissaan **Tiivistä ja matalaa Helsingin seudulle** Helsingin,



Kuva 3. Townhouse-asumista Alankomaissa. Borneo-Sporenburg, Amsterdam.

Espoon, Vantaan ja radanvarsikunnat erityisen otolliseksi tiiville, matalalle ja kaupunkimaiselle rakentamiselle. Uudet, maankäytöltään tehokkaat pientaloratkaisut edellyttävät tutkijoiden mukaan huomion kiinnittämistä muun muassa yhteistyöhön. Rakennussuunnittelun ja asemakaavoituksen kiinteä yhteistyö, koordinaattorien roolit ja eri rakentajantahojen kytkeminen suunnittelun eri vaiheisiin ovat esimerkkejä raportin huomioista, joilla on suora yhtymäkohtansa myös tämän päivän townhouse-kysymyksiin – unohtamatta toivetta jättää tilaa asutosuunnittelijan ja asukkaan luovuudelle.

**Townhouse, kytketty omatonttinen pientalo kaupungissa – Lähtökohtia ja tavoitteita** (Manninen & Holopainen 2006) oli Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston ensimmäinen julkaisu townhouse-talotyypistä. Raportissa tarkasteltiin kytketyn kaupunkipientalon historiallista kehitystä sekä talotyypin soveltamista Helsinkiin. Potentiaalisiksi townhouse-pioneereiksi tunnistettiin nuoret, kokeilunhaluiset, kansainvälisesti suuntautuneet ja

perheelliset kaupunkilaiset. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston raportti **Malminkartanon kaupunkipientalot** käsitteli ensimmäisten kytkettyjen pientalojen rakentamista, edeltäjänään Kaj Fogelhommin raportti Leppävaaran Säterin kohteesta (Fogelholm 2003). Rakennusvaiheiden dokumentointi on laadittu Malminkartanon Vuorenjuuren kohteesta perusteellisesti. Asukkailta kerätty palaute on sen sijaan jäänyt vähäiseksi. (**Malminkartano 2005.**)

Osana Aalto-yliopiston **URBA**-tutkimushanketta (2007–2010) tarkasteltiin townhouse-talotyypin käyttökelpoisuutta sekä toteuttamisen haasteita eri näkökulmista. Townhouse-työryhmä kokosi, jakoi ja jalosti työskentelyyn osallistuneiden suunnittelijoiden, tutkijoiden, asiantuntijoiden ja rakennusalan ammattilaisten townhouse-tietoutta ja perehtyi townhouse-asukkaiden kokemuksiin (Mälkki 2010, Hasu 2010). Tuloksissa korostui rakennuttajakonsultin rooli – konsulttivetoinen ryhmärakentaminen saataisi vastata keskeisimpiin townhouse-rakentamisen haasteisiin.



Vuonna 2010 laadittiin Helsingin kaupunkisuunnittelu-  
viraston toimesta Esikaupunkien renessanssi-hankkeen  
yhteydessä kohderyhmäselvitys **Vetovoimainen esi-  
kaupunkiasuminen**, jossa kartoitettiin helsinkiläis-  
ten lapsiperheiden ja ikääntyvien ihmisten suhtautumista  
townhouse-asumiseen. Tutkimus perustui lomakekysely  
ja ryhmähaastattelujen avulla kerättyyn aineistoon. Loma-  
kekyselyyn vastasi 211 perheellistä ja 417 ikäihmistä. Ryh-  
mähaastatteluja pidettiin molemmille kohderyhmille kol-  
me. Perheellisten ryhmähaastatteluihin osallistui yhteensä  
vain viisi henkilöä: Malminkartanon Vuorenjuuren asuk-  
kaista osallistui kaksi asukasta ja Maunulan Lampuotil-  
lantieltä kolme asukasta. Tapanilan Hiisikujan asukkaista  
ryhmähaastattelukutsuun ei tullut vastauksia. Ikääntynei-  
tä pyydettiin mukaan kahdesta palvelutalosta ja Arabian-  
rannan Loppukiristä. Yhteensä hankkeessa haastateltiin  
22 asukasta. Mahdollisilta tulevilta asukkailta kysyttiin  
mitä odotuksia heillä oli asumisratkaisujensa osalta. Sel-  
vityksen kohderyhmänä pidettiin pientaloasumista tavoit-  
televia lapsiperheitä ja esikaupungeissa jo asuvia, asunnon  
vaihtoa suunnittelevia 55–85-vuotiaita. Tuloksissa tunnis-  
tettiin sekä esikaupunkien kiinnostus asuinpaikkana että  
lapsiperheiden suuri kiinnostus uudentyyppeihin, omalei-  
misiin kaupunkientaloihin. Ikääntyvien todettiin ar-  
vostavan toimivia lähipalveluja, esteettömyyttä ja ajanviet-  
tomahdollisuuksia omalla asuinalueella. Myös asumisen  
yhteisöllisyys eri muodoissa kiinnosti senioreita. Omassa  
asunnossa haluttiin kuitenkin asua mahdollisimman pit-  
kään. Lähes kaikki lomakekyselyyn vastanneet halusivat  
joko oman pihan tai oman pihan ja taloyhtiön pihan yh-  
distelmän. Tuloksista ei käy tarkemmin ilmi mitkä tekijät  
puolsivat pihatoiveita. Myös julkisen liikenteen sujuvuus  
sekä esikaupunkiympäristöjen huolellinen suunnittelu ko-  
rostuivat. Yli puolet kyselyyn vastanneista (n=628) piti to-  
wnhouse-taloa mahdollisena talotyypinä. (Ruotsalainen  
ym. 2010.)

Vuonna 2009 valmistui Aalto-yliopiston teknillisessä kor-  
keakoulussa Eija Hasun diplomityö **Koti pihalla. Kodin  
ulkotilat yksityisestä julkiseen. Asukkaiden koke-  
muksia asumisesta ja asumisen laadusta**. Asukas-  
näkökulmaa painottavassa työssä perehdytään matalassa  
ja tiiviissä kaupunkirakenteessa pientalon ja laajemman  
asuinympäristön väliseen suhteeseen. Tutkimus tuo esiin  
muun muassa sen, että katuun rajautuvassa pientalossa  
asumisen haitat ja hyödyt paljastuvat asukkaille vasta ko-  
kemuksen kautta. Asukkaiden on vaikea arvioida katuti-  
laan rajautuvan asuinhuoneen yksityisyyttä ja turvallisuut-  
ta. Siksi jo asemakaavavaihe on keskeinen. Jos asunnon  
ja katutilan väliin osoitetaan riittävä suojavyöhyke, saavat  
asukkaat kodin tilan paremmin haltuunsa. (Hasu 2009.)

Seuraavana vuonna etsittiin Helsingin kaupunkisuunnit-  
teluviraston järjestämässä arkkitehtuurikilpailussa **Hel-  
sinki Townhouse** helsinkiläiseen kaupunkiympäristöön  
ja asumiskulttuuriin sopivia kytkettyjä kaupunkientalon  
malleja (Sjöroos & Jalkanen 2010). Kaksi vuotta kilpailun  
tuloksien julkaisemisen jälkeen Arkkitehtitoimisto Heikki  
Muntola laati kilpailun tuloksista kaupunkisuunnitteluvir-  
astolle koosteen, joka tuo luettelomaisesti esille talotyypin  
eri ratkaisumallit. Työ käsittelee townhouse-taloa yksittäi-  
sen asunnon näkökulmasta. Kantaa otetaan lyhyesti myös  
talotyypin joustavuuteen ja sen tarjoamiin laajentamis-

mahdollisuuksiin. (Muntola 2012.). Kilpailun innoittama  
Eeva Saarelainen laati Tampereen Teknillisessä Yliopis-  
tossa diplomityön **Helsinki Townhouse – saavutetta-  
vuus kaupunkientalossa**, jossa käsitellään kaupun-  
kipientaloa esteettömyyden näkökulmasta (Saarelainen  
2010).

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto jatkoi vuonna 2012  
laajassa **Townhouserakentaminen Helsingissä** -sel-  
vityksessä townhouse-talotyypin ominaisuuksien mää-  
rittelyä sekä toteutuksen edellytysten selvittämistä.  
Townhouse-taloa käsitellään selvityksessä ensisijaisesti  
perheasumisen muotona. Selvityksen taustalla vaikutti ta-  
voite perheiden pientaloasumisen toiveiden täyttämistä  
pääkaupunkiseudulla. (Jalkanen ym. 2012.)

**Vuosaaren Jasmiinin kaupunkientalot** -seuran-  
tatutkimus toteutettiin haastattelututkimuksena kohteen  
asukkaille (n=15). Helsingin asuntotuotantotoimiston  
(ATT) tilaaman selvityksen tulokset kertovat asukkaiden  
positiivisesta suhtautumisesta rivitaloasuntojensa kolmi-  
kerroksisuuteen. Asuintilojen jakaantumisen useampaan  
kerrokseen koettiin tekevän asunnosta persoonallisen sekä  
rahoittavan eri kerroksiin sijoittuvia toimintoja. Kolmi-  
kerroksisuuden negatiiviin puoliin kuului portaiden vie-  
mä tila. Vastaajista riippuen liikkuminen portaissa koet-  
tiin joko hyväksi tai rasittavaksi tekijäksi. Niukat eteistilat  
nostattivat ristiriitaisia näkemyksiä: sisäänkäyntiä pidet-  
tiin toisaalta huonosti toimivana, toisaalta neliöitä ei ha-  
luttu käyttää eteistiloihin. Säilytystiloista erityisesti vaate-  
huone sekä huoneistokohtaiset hääki- ja ulkovarasto saivat  
kiitosta. Pohjaratkaisut, joissa eteinen, keittiö ja kylpyhuo-  
ne sijaitsivat ensimmäisessä kerroksessa ja olohuone toi-  
sessa kerroksessa koettiin toimimattomiksi: olohuonetta  
toivottiin keittiön yhteyteen tai läheisyyteen. Huonetilojen  
muunneltavuutta toivottiin. Tyytymättömyyttä aiheuttivat  
yhteiset piha-alueet, joiden ei mielletty soveltuvan oleske-  
luun tai tukevan yhteisöllisyyttä. Vastaavasti yksityiset ul-  
kotilat, omat sisäänkäynnit, parvekkeet ja patiot koettiin  
viihtyisiksi. Townhouse-talotyypin suunnitteluratkaisujen  
kehittämisen kannalta tämä suhteellisen pieni tutkimus  
osoittautui ilmaisuvoimaiseksi. Hallintamuodon näkökul-  
masta asumisoikeusasunnot tarjoavat kiinnostavan lisä-  
ulottuvuuden townhouse-asumiseen. (Gaudia 2013.)

Vuonna 2014 julkaistussa raportissa **Pientalokaupun-  
ki. Östersundomin yhteinen yleiskaava** ja sen jo  
vuonna 2011 julkaistussa luonnoksessa **Östersundom ja  
kaupunkientalo** tutkittiin urbaanin pientalokaupun-  
gin luonnetta ja toteutettavuutta erityisesti Östersundo-  
min kaupunkisuunnittelun näkökulmasta. Alueen visioi-  
hin kuuluu kaupunkielämä pientalossa, joka mahdollistaa  
kohtuuhintaisen perheasumisen. (Pulkinen 2014; Pulkki-  
nen 2011.)

Ensimmäinen Aalto-yliopiston Energiatehokas townhouse  
-tutkimushankkeen tutkimusraportti on **Energiatehokas  
townhouse – Taustat ja mahdollisuudet** vuodelta  
2014. Työ on yleiskatsaus nykypäivän townhouse-rakenta-  
misen tilanteesta, jossa tarkastellaan townhouse-talon po-  
tentiaalia erityisesti energiatehokkuuden ja ekologisuuden  
kannalta. (Energiatehokas townhouse 2014.)

## **Townhouse-talotyyppin malleja ulkomailta**

Kaupunkisuunnitteluviraston selvityksissä viitataan Yhdysvalloista peräisin olevaan New Urbanism–liikkeen, jonka esikuvana toimivat perinteisen eurooppalaisen kaupungin piirteet (Pulkkinen 2014; Pulkkinen 2011). Emilia Ellilä on diplomityössään **Herenhuisesta kaupunkitaloksi** tutkinut Alankomaiden pitkää townhouse-perinnettä ja kehittänyt tutkimustensa tuloksien pohjalta kaaviomaisia malleja Suomeen soveltuvista, erikokoisista townhouse-taloista. Työn yksi tarkoitus on toimiasuunnittelun apuvälineenä: se tarjoaa asukkaille esimerkiksi kaavion townhouse-talon erilaisista toiminnoista ja niiden sijoittelusta rakennuksen eri kerroksiin. (Ellilä 2014.)

Tina Ullrichin diplomityö **Saksalainen kytketty kaupunkientalo inspiraation lähteenä** on katsaus saksalaisen kytketyn kaupunkientalon historiaan ja nykypäivän townhouse-rakentamiseen. Townhouse-talojen asukkaiden mielipiteet ja kokemukset tuodaan työssä esille asukashaastatteluiden muodossa. Työn lopussa pohditaan mitä voimme Suomessa oppia Saksan townhouse-rakentamisesta. (Ullrich 2014.). Sekä Ellilän että Ullrichin työt syntyivät edellä mainitun Aalto-yliopiston townhouse-tutkimuksen tuloksina. Timo Hämäläinen tutki pro gradu työssään **Why townhouses?** miksi townhouse-talo on rantautunut sekä Ruotsiin että Suomeen ja mitkä yhteiskunnalliset tekijät ovat vaikuttaneet tähän ilmiöön (Hämäläinen 2013).

Mallia urbaanin kytkettyyn pientaloon on suomalaisessa kaupunkisuunnittelussa yritetty hakea ulkomailta, koska Suomesta ei löydy tarpeeksi vahvaa kytketyn kaupunkitalon perinnettä: suomalaisten puukaupunkien tiiviin rakentamisen traditio katkesi modernin kaupunkisuunnittelun muuttuneiden ihanteiden myötä (Kuittinen & Ullrich 2014). Erilaisissa kulttuurisissa konteksteissa toteutettujen townhouse-tutkimusten tuloksia pystytään soveltamaan kuitenkin vain rajoitetusti Suomen oloihin. Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta on jokseenkin mahdotonta omaksua mallia maista, joissa kaupungeilla on ollut aikaa kasvaa ja kehittyä satoja vuosia. On kuitenkin hyvä tiedostaa ne yhteiskunnalliset ja taloudelliset seikat, joiden seurauksena keskieuropalaisesta townhouse-talosta tuli kapea, syvärunkoinen ja korkea. Suomessa ei ole tonttimaasta todellista pulaa, joka ajaisi vastaavanlaisiin ratkaisuihin. Tämän tunnistaminen antaa suunnittelun näkökulmasta vapauksia talotyyppin kehittämiseen sekä tarjoaa mahdollisuuden ottaa asukkaiden näkökulma paremmin huomioon.

Urbanisaation kiteytyvä kaupunkiasumisen suosion kasvu, ja siihen liitetyt muuttuvat asumispreferenssit, on laajalti havaittavissa Euroopan eri maiden kaupunkikehityksessä. Asumisen kulttuuri ja rakentamisen tavat erottavat maat kuitenkin toisistaan. Rakentamisen lainsäädännöt eroavat Euroopan maiden välissä jopa niin suuresti, ettei rakentamisen malleja voida suoraan kopioida. Tästä hyvästä esimerkkinä on esteettömyys. Vaikka YK:n yleissopimus vammaisten henkilöiden oikeuksista (*Vammaisyleissopimus*) vuodelta 2008 ohjaa kaikkien EU-maiden rakentamisen lainsäädäntöä (YK-liitto 2012), on havaittavissa maakohtaisia eroja. Saksan lainsäädäntö mahdollistaa esi-

merkiksi kolmikerroksisen pienkerrostalon rakentamista ilman hissiä (Ullrich 2014). Suomessa tämä ei ole mahdollista.

## **2.4 Mikä on townhouse?**

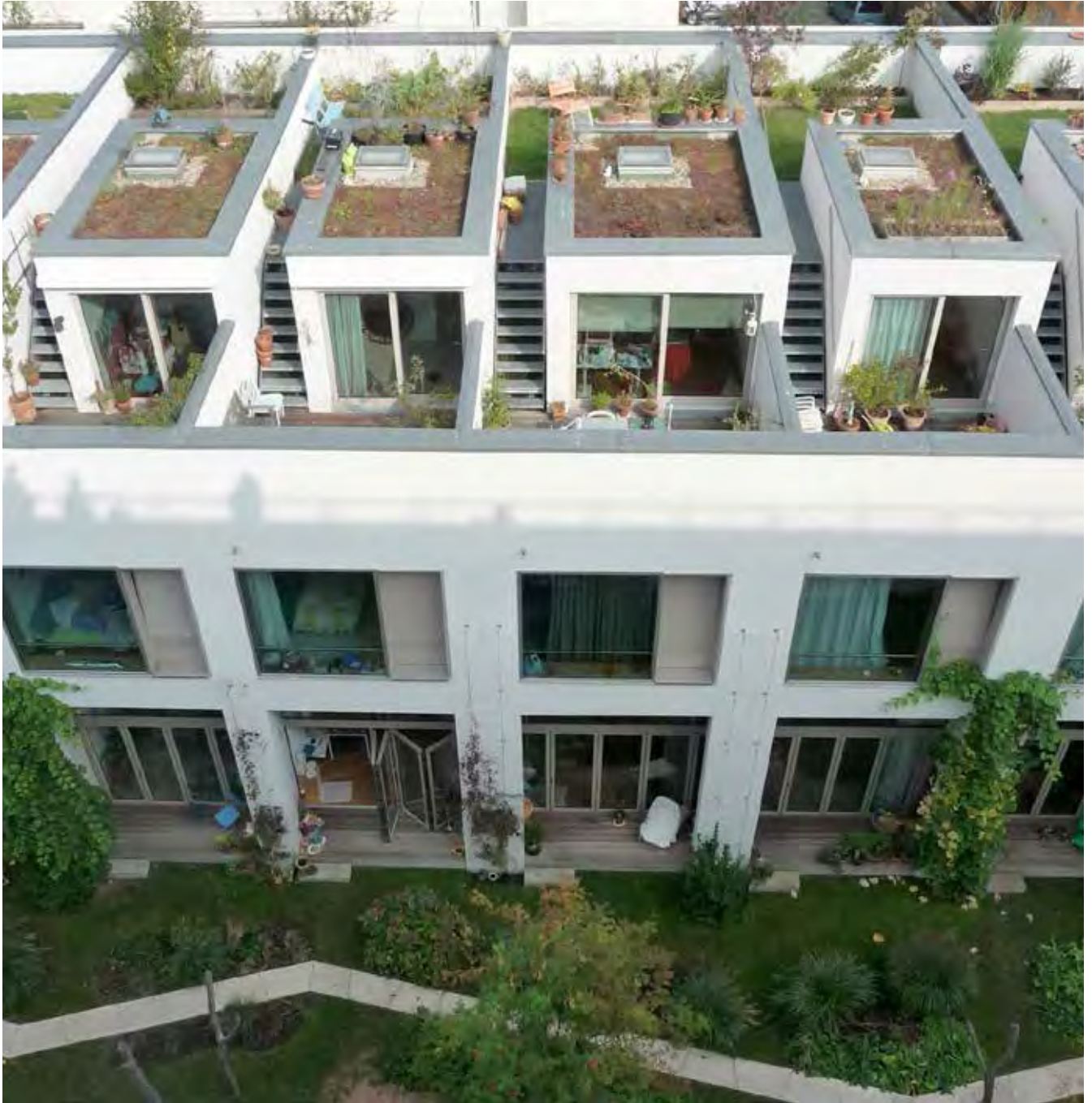
Townhouse-talotyyppin historia on pitkä ja laaja. Townhouse-rakennuksia tavataan lukuisissa eri kulttuureissa ja eri aikakausilla. Yleensä kuitenkin tarkastellaan vain länsimaisia rakennuksia. Tyypillisimmin mainitaan alankomaiset, brittiläiset, pohjoisamerikkalaiset ja saksalaiset esimerkit. Termi itsessään liittyy englanninkieliseen traditioon, ja sitä käytetään erityisesti Pohjois-Amerikassa. Termin juuret ovat kuitenkin Britanniassa. Teollista valankumousta seurannut kiihtynyt kaupungistuminen sai yläluokan hankkimaan rauhallisempia taloja maaseudulta. Kaupunkiasuntoa, jonka omistamista edellytti yhteiskunnallisen ja taloudellisen vallan keskittyminen kaupunkeihin, kutsuttiin yksinkertaisesti nimellä ‘town house’. Termi erotti sen maaseutuasunnosta, jonka nimi puolestaan oli ‘country house’. Termin townhouse rinnalla on käytössä monia muitakin termejä. Britanniassa ‘row house’ ja ‘terraced house’ viittaavat usein rakennuksiin, jotka eivät juuri eroa townhouse-nimellä kutsutuista. (Hämäläinen 2013; Friedman 2012; Manninen & Holopainen 2006.)

Tuoreessa, kytkettyä kaupunkientaltoa energiatehokkuuden näkökulmasta tarkastelevassa Energiategokas townhouse -tutkimuksessa todetaan osuvasti townhouse-talon olevan helposti tunnistettavissa, mutta vaikeammin määriteltävissä. Tyypillisesti suomalaisessa keskustelussa townhouse-talolla tarkoitetaan syvärunkoista, sivuseinistään naapurirakennuksessa olevaa kaksi-neljäkerroksista yhden perheen taloa, joita townhouse-talorivissä on minimissään kolme. (Huttunen & Kuittinen 2014.)

Suhde katutilaan on townhouse-talon vakiintuneimpia ominaisuuksia. Rajautumalla katuun joko suoraan tai pienen etupihavyöhykkeen välityksellä, townhouse-talot muodostavat tilallisesti selväpiirteistä tiivistä ja matalaa kaupunkirakennetta. Yleensä talotyyppiin kuuluu luonteeltaan yksityinen takapiha. Yhtiömuotoisiin townhouse-taloihin voi lisäksi kuulua yhteisiä piha-alueita. (Huttunen & Kuittinen 2014.) Townhouse-talotyyppin paikoitusratkaisut kytkeytyvät hallintamuodon lisäksi sijaintiin. Maanalainen paikoitus tulee kysymykseen lähinnä kantakaupungissa.

Toteutustapa ja hallintamuoto määrittävät pitkälti townhouse-talon ominaisuuksia. Omatonttisuus mahdollistaa kaupunkikuvaan heijastuvat yksilölliset suunnitteluratkaisut omakotitalojen tapaan. Hallintamuoto voi kuitenkin olla myös yhtiömuotoinen, jolloin townhouse-talorivi voi muistuttaa perinteistä rivitaloa (Huttunen & Kuittinen 2014). Vanhemmissa lähteissä hallintamuotoa on pidetty suomalaista rivitaloa ja townhouse-taloa erottavana tekijänä (Manninen & Holopainen 2006). Uudemmat lähteet eivät pidä yhtiömuotoa townhouse-talon määritelmän kynnyksykysymyksenä (vrt. Jalkanen ym. 2012). Townhouse-talon määritelmä vaikuttaakin kehittyvän luontevasti ajassa. Hallintamuoto ja yksilölliset suunnitteluratkaisut heijastuvat myös asukkaiden arkeen: yhteisöllisyyden on ajatel-





Kuva 4. Kurkistus takapihan puolelta. BIGyard, Zelterstrasse Berlin, Zanderroth Architekten.

tu vähenevän asukkaiden hallinnoidessa omia tontteja ja asuntojaan (Nikula 2015).

Tarve määritellä townhouse-talo kytkeytyy merkittävässä määrin suomalaisen lainsäädäntöön, jonka näkökulmasta talotyyppi asettuu tulkinnoista riippuen pientalon ja kerrostalon välimaastoon. Erilaisia talotyyppiä yhdistelevien korttelien kohdalla määritelmän tavoittaminen on erityisen vaikeaa. Määritelmät ovat myös osin kuntakoh-  
 taisia ja liittyvät asemakaavassa nimettyyn talotyyppiin. Pientalojen ja kerrostalojen erilaiset sekä suunnittelijoita että asukkaita puhuttelevat esteettömyysmääräykset ovat

kuitenkin hyvä esimerkki talotyyppin määritelmän merkityksestä. Huomionarvoista on sekin, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on tehnyt periaatepäätöksen olla rahoittamatta muita kuin esteettömiä ratkaisuja (Huttunen & Ullrich 2014). Townhouse-talon määritelmä liittyy myös talotyyppin jaettavuuteen. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston määritelmän mukaan townhouse-talot voivat sisältää vähäisissä määrin myös päällekkäisiä asuntoja (Jalkanen ym. 2012). Käytännössä nykylainsäädännön tulkinnoilla päällekkäiset townhouse-talon asunnot kuitenkin muodostavat kerrostalon, mikä tarkoittaa esimerkiksi huoneistokohtaista palo-osastointia.

## ***Miksi käytetään englanninkielistä termiä *townhouse*?***

Suomessa on pitäyditty termissä *townhouse*, jolla viitataan yleisesti keskieurooppalaiseen tiiviin ja pienimittakaavaisen rakentamisen perinteeseen. Suomenkielistä vastinetta ei toistaiseksi ole; esimerkiksi termit *kaupunkitalo*, *kaupunkirivitalo* tai *kytketty kaupunkipientalo* ei ole otettu ainakaan laajempaan käyttöön. Suomessa on tähän saakka haluttu pitää termi *townhouse* ainakin toistaiseksi hyvin avoimena. Monia jo nykyisinkin Suomessa toteutettuja taloja kuvaisi hyvinkin osuvasti termi *riviomakotitalo* (Huttunen & Kuittinen 2014).

Kielikysymystä on käsitelty Helsinki *Townhouse* -kilpailuohjelmassa, jossa todetaan *townhouse*-sanana kääntyvän kaupunkipientaloksi. Vaarana on kuitenkin talotyyppin sekoittaminen ´Helsinki-pientaloon`, joka on erillispientalo (Sjöroos & Jalkanen 2010; Manninen & Holopainen 2006). *Townhouse*-sanana suomennosta etsittiin kesäkuussa 2014 järjestetyssä *Townhouse?*-seminaarissa. Yleisöltä pyydytty nimiehdotukset kuvaavat hyvin miten moninaisesta talotyyppistä loppujen lopuksi on kyse: kadunvarsitalo, katurivitalo, kantakaupunkitalo, esikaupunkitalo, kaupunkikotitalo, pienkerrostalo, likitalo, lähitalo, alankotalo, citytalo, taunhausi.

Suomessa termi *townhouse* on pidetty ainakin toistaiseksi hyvin avoimena vedoten siihen, että englanninkielisen termin käyttö antaa mielikuville tilaa. Taustalla voi olla myös, että tässä vaiheessa haetaan paikallisiin olosuhteisiin sopivaa pienimittakaavaisen rakentamisen typologiaa yleisemmällä tasolla, jolloin on kysymys huomattavasti laajemmasta asiasta kuin yhden tietyn talotyyppin juurruttamisesta Suomeen. Tästä näkökulmasta katsottuna *townhouse* on pikemminkin apuväline tai symboli, kun tavoitteena on asuinrakentamisen yksipuoliseksi koetun typologian laajentaminen. Tulevaisuuden suomalainen *townhouse* hakee vielä muotoansa ja määritelmäänsä.

### ***3. Tutkimusasetelma ja -menetelmät***

## 3. Tutkimusasetelma ja -menetelmät

### 3.1 Elinympäristöjen suunnitteluymmärrys tutkimuksessa

Asumispreferenssitutkimus, jonka tavoitteena on townhouse-talotyyppin ja -asumisen yleistymisen kannalta merkityksellisten tekijöiden tunnistaminen on esimerkiksi tutkimusasetelmasta, jossa korostuu elinympäristöjen suunnitteluymmärrys. Kun tutkimuskohteena on suurelle yleisölle tuntematon, asumiskulttuuriimme vakiintumaton talotyyppi, jonka määritelmäkään ei ole yksiselitteinen, on ensisijaisen tärkeää, että tutkijat tunnistavat tyypologian rajoitteet ja mahdollisuudet kokonaisuudessaan. Näin tutkimuksen viitekehys muodostuu asumisen, rakennussuunnittelun, kaavoituksen ja kaupunkisuunnittelun ja rakentamisen kulttuurisidonnaisista käytännöistä sekä lainsäädännöistä. Laajemmassa mittakaavassa tutkimusasetelma kuvaa arkkitehtien ja maisema-arkkitehtien kontribuutiota laadulliseen, tutkimustulosten jalkauttamisen merkitystä painottavaan tutkimukseen.

### 3.2 Tutkimusta kolmessa vaiheessa

Suomalainen unelmakoti -tutkimuksessa hyödynnettiin useita eri lähteitä: asiantuntijahaastatteluita, kyselytutkimusta ja työpajatyöskentelyä. Tutkimusprosessia ohjasi aineistonkeruuvaiheesta toiseen kumuloituva ymmärrys ja tieto. Kyseessä oli siis ns. menetelmätriangulaatio eli tutkimusaineiston hankkiminen useamman kanavan kautta tilanteessa, jossa ilmiöstä ei ole mahdollista saada riittävää kuvaa yhden aineistonkeruumenetelmän avulla (Eskola & Suoranta 1998).

#### 3.2.1 Asiantuntijahaastattelut

*”Townhouse on vaikea, mutta onhan se kyllä kamalan kiva!”*

Haastattelimme lokakuussa 2013 townhouse-talotyyppin parissa työskennelleitä arkkitehtejä, kaavoittajia, tutkijoita ja muita asiantuntijoita (n=11). Haastattelujen tavoitteena oli varmistaa, että olemme käsittelemässä oikeita, talotyyppin kehittämisen kannalta merkittäviä näkökohtia.

Haastattelut käsitelivät townhouse-talotyyppin määritelmää, sijaintia, asukkaita, suunnitteluratkaisuja, ulkotiloja, talotyyppin yleistymisen esteitä sekä rakentamistapaa. Lisäksi haastateltavia pyydettiin tuomaan esiin muita mahdollisia, oman työnkuvan kautta merkityksellisiksi koettuja seikkoja. Haastattelut kestivät 1–1,5 tuntia. Haastattelut nauhoitettiin ja litteroitiin. Haastattelurunko on tämän raportin liitteenä.

Asiantuntijahaastattelut välittivät kattavan kuvan townhouse-talotyyppiin, -asumiseen ja -rakentamiseen liittyvistä haasteista. Talotyyppin määritelmä nosti haas-

tatteluissa esiin kysymyksiä hallintamuodosta, ulkoasusta ja typologiasta. Eri tavoin kytketyt, korkeat ja vähemmän korkeat, maastonmuotoja mukailevat rinneratkaisut, pienkerrostaloa muistuttavat, mutta myös kaupunkihuvi-lamaista rakennetta tuottavat tyypologiat miellettiin kaikki townhouse-talotyyppin tulkinnoiksi. Myös mahdollisuus tulla kadulta oman ulko-oven kautta taloon tulkittiin talotyyppin tärkeäksi ominaisuudeksi. Townhouse-talojen yksilöllisten julkisivujen merkitystä havainnollistettiin esimerkiksi suhteessa Hilding Ekelundin Sahamäen rivitaloihin. Samalla käsiteltiin yksityistä pihaa ja naapureita: *”Kyllä se varmaan se on, että siinä on kosketus omaan pihaan, se yhtiömuoto ei vaikuta siihen, on yksilöitä, naapuri voi olla yhtä vihamielinen, oli se omalla tontilla tai naapurin tontilla”*. Kaavoituksen näkökulmasta määritelmässä korostui pienimittakaavainen, urbaani kaupunkitila. Tunnistettiin myös tarve *”kontekstiherkälle”* määritelmälle, sillä jo yksinomaan esikaupunkien ja kaupunkikeskustojen townhouse-alueet ovat erilaisia. Haastattelujen valossa onkin aiheellista pohtia onko townhouse uusi typologia vai kenties yleisnimi moneen mukautuvalle tiiviille ja matalalle talotyyppille, jossa monikerroksisuus, yksityiset pihalueet ja talokohtaiset julkisivuratkaisut ovat loppujen lopuksi ainoita kiveen hakattuja ominaisuuksia.

Kaikissa haastatteluissa tunnistettiin townhouse-talojen helposti liian suureksi kasvava pinta-ala ja suhteellisen korkeat rakennuskustannukset. Jaettavuuden kohdalla suomalainen rakennuslainsäädäntö ja erityisesti huoneistokohtainen palo-osastointi herätti keskustelua: esimerkiksi Tanskassa ja Hollannissa päällekkäiset huoneistot muodostavat yhden palo-osaston. Karin Krokforsin suunnittelemaa Kellokasta (Arabianranta, Helsinki) pidettiin hyvänä esimerkkinä jaettavasta townhouse-tyypistä talosta. Rakennuskustannusten hillitsemisen lisäksi townhouse-talojen jaettavuuden tarve yhdistettiin kotitalouksien pienenemiseen ja erityisesti yhden hengen kotitalouksille soveltuvien asumisratkaisujen kehittämiseen.

Esteettömyysmääräysten koettiin kasvattavan rakennuksen pinta-alaa ja edelleen rakennuskustannuksia: *”No, jos haluaisi tehdä sellasen tosi low-cost-townhousen niin silloin mä ajattelin, että kaikki se on turhaa. Se on aika-moinen palapeli, että saa sen hissin ja muut sillä tavalla paikalleen, että se hissi oikeesti olis käytettävä pyörätuoli-ihmiselle.”* Selviytymiskerrosta kannatettiin kautta linjan, mutta 1500 mm halkaisijan mitoittamista pidettiin tarpeettomana esimerkiksi ylempien kerrosten käytävillä erityisesti silloin, kun talo rakennetaan omalle tontille ei-yhtiömuotoisena. Lisäksi todettiin, että suuri osa liikkumisrajoitteisista on kävelykeppien kanssa liikkuvia ja heille suuret etäisyydet voivat olla pikemminkin epämiellyttäviä. Esteettömyyttä tarkasteltiin myös suhteessa kaavoituk-



seen: *"Et jos kaavassa sanotaan et katuun kiinni ja sen pitää olla 50 senttiä korkeammalla kuin se katu niin se on hauska tehtävä ratkaista tää esteettömyys. Kaikissa niissä joissa se on onnistuttu tekemään tapahtuu joko sen autokatoksen, tallin läpi pihan kautta maastoa nostamalla tai muulla tavoin pihan kautta, koska kadulta sen rakentamistapaohjeen esittämä, et siinä on nostin varaus niin se ei ole todellisuutta, et se toteutuis niin."* Muutama haastateltu piti autotallin kautta järjestettyä läpikulkua sekä esteettömyyden että muun talon huollon ja käytön kannalta toimivana suunnitteluratkaisuna. Keskusteltiin myös "ympärijuostavasta" townhouse-talosta, jossa yhteneväinen katujulkisivu saataisiin tarvittaessa aikaan esimerkiksi talojen väliin asettuvilla autokatoilla.

Ryhmärakentamisen haasteet kuten osapuolien erilaisten aikataulujen yhteensovittaminen, rahoitus ja muu projektinhallinta olivat tulleet tutuiksi sekä lupaviranomaisille että townhouse-hankkeissa mukana olleille arkkitehteille. Ryhmärakentamisessa nähtiin kuitenkin mahdollisuus merkittävän rakennuskustannusten laskuun etenkin, jos useammalla townhouse-talolla on yhteinen pääsuunnittelija ja toteutusaikataulu. Townhouse-talotyyppeihin usein liitettyä omatonttisuutta pidettiin rakentamisen kannalta vaikeana. Kiinnirakentaminen miellettiin erityispiirteeksi, joka äärimmillään tuottaa rasitesopimuksia palomuurin rakentamisesta ja jopa yhteisen aidan toteuttamisesta ja ylläpidosta tonttien rajoilla. Myös rakennuttajakonsultin vastuu mietitytti. Moni haastateltavista epäili, ettei townhouse-rakentaminen kiinnosta suurempia rakennuttajia. Markkinoilla kaivattiin esivalmisteisia townhouse-taloja. Townhouse-talotyypin yleistymisen esteinä pidettiin usein omakotitaloa korkeampia rakennuskustannuksia sekä talotyypin heikkoa tunnettavuutta. Edellytykset kohtuuhintaiselle rakentamiselle pitäisi kuitenkin olla, koska tontit ovat pienempiä ja ulkoseiniä on vähemmän.

Lähiöiden tiivistämiseen ja mittakaavan inhimillistämiseen townhouse-rakentamisen ajateltiin soveltuvan hyvin. Yksityisten pihojen sekä paikoitusratkaisujen muistutettiin olevan sidoksissa alueen luonteeseen. Kantakaupungin kansiratkaisut eivät tule kysymykseen esikaupunkien townhouse-talojen kohdalla. Paikoitus etupihoilla ja kadun varressa muuttaa katutilan luonnetta. Esimerkiksi lapsiystävällinen pihakatu ja kadunvarsipaikoitus voi olla vaikea ja vaarallinen yhdistelmä. Suomalaiseen asumiskulttuurin suurempikin etupiha koettiin sopivan hyvin. Esimerkkinä otettiin aina New Yorkin Brooklynistä asti: *"Nehän on usein sellasia kukkivia etupihoja, omaa istutusta, hedelmäpuuta ja muuta. Sit kun siellä välissä on tiukka urbaani niin ne on ihan hurjan hienoja."* Sisäänkäyntien luonne herätti enemmänkin keskustelua: *"Kun on yksityisiä sisäänkäyntejä niin niissä pitää kuitenkin ymmärtää julkisen tilan luonne ja sitten siihen tulee se joku hierarkian tarve miten se ovi avautuu, onko siinä jokin syvennys, se syvennys on kauheen yksityinen tila".* Ero rivitaloon kytkeyty townhouse-talon ja pihakadun väliseen suhteeseen: *"Kyllä olennaista on, että se itse asunto on siinä katutilassa ja sit siinä voi olla jonkin verran sitä omaa pihaa"*. Samalla toiveita uusien urbaanien asuinalueiden toteutuksesta tarkasteltiin kriittisesti muistuttaen ettei urbaaniksi mielletty talotyyppi itsessään lisää urbaaniin oleellisesti kuuluvia palveluita tai sujuvia joukkoliikenneyhteyksiä.

Asukkaiden mahdollisuus tehdä yksilöllisiä suunnitteluratkaisuja kuten omakotitaloissa korostui lähes kaikissa haastatteluissa townhouse-talotyypin keskeisenä vetovoimaisena tekijänä. Helposta suunnittelun, asumisen tai rakentamisen tavasta ei kenenkään haastateltavan mielestä kuitenkaan ollut kyse. Asukastutkimuksen tarve tuli esille useassa haastattelussa: *"Et mun mielestä tän tosiaan-kin pitäis perustua ennakkotutkimukseen tää tarpeen selvittäminen eikä niin, että keksitään kaavaratkaisu ja toivotaan, että sinne löytyy ne tulijat."* Townhouse-asumista pidettiin marginaalisena ja huonosti ikääntyvälle väestöosalle soveltuvana asumisvaihtoehtona. Hyvätuloiset pariskunnat ja lapsiperheet toistuivat puheissa, vaikka perheiden prosentuaalisen osuuden Helsingin väestöstä todettiin olevan suhteellisen pieni.

Asumisvalintojen konservatiivisuus yhdistettiin olemassa olevaan rakennuskantaan. Talotyypin yleistymisen edellytykseksi tunnistettiin suunnitteluratkaisuiltaan erilaisen ja ennakkoluulottomien pilotti-kohteiden rakentaminen niin kantakaupunkiin kuin esikaupunkialueillekin. Parissa haastattelussa viitattiin myös tarpeeseen kokeilla townhouse-talojen kohdalla ns. kuutiokaavaa, jossa asukkaat voivat tiettyjen rajojen puitteissa tehdä suhteellisen vapaasti suunnitteluratkaisuja. Kapean ja tiettyssä koordinaatistossa olevan talon mahdollisuudet hyödyntää aurinkoenergiaa koettiin vähäisiksi. Talokohtaista jätahuoltoa sekä huleveden ja lumen aiheuttamia haasteita kommentoitiin ratkaisemattomaksi ongelmaksiksi.

### 3.2.2 Asumispreferenssikyselyn suunnittelu ja toteutus

#### **Kyselyaineiston hankinta ja sen edustavuus**

Kyselyaineistoa kerättiin kolmen levityskanavan kautta. Samalla kokeiltiin eri levityskanavien ja keräystapojen käyttökelpoisuutta.

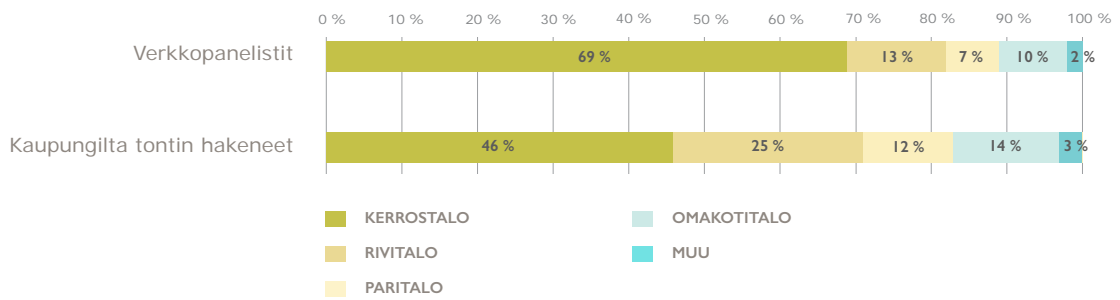
Pääaineiston muodosti verkkopanelistivastaajat, jossa 24–59-vuotiaiden kohdalla toteutettiin ruokakuntatyyppin mukainen kiintiöinti: yhteensä noin 1 000 vastaajaa saatiin näin jakautumaan jokseenkin tasaisesti yksinasuvia, pariskunta ja lapsiperheitä edustavaksi. Lisäksi 60–80-vuotiaista kerättiin 200 vastaajan kiintiö. Tavoitteena oli saada edustava läpileikkaus pääkaupunkiseudun aikuisväestöstä. Vastaajiksi saatiin yhteensä 1 214 henkeä. Tämä aineisto mahdollisti monipuolisen sisäisen vertailun ja analyysin.

Toiseksi Etuovi.com-sivustolla tarjottiin kyselyn vastausmahdollisuutta asunnon etsijöille. Se tuotti vain 81 vastausta, mikä oli selvästi odotettua vähemmän eikä mahdollistanut kunnollista analyysia. Tämä levityskanava ei siis osoittautunut tehokkaaksi tämäntyyppiselle kyselylle, eikä tätä aineistoa käsitellä tässä raportissa.

Kolmanneksi kysely lähetettiin Helsingin kaupungilta tonttia hakeneiden sähköpostilistalle. Kaikkiaan 603 viestiä meni perille. Viestin saaneista vastasi 122 henkeä. Palautusosuudeksi muodostui 20 %. Pienestä vastaajamäärästä huolimatta tämä osa-aineisto oli tärkeä: tontinhakijoita voi pitää avainryhmänä, joka on vakavissaan liikkeellä oman talon rakennuttamisessa.

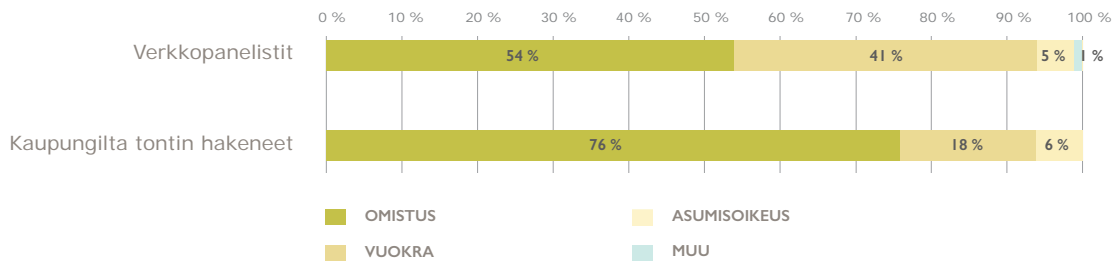
**KAAVIO 1.**  
**VASTAAJAT TALOTYYPIN MUKAAN KAHDessa AINEISTOSSA**

Kyselyyn vastanneiden nykyasumisen talotyyppi.



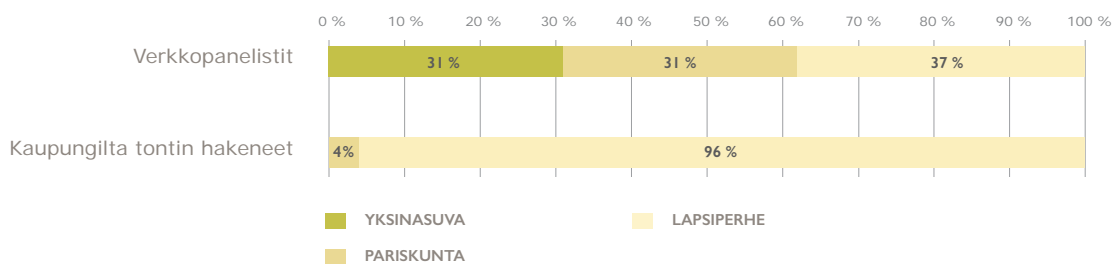
**KAAVIO 2.**  
**VASTAAJAT ASUNNON HALLINTAMUODON MUKAAN KAHDessa AINEISTOSSA**

Kyselyyn vastanneiden asuminen hallintamuodon mukaan.



**KAAVIO 3.**  
**VASTAAJAT RUOKAKUNTATYYPIN MUKAAN KAHDessa AINEISTOSSA**

Vastaajat perhetyypin mukaan.



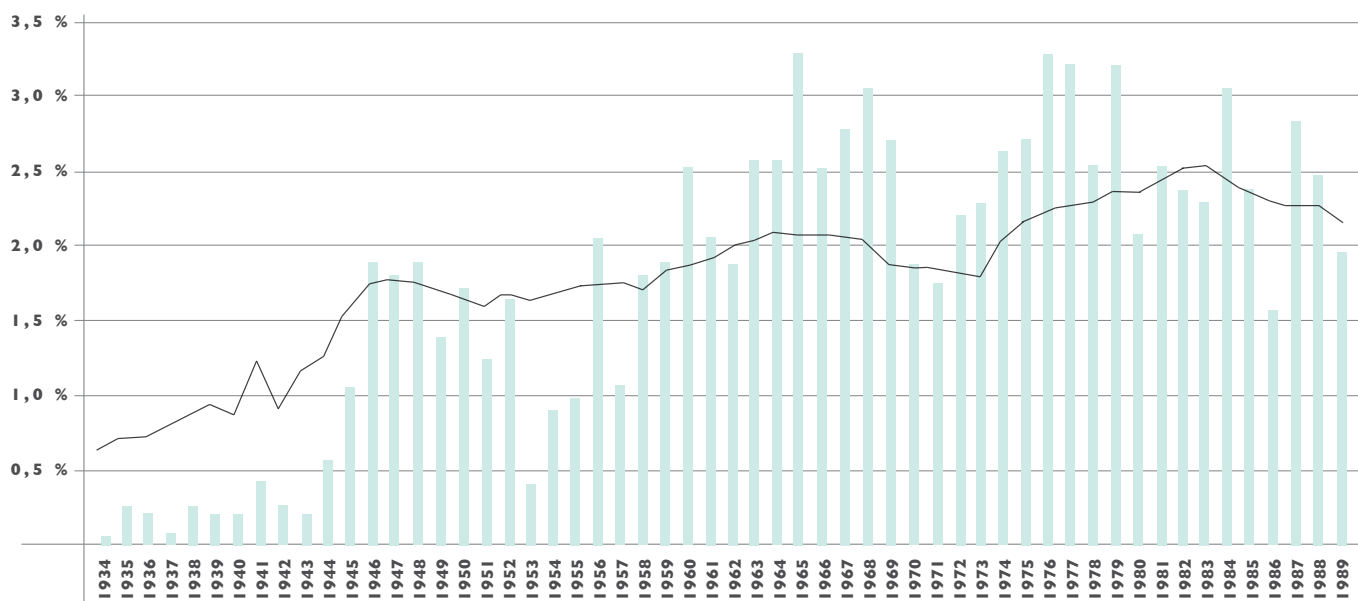
**TAULUKKO I.**  
**VASTAAJAT SUKUPUOLEN MUKAAN KAHDessa AINEISTOSSA**

	Nainen	Mies	Yhteensä
Verkkopanelistit	55 %	45 %	100 %
Kaupungilta tontin hakeneet	51 %	49 %	100 %

#### KAAVIO 4.

#### VERKKOPANEELIVASTAAJAT JA PÄÄKAUPUNKISEUDUN KOKO VÄESTÖ SYNTYMÄVUODEN MUKAAN (% 1934–1989 SYNTYNEIDEN KOKONAISMÄÄRÄSTÄ)

Ikäjakaumavertailu: verkkopanelistit (siniharmaat palkit) ja seudun koko väestö (viiva).



Verkkopanelistien aineistossa noin 70 % asui kerrostaloissa ja noin 30 % pientaloissa. Pääkaupunkiseudun asutuskannasta kerrostaloissa on 75 %, joten pientaloasukkaat olivat siinä vain lievästi yliedustettuina. Sen sijaan tontinhakija-aineistossa pientaloasukkaita oli noin puolet eli he olivat yliedustettuina verrattuna seudun koko väestöön. Kaupungilta tonttia hakeneet ovat siis etupäässä talouksia, jotka asuvat jo ennestään pientalossa (kaavio 1).

Hallintamuotojakauma vastasi verkkopanelistien aineistossa erittäin hyvin koko seudun asuttujen asutuksen jakaumaa (vuokra 42 %, omistus 52 %, aso 3 %). Tätä voi pitää merkittävänä asiana, koska asumista koskevissa lomakekyselyissä vuokralaiset jäävät usein aliedustetuiksi. Tontinhakijat painottuivat selvästi omistusasujiin, joita oli kolme neljästä (kaavio 2). Kummassakin aineistossa oli miehiä ja naisia melko tasaisesti (taulukko 1).

Verkkopanelistien vastausaineisto oli kiintiöity ruokakuntatyyppin ja osaksi iän mukaan, joten eri ruokakuntatyyppiä saatiin vastaajiksi melko tasaisesti. Kaupungilta tonttia hakeneet taas koostuivat lähes kokonaan lapsiperheistä (kaavio 3).

Verkkopaneelivastaaajien osalta oli mahdollista verrata tarkkaa syntymävuosijakaumaa pääkaupunkiseudun koko väestön vastaavaan jakaumaan (kaavio 4). Vastaajakuntaan tulee yksittäisten vuosi-ikäluokkien kohdalla satunnaista heilahtelua, mutta verrattaessa verkkopanelistivastaaajien ikäjakauman päälinjoja keskivertoväestöön aliedustettuina olivat vanhimmat, 70+ -vuotiaat ikäluokat, kun taas tätä nuoremmat ikäluokat olivat yleisesti ottaen hyvin edustettuina. Verkkokyselymenetelmä tavoittaa yleensäkin iäkkäitä huonommin kuin postikysely.

#### ***Kysymysrunon kokoaminen: sisältökysymysten valinta***

Townhouse-kysely "Uusi suomalainen unelmakoti" rakennettiin asiantuntijahaastatteluja, taustakirjallisuutta sekä suunnitteluymmärrystä hyödyntäen. Asiantuntijahaastattelut toivat esiin huolen muun muassa talotyyppin monikerroksisuuden tuomista haasteista sekä talotyyppin sopivuuteen täydennysrakentamisessa. Kirjallisuuskatsaukset, mukaan lukien aiemmat townhouse-haastattelut (Hasu 2010), korostivat townhouse-asukkaiden suhdetta asuinympäristöönsä eritoten korttelitasolla (Jalkanen ym. 2012; Friedman 2012). Samalla tavoin townhouse-asumisen lapsiperhekeskeisyys korostui sekä asiantuntijahaastattelussa että taustakirjallisuudessa (mm. Mälkki 2010, Jalkanen ym. 2012).

Kysely rakennettiin teemoittain seuraavasti:

*Taustakysymykset* sisälsivät myös kysymyksen vastaajan nettotuloista sekä asumiskulujen maksimimaksuhalukuudesta: tämä auttoi arvioimaan, kuinka realistisina asuimistoiveita voitiin pitää.

*Nykyinen ja aiempi asuminen* antoi tietoja asukkaan asuimiskokemuksista, mutta myös siitä, onko vastaajalla käytössään useampi kuin yksi asunto (Hasu 2012, Ærø 2006).

*Asuimistoiveet* johdattivat vastaajaa miettimään, millainen hänen suosikkiasuntonsa olisi ja mitkä tekijät sen valintaan vaikuttaisivat. Asuinaluetyyppin valinnan väitteet johdettiin pitkälti Kyttä ym. (2010b) sekä Asukasbarometri 2010 (Strandell 2011) tutkimuksista, samalla tiedostaen talotyyppihin sisältyvät ennakkokäsitykset. Tässä yhteydessä

TAULUKKO 2.  
TYÖPAJOIHIN OSALLISTUNEET

		Nainen	Mies	Yhteensä
		32	29	61
Kotitalouden tyyppi	Yksinasuvat	12	7	19
	Pariskunnat	8	8	16
	Lapsiperheet	12	14	26
Ikä	Alle 30	1	-	1
	30–39	4	6	10
	40–49	10	8	18
	50–59	7	9	16
	60–69	8	6	14
	70 +	2	-	2

onkin hyvä palauttaa mieliin Kimmo Lapintien muistutus asumispreferensseistä: *”Pääsemisen asumisvalintoja kuvaavien karkeiden käsitteiden (omakotitalo, kerrostalo, keskusta-asuminen, jne.) taakse on siis tärkeää, jos asumistoiveiden ei voi olettaa kohdistuvan vain näihin käsitteisiin vaan niiden takana oleviin (tai niihin liittyviin) merkitysrakenteisiin ja toisaalta konkreettisiin asuntoihin ja niiden ympäristöön. Onko omakotitalojen, rivitalojen ja kerrostalojen luonteen, hallintasuhteiden, suunnittelun ja toteuttamisen oltava juuri sellaisia kuin ne tällä hetkellä sattuvat olemaan? Voisiko kaikkia asumismuotoja kehittää paremmin ihmisten toiveita vastaaviksi?”* (Lapintie 2008, 31). Kyselyssä asumisen ominaisuudet erotettiin talotyypeistä – vastaajilta kysyttiin asunnon ominaisuuksia vailla kytkentää tiettyyn asuntotyyppiin.

*Asumisen arki ja asunnon toimivuus* asettivat kysymyksiä esteettömyydestä, pihan käytöstä sekä työtilan tarpeesta osana omaa asuntoa. Vastaajilta kysyttiin myös pysäköinnin ratkaisusta. Kysymykset perustuivat ensisijaisesti asukas- ja asiantuntijahaastattelujen sekä asunto- ja pihasuunnittelutyön tuomiin huomioihin.

*Asuntotyyppien mahdollisuudet* otsikoi osiota, jossa vastaajaa pyydettiin asettautumaan erilaisiin asumismuotoihin: taloon, joka rajautuisi katutilaan ja yhtiömuotoiseen asumiseen. Lisäksi kysyttiin asunnon monikerroksisuuden sekä muunneltavuuden merkityksellisyydestä.

*Asenteet rakentamista kohtaan ja asumisen toiveet* tutkivat vastaajien asenteita rakentamisen eri tapoihin – erityisesti asiantuntijahaastattelut korostivat rakentamisen eri tapojen merkitystä, niin lopputuloksen kuin kustannusten hallinnalle. Tässä osiossa annettiin vastaajille myös vapaa sana, josko omasta aiemmasta asumisesta on jääty kaipaamaan jotain, millaisesta asumisesta vastaaja unelmoi ja mikä estää näiden unelmien toteutumisen.

Vasta kyselyn viimeisellä sivulla kysyttiin, kiinnostaisiko uusi talotyyppi ”Townhouse”? Kysymystä jatkettiin townhouse-talon määritelmällä, jonka jälkeen vastaajalta kysyttiin, voisiko hän kokea townhouse-talotyyppin itsel-

leen/perheelleen sopivaksi. Tässä vaiheessa vastaaja oli toisin sanoen saanut pohtia asumista eri näkökulmista ja esimerkiksi monikerroksisuuden hyviä ja huonoja puolia, eikä joutunut vastaamaan kysymykseen niin sanotusti kylmiltään. Tulkintamme mukaan vastauksia voi näin ollen pitää hyvinkin oikean suuntaisina.

Kyselyn rakennetta ohjasi kaksi periaatetta: kysely tuli pitää yksinkertaisena ja nopeana vastata (tavoitepituutena 15 minuuttia), toisaalta haluttiin löytää kyselytapa, joka mahdollisti pääsyn perinteisten talotyyppisidonnaisten asumistoiveiden taakse. Päädyimme purkamaan asunnon ja asumisen osatekijöiksi, joiden merkityksiä selvitettiin kytkettynä suunnitteluun. Siksi emme esimerkiksi kysyneet, arvostaako asukas kaupunkimaista asumista vai lähiöistä asumista, vaan ominaisuudet kytkettiin ikkunanäkymiin:

*Ikkunastani toivoisin näkeväni eloisaa katuelämää*

*En haluaisi kotia ilman vehreää ikkunanäkymää*

Väittämät toisin sanoen rakennettiin kuvaamaan suunnittelun lopputulosta, samalla heijastaen asumisen kokemuksellisuutta. Kysely mahdollisti vastaajalle oman asumisen tarpeiden ja rajoitteiden huolellisen pohdinnan, sillä kysely antoi mahdollisuuden täydentää omia vastauksia avoimin kommentein. Kyselyä käytettiin myös kanavana rekrytoida työpajaosallistujat; halukkaita ilmoittautuikin lukuisasti.

### 3.2.3 Työpajat

Kolmas townhouse-tutkimuksen aineistonkeruuvaihe, työpajat, toteutettiin asiantuntijahaastattelun ja kyselyn tuoman ymmärryksen pohjalta. Työpajoihin osallistuneet tavoitettiin pääsääntöisesti Uusi suomalainen unelmakoti-kyselyn kautta. Kyselyn lopussa vastaajilta tiedusteltiin mahdollista halukkuutta osallistua myöhemmin järjestettäviin työpajoihin. Kiinnostuneita ja mahdollisesti kiinnostuneita ilmoittautui kolmesta eri kyselykanavasta yhteensä 221 työpajaehdokasta. Työpajoihin ilmoittautui lopulta 104 osallistujaa.

Ei toimi suomalaisessa kulttuurissa. Kuppikunnat omivat esim. grillikatokset, kaljoittelun ja rähisemiseen. En suosi.

pyörän ja auton pesupaikka, viherkasvien huoltopaikka, yhteiset saunatilat, pesutupa...

yhteistilat eivät pienennä oman tilan tarvetta

## Ajatuksia yhteistiloista

Kyllä monella kerrostalo- / rivitaloyhtiöllä voisi olla yhteinen piha lapsille, jos sinne olisi esteetön näköyhteys.

Yhteissauna ja kerhotilat olisivat hyvät!

Grillikatot hyvällä grillillä ja ruokailutilalla voisi olla taloudellinen ja toimiva ratkaisu!

Vuokrattava, rauhallinen työtila wi-fiillä, jonka voisi buukata ja maksaa käytön mukaan olisi taloyhtiössä upea asia. Etätö, abien lukuloma, freelancereiden työtila – kysyntää riittäisi.

Kyselyyn vastanneiden kommentteja yhteistiloista.

Ilmoittautuminen tapahtui käytännössä työpaja-aikataulukyselyyn vastaamalla. Halukkaille tarjottiin mahdollisuus ilmoittaa neljä sopivinta aikaa seitsemästä mahdollisesta. Työpaja-ajat ajoittuivat helmi-maaliskuulle 2015, aamu- ja ilta-aikoihin.

Osallistujille pystyttiin tarjoamaan työpaja yleensä joko sopivimmaksi tai toiseksi sopivimmasta ajankohdasta; lisäksi tarjottiin mahdollisuus peruuttaa osallistuminen, sillä työpajoista ei tarjottu erillistä palkkiota. Kuitenkin vain yksi työpajaan ilmoittautunut peruutti osallistumisensa tästä syystä. Talven flunssakausi sekä ilmoittautuneiden muuttuvat työaikataulut kutistivat osallistujajoukon lopulta 61 työpajalaiseen, mutta tämäkin määrä osoittautui erittäin kattavaksi antamaan uusia näkökulmia townhouse-asumisen mahdollisuuksiin (taulukko 2).

Työpajaryhmät pyrittiin rakentamaan siten, että jokaisessa työpajassa osallistuja sai työparikseen tai -ryhmäkseen asukkaita samasta kotitaloustyypistä. Kaikissa työpajoissa ei tätä periaatetta kuitenkaan pystytty noudattamaan, jolloin työskentely tapahtui sekaryhmissä. Tällöin pystyttiin paneutumaan esimerkiksi yhteistilojen käyttöihin liittyviin kysymyksiin.

Työpajaosallistujat jakautuivat melko tasan naisten ja miesten edustavuudessa. Luonnollisesti ryhmäjako ja peruutukset toivat vaihtelua kokoonpanoihin, osa 2-3 hengen työskentelyryhmistä oli pelkästään naisia, osa pelkästään miehiä, mutta usein molemmat sukupuolet olivat edustettuja. Nais-mies-asetelmaa oleellisempi suunnitteluun

vaikuttanut tekijä oli kuitenkin se, oliko työpajaan osallistuneella omia lapsia tai esimerkiksi lastenlapsia. Myös sosiaalisesti aktiivinen elämäntyyli, eli oliko esimerkiksi tapana kutsua ystäviä tai sukulaisia kylään, vaikutti tilankäytön tarpeisiin. Huomiot tukevat kyselystä tunnistettujen elämäntyyliyhmiä merkitystä osana asumisen valintatekijöitä.

Myös iällä oli väliä. Ikääntyneet suhtautuivat erityisen varauksella townhouse-asunnon monikerroksisuuteen, mutta hissi muutti ajattelun täysin – moni seniori, tai tulevaa seniori-ikäänsä pohtiva, totesikin työpajan lopuksi townhouse-asumisen olevan ”autoilevan vanhuksen esteetöntä asumista”. Erityisen mielenkiintoisina näyttäytyivät myös yksinasuvien ryhmien suunnitelmat.

Kunkin työpajan 2,5 tunnin keston sisältyi lyhyt johdatus townhouse-tutkimukseen, kyselyn tuloksiin ja työpajan teemaan. Esimerkiksi yhteistiloista esiteltiin kyselyssä esiin nousseita huolenaiheita ja mahdollisuuksia (kuva 1). Oman asumisen plussat ja miinukset ryhmissä keskusteltuna johdattivat pohtimaan asumisen arjen sujuvuutta ja miettimään, mikä merkitys suunnittelulla tässä on. Tutustumistehtävää seurasi tarkempi tehtävänanto valittuun teemaan perustuen (teemat kuvattu s. 25–29). Työpajojen ryhmätyöosuus oli jaksotettu 2-4 työvaiheeseen, yhteiseltä kestoltaan noin 1,5 tuntia. Työskentelyn alussa ryhmän tuli päättää esimerkkiasukas – kenelle suunniteltiin. Nämä referenssiasukkaat heijastivat ryhmäläisten omia kokemuksia ja elämäntilanteita. Esimerkkiasukkaiden elämäntyyliä,



harrastuksia ja arjen rytmiä pohdittiin suunnittelun edessä: liikutaanko autolla vai pyörällä, millaisia säilytystiloja tarvitaan, miten monikerroksisuuden haasteet ratkaistaan. Työpajojen tuloksia kuvataan kappaleissa 4.2 ja 5.1–5.2.

Ryhmäläiset täyttivät viimeiseksi niin sanotut purkulomakkeet, joihin kirjattiin viisi sellaista myyntiargumenttia, jotka kiteyttäisivät suunnitellun townhouse-asumisen parhaat puolet. Lomakkeella myös arvioitiin townhouse-talon suhdetta tutumpiin talotyyppeihin, eli omakotitaloon, rivitaloon ja kerrostaloon. Lisäksi kuvailtiin, miksi ryhmän townhouse-suunnitelma voisi tarjota itselle sopivaa asumista, ja miksi ei. Yleinen pohdinnan kohta oli townhouse-asunnon sijainti – moni toivoi suunnitelmassa vehreitä näkymiä ja luonnon läheisyyttä, mutta kuitenkin siten, että joukkoliikenneyhteydet olisivat kattavat ja toimivat. Perusteetonta tiiviyyttä ei toivuttu, eli tiiviillä rakentamisella ja kapeilla pihoidella tuli olla selkeä peruste.

Työpajat päättyivät asukkaiden esityksiin – kukin ryhmä kertoi suunnitelmastaan. Tämä kierros vakuutti viimeistään niin osallistujat kuin järjestäjät siitä, että townhouse voi taipua moneksi!

### ***Työpajateemat***

Seitsemässä työpajassa käsiteltiin yhteensä neljää townhouse-asumiseen liittyvää, kyselyn tuloksista johdettua teemaa: ulkotilat, typologia, yhteistilat ja muunneltavuus. Teemojen käsittelyssä painotettiin townhouse-talotyyppiin ja -alueiden suunnitteluun liittyviä näkökulmia.

Viisi ensimmäistä työpajaa, jotka käsittelivät ulkotiloja (työpajat 1 ja 2) ja typologiaa (työpaja 3) sekä asumista ja yhteistiloja (työpaja 4 ja 5), suunniteltiin pääpiirteittäin valmiiksi ennen työpajavaiheen aloittamista. Kahden viimeisen työpajan kulku jätettiin tarkoituksella avoimeksi. Aineistonkeruumenetelmä perustui oppivaksi menetelmäksi nimeämämme työskentelytapaan, jonka erityispiirteenä oli mahdollisuus reagoida kertyneeseen aineistoon aineistonkeruuprosessin aikana. Samalla menetelmä edellytti karttuvan aineiston jatkuvaa analyysiä. Näin kaksi viimeistä työpajaa syvensivät ja tarkensivat aiempien työpajojen teemoja. Esimerkiksi tarve käsitellä yksityiskohtaisemmin kuudennen työpajan aiheena olleiden katutilan, etupihojen ja sisäänkäyntien suunnitteluratkaisuja nousi edeltävistä työpajoista. Samaan tapaan, aineistonkeruun oppivaa luonnetta korostaen, seitsemännessä työpajassa käsiteltävän muunneltavuuden tarkastelutapa kiteytyi aineistonkeruun edetessä. Seuraavaksi esitellään työpajakohtaiset teemat ja tehtävänannot. Pelialustoissa viitataan joko yhteispihalliseen kortteliin tai pihakatukortteliin, jotka esitellään myöhemmin tässä luvussa.



Kuva 5. Työpajoissa suunniteltiin ja rakennettiin yhdessä townhouse-taloja vaihtuvan teeman mukaisesti.

## TP1 ja TP2 / Yksityiset ulkotilat ja yhteispiha



Kuva 6.



Kuva 7.

**Tehtävä TP1:** Suunnitelkaa 3-4-kerrosta townhouse-asumista sekä yhteistilat ja -piha

**Pelialusta:** Yhteispihallinen kortteli

**Tehtävä TP2:** Suunnitelkaa katutason asuinkerros, etu- ja takapiha sekä piharakennus ja yhteispiha

**Pelialusta:** Pihakatukortteli

Tehtävän aluksi valittiin ryhmäkohtaiset esimerkkiasukkaat sekä ensimmäisen kerroksen pohjan koon kahdesta eri syvyydestä (10 m ja 13 m). Pohjaan sijoitettiin etu- ja takapihan sisäänkäynnit, sisäporras ja muita vapaavalintaisia asumisen toimintoja.

Toisessa vaiheessa käsiteltiin etupihaa ja sisäänkäyntiä: Miten taloon saavutaan? Minne pyörät ja autot jätetään? Tarvitaanko katosta tai erillistä varastoa? Onko jätehuolto talokohtainen vai kootusti tietyssä paikassa? Yksityiset piha-alueet ovat townhouse-taloissa yleensä vähäiset. Voiko korttelin yhteispihaa hyödyntää mainittujen toimintojen sijoittamisessa?

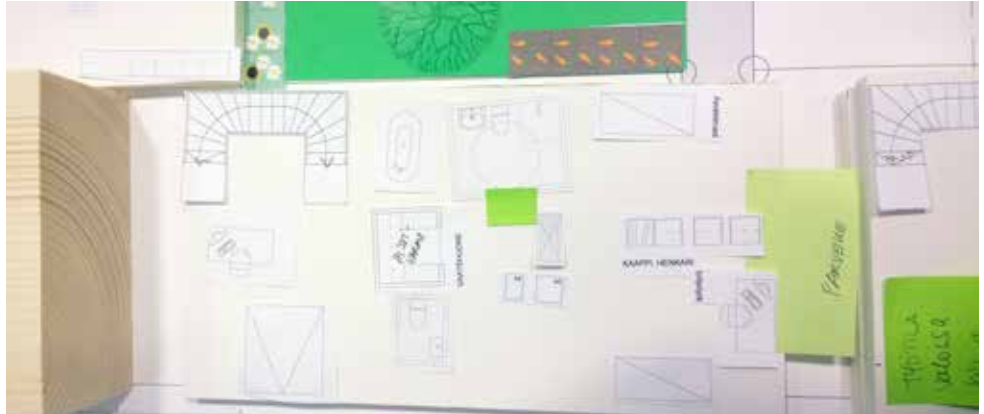
Kolmannessa osatehtävässä keskityttiin takapihoihin: valittiin sopivankokoinen piharakennus (neljä vaihtoehtoa), sijoitettiin se takapihalle ja suunniteltiin piharakennukseen sopivia toimintoja malliesimerkkien siivittämänä. Takapihat aukenivat yhteispihalle päin ja tässäkin vaiheessa osallistujia muistutettiin yhteispihan mahdollisuuksista.

Neljännessä osatehtävässä mietittiin, mitkä toiminnot haluttiin omalle pihalle ja mitkä vastaavasti korttelin yhteispihalle.

Yhteisöllisyys ja naapurit kohdattiin viidennessä osatehtävässä (vain TP2): Miten yksityisyys ja yhteisöllisyys toteutuvat ryhmän suunnitelmassa? Miten yhteispihan käyttö sopii esimerkkiasukaille? Entä olisiko tarvetta asukkaiden yhteiskäytössä olevalle piharakennukselle? Tässäkin tehtävässä ryhmän keskustelu, suunnitteluratkaisujen perustelut, ovat varsinaisia valmiita suunnitteluratkaisuja merkittävämpää analyysiaineistoa.



Kuva 8.



Kuva 9.

---

**Tehtävä TP3:** Suunnitelkaa 3–4-kerrosta townhouse-asumista

---

**Pelialusta:** Pihakatukortteli

---

Tehtävä aloitettiin tuttuun tapaan suunnittelun kohteena olevien esimerkiasukkaiden profiloinnilla. Lisäksi ensimmäisessä osatehtävässä asumisen toiminnot sijoitettiin alustavasti 3–4-kerrokseen. Näitäkin valintoja oli mahdollista tarkentaa tai muuttaa tehtävän edessä aivan kuten työpajojen kaikissa muissakin vaiheissa. Vinkiksi annettiin muutamia kysymyksiä ja näkökulmia: Ensimmäisestä kerroksesta on kulku etu- ja takapihoille. Mitkä asumisen tilat haluaisitte ulkotilojen yhteyteen? Vaikuttaako suunnitteluratkaisuihin visuaalinen yhteys kodin ja pihakadun välillä? Mitkä ylempien kerrosten tilat sijoitetaan parvekkeiden ja kattoterassien yhteyteen? Mitkä olisivat asukkaiden suosikkipaikkoja kotona? Mitä suosikkipaikassa tapahtuu, tai ei tapahdu? Miten sosiaalinen elämä, perhe, ystävät ja tuttavat asettuvat talon eri kerroksiin ja tiloihin?

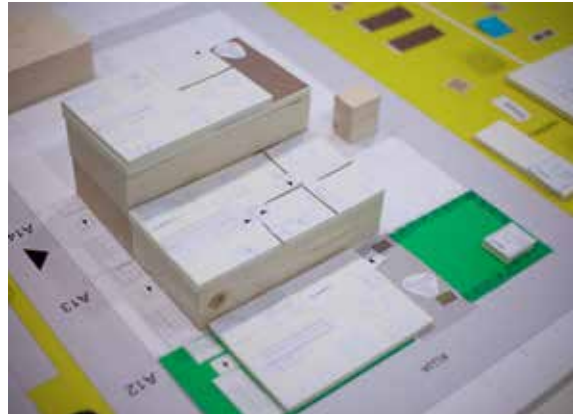
Toisessa osatehtävässä tilojen ja toimintojen sijoittumista testattiin kalustesymbolien avulla. Pohjiin sijoitettiin portaat ja hissi, irtokalusteet, märkätilat (wc, kodinhoituhuone, kylpyhuone ja sauna) sekä säilytystilat. Lisäksi kerrottiin, että kerrosten leikkaaminen pienemmiksi oli mahdollista.

Kolmannessa osatehtävässä kerroksiin sijoitettuja asumisen tiloja tarkasteltiin suhteessa takapihalla olevaan piharakennukseen. Osallistujia pyydettiin valitsemaan sopivankokoinen piharakennus, sijoittamaan se takapihalle ja miettimään rakennuksen käyttötarkoitusta. Muuttako piharakennus päärakennuksessa tehtyjä valintoja?





Kuva 10.



Kuva 11.

**Tehtävä TP4 ja TP5:** Suunnitelkaa katutason asuinkerros, etu- ja takapiha sekä piharakennus

---

**Pelialusta:** Pihakatukortteli

---

Ensimmäiseksi valittiin tuttuun tapaan ryhmäkohtaiset esimerkkiasukkaat. Koska pelialustana oli naapuruussuhteiden merkitykseen ja asumisen yhteisöllisyyteen viittaava yhteispihallinen kortteli, esimerkkiasukkaiden toivottiin olevan sosiaalisia ja ulospäin suuntautuneita, erilaisista harrastuksista kiinnostuneita kaupunkilaisia (TP4). TP 5:n esimerkkiasukkaat valikoituivat osallistujien omista kokemuksista, tulevaisuuden asumien haasteita kuvaten: uusperheen ja kolmen sukupolven asumista.

Koska ensimmäinen typologiaa käsittelevä työpaja oli osoittautunut ajankäytön kannalta suhteellisen vaativaksi tehtäväksi, annoimme lähtötilanteessa ryhmille kolme samanlaista esisuunniteltua pohjaratkaisua (TP4). Osallistujien tehtävänä oli tarkastella suunnitelmia esimerkkiasukkaiden tarpeiden näkökulmasta ja tarvittaessa tehdä muutoksia. Esisuunniteltujen pohjaratkaisujen tarkoituksena oli nopeuttaa suunnittelutehtävän käynnistymistä. Avuksi annettiin myös kysymyksiä edellisen typologia-työpajan (TP3) mukaisesti.

TP5 vastavuoroisesti hyödynsi edellisen päivän suunnitelmia naapurireferensseinä. Asukkaat olisivat saaneet vapaasti kopioida naapuriasunnon suunnitelmia. Molemmat ryhmät kuitenkin päätyivät suunnittelemaan valitsemilleen esimerkkiasukkailleen asuntoja ”alusta alkaen”; naapurisuunnitelmia hyödynnettiin lähinnä kuviteltujen kustannustasojen hahmottamiseen ja vertailuun.

Korttelitalon ja yhteispiha käyttöä ja luonnetta käsiteltiin toisessa osatehtävässä: Mitä korttelitalon tiloja haluaisitte käyttää yhdessä naapureiden kanssa? Minkälaisia tiloja voisitte ajatella vieraavanne oman perheen ja ystävien yksityiseen käyttöön (vrt. saunavuoro)? Yhteispihaa suunniteltiin samanaikaisesti korttelitalon kanssa. Tätäkin vaihetta havainnollistettiin kysymyksiin: Millä ehdoilla haluaisitte käyttää yhteistiloja? Minkälaisia olisivat esimerkkiasukkaiden kiireettömät vapaapäivät korttelitalossa ja yhteispihalla? Entä mitä uusia ulottuvuuksia korttelitalo voisi tarjota tavalliseen arkipäivään esim. harrastustilojen muodossa? Yhteistiloista koituvat kulut kerrottiin olevan osa asumismenoja (esim. yhtiövastike).

Kolmannessa osatehtävässä suunniteltiin omaa takapihaa, yhteyttä takapihalta yhteispihalle sekä takapihan ja yhteispihan väliin sijoitettavaa piharakennusta. Huomiota kiinnitettiin mm. yksityisyyden asteisiin ja yhteispihan jakamiseen erilaisten toimintojen ja tunnelmien mukaan.

## TP6 / Pihakatu ja sisäänkäynti

---



Kuva 12.



Kuva 13.

---

**Tehtävä TP6:** Suunnitelkaa sisäänkäynti ja pihakatu

---

**Pelialusta:** Pihakatukortteli

---

Alun tehtävänannon yhteydessä näytettiin valokuvia erilaisista pihakaduista, talorivien välissä olevista kujista sekä sisäänkäynneistä. Sisäänkäyntiesimerkit vastasivat pelialustan tonttien sisäänkäyntejä: sisäänkäynti etupihalla, koverrettu sisäänkäynti ja paritalon sisäänkäynti.

Referenssiasukkaat valittiin ensimmäistä kertaa seitsemästä annetusta asukasprofiilista, jotka heijastivat osallistujien elämäntyyliä. Asukkaiden iän lisäksi asukasprofiileissa oli mukana asukkaiden ammatit, harrastukset, kiinnostuksenkohteet ym. asumisen ja liikkumisen kannalta merkittävät tekijät. Aiemmissa työpajoissa huomattiin, että esimerkiasukkaan rooliin asettuminen ei ollut kaikille osallistujille luontevaa ja tehtäviä suunniteltiin omista henkilökohtaisista näkökulmista käsin, koska osallistujien saattoi olla vaikea kuvitella, millaisia valitsemansa esimerkiasukkaat todella olivat. Edeltäkäs valmistellut referenssiasukaskuvaukset auttoivatkin monipuolisempaan pohdintaan asumisen tarpeista. Vaikka juuri henkilökohtaiset asumiskokemukset olivat osallistujien vahvuus, yhteisen tehtävän työstäminen onnistui sujuvimmin ryhmissä, joissa esimerkiasukkaiden tarpeet auttoivat rajaamaan valintoja ja ohjaamaan päätöksiä. Referenssiasukkaiden lisäksi ensimmäisessä vaiheessa valittiin miellyttävän vaihtoehto omalle pelialustan tontille sopivista sisäänkäyntiesimerkeistä.

Seuraavassa vaiheessa suunniteltiin sisäänkäyntiä ja etupihaa ottaen samalla kantaa valittuun sisäänkäyntiesimerkkiin. Esimerkiksi uusperhe Lahti-Kallion monenlaiset harrastukset poikivat autopaikan etupihalle lähelle sisäänkäyntiä ja välinevarastoa. Myös Salla-äidin kirjanpito toimisto katutasossa ohjasi etupihan suunnitteluratkaisuja. Osallistujat toteuttivat yksityiskohtaisen ratkaisun, jossa tuli kiinnittää huomiota ulko-oven ympäristöön sisällä ja ulkona. Työpajassa sisä- ja ulkotilan liittymistä pohdittiin muun muassa vuodenaikojen vaihtelun, eteisen toimivuuden ja asuntoon liittyvän työtilan käytettävyyden kautta. Lisäksi käsiteltiin pihakadulle avautuvia ikkunoita suhteessa luonnonvalon saantiin että asukkaiden yksityisyyteen. Pyörille, jätehuollolle ja lumelle oli myös osoitettava paikka joko omalta tontilta tai pihakadulta. Myös vieras-/asiakaspyhäköintiä pyydettiin pohtimaan.

Kolmannessa osatehtävässä keskityttiin pihakadun luonteeseen ja toimintoihin. Osallistujia pyydettiin ideoimana pihakadulle sopivaa asukkaiden yhteistä toimintaa.

## TP7 / Muunneltavuus, eri muodoissa

---



Kuva 14.



Kuva 15.

---

**Tehtävä TP7:** Suunnitelkaa kaksi kerrosta asumiselle ja raakatilakerros

---

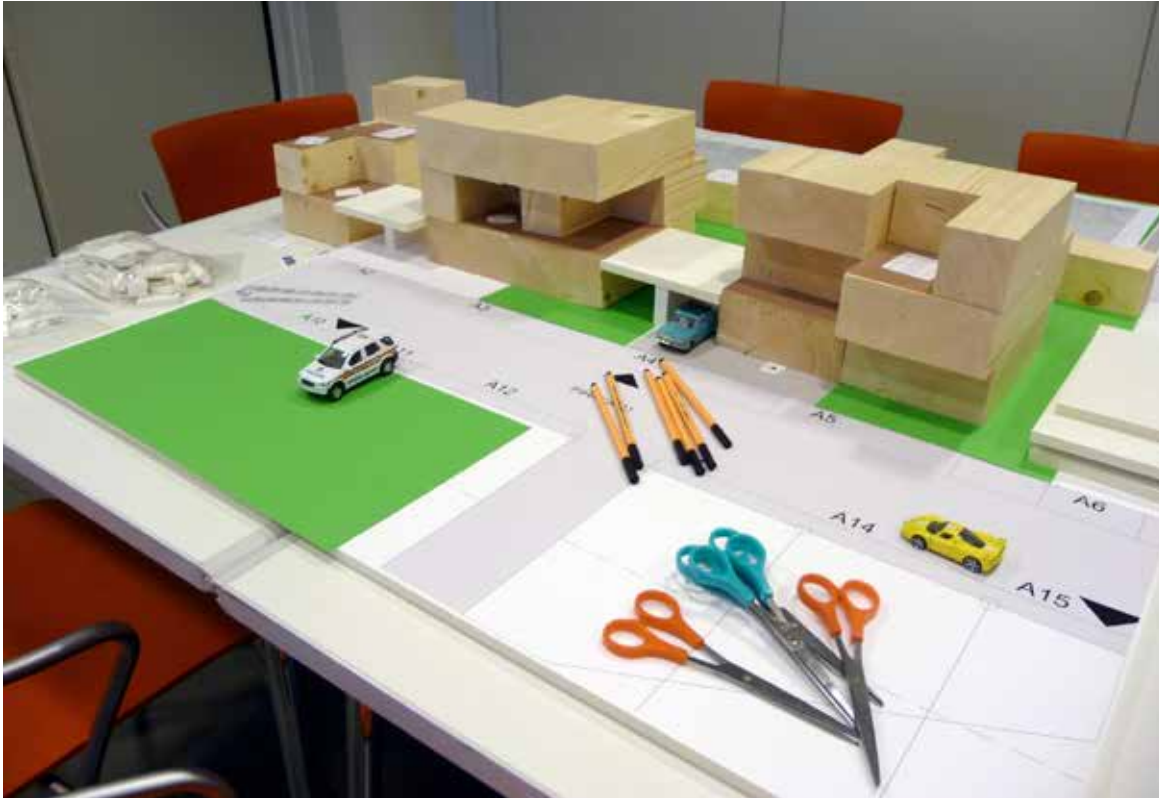
**Pelialusta:** Pihakatukortteli

---

Viimeisessä työpajassa keskityttiin townhouse-talon muunneltavuuteen. Tätä lähestyttiin ajatuksella ”jousto asumiseen”. Työskentelyä pohjustettiin alun asukasprofiilin määrityksen yhteydessä, jolloin osallistujille kerrottiin, että tulevat asukkaat tekevät työtä kotoa käsin. Työpajan ensimmäisessä osatehtävässä tuli päättää alustavasti mihin kerrokseen kaksi asuinkerrosta (olohuone - keittiö ja makuuhuoneet) sekä raakatila sijoittuivat.

Toinen osatehtävä alkoi pelikänteellä. Ryhmille kerrottiin, että raakatila tulee vuokrata joko toiselle kotitaloudelle tai yritykselle. Miten talo toimii uudessa tilanteessa: mikä kerroksista soveltuu parhaiten ulosvuokrattavaksi, miten raakatilaa tulisi suunnitella, miten porras ja hissi toimivat, ja ketkä saavat käyttää takapihaa ja kattoterassia?

Kolmannessa osatehtävässä suunniteltiin minikeittiöllä ja wc-tiloilla varustetun piharakennuksen käyttöä suhteessa kahdessa edellisessä vaiheessa tehtyihin valintoihin: Varataanko piharakennus työlle vai asumiselle? Kenen käytössä piharakennus tulee olemaan? Samalla hienosäädettiin koko suunnitelmaa.



Kuva 16. Townhouse-työpaja Laiturilla: Hattu-pelin materiaalia.

### 3.3 Townhouse-peli ja sen kehittäminen

Työpajojen teemoja käsiteltiin ja työstettiin työpajoihin kehitetyssä townhouse-pelissä. Pelillisyyteen päädyimme, sillä halusimme aktivoida työpajoihin osallistuvia innostamaan tästä melko tuntemattomasta talotyypistä samalla täydentäen ja syventäen asumispreferenssikyselyn tuomaa ymmärrystä townhouse-asumisen mahdollisuuksista. Lisäksi halusimme löytää lähestymistavan, jolla käsitellä haastatteluista ja kyselystä tunnistettuja neljää keskeistä teemaa: **(1) ulkotilojen ja erityisesti pihojen mahdollisuudet, (2) yksityisen ja julkisen tilan suhde mukaan lukien yhteistilat, (3) typologia** sekä **(4) muunneltavuus**.

#### *HATTU-peli aktivoi*

Tavoitteena oli kehittää townhouse-asumisen tutkimukseen työpajamenetelmä, jolla asumisen arjessa usein kaukaisiksi jäävät ja toisaalta voimakkaitakin mielipiteitä herättävät ominaisuudet (kuten muunneltavuus ja yhteistilat) tulisivat helposti lähestyttäväksi ja ymmärrettäväksi. Kokeilujen ja keskustelujen jälkeen päädyimme pelilliseen lähestymiseen. HATTU-peliksi nimeämämme townhouse-peli mahdollistaa erilaisten asumisen tilanteiden ja erilaisten ”asukashattujen” kokeilun ja testauksen. HATTU-pelissä yhdistyvätkin monet asumisessa, mutta myös työpajatyöskentelyssä, hyväksi havaitut ominaisuudet: peli joustaa eri tilanteisiin, sen tehtävänantoa voi rajata ja se mahdollistaa työpajalaisten aktiivisen osallistumisen. Välillä istutaan

ja välillä seistään, leikellään, asetellaan, kokeillaan, testataan, keskustellaan ja neuvotellaan – jokaisen on mahdollista löytää itselleen sopivin tapa osallistua.

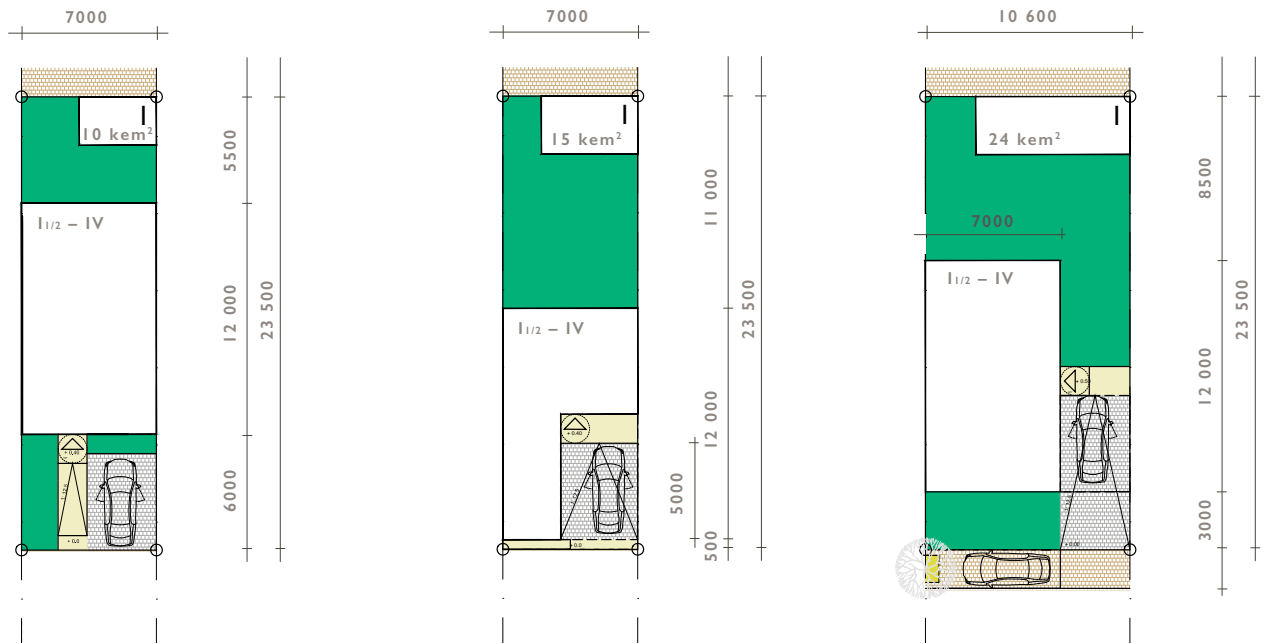
#### *Pelikokonaisuus ja sen kehittäminen*

Peliin kuuluu 8 pelialustaa: kaksi korttelitason suunnitelmaa mittakaavassa 1:200 sekä kuusi townhouse-talojen tonttialustaa mittakaavassa 1:50. Pelialustojen lisäksi välineinä ovat townhouse-rakennuksia kuvaavat puupalikat ja muut rakennustarvikkeet, kuten legot ja townhouse-talojen kerroksia kuvaavat alustat, joille suunnitelmat toteutettiin. Tämän lisäksi pelaajien käytössä on laaja kirjo leikattavia, paperiarkeille tulostettuja kalusteita sekä kasvillisuutta ja pintamateriaaleja, niin asunnon kuin pihan suunnitteluun. Täydentävinä välineinä on pienoisautoja ja muita mittakaavan ja toimintojen hahmottamista edistäviä esineitä.

#### *Rakennusalan ja rakennusten koon määrittely*

Pelissä townhouse-talon rakennusala valittiin 7 x 10 metriä, jota on mahdollista suurentaa kolmella metrillä – tällöin pohjan pinta-ala muodostuu 7 x 13 metriä eli 91 m<sup>2</sup>. Osassa taloista autotallit pienensivät kokonaispinta-alaa. Pinta-ala olikin vain lähtökohta: Työpajoissa asuinpinta-alaa pienennettiin esimerkiksi rakennusmas- sasta lohkaistuilla viherhuoneilla ja terasseilla. Toisaalta takapihoille sijoitettavien piharakennusten käyttötarkoituksesta riippuen asumista myös laajennettiin varsinaisen





Etupihallinen townhouse.

Koverrettu townhouse.

Townhouse-paritalo.

townhouse-talon ulkopuolelle. Pohjan mitoitus perustui aikaisempiin tutkimuksiin pääkaupunkiseudulla toteutettujen townhouse-talojen rakennusalojen keskiarvosta (Takano & Verma 2014).

Myös kerrosmäärä vaikuttaa townhouse-talojen kokoon. Työpajoissa suositettiin useimmiten 2–3 kerroksen toteutuksia, joskin peli mahdollistaa suunnittelua useampaankin kerrokseen. Maltillinen pinta-alan käyttö olikin linjassa kyselytutkimuksessa esiin tulleen asunnon kokotoiveen kanssa, joka oli alle 120 m<sup>2</sup>. Kolmikerroksisuus vastaa myös Östersundomin kaavaehdotuksessa käytettyä kerroslukua (Pulkkinen 2014) sekä pääkaupunkiseudulla tähän mennessä toteutettujen kohteiden kerroslukua (Takano & Verma 2014). Näillä edellä kuvatuilla parametreilla mahdollistettiin riittävän laaja variaatio rakennusten kerrosalaan; ratkaisusta riippuen pelin kerrosalat vaihtelivat 100 kerrosneliöstä noin 250 neliöön.

### Tontin koko

Kaikkien tonttien kooksi valittiin 7x23.5 m, eli noin 165 m<sup>2</sup>. Poikkeuksen tähän tekivät pihakatummallin paritalotontit (talot A1–A7), jotka olivat 3 metriä perustonttia leveämpiä (kokonaisala 235 m<sup>2</sup>). Aikaisempien tutkimusten perusteella pääkaupunkiseudulla toteutuneiden kohteiden rakennusala oli noin 60–75 % tontin alasta (Takano & Verma 2014). Työpajojen rakennusalan suhde tontin alaan vastaa tätä jakaumaa.

### Tonttikohtaiset ratkaisut

Tonttiratkaisuiksi kehitettiin kolme mallia: **etupihallinen townhouse**, **koverrettu townhouse** ja **townhouse-paritalo**. Aikaisemmassa townhouse-tutkimuksessa oli noussut esille pääkaupunkiseudun jako esikaupunkimaiseen townhouse-taloon sekä urbaaniin malliin. Tätä jakoa haluttiin tuoda esille työpajojen eri talotyypeissä. Townhouse-talon etupihoista tehtiin perusteellinen selvitys ennen pelin kehittämistä (ks. osa 3.3.1). Tonttikohtaisissa ratkaisuissa valittiin selvityksen pohjalta mahdollisimman eriluonteisia ratkaisuja.

**Etupihallisessa townhouse-talossa** rakennuksen ja tontin kadun puoleisen rajan välissä on 6 metriä syvä etupiha. Omalle tontille on mahdollista sijoittaa auton pysäköintipaikka tai autokatos. Etupiha edustaa etupihamallia *offset maximum C3* (ks. osa 3.3.1).

**Koverrettu malli** edustaa urbaania ratkaisua, jossa townhouse-talon ja katutilan välissä on pieni etupiha. Katutasen kerrokseen on koverrettu tila, johon on mahdollista sijoittaa avoin tai suljettu auton pysäköintipaikka, eli autokatos tai -talli. Ratkaisu on yhdistelmä 0.5 metrin etupihasta ja sisäänvedetystä pysäköintialueesta (inset carport or garage B3 + offset minimum C1 (ks. osa 3.3.1).

**Townhouse-paritalossa** on kaksi toisiinsa kytkettyä townhouse-taloa. Paritalojen väleihin voidaan sijoittaa autopaikat katoksineen. Ratkaisu tuottaa kaupunkikuvalli-



Kuva 17. Asukkaat aktiivisena osana townhouse-talotyypin kehittämisprosessia. Kuva townhouse-työpajasta Laiturilla.



Kuva 18. Tiiviisti rakennetulla townhouse-alueella puutarhat on erotettu toisistaan kapealla kujalla. Rummelsburger Bucht, Berliini.  
Kuva 19. Portit lisäävät takapihojen välissä olevien kujien yksityistä luonnetta. Lützowstrasse, Berliini.

sesti yhtenäisen townhouse-talorivin. Myös muut katokset ja terassit voivat toimia sitovina elementteinä. Townhouse-paritalo on malli, jota Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto suosii omissa selvityksissään. Myönteinen suhtautuminen townhouse-paritaloon perustuu kokemuksiin jo toteutetuissa kohteissa, esimerkiksi Malminkartanon kaupunkipientaloissa. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston kohteen dokumentoinnista käy ilmi minkälaisia ongelmia townhouse-talon omatoimisen rakentamisen yhteydessä voi syntyä (Malminkartano 2005). Näitä ongelmia katsotaan vähentyvän paritalomallissa, koska taloja voidaan rakentaa eri vaiheissa, perustuksia on helppompaa toteuttaa ja ne pysyvät omalla tontilla.

Kahden kytketyn townhouse-talon ratkaisu vastaa työpajoissa käytetyistä malleista myös eniten mielikuvaa suomalaisten asumis- ja elämäntavoista. Ympärikäveltävä talo ja oma piha-alue pidetään edelleen suomalaisten toive-asumismuotona (Sanaksenaho 2013). Talon ympärikäveltävyys on syvästi juurtunut suomalaisten ajatusmaailmaan. Kuten jo Otto Iivari Meurman tiesi aikoinaan opettaa ”Suomalainen mies haluaa illalla kiertää kotitalon nurkat ennen kuin vetäytyy yöpuulle” (Nikula 2015, 102).

Työpajoihin paritalomalliin valittiin keskisyvä etupiha eikä taloa rajattu suoraan katutilaan. Tällä haluttiin korostaa ratkaisun omakotimaisuutta ja väljyyttä verrattuna pelin muihin tonttivaihtoehtoihin.

### **Aluerajaukset**

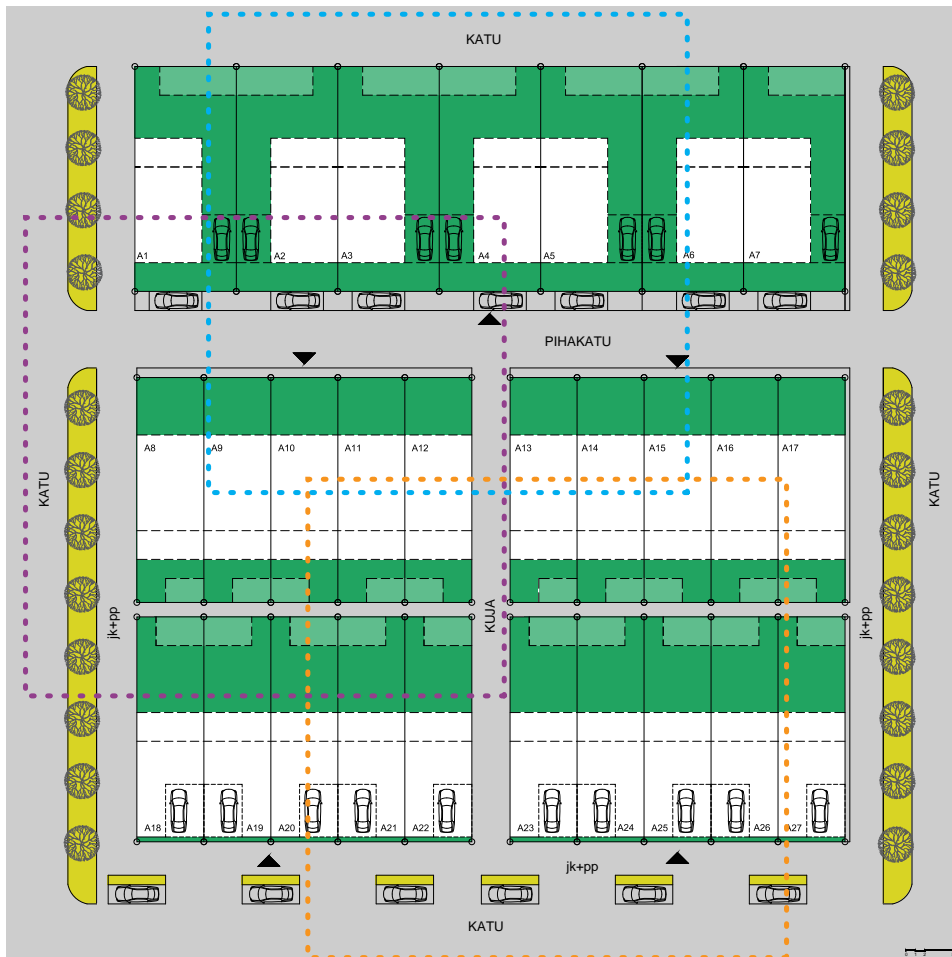
Työpajoille valitut teemat, kuten yksityisen ja julkisen tilan suhde, sulkevat pois pelivaihtoehdon, jossa keskityttäisiin

pelkkään rakennukseen tai townhouse-tonttiin. Työpajojen lähtökohtana olikin kokonainen townhouse-alue, johon townhouse-tonttien lisäksi kuuluisivat katu- ja viheralueet. Katutilan ottaminen mukaan peliin oli perusteltua siksi, että townhouse-talotyypin perustuviin alueisiin on liitetty positiivisia mielikuvia pikkukaupunkimaisesta asuin-ympäristöstä.

Korttelialueen tehokkuuden mitoitusperiaatteena käytettiin ajankohtaisuutensa vuoksi Helsingin, Vantaan ja Siipoon alueille ulottuvan Östersundomin kaavaehdotuksessa esitettyä kaupunkipientaloalueen rakentamisen jakaumaa. Rakentamisen jakauman on ajateltu noudattavan Östersundomissa linjausta, jossa 60 % on rakentamisaluetta ja korttelimaata, 20 % liikennealuetta ja 20 % puisto- ja viheraluetta (Östersundom 2014). HATTU-pelin kehittämisen aikoihin käytettävissä olleessa materiaalissa Östersundomin asumistiheydeksi on esitetty 20–40 asuntoa hehtaaria kohden (Pulkkinen 2011) ja tämä aluetiheys otettiin myös pelikortteleiden mitoitusperiaatteeksi.

Koska työpajoissa oli tarkoitus tutkia ainoastaan townhouse-talotyyppejä, muodostettiin pelin korttelialueet tästä yhdestä talotyypistä. Toinen vaihtoehto olisi ollut niin kutsuttu hybridikortteli, joka sisältää erilaisia talotyyppejä. Vaikka esimerkiksi townhouse-asumisen ja kerrostaloasumisen välinen suhde olisi ollut kiinnostava aihe, rajattiin se tästä tutkimuksesta pois työpajojen rajallisen määrän vuoksi. Lopulta työpajojen pelialustoiksi kehitettiin kaksi toisistaan eroavia aluemallia – **pihakatumalli** ja **yhteispihamalli**.





Pihakatumalli.

### **Pihakatumalli**

Tiiviisti rakennettu asuinalue ei välttämättä tarjoa alueen asukkaalle luontevia kohtaamispaikkoja. Siinä, missä moderni kaupunkisuunnittelu johti katutilan eriytymiseen (Manninen & Holopainen 2006), liittyy **pihakatuun** ajatus kadusta ”sosiaalisen elämän areenana”. Pihakatu synnyttää mielikuvan katualueesta, jossa autot ajavat kävelynopeutta, lapset leikkivät turvallisesti ja naapureiden kanssa syntyy luontevia kohtaamisia. Yhteisöön kiintyminen ja turvallisuuden tunne lisääntyvät samalla. (Gehl 2006.)

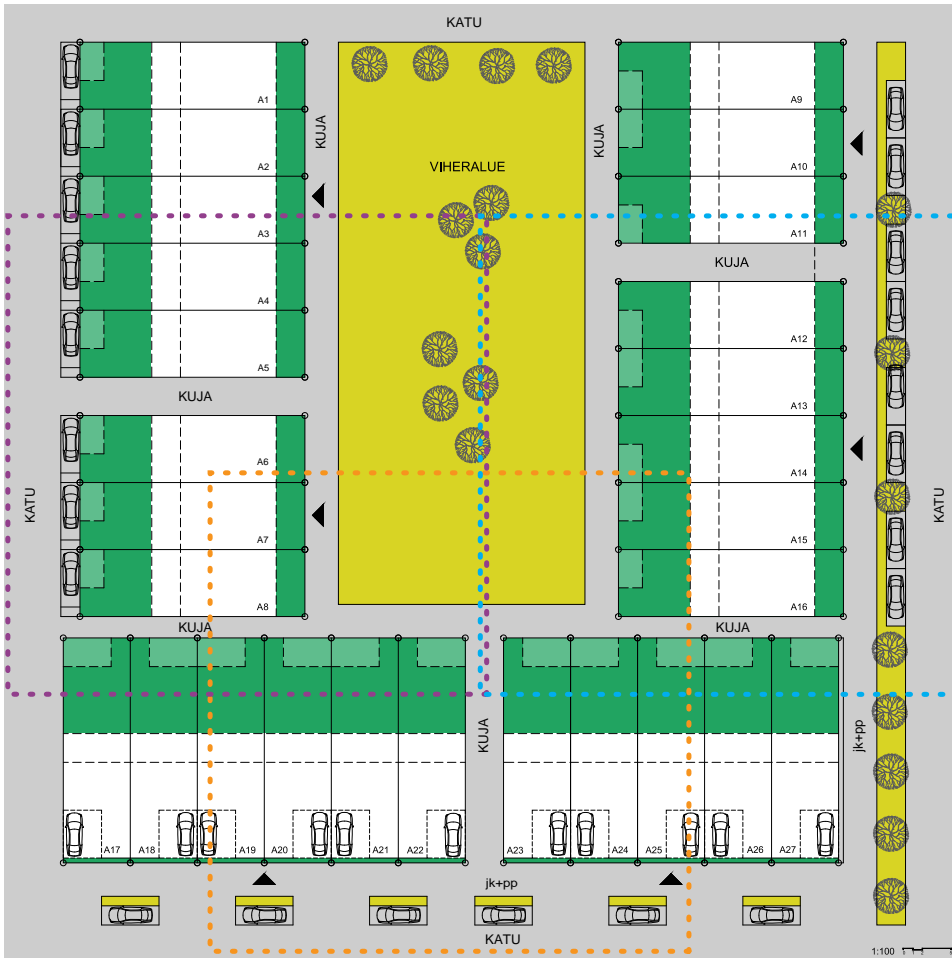
Pelialueen kooksi määriteltiin 100 x 100 m ja pihakatu valittiin esimerkkialueen lähtökohdaksi. Alueelliset kokoojakadut viherkaistoinen ja kevyen liikenteen reitteineen rajaavat koko aluetta. Käytössä olevat aluetehokkuudet ja katujen mitoitusperiaatteet johtivat kortteliratkaisuun, jossa kadun varrella sijaitsee noin 10 townhouse-taloa. Townhouse-talojen muodostamat pitkät katurivit vastaavat mielikuvaa townhouse-alueista, jotka ovat tulleet tutuksi Amsterdamista tai perinteisiltä brittiläisiltä townhouse-alueilta.

Koverrettu malli, ratkaisuista urbaanein, sijoitettiin vilkkaasti liikennöidyn kokoojakadun varteen (talot A18–27) siten, että pääsisäänkäynnit ovat kadun kevyenliikenteen väylän varrella. Rakennusten etupiha on vain 0,5 m leveä.

Kokemusten pohjalta 4–5 tontin taloryhmää pidetään hyvin toteutuskelpoisena kokonaisuutena (Malminkartano 2015). Tästä syystä townhouse-rakennuksen rivi katkaistiin viiden talon välein ja talojen väliin sijoitettiin 4 metriä leveä kuja helpottamaan alueen sisäistä liikkumista sekä tuomaan muutto- ja pelastusajoneuvot lähemmäksi taloja. Koverretun mallin ja seuraavan talorivin väliin sijoitettiin noin 1,50 m kapea kuja. Kuja tai polku talorivin takana tuli tutkijoille tutuksi Saksan ekskursiolla. Koska townhouse-alueilla oman tontin aitaaminen yksityisyyden säilyttämiseksi on yleistä, tarjoaa kuja huoltoreitin sekä naapureiden niin toivoessa mahdollisuuden liikkua takapihalta toiseen. Kun vastakkain olevia takapihoja halkoo kuja, luo se kortteleihin oman kulkureitistön ja näin lisää lasten turvallista liikkumista. Kuja toimii myös poistumistienä (ks. kuvat 18 ja 19).

Seuraavassa rivissä (talot A8–17) etupihallisten townhouse-rakennusten pääsisäänkäynti sijoittuu pihakadun varteen. Townhouse-paritalot (talot A1–7), joilla on 3 m syvä etupiha, sijoitettiin myös pihakadun varteen. Townhouse-paritalon ja pihakadun yhdistelmää pidettiin eniten esikaupunkimaisina ratkaisuna ja niitä katsottiin tästä syystä kuluvan yhteen. Tavoitteena oli tuottaa pelialustalle luonteeltaan selkeästi kaupunkimaisuuden asteeltaan toisistaan eroavia tilanteita, joiden avulla keskustella townhouse-asumisen erilaisista ominaisuuksista.





Yhteispihamalli.

### **Yhteispihamalli**

Pihakatumallin rinnalla heräsi kysymys, olisiko sama tonttitehokkuus ja sama määrä rakennuksia pysäköintipaikkoinen mahdollista saavuttaa korttelirakenteella, jonka keskipisteenä olisi yhteispiha. Ajatus yhteispihasta nousi esille Östersundomin aluetta käsittelevästä julkaisusta (Pulkkinen 2014) sekä ”shared space”-ajatteluun viittaavasta esityksestä (Pulkkinen 10.6.2014). Näiden lisäksi tutustuimme Aalto Energy Efficient Townhouse-hankkeen Saksan ekskursiolla syksyllä 2014 Leipzigin Gohlis-nimiseen alueeseen, joka oli toimiva esimerkki yhteispihallisesta mallista.

Koverrettu townhouse sijoitettiin myös tässä mallissa vilkkaan kokoojakadun varteen. Suurempaa tonttia vaativa townhouse-paritalo jätettiin kokonaan pois, koska väljä, ykstyinen viheralue haluttiin tässä mallissa ottaa kaikkien asukkaiden käyttöön. Kahden etupihallisen townhouse-rivin sijoittelu eroaa suhteessa yhteispihaan ja katutilaan. Yhdessä rivissä puutarha avautuu yhteispihalle päin, toisessa pieni etupiha ja pääsisäänkäynti. Myös tässä haluttiin luoda toisistaan hieman eroavia tilanteita, joita voitaisiin käyttää työpajoissa keskustelun pohjana.

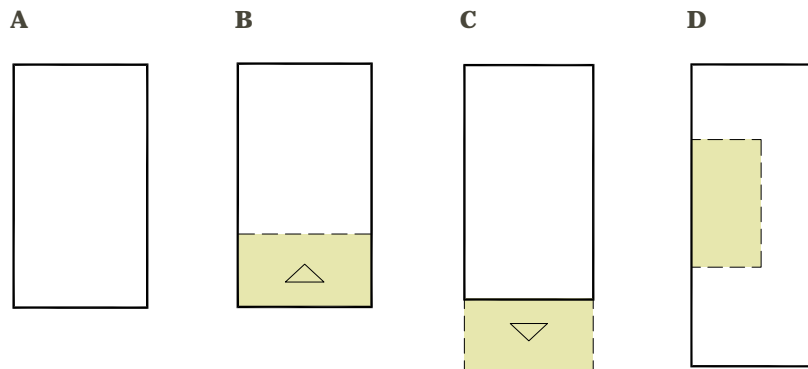
Työpajoissa vuoroteltiin pihakatu- ja yhteispihapelialustoilla pelaten kuitenkin siten, että yhdessä työpajassa oli käytössä vain toinen perusmalleista – tämä auttoi tehtävän rajauksessa ja tulkinnoissa.



Kuva 20. Townhouse-alueen yhteispiha. Leipzig-Gohlis, Saksa.

### 3.3.1 Etupihan typologia

---



#### Etupihan tyypit

---

Työpajojen esimerkkialueiden kehittelyä edelsi vaihe, jossa tutkittiin etupihan typologiaa. Etupihan merkitys korostuu erityisesti tiiviissä ympäristössä; townhouse-typologiaan yhdistetään usein välitön liittyminen katutilaan, jolloin talon edessä ei ole etupihaa. Halusimme tarkastella, mitä erilaiset etupiharatkaisut tarkoittaisivat Suomen oloihin sovellettuina. Tarkasteluun sisällytettiin myös vertailu siitä, miten Suomessa ja ulkomailla toteutetut ratkaisut vaihtelevat esikauptunkimaisten ja tiiviiden kaupunkimaisten, urbaanien, alueiden välillä.

Townhouse-talojen etupihat voidaan jakaa kolmeen eri tyyppiin:

- A**     **Ei etupihaa** | No front yard
- B**     **Sisäänvedetty piha** | Inset
- C**     **Talon edessä sijaitseva piha** | Offset

Oman ryhmän muodostavat:

- D**     **Sisäpiha** | Inner yard
- E**     **(Katto)terassi** | (Roof) terrace

Vaihtoehdossa A townhouse-talo rajautuu suoraan julkiseen tilaan, kuten katuun tai aukioon. Edessä ei ole tonttiosuuteen kuuluvaa etupihaa tai vastaavaa aluetta.

Vaihtoehdossa B townhouse-talon ensimmäinen kerros on sisäänvedetty, jolloin rakennusmasan kovertuu puoliyksityinen tai yksityinen tila. Myöskään tässä vaihtoehdossa talon edessä ei ole kiinteistöön kuuluvaa aluetta ja talo on rakennettu kiinni tontin rajassa.

Vaihtoehdossa C townhouse-talon edessä on etupiha. Etupihan suunnitteluratkaisuihin on käytettävissä laaja paletti eri elementtejä muureista istutuksiin.

Näiden kolmen etupiharatkaisun lisäksi tunnistettiin ratkaisumalli D, jossa sekä etu- että takapiha toimintoineen on siirretty talon massaan. Etu- ja takapihan tilalla voi olla sisäpihoja ja (katto)terasseja. Malli D on rajattu tässä työssä tarkastelun ulkopuolelle, koska siihen ei sisälly etu- eikä takapihaa ja tässä tutkimuksessa yksityiset ulkotilat on tunnistettu tärkeäksi townhouse-asumisen ominaisuudeksi.

## A – Ei etupihaa | No front yard

---



### A – Ei etupihaa | No front yard

---

Ratkaisu, jossa rakennuksen edessä ei ole asukkaan hallinnassa olevaa etupihaa tuottaa tiivistä katutilaa. Talorivin suoraan katutilaan rajautuva julkisivu säilyy eheänä, eikä rakennusten edessä sijaitse yksilöllisyyttä korostavia elementtejä. Katutila ja rakennusten julkisivut korostuvat. Kaupunkikuvallisesti malli on keino luoda townhouse-kadulle yhtenäinen ilme.

Etupihaton ratkaisu edellyttää vähäisiä korkeuseroja maastossa tai katutilan nostamisen pohjakerroksen tasolle. Suomessa yleinen rakennustapa nostaa sisäänkäyntikerroksen lattian yläpinta minimissään 300 mm maanpinnan yläpuolelle (RakMk C2) vaatii sisäänkäynnin esteettömyyden takia suunnitteluratkaisuja, joissa korkeuserot hoidetaan talon sisällä portaan tai luiskan avulla.

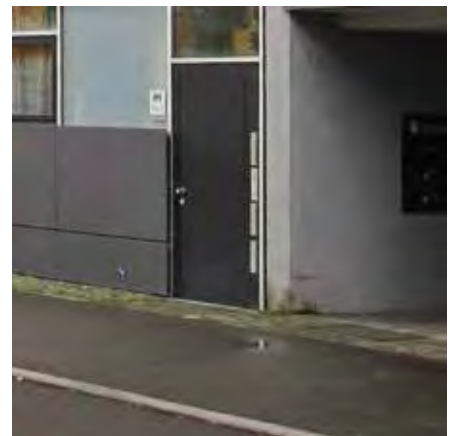
Jos sisäänkäynnin yhteyteen halutaan katoksia, tulee asemakaava sallia katualueelle ulottuvia rakennusosia. Katoksen vedenpoistoratkaisuihin on otettava kantaa. Jos vedet on johdettava omalle tontille, voidaan sallia vedenpoistoputken läpivienti katualueen kautta.



KUVA 21. STEIGEREILAND, IJBURG, AMSTERDAM, ALANKOMAAT.



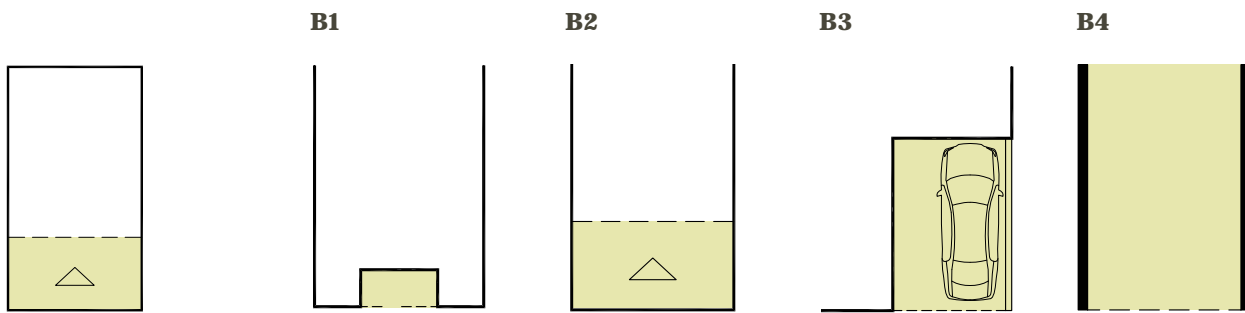
KUVA 22. STEIGEREILAND, IJBURG, AMSTERDAM, ALANKOMAAT.



KUVA 23. LORETTO-AREAL TÜBINGEN, SAKSA.

## B – Sisäänvedetty piha | Inset

---



## B – Sisäänvedetty piha | Inset

---

Vaihtoehto B, jossa etupiha siirtyy rakennuksen alle, voidaan jakaa neljään alaryhmään.

- B1 Inset minimum**
- B2 Inset medium**
- B3 Inset carport or garage**
- B4 Inset maximum**

### **B1 Inset minimum**

Katutilan ja rakennuksen väliin rajautuu pieni sisäänvedetty tila.

### **B2 Inset medium**

Katutilan ja rakennuksen väliin rajautuu edellistä mallia suurempi sisäänvedetty tila, joka on usein koko julkisivun levyinen.

### **B3 Inset carport or garage**

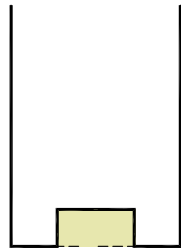
Tässä mallissa rakennuksen rungossa on autopaikan kokoinen tila, joka on kadun suuntaan joko suljettu autotalli tai avoin autokatos. Avoin tila voi myös ulottua rakennuksen läpi, jolloin syntyy yhteys takapihalle.

### **B4 Inset medium**

Pohjakerros on kokonaan avointa ulkotilaa. Kadun ja takapiha välillä on suora yhteys, mikä vähentää takapihan yksityisyyttä: kadun äänet kantautuvat pihalle, jonne myös näkee suoraan kadulta.

Ratkaisut B3 ja B4 voivat olla hyviä vaihtoehtoja alueille, joilla sosiaaliset kohtaamispaikat puuttuvat kokonaan tai ovat vähäisiä, ja joille ei suunnitella etupihoja. Asukastyypin on oltava tällöin sosiaalinen; yksityisyyden paikat löytyvät vain asunnon sisältä.

## B – Sisäänvedetty piha | Inset



### B1 – Inset minimum

Tässä mallissa rakennuksen sisäänkäynnin yhteydessä on puoliyksityinen tila, joka muodostaa talon asukkaiden oman reviirin. Katettu alue suojaa niin sateelta kuin katseilta. Kuten edellinen malli, myös tämä ratkaisu mahdollistaa tiiviin rakentamisen. Katujulkisivu pysyy yhtenäisenä ja katutilan ilme on hallittu. Kaupunkikuvallisesti pieni sisäänveto jäsentää katuun rajautuvaa julkisivua. Sisäänveto on noin 300–1000 mm.

Sisäänvetoon voi kuulua elementtejä kuten portaat, penkki, säilytyslaatikko tai kasveja. Ratkaisu mahdollistaa myös katosten, vedenpoiston, valaistuksen tai postilaatikoiden sijoittelun omalle tontille. Vaikka tila on kooltaan pieni, voi se olla asukkaan kannalta tärkeä identiteetin luoja, personoinnin mahdollistavana kodin muokkaajana. Pieni tila voi myös edesauttaa sosiaalisten kontaktien syntyä.

Noin 300–500 mm korkeusero voidaan tässä mallissa hoitaa porraskorotuksen avulla. Esteettömän sisäänkäynnin edellytyksenä on tässäkin mallissa suurempi takapiha, jonka avulla korkeuserot hoidetaan.



KUVA 24. TOWNHOUSE, LEIPZIG, SAKSA.

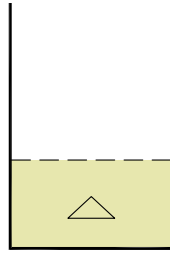


KUVA 25. BÜRGERHAUS, CALW, SAKSA.



KUVA 26. BIG-YARD ZELTERSTRASSE, BERLIINI, SAKSA.

## B – Sisäänvedetty piha | Inset



### B2 – Inset medium

Julkisivulinja pysyy myös suuremmalla (>1000 mm) sisäänvedolla varustetussa vaihtoehdossa eheänä, koska rakennus rajautuu ylemmistä kerroksista suoraan katutilaan. Tässä mallissa sisäänvedosta tulee kuitenkin arkkitehtoninen, kadun luonteeseen vaikuttava elementti. Kadulla liikkuvalla avautuu pohjakerroksen osalta näkymä asukkaan puoliyksityiseen tilaan. Korkeuserojen hallinnan ja esteettömyyden kannalta pätevät samat asiat kuten pienellä sisäänvedolla varustetussa mallissa.

Suurehko sisäänveto vaatii toimenpiteitä lämmöneristyksen näkökulmasta, mikä asettaa suunnitteluhaasteita pientalorakentamisessa yleisen matalan kerroskorkeuden takia. Rakenneteknisesti toimivista ratkaisumalleista huolimatta ulkovaippaa rikkovat elementit heikentävät rakennuksen energiatehokkuutta sekä lisäävät rakennuskustannuksia. Näihin seikkoihin otetaan kantaa AEF Energiatehokas townhouse -tutkimuksessa, onhan energiatehokkuus tulevaisuuden townhouse-rakentamisen avainkysymyksiä.



KUVA 27. TOWNHOUSE-TALOT ALPPIKYLÄ, HELSINKI.

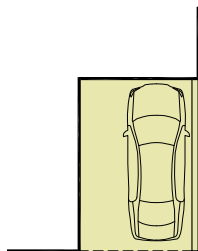


KUVA 28. TOWNHOUSE, NIEUW LEIDEN, LEIDEN, ALANKOMAAT.



KUVA 29. TOWNHOUSE, NIEUW LEIDEN, LEIDEN, ALANKOMAAT.





### B3 – Inset carport or garage | B4 – Inset maximum

Autopaikan kokoisella, taloon koverretulla tilalla (B3) on paikoituksen lisäksi myös muita käyttömahdollisuuksia. Tila toimii esimerkiksi sateensuojana, leikkipaikkana, moottoripyörän tai polkupyörien parkkina ja korjauspaikkana, jätteiden säilytystilana ja terassin korvikkeena. Jos suunnittelussa kiinnitetään huomiota autopaikan esteettisiin ratkaisuihin ja materiaalivalintoihin, voidaan sen käyttötarkoitusta laajentaa myöhemmin monikäyttöiseksi, talon sisääntuloa suojaavaksi tilaksi.

Tila voi ulottua rakennusrungon läpi takapihalle asti, jolloin pohjakerrokseen syntyy etu- ja takapihan yhdistävä avoin tila (B4). Malli on lähempänä ´ympärikäveltävää taloa´ kuin muut vaihtoehdot. Sen etuna on pihan ja puutarhan toimintojen laajentuminen rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Koska townhouse-tontti on yleensä pieni, voidaan osa pihan toiminnoista siirtää talon alle koverrettuun tilaan. Toisaalta visuaalinen yhteys etu- ja takapihan välillä voi vähentää asumisen yksityisyyttä.

Vaihtoehdoissa, joissa talon massaan sijoitetaan autopaikka, on otettava erityisesti huomioon autopaikan palo-osastointi sekä riittävä ilmanvaihto. Suomessa townhouse-talolle asetetut palotekniset vaatimukset esitetään rakentamismääräyskokoelman Rakennusten paloturvallisuus-osassa (RakMk E1). Täydentävänä ja tarkentavana ohjeistuksena kaupungit ja kunnat esittävät omia tulkintojaan palomääräyksistä. Paikkakunnan paloviranomaiset kommentoivat ja valvovat kohteita rakennuslupahakemuksen aikana. Autopaikka muodostaa yleensä oman palo-osaston. Autotallin tai autokatoksen sivuseinät ja katto on siis osastoitava. Sähköauton käyttöä ajatellen on huomioitava suurentunut palamisvaara, joka johtuu latauslaitteiston tai muuntajan palo-ominaisuuksista.

Ratkaisuissa, joissa katutila rakennetaan taloon kiinni, on otettava huomioon autotallin oven avaaminen ja siitä mahdollisesti aiheutuvat vaaratilanteet katualueella. Mikäli jalkakäytävä sijaitsee välittömästi talon edessä, ei voida sallia ratkaisuja, joissa autotallin ovi työntyy avaamisen aikana katutilalle. Näissä tapauksissa voidaan harkita ratkaisuja kuten rullaverhot tai sisäpuolen sivuseiniin avautuvat taitettavat portit tai verhot.



KUVA 30. PAUL-EHRLICH STRASSE, KARLSRUHE, SAKSA.



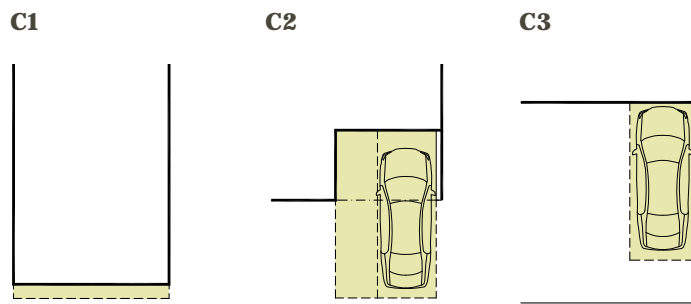
KUVA 31. BORNEO-SPORENBURG, AMSTERDAM, ALANKOMAAT.



KUVA 32. BORNEO-SPORENBURG, AMSTERDAM, ALANKOMAAT.

## C – Talon edessä sijaitseva piha | Offset

---



### C – Talon edessä sijaitseva piha | Offset front yard

---

Vaihtoehto C, jossa rakennuksen edessä sijaitsee piha, voidaan jakaa kolmeen alaryhmään.

**C1 Offset minimum**

**C2 Offset medium**

**C3 Offset maximum**

#### **C1 Offset minimum**

Katutilan ja rakennuksen välissä sijaitsee townhouse-tontille kuuluva pieni tila.

#### **C2 Offset medium**

Rakennuksen edessä sijaitsee edellistä mallia suurempi alue, joka voi ulottua myös osittain rakennuksen massaan.

#### **C3 Offset maximum**

Tässä mallissa autopaikan kokoinen tai suurempi alue sijaitsee rakennuksen rungon edessä.



## C – Talon edessä sijaitseva piha | Offset



### C1 – Offset minimum

Townhouse-talon ja kadun välinen etupihavyöhyke voi olla hyvinkin pieni, minimissään noin 300–500 mm.

Ratkaisu luo talon eteen asukkaiden oman pienen reviirin. Alue voi olla rajattu pienellä muurilla tai aidalla, mikä lisää oman paikan tuntua. Asukkaat voivat sijoittaa pienelle alueelle talon yksilöllisyyttä korostavia elementtejä, kuten esimerkiksi istutuksia, ruukkukasveja, penkkejä tai valaisimia.

Kaupunkikuvallisesti pieni kaistale talon edessä rajaa rakennusta selkeästi katutilasta ja elementit kuten kasvillisuus tai seinäkkeet jäsentävät ja pehmentävät julkisivun ja kadun välistä rajaa. Väähäinenkin kasvillisuus toimii hiilinieluna ja sillä on suotuisa vaikutus kaupungin mikroilmastoon (vrt. Kuittinen & Moinel 2014). Rakennuksen edessä, omalla tontilla sijaitseva pieni kaista voi helpottaa asuinalueen rakentamista, koska katu ja rakennus valmistuvat harvoin samaan aikaan. Katutila voidaan rajata selkeämmin ja välitila on helppo täyttää jälkikäteen esimerkiksi kivetyksellä.



KUVA 33. TOWNHOUSE, INDUSTRIESTRASSE, PLAGWITZ, LEIPZIG, SAKSA.

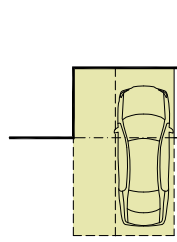


KUVA 34. TOWNHOUSE, ROSSMÄSSLERSTRASSE, LEIPZIG, SAKSA.



KUVA 35. TOWNHOUSE, INDUSTRIESTRASSE, SCHLEUSIG, LEIPZIG, SAKSA.

## C – Talon edessä sijaitseva piha | Offset



### C2 – Offset medium

Edellistä mallia suurempi etupiha vaikuttaa kaupunkikuvaan merkittävästi. Yhtenäistä katulinjaa on mahdollista säilyttää tai rikkoa. Talon edessä sijaitsevan pihan yksi tärkeä tehtävä on luoda välivyöhykettä, joka eristää talon julkisivun katutilasta. Alueen puoliyksityisyyden aste vaihtelee.

Etupihalla voi sijaita kevyitä rakennelmia ja se voi olla osittain katettu. Etupiha on välitila, jonka avulla voidaan esimerkiksi ratkaista kadun ja rakennuksen pohjakerroksen välisiä korkeuseroja. Autopaikka voidaan sijoittaa puoleksi talon rungon alle, mikä mahdollistaa tehokkaamman maankäytön. Suunnittelussa on silloin otettava lämpöeristyksen lisäksi huomioon paloeristys. Mallilla voidaan ratkaista suurempiakin korkeuseroja omalla tontilla, joskin esteettömyyden kannalta tämäkin ratkaisu ei tarjoa riittävästi tilaa, jos kadun ja pohjakerroksen korkeudet eivät ole miltei samalla tasolla.



KUVA 36. TOWNHOUSE, OBERDORFSTRASSE, LEIPZIG, STÖTTERITZ, SAKSA.

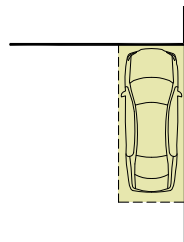


KUVA 37. TOWNHOUSE, STEIGEREILAND, IJBURG, AMSTERDAM, ALANKOMAAT.



KUVA 38. TOWNHOUSE, PRENZLAUER GÄRTEN, BERLIINI, SAKSA.

## C – Talon edessä sijaitseva piha | Offset



### C3 – Offset maximum

Maankäytön kannalta järkevää etupihan maksimimitoitusta voidaan pitää autopaikan vaatima tila, johon voidaan lisätä auton takana liikkumista varten varattu vyöhyke tai autopaikan ja talon väliin sijoittuva pieni istutusalue. Suuren etupihan käyttötarkoitus ei suinkaan rajaudu auton pysäköintiin. Townhouse-alueen ilmansuunnasta riippuen voi etupiha olla rakennuksen varsinaisen käyttöpuutarha tai toinen oleskelutila, takapihan lisäksi

Kaupunkiympäristössä tonttikohtaiseen pysäköintiin liittyy tiettyjä ongelmia. Jokaisen talon kohdalla on varattava tila sisäänajolle. Townhouse-tontin kapeuden vuoksi olisi suositeltavaa osoittaa tontin liittymäkohta jo asemakaavassa. Ellei näin tehdä, voivat vierekkäisten tonttien erilaiset ratkaisut johtaa siihen, että julkisen tilan istutuksille tai kadun suuntaisille kadunvarsipaikoille ei jää lainkaan tilaa. Ratkaisuissa, jossa autopaikka sallitaan townhouse-tontilla, olisi siis kaavavaiheessa hyvä ottaa kantaa myös julkisen alueen istutuksiin ja kadunvarsipysäköinnin järjestelyihin.

Vilkkaan kadun varrella sijaitsevat ratkaisut, joissa peruutetaan suoraan ajoväylälle, voivat aiheuttaa vaaratilanteita. Kaavoitusvaiheessa on punnittava, voidaanko edellä mainituista syistä sallia pysäköintiä kadun varrella sijaitsevilla townhouse-tonteilla. Myös kevyen liikenteen väylien sijainti on kaikissa townhouse-hankkeissa, joissa autopaikka sijaitsee omalla tontilla, suunniteltava turvallisuuden kannalta huolella.



KUVA 39. KYTKETYT KAUPUNKIPIENTALOT, MALMIN-KARTANO, HELSINKI.



KUVA 40. TOWNHOUSE, FRIEDRICHSWERDER, BERLIINI, SAKSA.



KUVA 41. TOWNHOUSE, RUMMELSBURGER BUCHT, BERLIINI, SAKSA.



## ***4. Tutkimuksen tulokset***

## 4. Tutkimuksen tulokset

### 4.1 Kyselyn keskeiset tulokset

Käytämme tässä tarkastelussa verkkopanelistien (n=1214) aineistoa ellei erikseen toisin mainita. Suomalainen unelmakoti-kyselyssä townhouse-talon koki itselleen mahdolliseksi yli puolet vastaajista (täysin tai melko samaa mieltä). Myöhemmissä analyyseissä tätä joukkoa nimitetään townhouse-myönteisiksi. Tämä ryhmä edustaa 56 % vastaajista, loput vastaajista edustavat 44 % osuutta verkkopanelisteista.

Vastoin ennako-odotuksia lapsiperheiden townhouse-asumisesta, townhouse kiinnosti miltei yhtä paljon myös yksinasujia ja pariskuntia (kaavio 1). Townhouse voisi siis talotyyppinä kiinnostaa suurtakin joukkoa, mutta toistaiseksi tarjonta ei kohtaa kysyntää. Kyselytutkimuksemme mukaan asuntoa etsitään pääkaupunkiseudulla alle 120 m<sup>2</sup> kokuokasta, kuitenkin townhouse-talot ovat kooltaan usein 140 m<sup>2</sup> tai enemmän (vrt. kaavio 2).

Asunnon valinta, mutta myös jo asumistoiveet, muokkautuvat budjettirajoitteissa. Rajoitteet taas merkitsevät kompro-

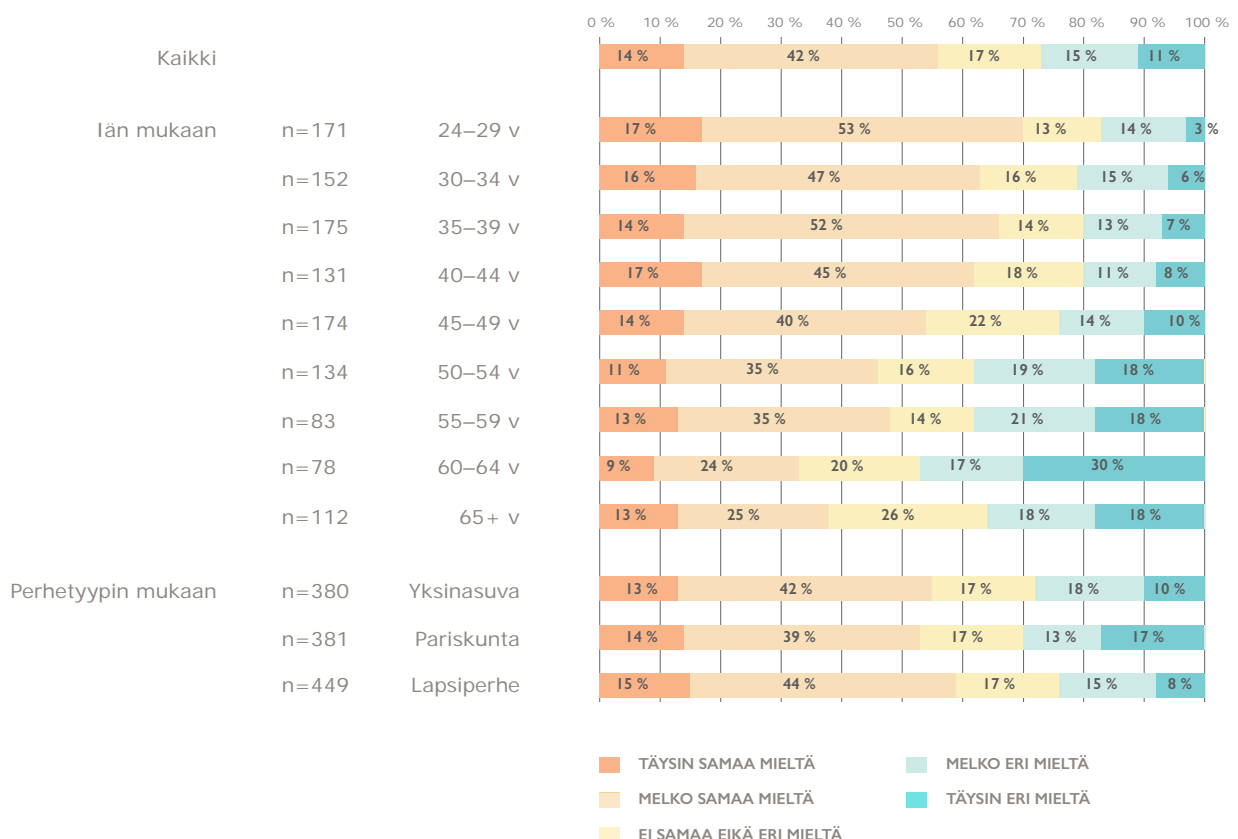
misseja ja luopumista osasta toiveita. Silti samassa budjettiluokassa asukkaiden valinnat voivat vaihdella suurestikin. Yhtenä selityksenä on annettu elämäntyyliä, jotka heijastavat valintoja ohjaavia asenteita ja arvoja. Jotta suunnittelua voidaan ohjata paremmin vastaamaan kysyntää ja valintamahdollisuuksia, halusimme ymmärtää vastaajia heidän elämäntyyliensä kautta. Seuraavaksi kuvataan suunnitteluratkaisuihin liittyvien elämäntyylien tulkintoja.

#### 4.1.1 Elämäntyyli-ryhmät ja niiden muodostaminen

Townhouse on talotyyppi, jonka ensisijaiseksi kohderyhmäksi on ajateltu omakotitalomaista omistusasumista etsivät lapsiperheet. Toteutettu kysely kuitenkin osoitti, että kiinnostusta löytyy myös muissa elämäntilanteissa asuvilta ja erilaisia hallintamuotoja suosivilta.

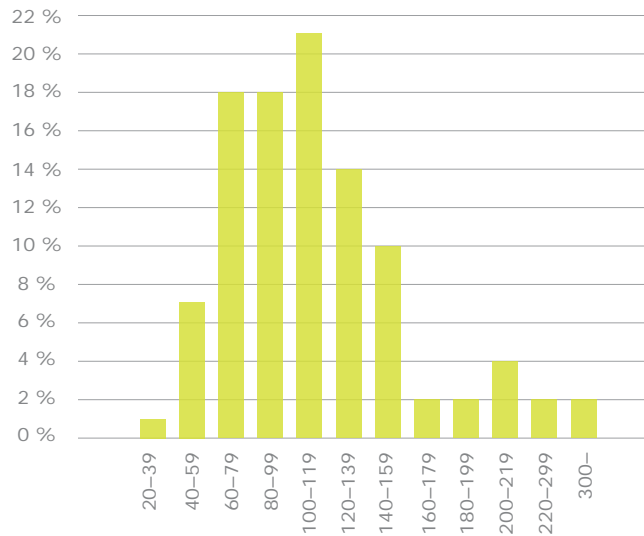
KAAVIO 1.  
”TOWNHOUSE SOPISI TALOTYYPINÄ MINULLE/MEILLE HYVIN”

Vastaajissa townhouse-kiinnostuneita oli jokaisessa perhetyyppissä jokseenkin yhtä paljon.



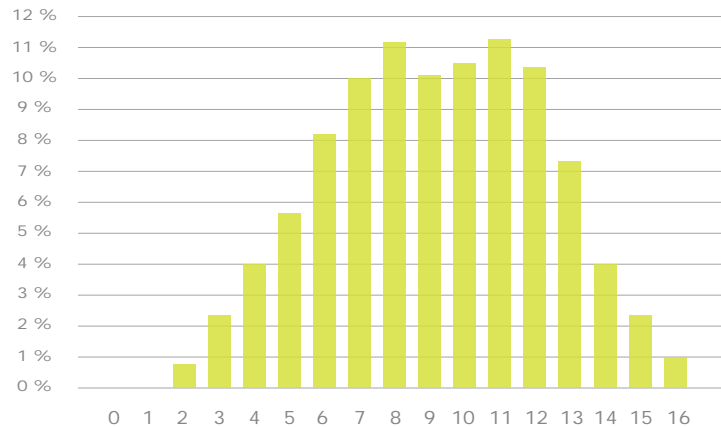
**KAAVIO 2.**  
**KUINKA SUUREN ASUNNON TOIVOISIT?**

Townhouse-myönteiset ja toiveasunnon koko (m<sup>2</sup>)



**KAAVIO 3.**  
**URBAANIT ASUMISMIELTYMYKSET -MITTARIN JAKAUMA**

Pääkaupunkiseudulla asuvien vastaajien urbaanit mieltymykset. Urbaanisuuella tarkoitetaan tässä tutkimuksessa rakennettua kaupunkiympäristöä. Urbaanisuuteen usein liitetty sosiaalisuus esitetään omalla yhteisöllisyysmittarillaan.



Kyselyssä haluttiin löytää yhteisiä selittäjiä tietyille asumisen arvostuksille, joita voitaisiin myöhemmin käyttää townhouse-konseptien kehittämisessä. Kyselyssä selvitettiin eri väittämien vastaajien asenteita, joita voidaan nimittää myös elämäntyyliä kuvaaviksi asenteiksi. Tällaisia asenteita oli esimerkiksi suhtautuminen asuin ympäristön sosiaaliseen ulottuvuuteen, kuten naapureihin. Riittääkö hyvän päivän tuttuus vai halutaanko naapureiden kanssa olla enemmänkin tekemisissä? Entä ollaanko valmiita ottamaan vastuuta ja vaikuttamaan omaan asuin ympäristöön ja sen kehittämiseen? (vrt. Kyttä ym. 2010b.)

Lisäksi selvitettiin asukkaiden asenteita suhteessa asumisen huolettomuuteen. Asukasbarometri 2010 (Strandell 2011) mainitsee helppohoitoisuuden ja huolettomuuden yhdeksi kerrostaloasumisen valintatekijäksi. Miten tämä helppohoitoisuus liittyy asumisen arvostuksiin ja elämäntyyliin?

Entä valmius "avata omaa asumista"? Usein townhouse mielletään talotyyppiä, joka rajautuu katutilaan. Tällöin se, näkykö kadulta kotiin sisään, voi vaikuttaa erilaisiin asukaskäyttöön eri tavoin. Hyväksytäänkö tiiviissä kaupunkiympäristössä ettei oma yksityisyys ole aina takuuvarmaa?

**Urbaanisuusmittari**

Toteutetussa kyselyssä oli joukko elämäntyyliä ja asumisen arvostuksia koskevia väittämiä. Vastaajat ottivat niihin kantaa viisiportaisella Likert-asteikolla *täysin samaa mieltä – melko samaa mieltä – ei samaa eikä eri mieltä – melko eri mieltä – täysin eri mieltä*. Väittämäjoukosta tutkittiin vastausjakaumien keskinäisiä korrelaatioita. Osoittautui, että seuraavien kohtien vastaukset korreloivat keskenään selvästi:



*Viihdyn vilkkaassa kaupunkimaisessa asuin ympäristössä*

*En ole kiinnostunut tekemään itse pihatöitä tai talon kunnossapitoa*

*Ikkunastani toivoisin näkeväni eloisaa katuelämää*

*Lähipuisto riittää minulle luonnoksi*

Lisäksi näiden kanssa korreloi negatiivisesti viides väittämä:

*En haluaisi kotia ilman vehreää ikkunanäkymää*

Näiden väittämien yhteinen piirre on se, että niiden voi katsoa kuvaavan asumistoiveiden urbaanisuuden eri puolia. Näin ollen oli perusteltua muodostaa niistä yhdistetty mittari eli summamuuttuja. Tällaisen mittarin reliabiliteettia eli luotettavuutta kuvataan Cronbachin Alpha -tunnusluvulla.<sup>1</sup> Se saa sitä suurempia arvoja mitä vahvemmin osiot korreloivat keskenään. Cronbachin Alphan arvon olisi syytä olla vähintään 0,60, jotta reliabiliteetti olisi riittävä. Neljällä ensimmäisellä väittämällä Cronbachin Alphan arvoksi muodostui 0,761, viidellä 0,758 eli käytännössä aivan samaa tasoa. Tällainen arvo merkitsee hyvää reliabiliteettia.

Näin päädyttiin muodostamaan neljästä väittämästä summamuuttuja, jota voi kuvata nimellä ”urbaanit asumismielitymukset”. Mittari skaalattiin niin, että mitä suurempi arvo, sen urbaanimmat asumispreferenssit. Arvo voi periaatteessa vaihdella välillä 0–16. Arvoja 0 ja 1 aineistossa ei kuitenkaan esiintynyt. Tätä selittää osaltaan se, että kyse ly suunnattiin pääkaupunkiseudulle eli vastaajat oli rajattu suurkaupunkialueella asuviin. Mittarin jakauma muodostui kaavion 3 mukaiseksi.

Jakauma painottuu mittarin keskivaiheille ja jonkin verran siitä oikealle eli urbaanien asumismielitymysten suuntaan. Tämä onkin odotettavissa, koska vastaajat edustavat suurkaupunkialueen väestöä.

Mittari dikotomisoitiin eli vastaajakunta jaettiin kahtia urbaanien ja ei-urbaanien asumismielitymysten ryhmiin. Urbaanin ja ei-urbaanin luokan raja asetettiin siten, että sellainen vastaaja, joka vastasi jokaiseen väittämään ”ei samaa eikä eri mieltä”, sijoittui rajatapauksena vielä ei-urbaaniin luokkaan. Siten arvot 2–8 edustivat ei-urbaaneja ja arvot 9–16 urbaaneja vastaajia. Vastaajista 42 % sijoittui ei-urbaanien ja 58 % urbaanien asumismielitymysten ryhmään.

### **Yhteisöllisyysmittari**

Vastausten korrelaatioiden tarkastelu tuotti myös toisen selkeän asumispreferenssien ulottuvuuden. Seuraavilla väittämillä oli vahva keskinäinen korrelaatio:

*Seurustelu naapureiden kanssa on minulle tärkeää*

*Haluan osallistua aktiivisesti asuinalueeni ja elinympäristöni kehittämiseen*

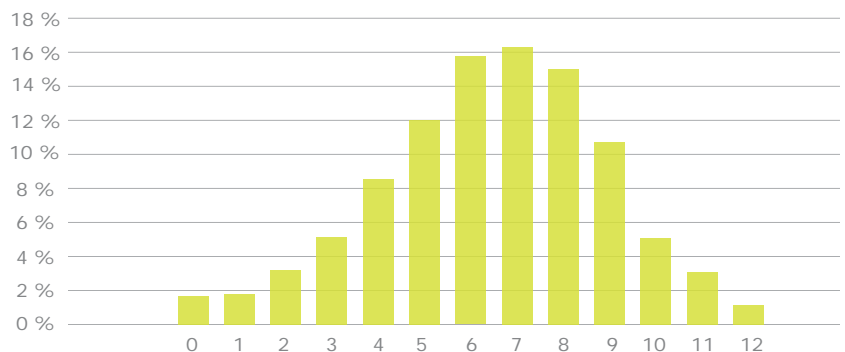
Lomakkeessa tiedusteltiin myös vastaajan suosikkitalotyyppiä sekä sitä, kuinka tärkeäksi hän kokee erilaiset tekijät sen valinnassa. Tekijöiden merkitystä mitattiin asteikolla *paljon merkitystä – melko paljon merkitystä – jonkin verran merkitystä – ei merkitystä*. Yksi näistä kysytyistä valintatekijöistä oli ”sosiaaliset kontaktit (naapurit, ystävät, sukulaiset)”. Osoittautui, että vastaukset tähän kohtaan korreloivat selvästi kahden edellisen väittämän kanssa.

Näistä kolmesta kysymyksestä muodostettiin yhdistetty mittari, joka kuvaa yhteisöllisyyden merkitystä asumispre-

#### **KAAVIO 4.**

#### **YHTEISÖLLISYYS-MITTARIN JAKAUMA**

Vastaajien asenne paikallisyhteisöisyyteen, summamuuttujajakauma.



<sup>1</sup> Menetelmäopetuksen tietovaranto 2015: <http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/mittaaminen/luotettavuus.html>



TAULUKKO 1.  
ELÄMÄNTYYLIRYHMÄT

Yhteisöllisyyden merkityksen ollessa suurempaa, on asukas sosiaalisesti avoimempi, ja pienempää, painottaa asukas enemmän yksityisyyttä. Urbaanit asumismielitymukset korostavat vilkkaan kaupunkikeskustamaisen asumisen arvostuksia, vähemmän urbaanit asumismielitymukset liittyvät väljemmän ja vehreämmän asuinalueen arvostuksiin.

		Yhteisöllisyyden merkitys	
		Pienempää	Suurempaa
Asumismielitymukset	Vähemmän urbaanit	20 %	22 %
	Urbaanit	28 %	30 %

ferensseissä. Mittarin Cronbachin Alphan arvoksi muodostui 0,608 mikä merkitsee riittävää reliabiliteettia.

Mittarin arvot vaihtelivat välillä 0–12. Mitä suurempi arvo, sen enemmän paikallisyhteisöllisyys merkitsee vastaajalle. Vastaajien jakauma tällä mittarilla on kaavion 4 mukainen. Vastaajat painottuivat mittarin keskivaiheille. Vastajakunta ei siis tämän ulottuvuuden suhteen polarisoitunut ääripäihin, vaan jakauma muistuttaa pikemminkin normaalijakaumaa.

Tämä mittari dikotomisoitiin siten, että arvot 0–6 edustavat pienempää ja arvot 7–12 suurempaa yhteisöllisyyden toivetta. Pienemmän arvon sai mittarilla 48 % ja suuremman arvon vastaavasti 52 % vastaajista.

### Elämäntyyli-ryhmät

Urbaanisuus- ja yhteisöllisyysmittarit eivät korreloineet keskenään. Ne edustivat siis toisistaan riippumattomia asumispreferenssien ulottuvuuksia. Kun nämä kaksi dikotomista muuttujaa ajettiin keskenään ristiin, saatiin yllä oleva typologia (taulukko 1).

Muodostuneet elämäntyyli-ryhmät nimettiin seuraavasti.

- Vilkaan alueen sosiaaliset:** asumismielitymukset urbaaneja ja paikallisyhteisyyden merkitys suurempi, 30 % vastaajista.
- Vilkaan alueen privaattit:** asumismielitymukset urbaaneja ja paikallisyhteisyyden merkitys pienempi, 28 % vastaajista.
- Väljän alueen sosiaaliset:** asumismielitymukset vähemmän urbaaneja ja paikallisyhteisöllisyyden merkitys suurempi, 22 % vastaajista.
- Väljän alueen privaattit:** asumismielitymukset vähemmän urbaaneja ja paikallisyhteisyyden merkitys pienempi, 20 % vastaajista.

Jatkossa käytämme ryhmistä nimityksiä ”vilkkat sosiaaliset” ja ”vilkkat privaattit” sekä ”väljät sosiaaliset” ja ”väljät privaattit”.

### 4.1.2 Elämäntyyli-ryhmät ja niiden hyödyntäminen tutkimuksessa

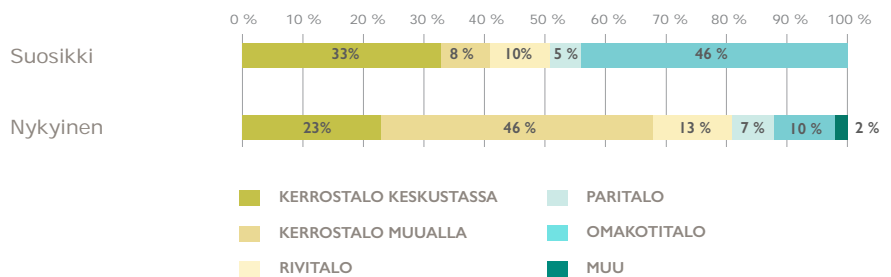
Kyselyssä tunnistetut ulottuvuudet, rakentamisen ja asuinalueen urbaanisuus (tiivius, vilkkaus – väljyys, vehreys) sekä paikallisyhteisöllisyyden aste (aktiivisuus – vetäytyminen/yksityisyys), loivat perustan tässä kyselyssä määritellyille, elämäntyyleistä johdetuille asukasprofiileille. Valinta on perusteltu, kun muistamme elämäntyylien jokseenkin laveat määritelmät. Jos haemme Chaneyn (1996) alleviivaamaan tilannesidonnaisuutta, on elämäntyyliä perusteltua lähteä selvittämään townhouse-tutkimuksessa nimenomaisesti asumiseen ja asumisen ympäristöihin liittyvistä tekijöistä: millaisia kulutusvalintoja asukkaat suosivat asumisen ominaisuuksissa ja arvostuksissa.

Omaa yksityisyyttä korostavat ”privaattit” ovat hieman vetäytyvämpiä, kutsukaamme heitä Ville ja Veera-vetäytyjiksi. Vastaavasti ”sosiaaliset” hakevat aktiivisesti kontakteja ja osallistuvat kaupungin toimintaan – olkoon he Antti ja Anja-aktiiveja. Jako on luonnollisesti vain suuntaa-antava: esimerkiksi Veera-vetäytyjä saattaa olla myös aktiivinen osallistuja, jos vain löytää itselleen sopivan tavan toimia.

Oleellista on kuitenkin huomata, että sekä vetäytyviä Villejä ja Veeroja että aktiivisia Antteja ja Anjoja on niin tiiviissä, urbaanissa ympäristössä kuin väljemmin rakennetussa, vehreämmässä ympäristössä. Tiiveys ei siis automaattisesti tuota aktiivisia Antteja, ja tavoiteltua yhteisöllisyyttä, vaan tiiviissä ympäristössä asuu myös vetäytyvämpiä asukkaita. Siksi myös Veeroille on löydettävä oma tapansa asua ja viihtyä tiiviissä ympäristössä. Luonnollisesti kotitalouteen voi kuulua sekä vetäytyviä että aktiivisia asukkaita, joiden toiveet asuinalueen urbaanisouden asteesta voivat myös poiketa toisistaan. Asumistyytyväisyyden kannalta onkin merkittävää, että kotitalouksien mahdollisesti erilaiset elämäntyyli-profiilit otetaan huomioon erityisesti yksittäisten townhouse-talojen ja näiden muodostamien townhouse-kortteleiden suunnittelussa.

Kiinnostus townhouse-asumiseen on suurinta ”vilkaan ympäristötyypin” suosijoilla eli niillä Anteilla ja Veeroilla, jotka arvostavat kuhisevaa kaupunkikeskustamaista ympäristöä. Kuitenkin myös väljät sosiaaliset, eli vehreämpää

Omasta suosikkiasumisesta pyydettiin antamaan yksi vaihtoehto, mutta pieni osa vastaajista ilmoitti useamman kuin yhden suosikkitalotyypin. Townhouse ei sisällynyt vaihtoehtoihin, vaan talotyypistä kerrottiin vasta kyselyn lopuksi.



asuinympäristöä arvostavat Antti-aktiivit, suhtautuvat 55 % osuudella myönteisesti townhouse-asumiseen. Näissä vastaajissa enemmistö on lapsiperheitä, ja heillä korostuu toive ”lapsiystävälliseen ympäristöön”. Townhouse-talotyypin konseptoinnille tämä merkitsee esimerkiksi mahdollisuuksia suunnitteluratkaisuihin, joissa pihakadulla, yhteispihoilla ja korttelitaloilla on oma roolinsa. Merkille pantavaa on, että myös tontinhakijoissa väljä ja sosiaalinen asumistyyli oli edustetuin.

Tunnistettujen asukasprofiilien anti liittyy erityisesti townhouse-hankkeeseen liitettyyn kohtuuhintaisuuden tavoitteeseen. Hankinta- ja asumiskustannuksiin voidaan vaikuttaa monin eri tavoin. Rakentamisen tapa, tuottajamuotoinen vai itse tehty, vaikuttaa neliöhintoihin. Arvioiden mukaan tuottajahintainen uudisneliö Helsingissä on 5000–6000 euroa, kun ryhmärakennuttamisessa voidaan päästä alle 3000 euron (Pulkinen 10.6.2014). Kustannuksiin vaikuttaa myös hallintamuoto sekä omassa käytössä ja yhteiskäytössä olevien neliöiden jakautuminen.

Tätä jakautumista avaa yhteistilakiinnostus: näistä tiloista kiinnostuneet ovat valmiimpia jakamaan osan kodistaan yhteistiloihin. Tällöin voidaan päästä pienemmällä neliömäärällä kiinni tilavampaan asumiseen – rahalleen saa enemmän vastinetta. Jos asukas ei kuitenkaan ole profiilitaan yhteisöllisyyteen painottuva, saatetaan kaavassa vaaditut yhteistilat kokea ylimääräiseksi kustannuseräksi, ja jopa kohteen hankinnan esteeksi. Jotta kaavamääräyksissä edellytetyt ratkaisut vastaisivat loppukäyttäjien arvostuksia, on ensiarvoisen tärkeää ymmärtää asukkaiden erilaiset asumisen tavat – tässä tapauksessa elämäntyyliprofiilit. Näin eri suunnittelun tasoilla pystytään vaikuttamaan kohtuuhintaisuuden tavoitteisiin kokoamalla ominaisuuspaketteja, joissa korostuvat kohderyhmän arvostukset – ei siis ”kaikkea kaikille”, vaan kohdennetusti valikoituja ratkaisuja niitä arvostaville.

### 4.1.3 Elämäntyyli ja suosikkiasumisen muodot

Vastaajilta kysyttiin myös omaa suosikkitalotyyppiä asuimuotona. Varsinaisen suosikkitalotyypin vaihtoehtoisissa väittämät keskittyivät tunnistettaviin talotyyppeihin – townhouse-taloe ei vielä tässä vaiheessa tarjottu vaihtoehtoksi.

Nykyasumisessa kerrostalo keskustan ulkopuolella oli useamman asuimuoto 46 %. Useimmille se myös merkitsee asumista etäämmällä palveluista. Suosikkiasumisesta kerrostalo keskustan ulkopuolella oli vähiten toivottu asuntotyyppi (8 %), mikä muistuttaa siitä, että asumisen valinnanmahdollisuudet eivät kohtaa toiveita ja todellisia mahdollisuuksia (kaavio 5).

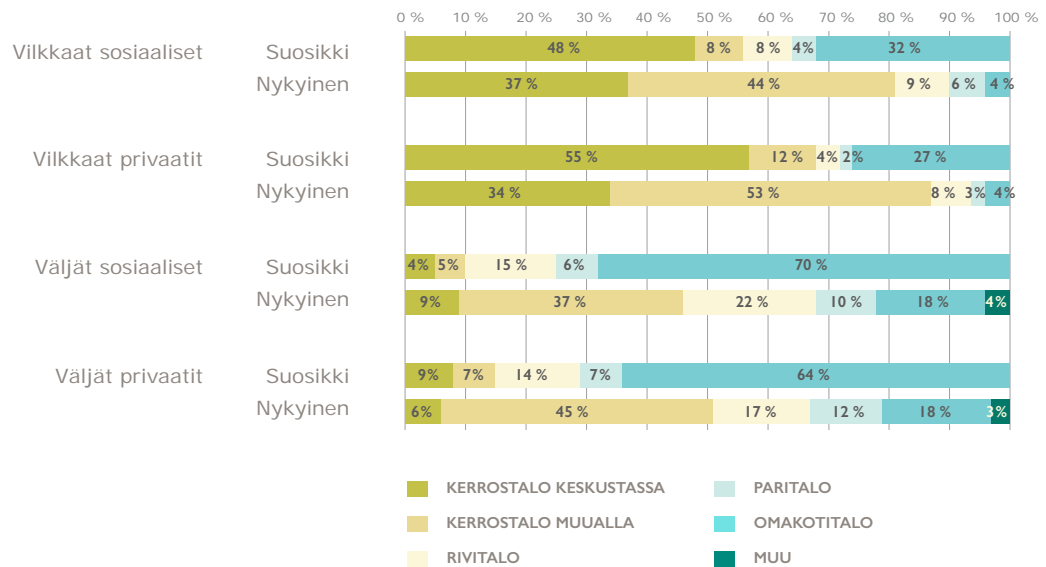
Asukasbarometri 2010 osoitti, että toivealueina keskustamainen ja maaseutumainen asuminen ovat hitaassa kasvussa (Strandell 2011). Suomalainen unelmakoti -kyselyssä vastaajat olivat pääosin pääkaupunkiseudulta, eikä maaseutumaisen asumisen toiveita tutkittu. Sen sijaan arvioitiin hyvin tiiviin keskusta-asumisen kiinnostusta sekä pääkaupunkimaisten muiden asumisvaihtoehtojen suhdetta tähän keskustamaisuuteen. Talotyyppien tarkastelussa keskustamaisessa kerrostalomiljöössä asui tällä hetkellä 23 %, kun asumistyyppiä toivoi 33 %. Omakotitalossa asui yhteensä 10 % vastaajista, mutta kyseistä muotoa olisi suosinut 46 % vastaajista. Suosikkivaihtoehto oli kyselyssä eritelty pakettitaloon sekä yksinomaan suunniteltuun omakotitaloon. Pakettiratkaisua kuitenkin kannatti selkeä vähemmistö, valtaosa kiinnostuksesta kohdentui yksinomaan suunniteltuun omakotitaloon. Nämä molemmat muodot sisältyvät kaavion 5 omakotitalo-osuuteen.

Townhouse-kiinnostukseen suosikkitalotyyppi liittyy sen rinnastettavuudessa tunnettuihin talotyyppihin. Perinteisesti townhouse on mielletty vaihtoehtoksi omakotitalo-asumiselle. Kuitenkin townhouse-myönteisiä löytyy myös esimerkiksi keskustamaista kerrostaloa suosivista, mikä

## KAAVIO 6.

### NYKYINEN JA SUOSIKKITALOTYYPPI ELÄMÄNTYYLIRYHMITTÄIN

Jos arvostetaan vilkasta asuianluettyyppeä, korostuu suosikkitalotyyppinä keskustamainen kerrostalo; vastaajien nykyasumista kuitenkin hallitsee kerrostaloasuminen keskustan ulkopuolella. Väljän alueen asukastyypeissä korostuu toive etenkin yksilöllisesti suunniteltuun omakotitaloon.



viittaa siihen, että myös keskustamaisilla alueilla voi löytyä oma townhouse-asukaskuntansa.

Suosikkitalotyyppin valinta osoitti kiinnostuksen kohdentuvan ensisijaisesti kerrostaloon keskustassa tai yksilöllisesti suunniteltuun omakotitaloon. Molemmat tyytit antavat lähtökohtia myös townhouse-konseptien suunnitteluun, asuinympäristöjen erityispiirteet muistaen.

Keskustamainen kerrostalo haluttiin tuoda omana vaihtoehtonaan, koska Asukasbarometrissa 2010 (Strandell 2011) korostetaan kerrostalopreferensseissä asuin ympäristön tyyppin vaikutusta. Barometrin mukaan keskustamainen kerrostaloasuminen on lisännyt suosiotaan, mutta muu kerrostaloasuminen ei. Myös tämän kyselyn vastausten voi tulkita olevan yhdenmukainen Asukasbarometrin huomion kanssa.

Tarkastelemme suosikkiasumista seuraavaksi elämäntyylien mukaan (kaavio 6). Vilkkaan keskustamaisen asumisen edustajat suosivat kerrostaloasumista keskustassa, toiseksi suosituin olisi omakotitalo – arvatenkin suhteellisen vilkkaassa ympäristössä sekin. Väljempää asuin ympäristöä suosivien keskuudessa korostuu omakotitalotoive, mutta myös rivitalomainen asuminen saa suhteessa enemmän suosiota osakseen.

Suosikkitalotyyppi elämäntyylytyypittelyn mukaan siis osoittaa, että keskustamaisen “vilkkaan” asumisen kannattajat todellakin suosivat kerrostaloa kaupungin keskustassa, mutta myös yksilöllisesti suunniteltu omakotitalo kiinnostaisi. Tämä antaa hyvät lähtökohdat urbaanien alueiden townhouse-asumiselle. Vastaavasti väljän, lähiömäisemmän asumisen suosijat (“väljät”) arvostavat pien-

taloja. Se, että kerrostalo kaupungin keskustassa vetoaa nimenomaisesti “vilkkaan” kaupunkirakenteen profiileihin vahvistaa osaltaan, että asukastyypittely mahdollistaa asuinalue tyyppipreferenssien tunnistamisen tässä tutkimuksessa käytetyillä mittareilla.

Vastaajat antoivat kyselyssä palautetta siitä, miksi suosikkitalotyyppissä vain keskustamainen kerrostalo oli kuvattu ympäristönsä tyyppiin liitettynä. Vastaajien asuin ympäristö tyyppien arvostuksia mitattiin kuitenkin muiden kysymysten avulla.

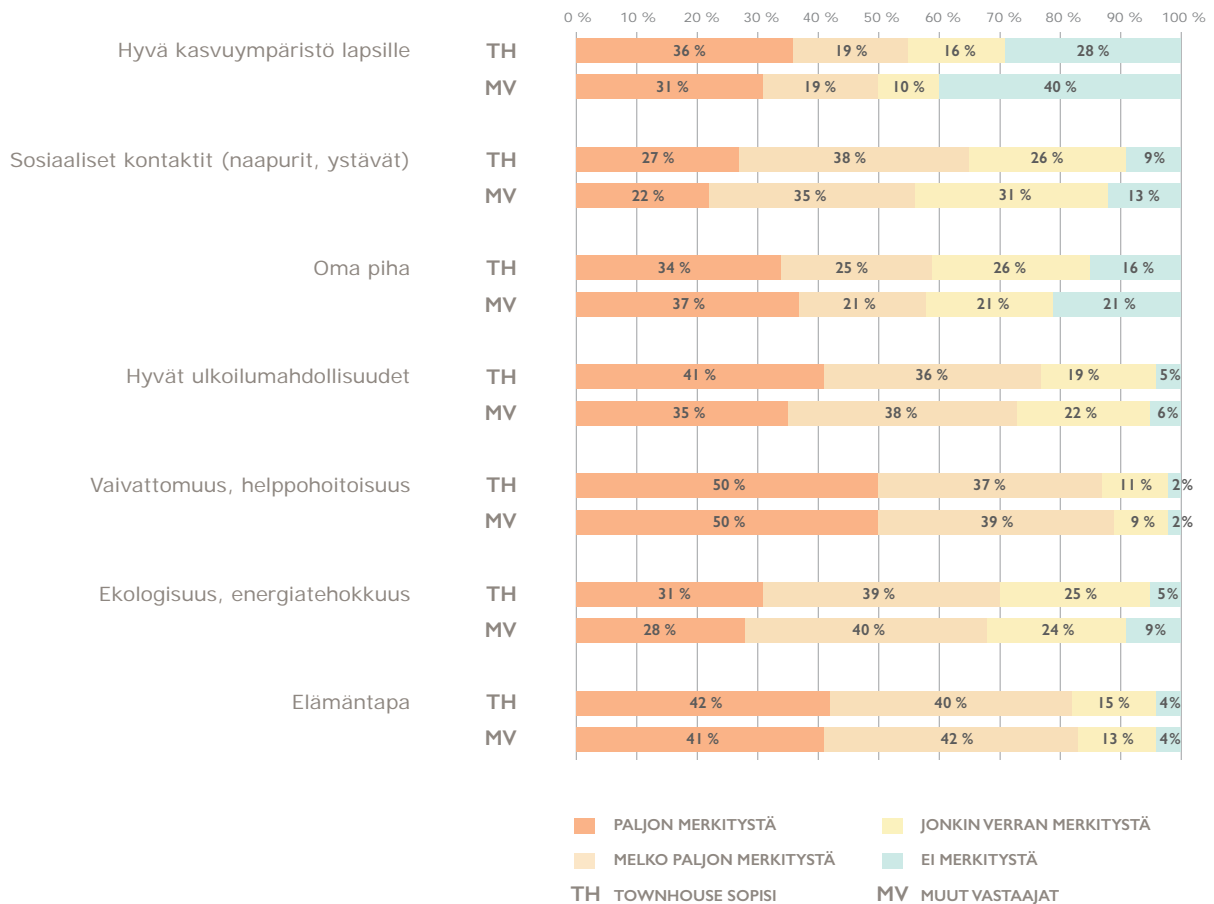
#### 4.1.4 Suosikkitalotyyppin valintaan vaikuttavat tekijät

Townhouse-myönteisten ja muiden vastaajien välisessä vertailussa (kaavio 7) huomataan, että oman suosikkitalotyyppin valinnassa townhouse-myönteisissä korostuvat hivenen ympäristön lapsiystävällisyys, sosiaaliset kontaktit sekä hyvät ulkoilumahdollisuudet. Nämä seikat tulivat esiin myös myöhemmissä työpajoissa.

Kerrostalo- ja omakotitalon valinnassa ekologisuus ja energiatehokkuus koetaan yhtä merkitykselliseksi: Keskustan kerrostalosuosijoista 66 % antaa paljon tai melko paljon merkitystä edellä mainituille tekijöille (kaavio 8a), kun vastaava luku yksilöllisen omakotitalon suosijoissa on 73 % (kaavio 8b). Voikin olla, että yksilöllisen omakotitalon koetaan antavan keskusta-asumista enemmän valinnan vaihtoehtoja. Yllättäen vaivattomuus ja helppohoitoisuus liitetään myös omakotitaloasumiseen – yksilöllisesti suunnitellun omakotitalon suosijoista pitää helppohoitoisuutta merkit-

KAAVIO 7.  
ERI TEKIJÖIDEN MERKITYS SUOSIKKITALOTYYPIN VALINNASSA

Townhouse-myönteiset ja muut vastaajat sekä suosikkitalotyypin valintaan vaikuttaneet tekijät.



tävänä yhteensä 82 % (paljon tai melko paljon merkitystä). Huomiot muistuttavatkin siitä, että talotyyppi itsessään ei vielä kerro yksilöllisesti koetuista asumisen tavoista ja mahdollisuuksista.

Omakotitalotyyppistä asumista suosivat asettavat eniten painoarvoa pihalle – siksi omakotitalomaiseen asumiseen vaihtoehdon tuova townhouse-suunnittelun on suotava panostaa juuri pihaympäristöihin ymmärtäen, että asukkaat kokisivat pihat, niin omat kuin yhteispihat, kotiensa jatkeeksi. Yhteispiha-ajatus korostuu myös omakotitalosuosikin perusteluissa – tässäkin muodossa sosiaalisilla kontakteilla on paljon (24 %) tai melko paljon merkitystä (39 %).

Asukkaat, joiden suosikkitalotyyppi sijaitsee keskustamaisessa asuinympäristössä, eivät painota niinkään pihaa kuin asumisen helppohoitoisuutta ja vaivattomuutta. Lasten kasvuympäristön ominaisuuksille ei aseteta myöskään merkitystä (49 %). Tämä ei kuitenkaan poista sitä tosiasiaa, että keskustamaista kerrostaloasumista – joka voi tulevaisuudessa olla myös townhouse-tyyppistä – suosivia löytyy myös lapsiperheistä. Yli viidennes (22 %) keskustakerrostaloa suosivista piti tärkeänä ympäristön lapsiystävällisyyttä ja 12 % antaisi paljon painoarvoa piharat-

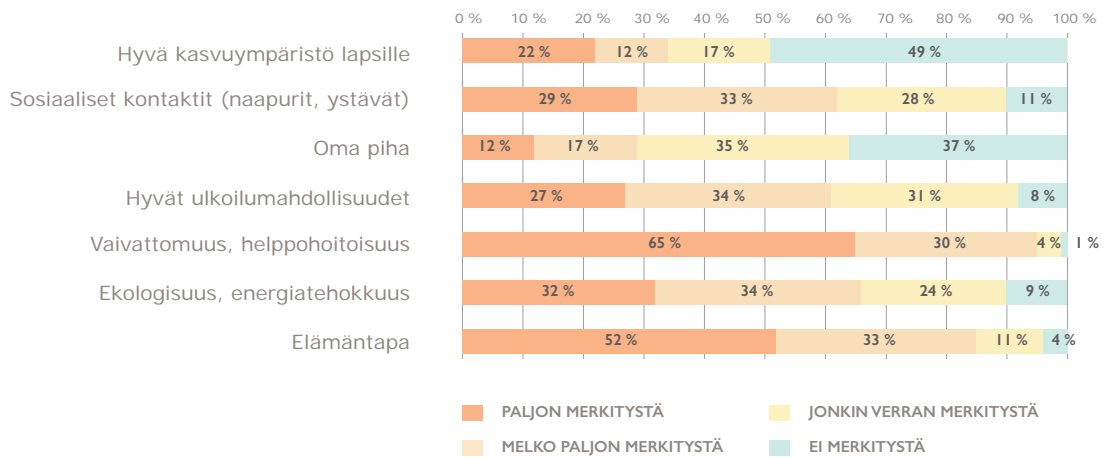
kaisuille. Pihakin voi kiinnostaa mikäli sitä tarkastellaan laajemmin yksityisten ulkotilojen näkökulmasta. Erilaiset parveke- ja kattoterassiratkaisut voivat olla maantason pihatiloja kysytympiä, ja muodostua tiiviissä kaupunkiympäristössä townhouse-talotyyppin vahvuudeksi. Keskustamainen townhouse-asuminen voisikin olla kahden tyyppistä: helppohoitoisuutta korostava, jossa pihat olisivatkin esimerkiksi kattoterasseja sekä ”keskikaupungin keitaita”, joissa muurein suojatut pihat toisivat lapsiperheellekin arjen turvaa ja elämyksellisyyttä.

Asumispreferenssien eriytymisestä kielii se, että sekä keskustamainen kerrostaloasuminen että yksilöllinen omakotitalo koetaan liittyvän oman elämäntavan ilmentämiseen. Elämäntapaa valintaan vaikuttavana tekijänä piti merkityksellisenä 85 % (paljon tai melko paljon merkitystä) kaupunkikeskusta-asumista suosivista (kaavio 8a) ja 82 % yksilöllistä omakotitaloasumista suosivista (kaavio 8b). Väittäjä oli yhdenmukainen Asukasbarometri 2010-tutkimuksen kanssa, jossa elämäntapa korostui keskustamaisessa asumisessa. Unelmakoti-kyselyssä elämäntavan tulkinta jätettiin vastaajakohtaiseksi; käsitteen sisältöä avataan syvällisemmin townhouse-hankkeen ympäristö- ja energia-asennekyselyssä.

**KAAVIO 8A.**

**ERI TEKIJÖIDEN MERKITYS SUOSIKKITALOTYYPIN VALINNASSA NIILLÄ, JOIDEN SUOSIKKINA OLI KERROSTALO KAUPUNGIN KESKUSTASSA.**

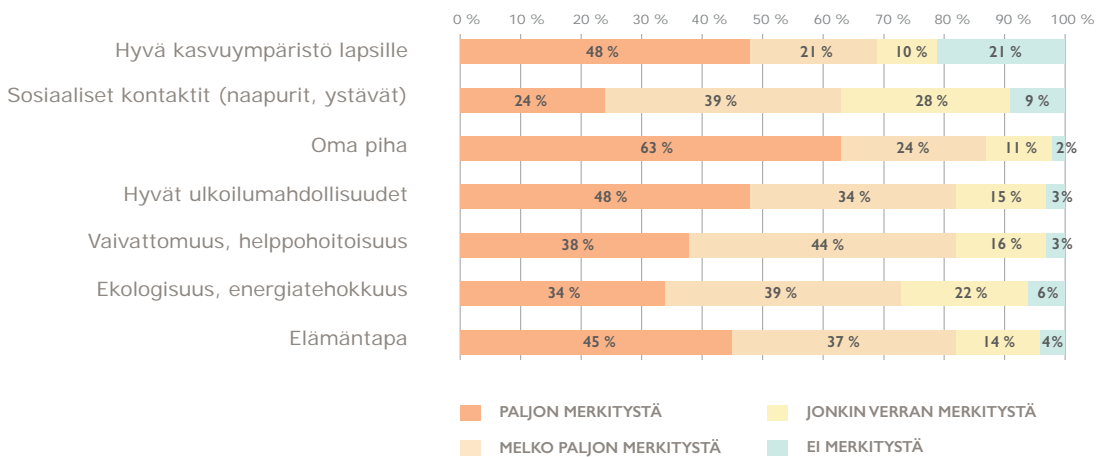
Kerrostaloasuminen kaupungin keskustassa liittyy asumisen tulkittuun vaivattomuuteen ja helppohoitoisuuteen, myös "pihattomuuteen". Omalla pihalla paljon tai melko paljon merkitystä kuitenkin 29 % vastaajista.



**KAAVIO 8B.**

**ERI TEKIJÖIDEN MERKITYS SUOSIKKITALOTYYPIN VALINNASSA NIILLÄ, JOIDEN SUOSIKKINA OLI YKSILÖLLISESTI SUUNNITELTU OMAKOTITALO.**

Yksilöllisesti suunniteltu omakotitalo vetoaa asukkaisiin, jotka arvostavat omaa pihaa, ulkoilumahdollisuuksia sekä kasvuympäristön sopivutta lapsille.



## TAULUKKO 2.

### VASTAAJIEN NETTOANSIOT JA KUUKAUSITTAISTEN ASUMISKUSTANNUSTEN MAKSUVALMIUS

Hallintamuotojen kiinnostavuutta on verrattu vastaajan nykyiseen asumismuotoon. Kaikissa vastaajissa omistusasunnossa asuvista 9 % voisi harkita vuokra- tai aso-asumista. Vuokralla-asuvista taasen 56 % haluaisi vuokra- tai aso-asumista jatkossakin, joskin 81 % vuokralla asuvista suosisi omistusasumista. Townhouse-myönteisissä vuokra-asumisen mahdollisuus näyttätty hivenen voimakkaampana. Yhteenlaskettu prosenttiluku ylittää 100, koska vastaajan oli mahdollista valita useampi vaihtoehto.

KAIKKI VASTAAJAT		Haluaisi asua:	
		Vuokra/aso-asunnossa	Omistusasunnossa
Asuu nyt:	Omistusasunnossa	9 %	98 %
	Vuokra/aso-asunnossa	56 %	81 %

TOWNHOUSE-MYÖNTEISET		Haluaisi asua:	
		Vuokra/aso-asunnossa	Omistusasunnossa
Asuu nyt:	Omistusasunnossa	11 %	98 %
	Vuokra/aso-asunnossa	60 %	84 %

## TAULUKKO 3.

### KESKITULO NYKYISEN JA TOIVOTUN HALLINTAMUODON MUKAAN

Kotitalouskohtaiset kuukausinettotulot olivat korkeimmat omistusasukkailla. Suhteessa korkein asumismenojen maksimiosuus nettotuloista oli vuokralla asuvilla (35 %).

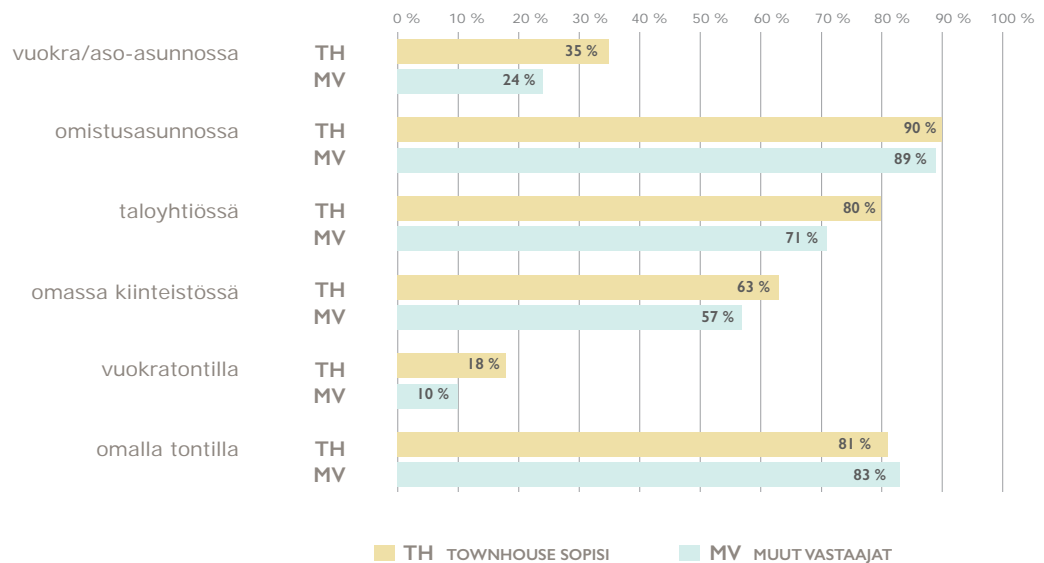
		Tulot	Maksimiasumismeno	Maksimiasumismenosuus
Asuu nyt:	Omistus	4 165 €	1 189 €	29 %
	Vuokra	2 554 €	888 €	35 %
	Asumisoikeus	3 521 €	1 001 €	28 %
Haluaisi asua vuokralla		2 902 €	931 €	32 %
Ei haluaisi asua vuokralla		3 730 €	1 115 €	30 %
Haluaisi asua omistusasunnossa		3 561 €	1 082 €	30 %
Ei haluaisi asua omistusasunnossa		2 631 €	833 €	32 %



## KAAVIO 9.

### VASTAUKSIA HALLINTAMUOTOON LIITTYVIIN VÄITTÄMIIN: ”HALUAISIN ASUA...” (TÄYSIN TAI MELKO SAMAA MIELTÄ)

Vastajat, joilla townhouse sopisi asuntotyyppinä, suhtautuvat muita vastaajia avoimemmin asumisen eri hallintamuotoihin.



#### 4.1.5 Hallintamuodon ja talouden kysymyksiä

Kyselyssä tarkasteltiin elämäntyyplejä ja niiden ”viestejä” townhouse-talojen ja -kortteleiden mahdollisuuksiin. Toinen kyselyn ryhmittelytapa liittyi townhouse-myönteisten tunnistamiseen. Verkkopanelistien aineisto antoi kattavan läpileikkauksen kokemuksiin asumisen eri muodoista, kuten vuokra-asumiseen, mikä näkyi myös valmiudessa hyväksyä erilaisia hallintamuotoja (kaavio 9).

Townhouse-myönteisissä korostuu valmius hyväksyä erilaisia asumisen hallintamuotoja. Suhteellisesti suurempi valmius vuokratonttiseen asumiseen on tärkeä löydös (townhouse-myönteisissä 18 %, muut 10 %), sillä uudistuotannossa vuokratontti jakaa mielipiteitä voimakkaastikin. Kysely kuitenkin vahvistaa sen, että omatonttisuus on enemmistön suosiossa (81 % ja 83 %).

Suomessa townhouse kuvataan ensisijaisesti omakotitalon vaihtoehtoksi. Tämäkin kiinteistömuodon hypoteesi kumoutui kyselyssä. Valtaosa vastaajista hyväksyy yleisellä tasolla yhtiömuotoisen asumisen. Hallintamuodon kysymyksiin otettiin kantaa myös työpajoissa. Yleisesti voidaan sanoa, että hallintamuodon toiveisiin vaikuttaa hinta sekä koettu päätäväntävyys; yhtiömuotoinen tulkitaan edullisemmaksi asumismuodoksi ja vaihtoehtoksi silloin, kun joka tapauksessa tietyistä asioista on päätettävä yhdessä.

Omistusasuminen oli selvä suosikki niin omistusasujien kuin vuokralaistenkin keskuudessa. Vuokra-asujista hie-

man yli puolet hyväksyisi vuokra-asumisen myös jatkossa (sai valita useamman itselle sopivan asumismuodon). Vastaukset eivät tässä juuri eronneet townhouse-kiinnostuksen mukaan.

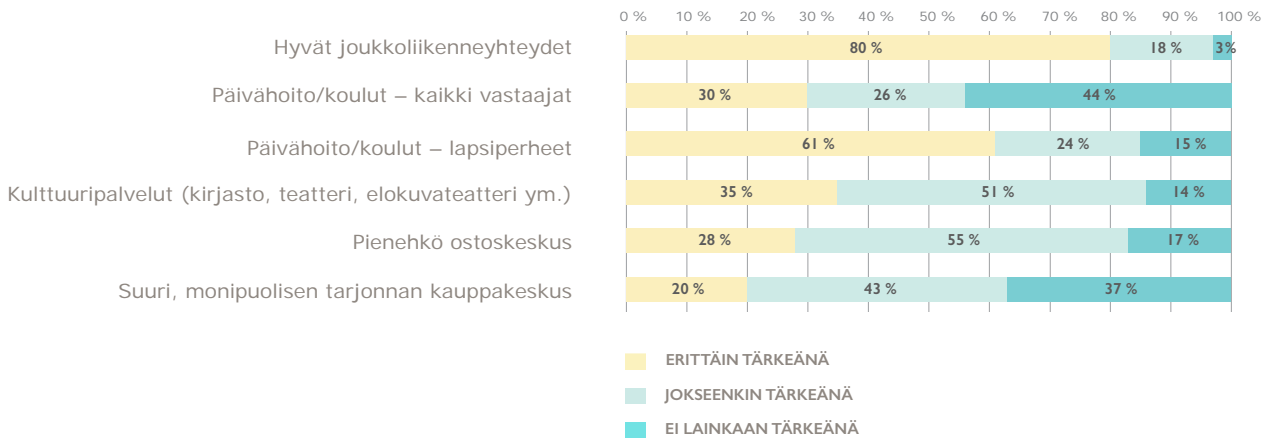
Asumisen mahdollisuudet ovat vahvasti sidoksissa valmiuksiin valita tietty asumistapa, kuten edellä kuvattiin, mutta ennen kaikkea taloudellisiin tekijöihin. Se, onko kotitaloudella varaa toimia toiveidensa mukaan, on viime kädessä kiinni varallisuudesta. Siksi tässä kyselyssä selvitettiin vastaajien nettoansiot ja kuukausittaisten asumiskustannusten maksuvalmius (taulukko 3).

Asukkailta kysyttiin kotitalouden kuukausittaisia nettotuloja (verojen jälkeen käteen jäävä määrä). Tulojen kohdalla 15 000 euroa suuremmat arvot oletettiin vuosituloiksi ja suljettiin pois. Maksimiasumismenon kohdalla 4 000 euroa suuremmat arvot suljettiin pois. Maksimiasumismenosta ja tuloista on tähän edelleen laskettu maksimiasumismeno-osuus. Vuokralaisuus joko nykyisenä tai toivottuna hallintamuotona, liittyy alhaisempiin tuloihin ja pienempään maksuvalmiuteen. Maksimiasumismeno-osuus muodostuu kuitenkin vuokralaisilla ja vuokra-asuntoa suosivilla korkeammaksi kuin muilla. Tuloksiin voi vaikuttaa myös asumistukien ja vastaavien osuus. Vapaisissa kommentteissa korostui asukkaiden tyytymättömyys asumisen kustannuksiin, mikä osaltaan alleviivaa townhouse-hankkeeseen liitetyn kohtuuhintaisuuden tavoitteen tärkeyttä.

## KAAVIO 10.

### KUINKA TÄRKEÄNÄ PITÄISIT, ETTÄ SEURAAVAT PALVELUT OLISIVAT ASUINALUEELLI?

Asuinalueen palvelutoiveet. Vastaajia oli ohjeistettu, että päivittäistavarakauppa sijaitisi omalla asuinalueella.



#### 4.1.6 Ympäristöasenteita ja rakentamisen tapoja

Kyselyssä selvitettiin yleisellä tasolla vastaajien asenteita asumisen palveluympäristöön ja yhteistiloihin sekä rakentamisen tapoihin niin ympäristöystävällisyyden kuin organisoitumisen näkökulmista. Kaikki aiheet ovat merkityksekkäitä townhouse-suunnittelussa.

##### **Asuinaluetyyppi ja palvelut**

Vastaajista neljännes (24 %) asui kaupunkikeskustassa ja valtaosa lähiöissä tai esikaupunkialueilla (74 %). Yhteinen nimittäjä löytyikin toiveena kattavasta joukkoliikenteestä. Palveluiden tarkastelussa suurta kauppakeskusta mieluummin asuttaisiin lähellä pientä ostoskeskusta. Kaupallisia palveluita enemmän kiinnostusta keräsi kulttuuripalvelut, joista ensimmäisenä esimerkkinä annettiin kirjasto. Kirjasto onkin hyvä esimerkki julkisesta tilasta, jossa sekä vetäytyvät että aktiiviset asukastyypit voivat löytää oman paikkansa olla ja osallistua kaupunkikulttuuriin. Lapsiperheitä kiinnosti luonnollisesti koulujen sijainti asuinalueella (kaavio 10).

##### **Ympäristöasenteet**

Ympäristövaikutuksiin liittyvien tekijöiden merkityksiä asumisasumisvalinnoille on tunnistettu Asukasbarometri 2010 tutkimuksessa, jossa asenteet liitettiin etenkin liikku- mismuotojen valintaan (Strandell 2011). Townhouse-tutkimuksessa joukkoliikenne miellettiin tärkeäksi osaksi asuinympäristön ominaisuutena. Ympäristöystävällisyyden tekijöitä määriteltiin tässä tutkimuksessa tarkemmin, ja ensisijaisesti asuntoon liittyviksi.

Asumiskustannusten hallinta energiatehokkuuden ansiosta koettiin yleisesti tärkeäksi: sillä oli merkitystä lähes kaikille verkkopanelisteille, ja 40 % heistä ”paljon” (kaavio 12). Tähän liittyi myös kohta ”rakennuksen energiatehokkuus”, jolla oli lähes yhtä paljon merkitystä. ”Paljon merkitystä” energiatodistukselle asettaa kuitenkin 28 %, eli asumiskustannusten hallinta koetaan todistuksia tärkeämmäksi. Uusiutuvien energiamuotojen käyttö sekä pintamateriaalien ja sisustusratkaisujen ympäristöystävällisyys koettiin myös yleisesti melko tärkeäksi: yli puolet (58 %) antoi tekijälle paljon tai melko paljon merkitystä. Sen sijaan asunnon koosta tinkiminen ympäristöystävällisyydestä ei ollut niin suosittu ajatus: lähes kolmannes vastasi ”ei merkitystä”, toisaalta kolmannes antoi ”paljon tai melko paljon merkitystä”.

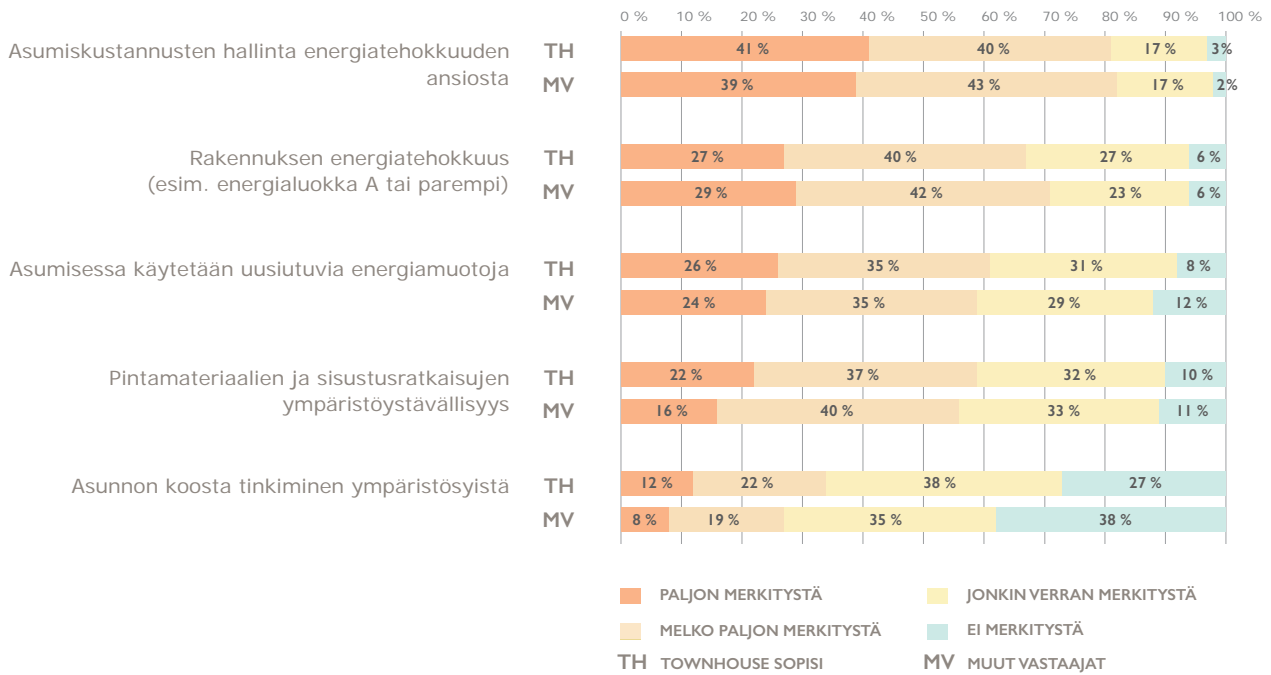
Ympäristöasenteiden vertailut tehtiin townhouse-myönteisten ja muiden vastaajien kesken (kaavio 11a) sekä tontinhakijoiden ja verkkopanelistien kesken (kaavio 11b). Asumisen ympäristövaikutuksia koskevissa kysymyksissä townhouse-myönteisten ja muiden välille muodostui merkittävä ero ainoastaan yhdessä kohdassa: asunnon koosta tinkimiselle ympäristöystävällisyydestä annetaan townhouse-myönteisten keskuudessa hieman useammin merkitystä kuin muiden vastaajien keskuudessa. Tämä on mielenkiintoinen huomio townhouse-konseptin kehittämiseksi, eritoten kun verrataan townhouse-myönteisten valmiuteen hyödyntää yhteistiloja.

Koska tontinhakijat tulkitaan vastaajiksi, jotka ovat pohtineet omaa rakennusprojektia ja siten todennäköisesti tutustuneet ympäristö- ja energiaratkaisuihin keskiarvoista asukasta syvällisemmin, heidän näkemyksensä saattavat paljastaa lopullisia ympäristövaikutusvalintoja keskiverto-

KAAVIO IIA.

YMPÄRISTÖVAIKUTUKSIIN LIITTYVIEN TEKIJÖIDEN MERKITYS ASUMISVALINNOISSA

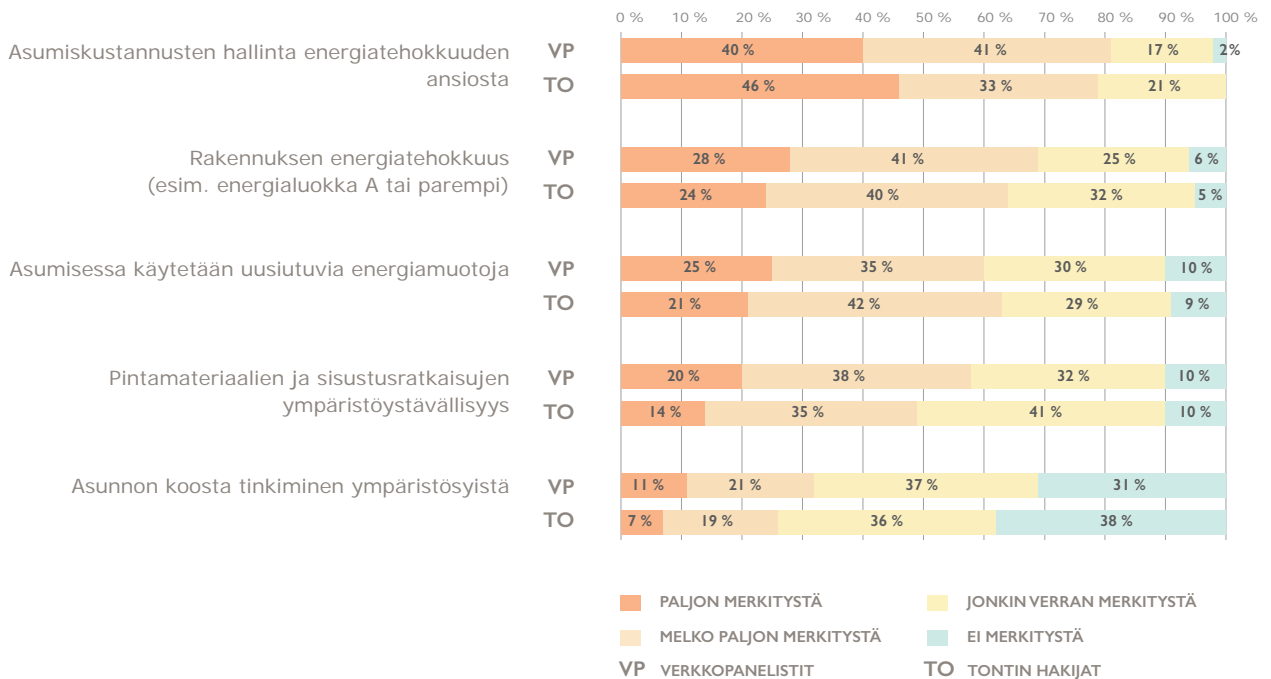
Townhouse-myönteisistä 32 % antoi paljon tai melko paljon merkitystä asunnon koosta tinkimiselle ympäristösyistä, muissa vastaajissa vastaava määrä oli 27%.



KAAVIO IIB.

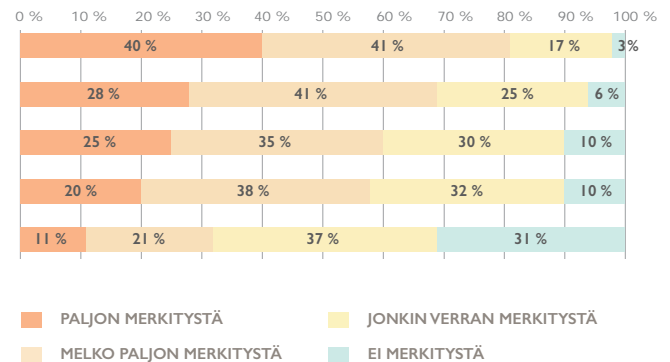
YMPÄRISTÖVAIKUTUKSIIN LIITTYVIEN TEKIJÖIDEN MERKITYS ASUMISVALINNOISSA

Aineistovertailu. Vertailu verkkopanelistien ja tonttia hakeneiden välillä paljastaa, että omaa rakentamista pohtineet antavat suurimman painoarvon asumiskustannusten hallinnalle (paljon merkitystä 46 %, verkkopanelisteilla vastaava luku 40 %).



Ympäristövaikutuksissa korostuvat taloudelliset tekijät.

Asumiskustannusten hallinta energiatehokkuuden ansiosta  
 Rakennuksen energiatehokkuus (esim. energialuokka A tai parempi)  
 Asumisessa käytetään uusiutuvia energiamuotoja  
 Pintamateriaalien ja sisustusratkaisujen ympäristöystävällisyys  
 Asunnon koosta tinkiminen ympäristöystävällisistä



vastaajaa paremmin. Tontinhakijoissa korostuu erityisesti uusiutuvat energiamuodot sekä asumiskustannusten hallinta suhteessa muihin väittämiin.

### Yhteistilat

Kysely, jossa asumisen eri ominaisuudet oli purettu tyytyypeistä irrallisiksi, mahdollisesti erilaisten suunnitteluratkaisujen tutkimisen – myös sellaisten, joita ei perinteisesti pientaloasumiseen ole liitetty kuten yhteistilat (kaavio 13).

Kiinnostus yhteistiloja kohtaan oli townhouse-myönteisten vastaajien joukossa yllättävänkin suurta. Tämä antaa uusia näkökulmia tulevaisuuden townhouse-ratkaisuihin, myös edellä esitetyt ympäristöasenteet muistissa pitäen. Kaavio 13 osoittaa jälleen kerran, että townhouse-myönteiset ovat avoimempia uusille ratkaisuille, kuten yhteistilojen eri muodoille. Kysely ei kuitenkaan tuonut selkeää kuvaa siihen, miten yhteistilat liittyisivät townhouse-suunnitteluun. Päätimmekin sisällyttää yhteistila-tarkastelua myös osaksi työpajatyöskentelyä.

Huolimatta kiinnostuksesta, on myös muistettava että yhteistilat jakavat mielipiteitä. Tästä muistutuksena kyselyn avoimista vastauksista kerättyjä huomioita.

*Ehkäpä omakotitaloon halutaan juuri siksi etteivät yhteispihat ja tilat vain toimi. Oma on oma.*

*Emme kaipaa yhteisöllisyyttä vaan yksityisyyttä ja omaa rauhaa.*

*Mieluummin tehoneliöt mukavuuksia unohtamatta omien seinien sisäpuolella kuin yhteistiloja. En usko niiden siistinä pysymiseen ym. Vastuu on aina "jokun muun".*

*Yhteistilat eivät tahdo toimia. Työt kaatuu yleensä muutaman aktiivisen päälle ja mukaan mahtuu aina*

*ns. vapaamatkustajia, jotka ottavat kyllä hyödyn, mutteivät ole valmiita tekemään mitään tilojen ylläpitämiseksi/siivoamiseksi jne.*

*Yhteistilojen kustannukset eivät saisi nostaa asumiskustannuksia.*

*Yhteistilat ovat ajatuksena hienoja, mutta en usko, että niiden käyttö olisi tasapuolista.*

*Yhteistilat toimivat harvoin käytännössä.*

*Yhteistilat vaativat ulkopuolisen ylläpitäjän tai todella sitoutuneet ja siistit henkilöt taloyhtiössä.*

*Kätevää, jos varattavissa omien tilaisuuksien pitämiseen ja tietenkin myös taloyhtiön talkoo- ja kemu-paikkana + harrastuksiin. Taloyhtiön bändi, jooga jne. ovat ok juttuja.*

*Sisäpihojen pihamuurit pois -> yhteinen piha ja roskakotokset yms.*

*Voisi olla vuokrattavia pieniä työhuoneita, vuokrattavaa varastotilaa, vuokrattavaa vierashuonetta. Kunnollinen nettipohjainen prosessi niiden hallinnoimiseen. Yhteinen keittiö / ruokailutila vaikka korttelille. Yleisiä aikoja ja tietyt slotit joita voi vuokrata yksityiseen käyttöön. Pesutupa pitäisi olla, ei välttämättä taloyhtiössä jos pieni, mutta sitten useamman yhtiön yhteinen!*

*Viihtyisä piha-alue tai kattoterassi voisi toimia yhteistilana*

*Esim. pyöräkorjaamo hyvä*

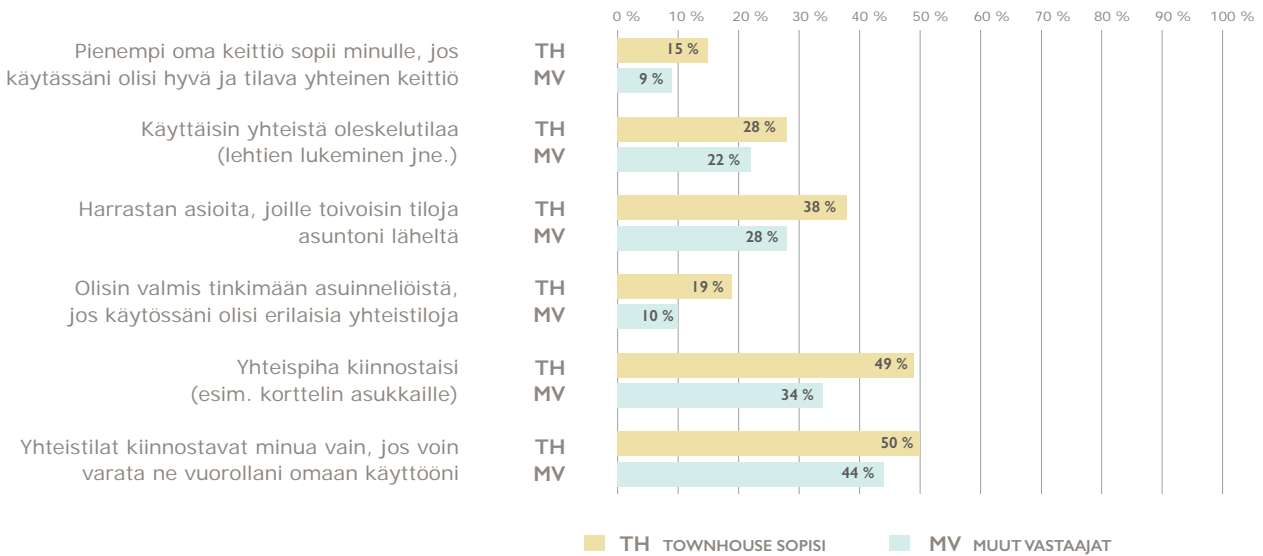
*Yksin asuville ihmisille todella hyvä ajatus.*

Asukaskommentit kertovat sekä yhteistilojen mahdollisuuksista, mutta myös tarpeista: yhteistilojen toteutus ja

**KAAVIO 13.**

**VASTAUKSIA VÄITTÄMIIN TALOYHTIÖN YHTEISTILOISTA (TÄYSIN TAI MELKO SAMAA MIELTÄ)**

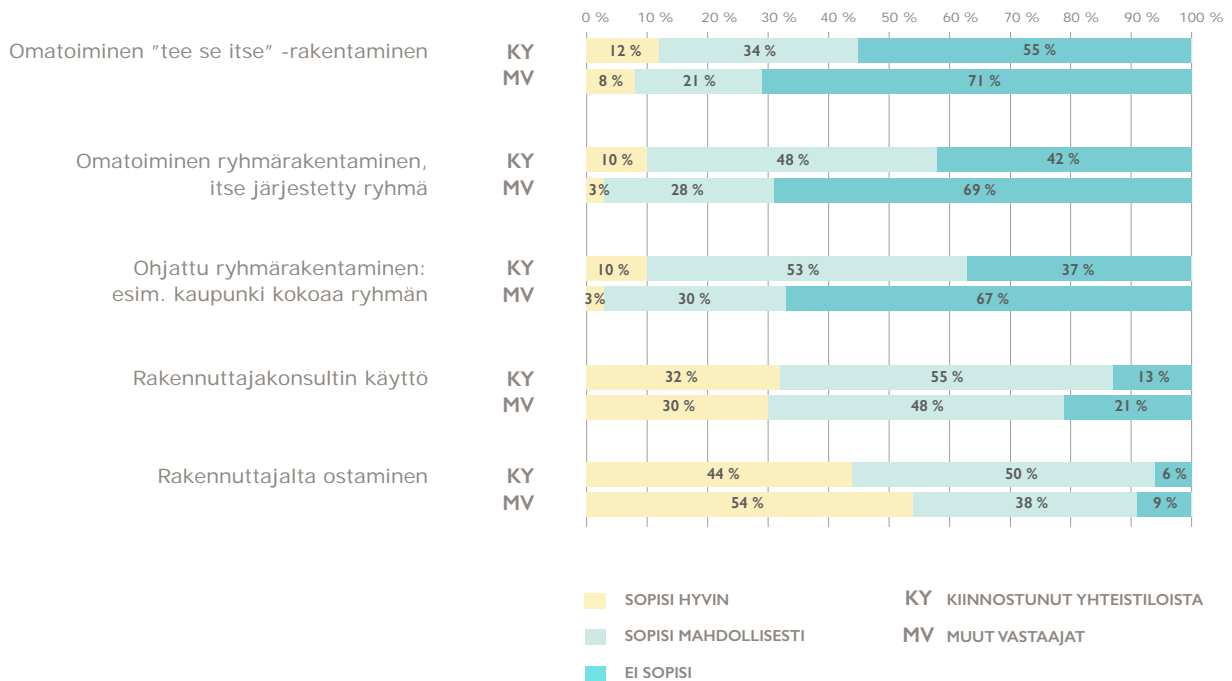
Townhouse-myönteiset ovat avoimempia yhteistilojen mahdollisuuksille; esimerkiksi 19 % townhouse-myönteisistä olisi valmis tinkimään asuntonsa koosta, jos tarjolla olisi erilaisia yhteistiloja.



**KAAVIO 14.**

**JOS OLISIT RAKENTAMASSA PIENTALOJA, KUINKA HYVIN SINULLE SOPISIVAT SEURAAVAT RAKENTAMISEN TAVAT? VASTAUKSET YHTEISTILAKIINNOSTUKSEN MUKAAN.**

Verkkopanelistien aineistossa yhteistiloista kiinnostuneita oli 27 %, muiden osuus 73 %.

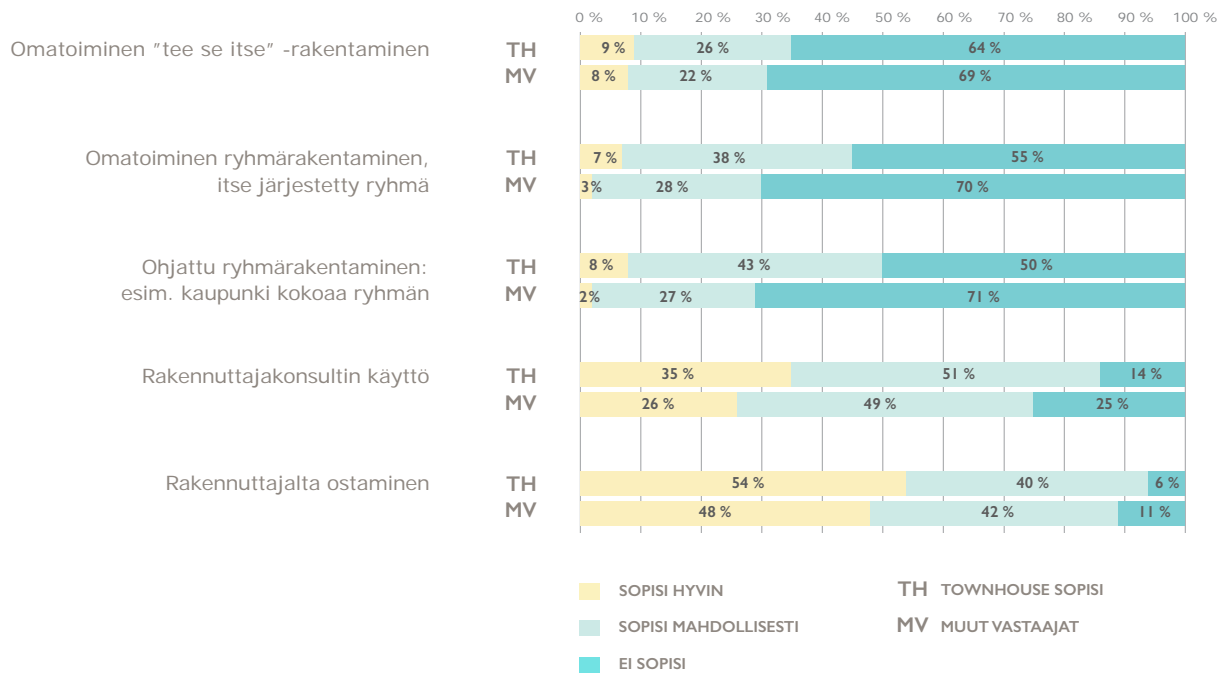




KAAVIO 15.

JOS OLISIT RAKENTAMASSA PIENTALOA, KUINKA HYVIN SINULLE SOPISIVAT SEURAAVAT RAKENTAMISEN TAVAT?

Townhouse-talotyyppistä kiinnostuneet olivat useammin kiinnostuneita sekä omatoimisesta että ohjatusta ryhmärakentamisesta samoin kuin rakennuttajakonsultin käytöstä kuin muut vastaajat. Silti heilläkin suosituin vaihtoehto oli rakennuttajalta ostaminen.



hallinnointi on oltava suunnitelmallista. On tiedettävä, kenelle tiloja suunnitellaan, millaisiin käyttötarpeisiin ja millaisin hallinnollisin toteutustavoin.

Kaavio 14 arvioi kiinnostusta yhteistiloihin verkkopanelistivastaajien keskuudessa sen mukaan, onko vastaaja ollut kiinnostunut yhteistiloista vai ei. Kiinnostusta arvioidaan rakentamisen muotojen suhteen (tee-se-itse-rakentaminen, ryhmärakentaminen, rakennuttajakonsultti jne.). Tulokset osoittavat, että ne jotka ovat olleet kiinnostuneita yhteistiloista, ovat suhteellisesti vähemmän kiinnostuneet ostamaan suoraan rakennuttajalta (44 %) kuin mitä muut vastaajat ovat (54 %). Yhteistiloista kiinnostuneet ovat myös muita valmiimpia ryhmärakentamiseen, sen eri muodoissa. Tämä valmius antaa motivaatiota kehittää townhouse-konseptiä, jossa osa asumisen tiloista olisivat yhteiskäyttöisiä ja joiden suunnitteluun myös asukkaat osallistuisivat. Kokemusten mukaan yhteiset rakennusvaiheet hitsaavat asukkaita yhteen, ja tässä kokonaisuudessa myös yhteistilojen käyttöä sääntöjä voisivat olla luonteva kehityskohde.

Erityisesti ryhmärakentamishankkeet kiinnostavat yhteistiloja suosivia, joten nämä rakentamisen tavat voisivat olla lähtökohhta yhteistalollisten townhouse-hankkeiden pilotti-projekteille, joskin riittävä projektikoordinaointi olisi tällöin ehdoton edellytys. Rakentamisen tavoista lisää seuraavaksi.

**Rakentaminen ja rakennuttaminen**

Townhouse-asuminen on monelle nykyiselle asukkaalle toteutunut ryhmärakentamishankkeena. Tällöin asukkaat ovat osallistuneet suunnitteluun ja rakentaneet kotiaan toiveidensa ohjaamana – joskin monien määräysten säätelyä. Rakentamisen tapaa tarkasteltiin myös tässä kyselyssä. Valtaosalle vastaajista suoraan rakennuttajalta ostaminen olisi sopivin vaihtoehto, riippumatta townhouse-myönteisyyden asteesta. Tämä muistuttaa siitä, että enemmistöä kiinnostaa asunnon hankinnassa vaivattomuus ja budjetissa pitäytyminen.

Kaavio 15 paljastaa kuitenkin, että townhouse-kiinnostuneet ovat kautta linjan vastaanottavampia eri rakentamisen mahdollisuuksille, mikä muistuttaa heidän rooliaan edelläkävijäryhmänä.

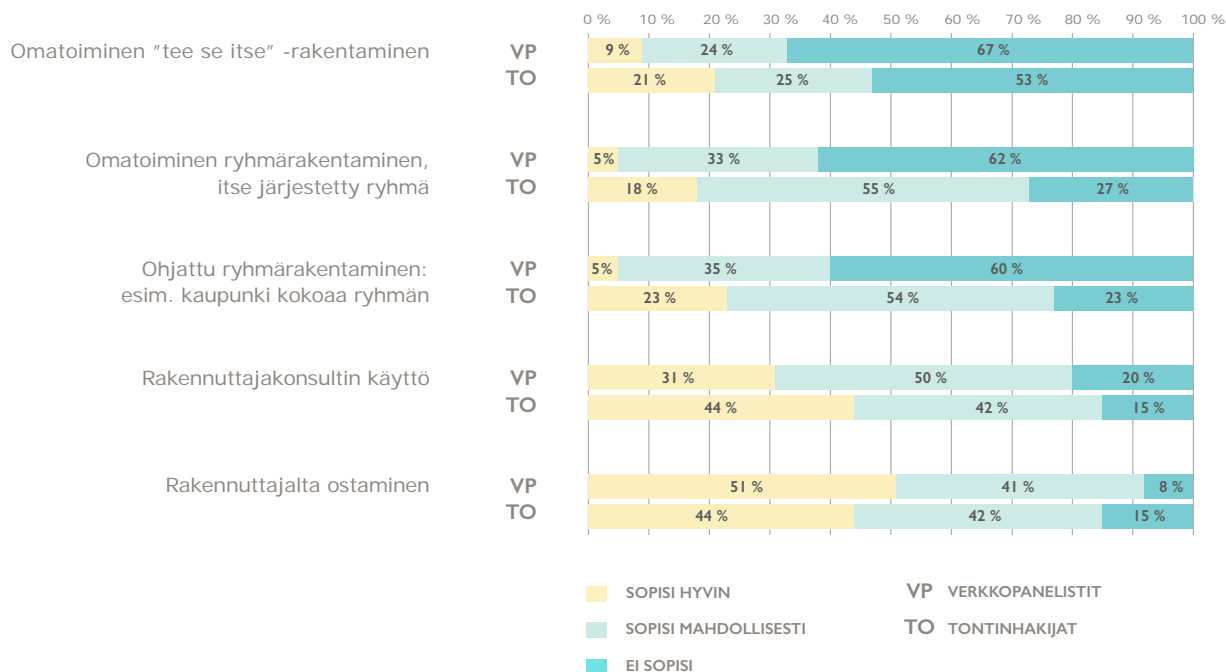
Verkkopanelistien ja tontinhakija-aineistojen asenteita vertailtiin myös suhteessa rakentamisen tapaan (kaavio 16). Tonttia hakevista yllättävän suuri osa, 86 %, kokee rakennuttajalta ostamisen hyvin sopivaksi (44 %) tai mahdolliseksi (42 %). Tontinhakijoista yhtä moni suosii rakennuttajalta ostamista kuin konsultin käyttöä. Ryhmärakentamisessa tontinhakijat arvostavat enemmän ohjattua vaihtoehtoa (23 %) kuin että ryhmä järjestäisi omatoimisesti (18 %).

Omatoiminen rakentaminen on molemmille vastaajaryhmille hivenen suosittumpaa "sopisi hyvin" -vaihtoehtona

KAAVIO 16.

JOS OLISIT RAKENTAMASSA PIENTALOA, KUINKA HYVIN SINULLE SOPISIVAT SEURAAVAT RAKENTAMISEN TAVAT?

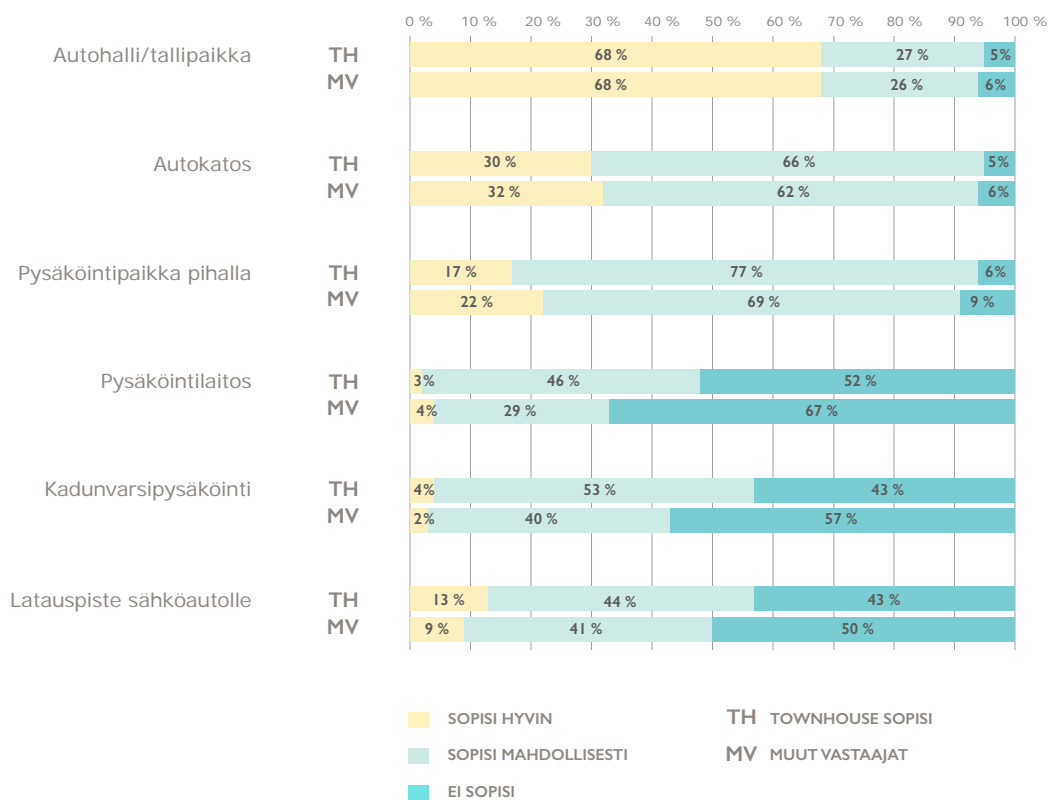
Tontinhakijat suhtautuvat hyväksyvämmiin useampiin rakentamisen tapoihin kuin verkkopaneelivastaajat.



KAAVIO 17.

JOS KÄYTTÖSSÄSI ON AUTO/AUTOJA, MIKÄ OLISI SINULLE MIELUISIN PYSÄKÖINTIJÄRJESTELY?

Pysäköintijärjestelyt tarkasteltuna kahden ryhmän kesken: townhouse-kiinnostuneet ja muut vastaajat.



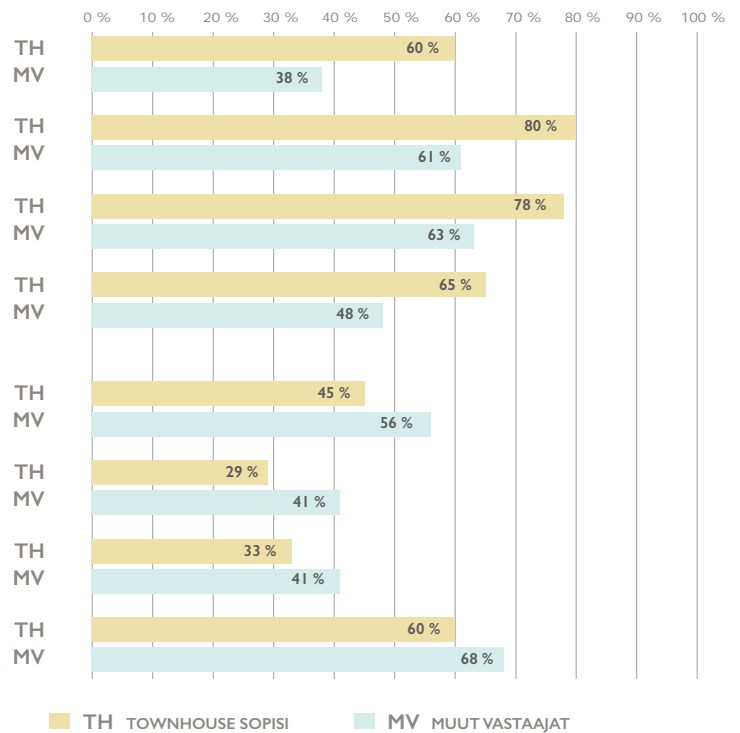
Townhouse-myönteiset ja muut vastaajat suhteessa asunnon monikerroksisuuden koettuihin etuihin ja haittoihin.

EDUT

- Tekisi asunnosta persoonallisen
- Antaisi erilaisia käyttömahdollisuuksia
- Lisäisi perheenjäsenten yksityisyyttä
- Mahdollista monipuolisia huonetilaratkaisuja

HAITAT

- Vaikeuttaisi kodin tilojen käyttöä ja arjen toimintoja
- Vaikeuttaisi asukkaiden yhdessä olemista
- Tuottaisi vaaratilanteita
- Vaikeuttaisi siivoamista



kuin omatoiminen ryhmärakentaminen (tontinhakijoissa 21 % vs. 18 % ja verkkopanelisteissa 9 % vs. 5 %). Verkkopanelisteja ei myöskään ohjattu ryhmärakentamiseen kiinnostusta (sopisi hyvin, 5 %) toisin kuin tontinhakijoita (23 %).

Tarkastelu korostaa asukkaiden toivetta osaavaan projektihallintaan, mistä muistuttaa kiinnostus rakennuttajakonsultin palveluita kohtaan. Tätä muotoa on hyvä kehittää, ja ulottaa siinä hyväksi koettavia toimintatapoja myös osaksi ryhmärakentamista. Ryhmärakennuttamista pyritään edistämään 1.9. 2015 voimaan tulevalla lailla, jonka tarkoituksena on helpottaa rahoituksen saamista ryhmärakennuttamishankkeille sekä turvata hankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema (Oikeusministeriö 5.3.2015).

#### 4.1.7 Suunnittelutoiveita ja asenteita

Tässä luvussa tarkastellaan Suomalainen unelmakoti -kyselyn aineiston valossa townhouse-talotyypin liitettyjä suunnittelutoiveita ja asenteita. Tarkemman tarkastelun kohteena ovat townhouse-talon ominaisuuksiin kuuluvat yksilölliset, asukkaiden erilaiset elämäntilanteet ja asumistarpeet huomioivat suunnitteluratkaisut sekä sisä- että ulkotiloissa, ja näiden rajapinnoissa. Kyselyssä typologiaa käsittelevän osuuden kysymykset jäsennettiin siten, että townhouse-talotyyppi purettiin suunnittelun kannalta merkittäviin osatekijöihin, joita ovat esimerkiksi monikerroksisuus ja työtilatarve.

#### Autoilu ja pysäköinti

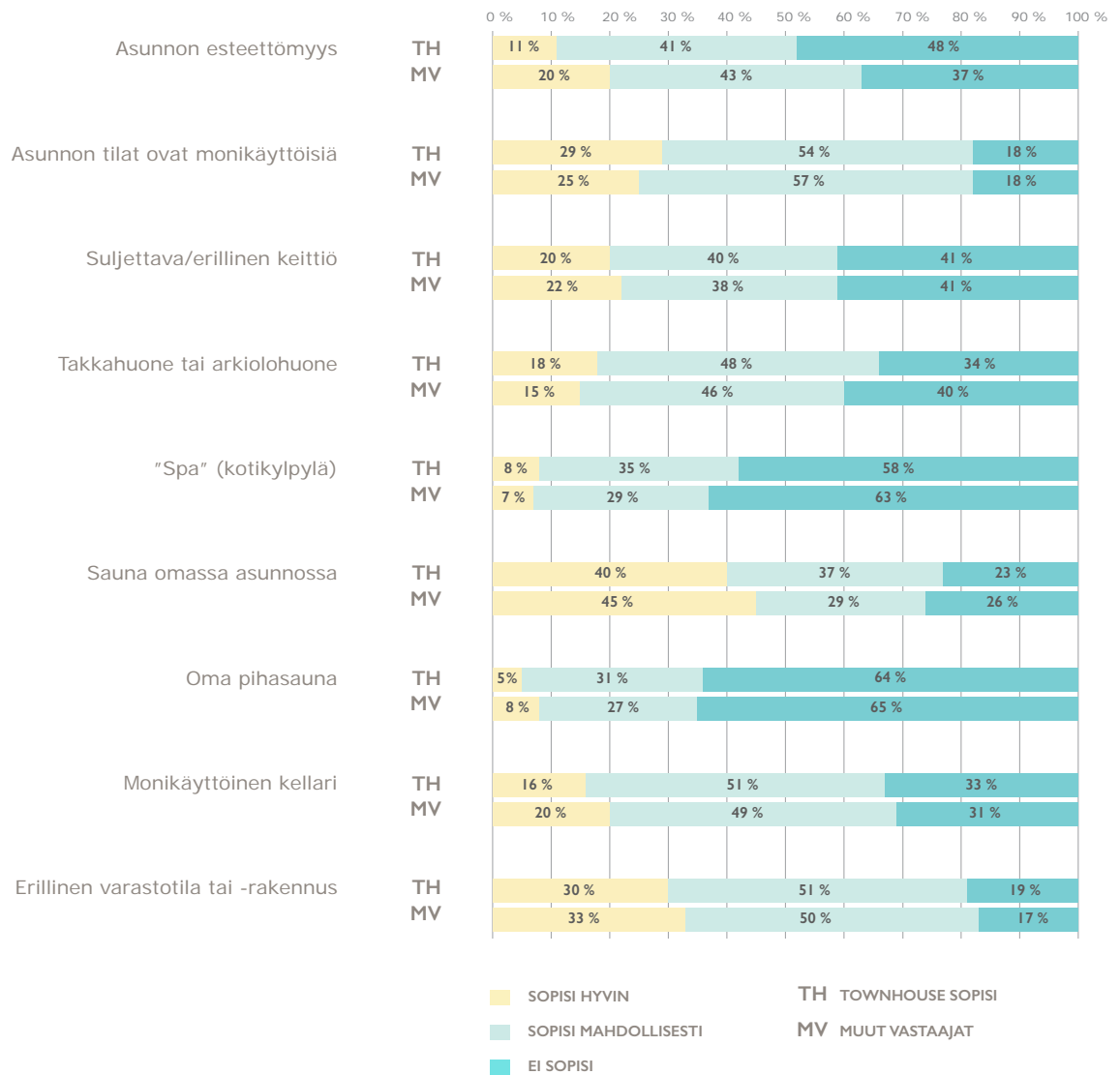
Tiivistä kaupunkimaista katutilaa rajaavien townhouse-talorivien etupihat ovat pieniä, toisinaan etupihoja ei ole lainkaan. Tonttikohtaiset pysäköintiratkaisut ohjaavatkin sisäänkäynnin ja edelleen koko katutasen asuinkerroksen suunnittelua. Autotallin sijoittaminen kovin kapearunkoiseen townhouse-taloon voi johtaa esimerkiksi pimeisiin sisätiloihin ikkunapinta-alan pienentyessä. Autotallilla on kuitenkin vankka kannattajajoukko sillä valtaosa sekä townhouse-myönteisistä että muista vastaajista (68 %) nimisi sen suosituimmaksi pysäköintiratkaisuksi. Toiseksi eniten vastaajat olivat kiinnostuneita auton sijoittamisesta autokatokseen. Muihin vastaajiin verrattuna townhouse-myönteiset pitivät etäämmällä olevaa pysäköintilaitosta, kadunvarsipysäköintiä ja sähköauton latauspistettä hieman yleisemmin mahdollisena ratkaisuna (kaavio 17).

#### Asumisen tilat

Townhouse-talossa asumisen tilat sijoittuvat vähintään kahteen kerrokseen. Odotetusti townhouse-myönteiset tunnistivat monikerroksisuudessa kautta linjan selkeästi enemmän etuja kuin haittoja (kaavio 18). Jopa 80 % koki monikerroksisuuden lisäävän asuinhuoneiden erilaisia käyttömahdollisuuksia ja lähes sama määrä tunnisti perheenjäsenten yksityisyyden lisääntyvän useampaan kerrokseen sijoittuvien asuntojen myötä. Myös asunnon persoonallisuus ja monipuoliset huonetilaratkaisut miel-

**KAAVIO 19.**  
**MITÄ MIELTÄ OLET SEURAAVISTA ASIOISTA OSANA OMAA ASUMISTASI?**

Asenteet asunnon eri ominaisuuksiin, townhouse-myönteiset ja muut verkkopanelistivastaajat.



lettiin selkeästi monikerroksisuuteen liittyviksi vahvuuk-siksi. Arki olisi arkea townhouse-talossakin: merkittävä osa townhouse-myönteisistä koki monikerroksisuuden vai-keuttavan arjen toimintoja ja erityisesti siivoamista.

Useampaan kerrokseen sijoittuvien asuintilojen kohdalla esteettömyys nousee merkittäväksi suunnitteluratkaisuihin vaikuttavaksi tekijäksi. Kyselyn valossa esteettömyys ei kuitenkaan ole vastaajille avaintekijä (kaavio 19). Vastaajaryhmien välillä on silti havaittavissa eroja: siinä mis-sä vain 11 % townhouse-myönteisistä vastaajista piti asunnon esteettömyyttä tärkeänä, oli 22 % muista vastaajista sitä mieltä, että asunnon tulisi olla esteetön. Vastauksissa voi olettaa korostuvan townhouse-myönteisten vastaaji-en muita vastaajia positiivisempi suhtautuminen asunnon monikerroksisuuteen. Tuloksia tarkasteltaessa on myös muistettava, että esteettömyyttä on arvioitu yleisesti, ennen kun vastaajille on kerrottu kyselyn liittyvän moniker-roksiseen townhouse-talotyyppiin.

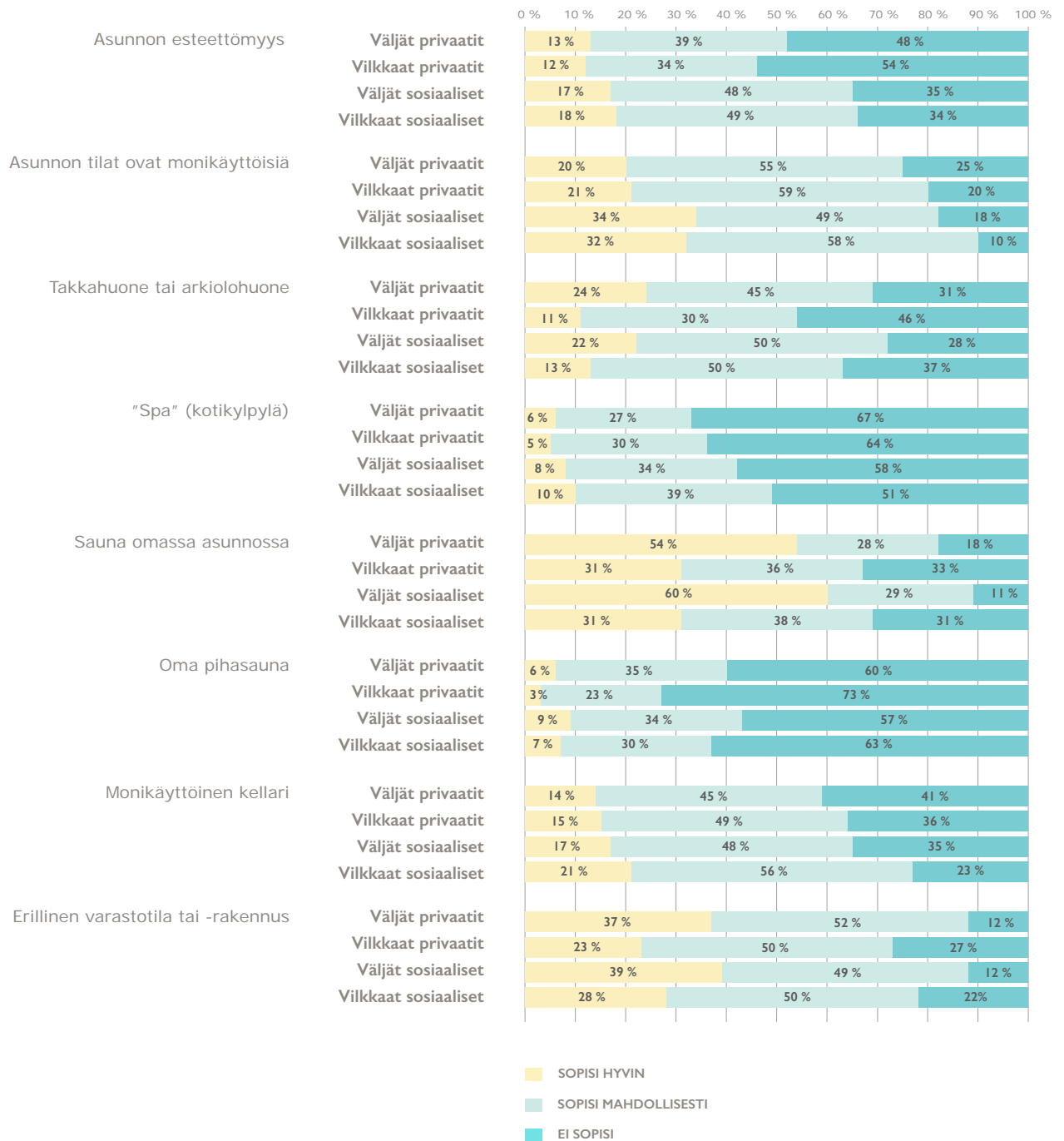
Sauna omassa asunnossa oli kysytyistä asioista se, johon useimmin vastattiin "pitäisi olla". Myös erillistä varasto-tilaa tai -rakennusta kaivattiin yleisesti, mutta näissä vas-tauksissa korostui enemmän vaihtoehto "olisi mahdollinen". Peräti 83 % townhouse-myönteisistä vastasi "pitäisi olla" tai "olisi mahdollinen" asunnon tilojen monikäyttöi-syyteen. Toive monikäyttöisistä asuintiloista voi liittyä asumistarpeissa tapahtuvien muutosten ennakointiin tai tarkoittaa yksinkertaisesti yhden makuuhuoneen sovel-tumista sekä vieras- että työhuoneeksi. Suljettava, muista asuintiloista erillinen keittiö, monikäyttöinen kellari ja takkahuone tai arkiolohuone muodostivat seuraavaksi tar-peellisimman ryhmän. "Spa" ja oma pihasauna koettiin ky-sytyistä asioista vähiten tarpeellisiksi (kaavio 19).

Townhouse-talotyyppin kehittämisen ja konseptoinnin kan-nalta tulokset ovat kiinnostavia: harva asuinrakennus on suunniteltavissa yhtä monikäyttöiseksi kuin useampiker-roksinen townhouse. Myös toiveet erillisestä varastotilasta

KAAVIO 20.

MITÄ MIELTÄ OLET SEURAAVISTA ASIOISTA OSANA OMAA ASUMISTASI? VASTAUKSET ELÄMÄNTYYLIRYHMIEN MUKAAN.

Asenteet suhteessa asuntoon liittyviin ominaisuuksiin elämäntyyliyhmittäin.



on helposti toteutettavissa takapihoille sijoitettavissa ulko-rakennuksissa, jotka mahdollistavat myös ulkosaunan sitä toivovalle pienelle vastaajajoukolla.

Kun asumisen tiloja tarkastellaan elämäntyyliyhmittäin tunnustetaan eroja townhouse-asumisesta kiinnostuneiden välille. Osallistuvat ja yhteisöllisyyttä hakevat Antti- ja Anja-aktiivit kokivat erityisesti tilojen monikäyttöisyyden tärkeäksi. Myös asunnon esteettömyys oli heille merkityksellistä. Yli puolet väljempää asuinalueita suosivista piti

saunaa omassa asunnossa ehdottoman tärkeänä. Vastaava osuus kaupunkikeskustojen asukkaiksi luokiteltujen "vilkkaiden" vastaajien kohdalla oli 31 %. Omalla pihasaunalla ei ollut vastaajille suurta merkitystä. Vielä vähemmän kiinnostusta herätti oma kotikylpylä "spa". Saunaa omaan asuntoon toivoneet väljemmän asuinalueen asukkaat olivat tiiviin kaupunkimaisen alueen asukkaita enemmän kiinnostuneita takahuoneesta tai arkiolohuoneesta sekä varastotilasta tai -rakennuksesta (kaavio 20). Tämä saattaa kertoa siitä, että tiiviisti rakennetuilla alueilla pienemmissä

asuinneliöissä elävät lähtökohtaisesti tinkivät toiveistaan, millä on oma vaikutuksensa kyselytuloksiin.

### **Työtilan tarpeet**

Työtilan tarpeisiin heijastuvat hyvin monenlainen asuminen tiloihin sijoittuva tekeminen. Muutama etätöytunti viikossa ei välttämättä edellytä erillistä työtilaa, mutta kotoimistoa pitävälle konsultille työtila omalla sisäkäynnillä voi olla asunnonvalintaan vaikuttava tekijä. Myös harrastukset voivat edellyttää oman tilansa.

Vastaajista 27 % ilmoitti työskentelevänsä kotona viikoittain, 33 % harvemmin ja 39 % ei koskaan. Townhouse-myönteiset tekivät hieman yleisemmin (64 %) ”etätöytä tai muuta tilaa vaativaa toimintaa” kuin muut vastaajat (58 %).

Townhouse-myönteiset tunnistivat tarvitsevansa useammin työtilaa omassa asunnossa (68 %) kuin muut vastaajat (60 %). Merkittävä ero syntyi vain kohdassa ”työnurkkaus esim. makuuhuoneessa”, josta townhouse-myönteisten osuus oli 27 % ja muiden vastaajien 17 %. Työhuoneen vuokraus tai erillinen sisäkäynti koetaan kiinnostavaksi vain marginaaliselle ryhmälle (kaavio 21). Silti juuri erillisen työtilan mahdollisuutta pidetään townhouse-talotyypille ominaisena.

Kun työtilan tarvetta tarkastellaan elämäntyyliyhmittäin (kaavio 23), huomataan, että asumisen yksityisyyttä arvostavien Ville- ja Veera-vetäytyjien elämäntyyliyhmissä työtila omassa kodissa herättää vähemmän kiinnostusta kuin sosiaalisiksi miellettyissä elämäntyyliyhmissä. Lienee luonnollista, että koti on yksityisyyttä arvostaville muista elämäntyyliyhmissä erotettua aluetta siinä missä sosiaalisemmat elämäntyyliyhmit avaavat kotinsa ovet erilaisille, työn ja harrastuksen tiloja edellyttäville toimintoille.

Verrattaessa työtilan tarvetta Helsingin kaupungilta tonttia hakeneiden ja verkkopaneelivastaajien kesken huomataan, että tontinhakijat ovat keskimääräistä kiinnostuneempia työnurkkauksesta tai työtilasta, joka voidaan rajata esimerkiksi liukuovin (kaavio 22). Moni kyselyyn vastanneista tontinhakijoista oli työssäkäyvä perheellinen, mikä saattaa osaltaan selittää työtilan tarvetta. Toinen selitys on, että tontinhakijat ovat miettineet keskimääräistä enemmän tulevan talonsa toiminnallisia ja tilallisia ratkaisuja.

### **Sisä- ja ulkotilojen limittyminen**

Sisä- ja ulkotilojen limittymistä tutkittiin kysymällä mistä tiloista tulisi olla yhteys pihalle tai parvekkeelle? Merkittäviä eroja ei syntynyt yhdessäkään kohdassa townhouse-myönteisten ja muiden vastaajien välille. Osa vastaajista koki myös tämän kysymyksen turhaksi, jos pääsy yksityiseen ulkotilaan ei ollut tämän hetkisessä asumisessa tai sitä ei koettu saatavan. Monelle merkitystä kuitenkin oli. Yhteys olohuoneesta pihalle tai parvekkeelle koettiin kaikkein tärkeimmäksi – peräti 62 % townhouse-myönteisistä vastasi näin. Toiseksi eniten yhteyttä ulkotiloihin toivottiin keittiöstä ja ruokailutilasta tai saunasta. Jos saunasta on käynti pihalle tai parvekkeelle, tulee erityistä huomiota kiinnittää riittävään näkösuojaan vilvoittelijoille, tiiviimässään kaupunkitilassa (kaavio 24).

### **Muunneltavuus**

Muunneltavuuden teema kokoaa alleen useita townhouse-talotyypin yleistymisen ja kehittämisen kannalta kiinnostavia näkökulmia. Kautta linjan muuntojoustavuudella oli townhouse-myönteisille enemmän merkitystä kuin muille vastaajille.

Jaettavuus liittyy monikerroksisen townhouse-talotyypin helposti kasvavaan pinta-alaan, mutta myös elinkeinon harjoittamiseen townhouse-talossa. Mahdollisuudella muuttaa asunnon kokoa joko jakamalla tai yhdistämällä asuintiloja, esimerkkinä sivuasunnon erottaminen, oli paljon tai melko paljon merkitystä 28 % townhouse-myönteisistä vastaajista. Mahdollisuudella muuttaa huoneiden kokoa oli isommaksi tai pienemmäksi oli merkityksellistä puolille townhouse-myönteisistä. Townhouse-talon kohdalla keskustellaan myös myöhemmin asuintilaksi muutettavasta raakatilasta. Townhouse-myönteisistä 38 %:lle mahdollisuudella rakentaa kylmä, myöhemmin asuintilaksi muutettavissa oleva ullakko oli paljon tai melko paljon merkitystä (kaavio 25).

Asunnon muuntelumahdollisuuksien merkitys korostui tontinhakijoiden keskuudessa. Yli 60 %:lle oman talon suunnittelua ja rakentamista pohtineelle oli joko paljon tai melko paljon merkitystä sekä mahdollisuudella muuttaa huoneiden kokoa että rakentaa kylmä, myöhemmin asuintilaksi muutettavissa oleva raakatiila. Myös mahdollisuus muuttaa myöhemmin asuinhuoneiston kokoa jakamalla tai yhdistämällä tiloja oli 40 % tontinhakijoista joko paljon tai melko paljon merkitystä (kaavio 26).

Kun verrataan verkkopanelisti-aineistossa townhouse-myönteisten ja muiden vastaajien (kaavio 25) sekä toisaalta verkkopanelistien yleensä ja tontinhakijoiden (kaavio 26) välisiä näkemyksiä asunnon muuntojoustavuudesta, tunnustetaan suurimmat erot suhteessa kiinnostukseen rakentaa myöhemmin asuintilaksi muutettava raakatiila. Tulos on siinä mielessä järkeenkäypä, että toisin kuin townhouse-myönteisten vastaajaryhmä, ovat tontinhakijat varmuudella suuntautuneita pientaloasumiseen. Vastaavasti townhouse-myönteisten joukossa on mukana erilaisissa talotyypeissä asuvat, joille ajatukset raakatilasta tai ullakosta voivat olla vaikeammin hahmotettavia ja jopa suorastaan absurdeja. Yleisellä tasolla huomio tontinhakijoiden muita vastaajia suuremmasta kiinnostuksesta muunneltavuutta kohtaan kertoo pienestä vastaajamäärästä riippumatta muunneltavuuden olevan nykyrakentajille tuttu ja tarpeelliseksi koettu ominaisuus.

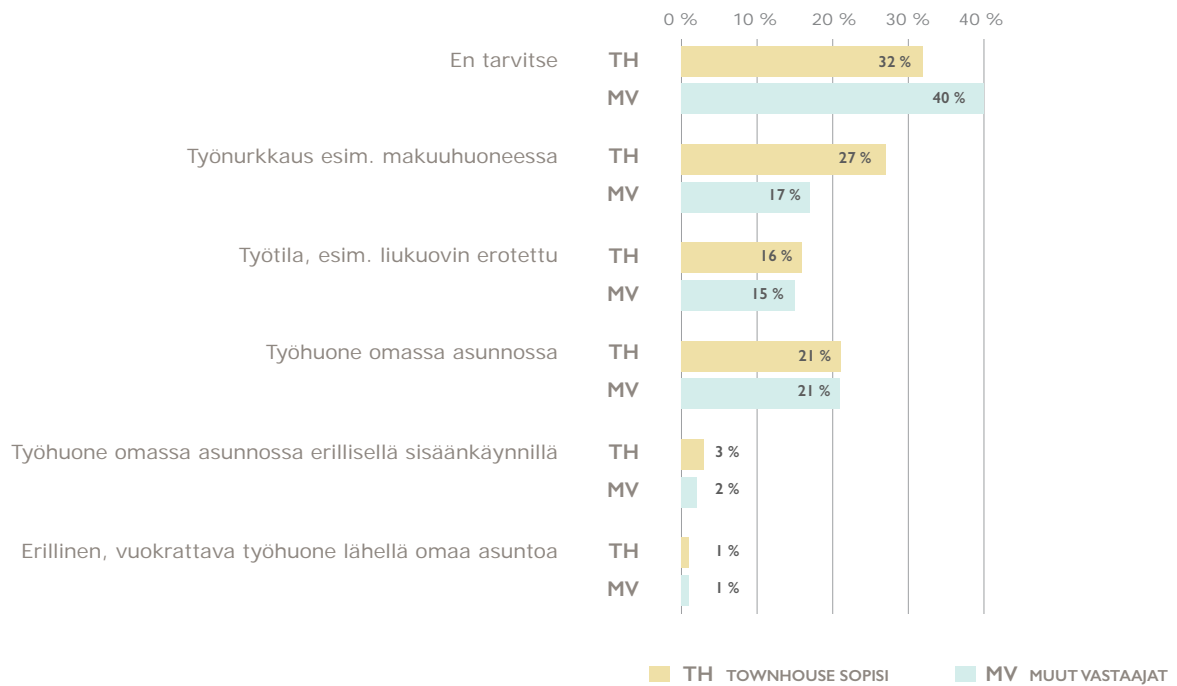
Kaikki tässä esitetyt muuntojoustavuuden näkökulmat ovat korostuneesti monikerroksisen, kapean ja syvärunkoisen townhouse-talotyypin ominaisuuksia. Monisyinen muunneltavuus oli yksi kyselyssä vaikeimmin selvitettävistä teemoista. Kun pidämme mielessä tutkimusasetelmasa korostetun elinympäristöjen suunnittelun näkökulman, valikoitui asuintilojen monikäyttöisyyden ja muunneltavuuden teema työpajoissa tarkemmin käsiteltäväksi teemaksi. Tutkimusryhmämme piti teemaa erityisen tärkeänä muuttuvien elämäntilanteiden, kotitalouskoon pienenemisen ja kotona tehtävän ansiotyön näkökulmasta.



KAAVIO 21.

MILLAISEN TYÖTILAN TARVITSISIT KOTIISI? VASTAUKSET TOWNHOUSE-KIINNOSTUKSEN MUKAAN.

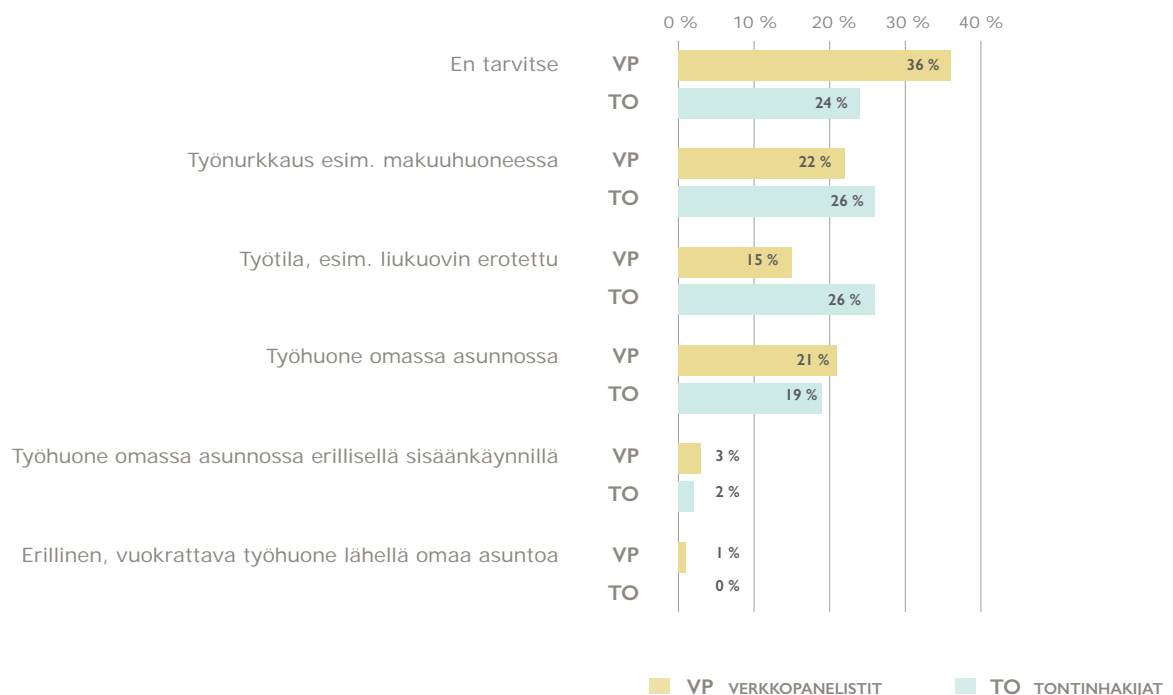
Työtilakiinnostus townhouse-kiinnostuneiden ja muiden vastaajien välillä.



KAAVIO 22.

MILLAISEN TYÖTILAN TARVITSISIT KOTIISI? VASTAUKSET VERKKOPANELISTIT JA TONTINHAKIJAT.

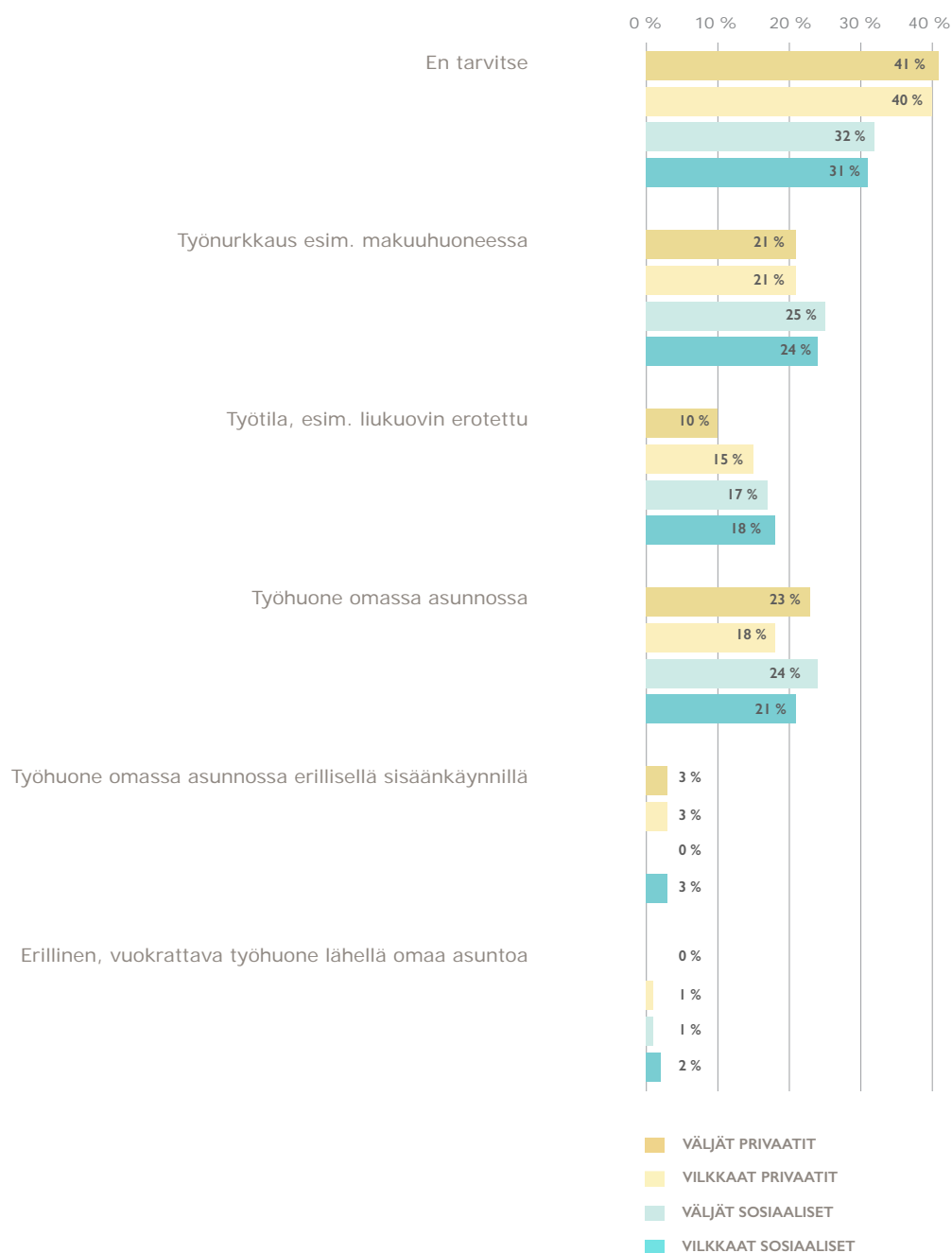
Työtilatarpeen vertailu verkkopanelistien ja tontinhakijoiden aineistossa.



## KAAVIO 23.

### MILLAISEN TYÖTILAN TARVITSISIT KOTIISI? VASTAUKSET ELÄMÄNTYYLIRYHMÄN MUKAAN.

Elämäntyyliyhymät ja näiden työtilan tarve.



#### 4.1.8 Pihatoiveet

Lopuksi avaamme pihoihin liittyviä näkemyksiä. Pihaan liittyviä toiveita selvitettiin useammalla eri kysymyksellä. Townhouse-asumisen ominaispiirre, tiivis liittyminen katutilaan, vietiin kysymykseen asumisesta pientalossa kadun varrella (kaavio 27).

Vastaukset olivat jokseenkin yllättäviä. Vaikka vastaajista valtaosa asuu jo nyt kaupungissa, ei urbaani asenne ”avomesta asumisesta”, jossa asunto liittyisi näkymiltäänkin katutilaan, tullut vastaajissa esiin. Päinvastoin. Vastauksissa korostui oman asumisen yksityisyys. Sekä townhouse-myönteisistä että muista vastaajista asetti selkeä enemmistö

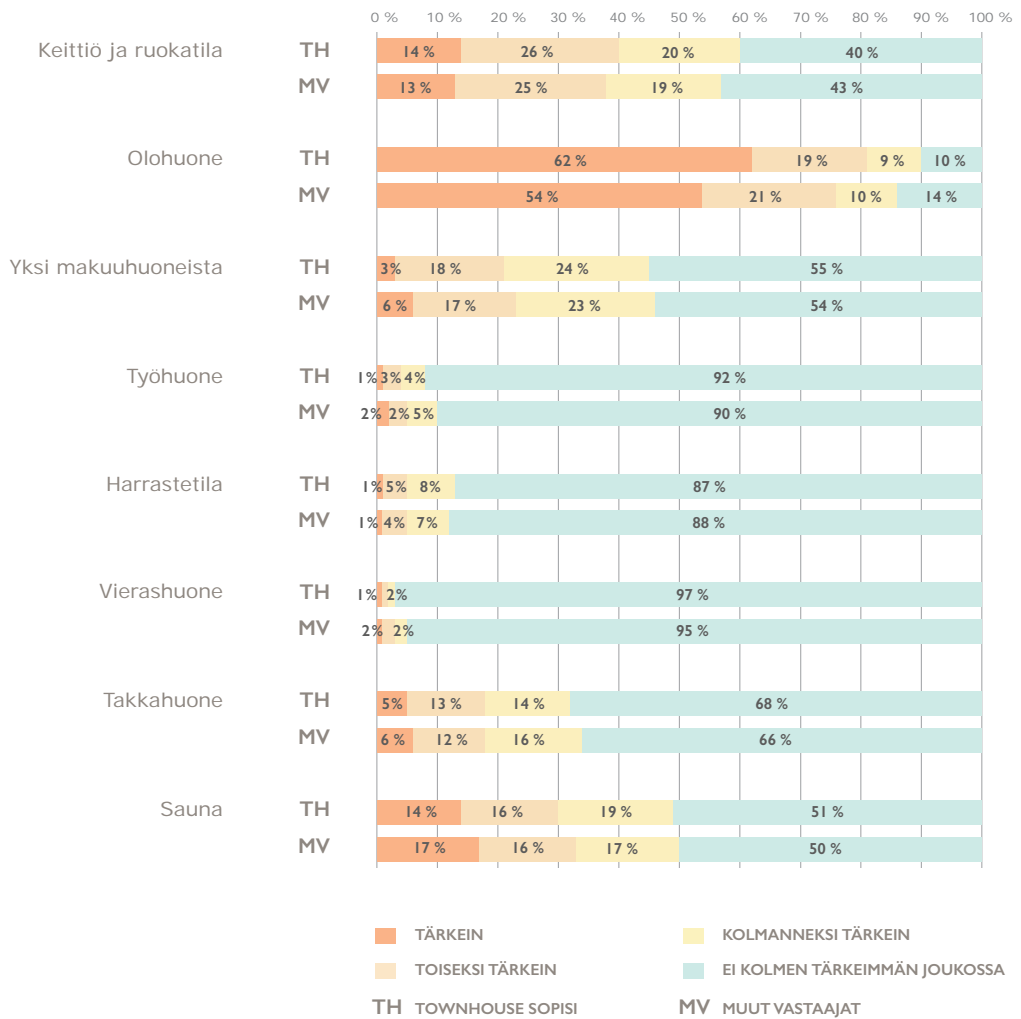
paljon tai melko paljon merkitystä sille, että kadulla kulijat eivät näkisi kotiin sisään (myönteiset 84 % ja muut 87 %). Sama koski ulkotiloja – takapihan toivoi olevan katseilta suojaassa townhouse-myönteisistä 87 % ja muista 83 %.

Piha-, parveke- ja muiden ulkotilojen tarkastelu tuo voimakkaasti esiin asukkaiden yksityisyyden arvostuksen (kaavio 27). Tämä on tärkeä huomio paitsi suunnittelun, myös elämäntyyliprofilien tulkinnan kohdalla. Vaikka osa asukkaista on määritelty ”sosiaalisiksi” eli Antti-aktiiviksi ja osa ”privaateiksi” Veera-vetäytyjiksi, ei tämä merkitse että vain ”Veerat” olisivat kiinnostuneet yksityisyydestään.

KAAVIO 24.

MITEN TÄRKEÄÄ OLISI PÄÄSY OMALLE PIHALLE TAI PARVEKKEELLE SEURAAVISTA TILOISTA?

Asenteiden vertailu townhouse-myönteisten ja muiden verkkopanelistivastaaajien kesken.



Kaavio 27 myös osoittaa, että katuun rajautuvan pientalon mahdollistama pieni etupiha ei vastaajissa herättänyt kiinnostusta (paljon merkitystä, townhouse-myönteiset 10 % ja muut 9 %). Kuitenkin pieni etupiha voi olla keino, jolla aikaansaadaan etäisyyttä katutilaan ja luodaan vastaajien kaipaamaa yksityisyyttä. Keskeistä on, millaisia mahdollisuuksia suunnittelulla etupihoille luodaan ja miten ne konseptissa tuodaan käyttäjiä kiinnostavasti esiin. Kyselyn tulosten perusteella etupihojen tarkastelu sisällytettiin työpajoihin.

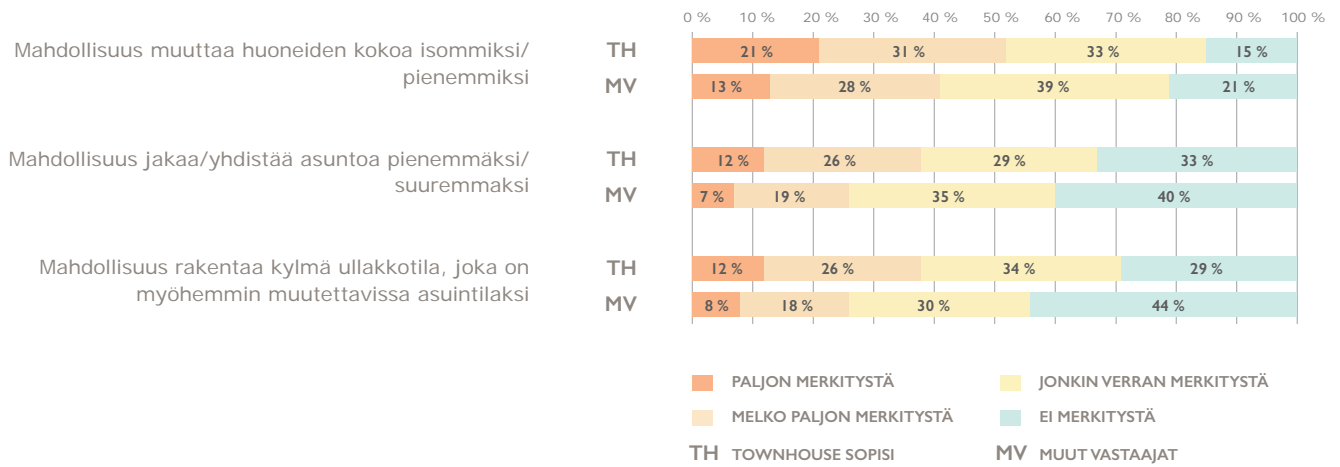
Townhouse-myönteisistä 21 % antaa paljon merkitystä sille, että oman asunnon vieressä ei olisi seinänaapureita. Tämä antaa oman haasteensa suunnitteluun ja townhouse-talon konseptien kehittämiseksi. Tulkinta etäisyyden toiveesta seinänaapureihin voidaan kuitenkin esittää yksityisyyden kokemiseen liittyväksi huoleksi: monella asukkaal-

la, jolla on huonoja kokemuksia asumisen äänimaailmasta, korostuu toive asumisesta ilman seinänaapureita. Itse naapureita tai rakentamisen tyyppiä ei siis välttämättä koeta ongelmaksi, vaan äänimaailman ennustamattomuutta.

Kattoterassi oli myös tekijä, joka jakoi vastaajia – yli neljännes vastaajista ei nähnyt terassilla olevan merkitystä. Silti esimerkiksi aiemmissa asukashaastatteluissa kattoterassi sai mainintoja townhouse-asumisen vetovoimatekijänä. Koska useimpien asukkaiden kokemukset kattoterasseista liittyvät lähinnä kerrostalojen yhteiskäytössä oleviin ulkotiloihin ja poikkeavat näin townhouse-talotyyppin mahdollistamista yksityisistä kattoterasseista, todettiin tarpeelliseksi tutkia lähemmin kattoterassien mahdollisuudet työpajoissa. Terassit, pihat ja ulkotilat yleensä valittiin lopulta yhdeksi keskeiseksi työpajateemaksi.

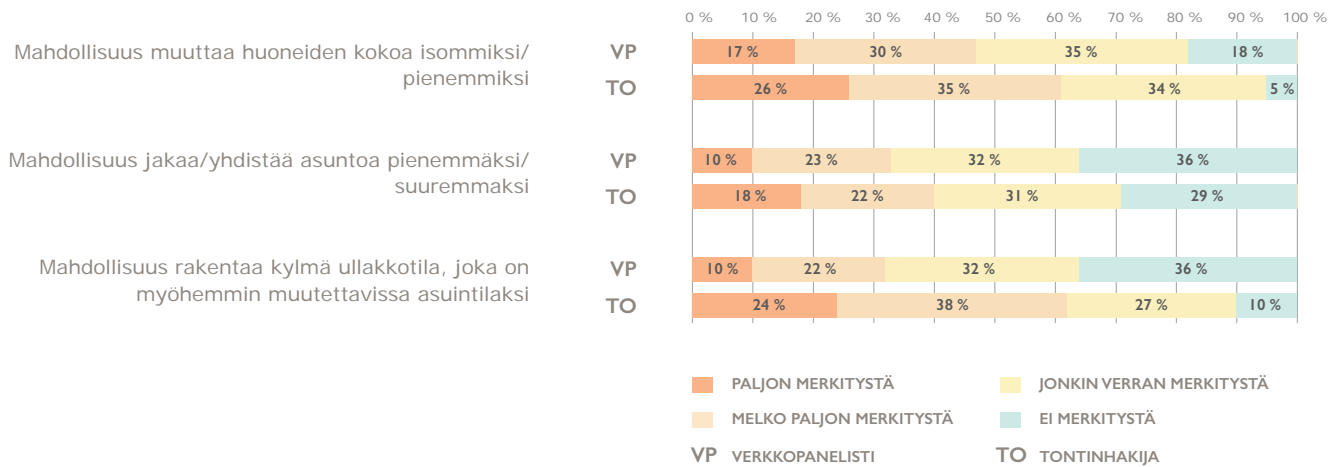
**KAAVIO 25.**  
**MIELIPITEITÄ MUUNTOJOUSTOSTA TOWNHOUSE-KIINNOSTUKSEN MUKAAN.**

Townhouse-myönteiset ja muut vastaajat tarkasteltuna asunnon muuntojoustavuuden toiveissa.



**KAAVIO 26.**  
**MIELIPITEITÄ ASUNNON MUUNTELUMAHDOLLISUUKSISTA. VERKKOPANELISTIT JA TONTINHAKIJAT.**

Tontinhakijoiden ja verkkopanelistien arvostukset muunneltavuuden suhteen.



Pihaan liittyviä toiveita selvitettiin kyselyssä myös avoimena kysymyksenä – mitä vastaaja haluaisi mahdollisella pihallaan tehdä?

*Piha olisi eniten koiria varten, mutta pieni kasvimaahan olisi ihana*

*Istuksia kesällä ja syödä ja juoda. Tuulettaa vaatteita. Vilvoitella saunasta.*

*Hoitaa puutarhaa ja viettää kesäpäiviä sekä iltoja pihalle ystävien ja perheen kanssa.*

*Kasvattaa hyödyllisiä kasveja kuten yrtejä ruuanlaittoon*

*Nauttia*

*Jos asunnossa olisi oma piha; suojaosan tilan lisäksi kasvit ja vesiteema olisivat tärkeitä (kuten nyt mökillä)*

*Istua ulkona välittämättä ihmistä ketkä katsovat sinua kuin hullua jos laitat tuolin kerrostalon pihalle*

*Oma piha olisi mukava viettäessä vapaa-aikaa perheen kanssa. Myös esimerkiksi pienen viherhuoneen pitäminen olisi unelmana.*

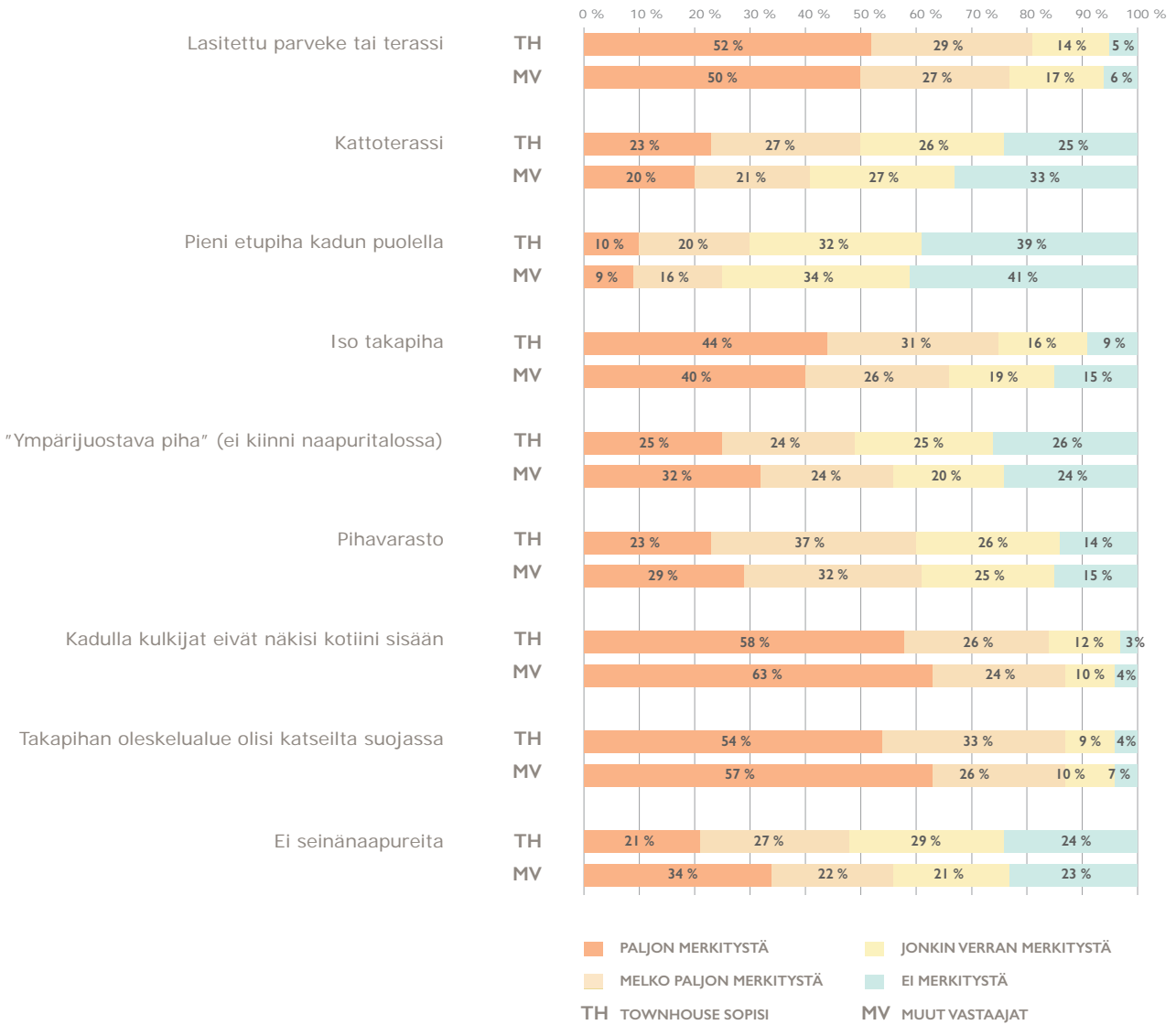
*Oleskella.*

*Rentoutua auringossa, haravoida syksyllä, rakentaa lumilinnan, kuopsuttaa vähän maata ja kasvattaa jotain syötäväksi kelpavaa. Suurta lääniä en kuitenkaan kaipaa.*

KAAVIO 27.

KUVITTELE ASUVASI PIENTALOSSA KADUN VARRESSA. KUINKA PALJON MERKITYSTÄ SEURAAVILLA ASIOILLA OLISI SINULLE?

Kun vastaajat arvioivat eri tekijöiden merkitystä katutilaan rajautuvassa pientaloasumisessa, nousee yksityisyyden tarve ylitse muiden, sekä townhouse-myönteisissä että muissa vastaajissa.



*Viettää aikaa kukkien ja vehreyden keskellä, kenties oma huvimaja ja grilli. rauhassa naapurien katseilta. suihkulähde tai solisevaa vettä*

*Viljellä ja kasvattaa kasveja, grillata ja ruokailla ja oleskella auringossa omassa rauhassa.*

*Puutarhatöitä, istuskella juomassa aamukahvia, lueskella hesaria, keinua riippukeinussa, pelata jalkapalloa lapsen kanssa, rakentaa majan ja kasvihuoneen, grillata yhdessä perheen ja ystävin kanssa, pitää syntymäpäivät*

*Oleilla rennosti*

*Kasvattaa yrtejä ja muuta syötävää itselle ja tietty vaikka naapureille jos sato riittäisi... =)*

*Levätä ilman että kukaan näkee ja pitää koiraa vaapaana*

*Parvekkeella haluaisin kasvattaa yrtejä ja kukkia ja juoda aamukahvia. Isoista ovista olisi helppo saada ilma vaihtumaan kesäisin asunnossa ja tekstiilien tuuletus kotoa käsin olisi helppoa.*

*Grillailla kesällä ja talvella lillua paljussa*

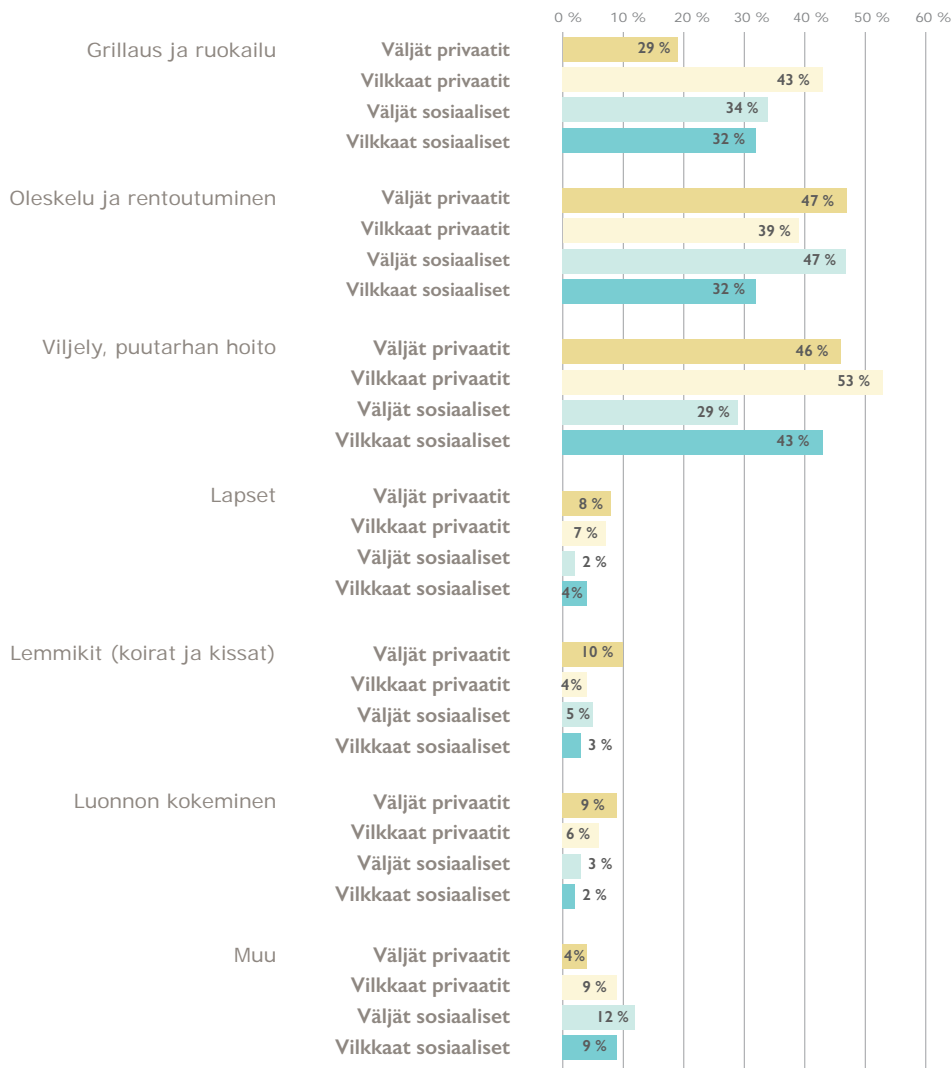
*Grillata lihaisia makkaroita kesällä ja ripustaa jouluvalot orapihlaja-aitaan talvella.*

Kaavio 28 esittää pihatoiveiden avovastaukset kvantifioituna eli määrällistettynä. Avovastauksissa esiintyneet spontaanit kommentit on luokiteltu ja esiintymismäärien

KAAVIO 28.

MITÄ HALUAISIT TEHDÄ PIHALLASI? VERKKOPANELISTIEN AVOVASTAUKSET KVANTIFIOITUNA.

Pihan käyttötoiveita kuvaavat avovastaukset vastaajien elämäntyyliyhjymien mukaan. ”Muu”-luokittelussa vilkkaan asuinalueen sosiaaliset mainitsivat pihan sijasta ”oleskelun ja puuhastelun parvekkeella” ja privaatiit ”harrasteet ja paljuilun”. Vastaavasti väljän alueen sosiaaliset mainitsivat ”puuhastelun ja aktiviteetit” sekä privaatiit ”rentoutumisen ja pihatyöt”.



suhteellinen osuus kaikista kommenteista on laskettu. Tu-  
lostien mukaan pihalla halutaan olla rauhassa. Jos naapu-  
rit toivotaan mukaan, tapahtuu se kutsusta. Osalle kas-  
vien kasvattaminen, ”maan tonkiminen” ja yrttien viljely  
on tärkeää, osa painottaa helppohoitoisuutta. Tutkijoiden  
huomiota kiinnitti se, että kissat ja koirat saivat yhtä pal-  
jon mainintoja kuin lapset ja lapsenlapset. Rauhallisuus ja  
hiljaisuus koetaan tärkeäksi itsessään, mutta myös osana  
luonnon kokemista. Teemaan ”muu” lukeutuivat mainin-  
nat paljasta, harrastuksista ja nikkaroinnista.

#### 4.2 Työpajojen tuloksia

Työpajat tuottivat monipuolisesti asukasnäkemys-  
-tulkintoja, joita on edelleen työstetty suunnitteluperiaate-  
kaavioiksi (ks. luku 5). Tässä osiossa avaamme suunnitte-  
luperiaatteita pohjustaneista asukasnäkemysistä.

Suurimmassa osassa työpajoista osallistujia pyydettiin  
suunnittelutyön päätteeksi määrittämään omaa suhtautumistaan  
townhouse-asumiseen tai tehtyyn townhouse-suun-  
nitelmaan. Osallistujien toistuvana huolenaiheena oli  
townhouse-kohteen sijainti: ”Kiinnostaa varauksin. Sijain-  
ti, ts. kulkuyhteydet?”; ”Riippuu kovin, onko kiva alue?”  
Työpajaan osallistuneet korostivat sijainnissa kahta asiaa.  
Ensinnäkään townhouse ei saisi perustua tarpeettomalle  
tiiveydelle. Tiivis ja pienipihaisten rakentaminen hyväksy-



tään, jos ”metro on kulman takana”. Samalla tiedostettiin, että mitä lähempänä palveluita townhouse-asunto sijaitsee, sitä kalliimpia asuinneliöt olisivat. Muuttuisiko talotyyppi itselle liian kalliiksi? Toisena seikkana painotettiin urbaanin ja luonnonläheisen asumisen suhdetta – on tärkeää, että se on asukkaalle juuri oikeanlainen. Osa osallistujista toivoi elävää townhouse-korttelien sarjaa, jossa elämää riittää 24/7. Toiset taas kaipaavat toimivan joukkoliikenteen ohella luonnonläheisyyttä. Tässäkin suhtautumisessa näkyivät erilaisten asuinalueiden, vilkkaamman keskustan ja väljemmän vehreän toive: ”Kaupunkimaisuus ja luonnonläheisyys yhdistyvät”; ”Kiva puutarhamainen kaupunginosa”; ”Vehreä väljä alue”; ”Kaupungissa! Urbaniisuus!”

Erityisesti lapsiperheitä ja yksiasuvia mietitytti toteutuksen hinta, niin rakennus-, hankinta- kuin käyttökustannusten osalta. Yllättäen pariskuntia edustavista osallistujista vain kerran mainittiin hinta negatiivisena tekijänä. Townhouse-mahdollisuuksia luettiin huolia enemmän. Näitä koettuja plussia ja miinuksia on arvioitu seuraavaksi työpajojen lähtökohtien, kyselystä tunnistettujen teemojen rytmittämänä.

#### 4.2.1 Ulkotilat

Ulkotilat, joihin sisältyvät niin etu- kuin takapihat, terassit ja parvekkeet sekä katutila, saivat lisää selitysvoimaa työpajoissa. Esimerkiksi etupihojen merkitys avautui asukkailla suunnittelun ja kuviteltujen asumisen tilanteiden avulla. Jos tehtävänä oli päättää, minne asukkaat sijoittavat polkupyöräparkin, kotitoimiston vieraspysäköinnin sekä talvella kolattavan lumen, huomattiin nopeasti etupihan merkitys. Toisaalta tehtiin myös valintoja – keskitetty jätehuolto sekä etäämmällä sijaitseva pysäköinti koettiin hyväksyttäväksi, jos niiden sijainti on suunniteltu arjen kulkurytmiä ja -suuntia ymmärtäen. Jätepusseja kulkeutuvat etäämpänä sijaitsevaan keräyspisteeseen, jos se sijaitsee luontaisen kulkureitin varrella. Myös vieraspysäköinnistä ja esimerkiksi venetrailerien säilytyksen sijainnista keskusteltiin. Kyselyn mukaan townhouse-myönteiset hyväksyivät muita asukkaita todennäköisemmin etäämmällä sijaitsevan pysäköintilaitoksen. Tämä selittyi muun muassa kodinomaisen, turvallisen ja lapsiystävällisen katutilan toiveena. On olemassa townhouse-asukasryhmä, joka arvostaisi autotonta korttelia. Toisaalta osa työpajalaista alleviivasivat pysäköinnin helpouden ehdottomuutta. Esimerkiksi oman asumisensa tulevaisuutta pohtineet halusivat autotallin rakennusrungon sisään, että vanhankin pääsevät helposti liikkeelle. Autopaikkojen tarve omalla tontilla tai kadulla talon edessä liitettiin sijaintiin: ”Jos tämä olisi Östersundomissa, pitäisi autopaikkoja olla ainakin kaksi.” Kaikki nämä huomiot korostavat tarvetta erilaisiin townhouse-kortteleihin ja erilaisiin pysäköintiratkaisuihin.

Asuntoon liittyvistä ulkotiloista kattoterassit olivat aluksi tuntematon mahdollisuus, mutta pelien edetessä vinkkejä otettiin naapurilta tai edellisen päivän suunnitelmista. Moni huomasi kattoterassin keinoksi kutistaa asuinpinta-alaa, mutta myös arjen luksuksen tuojaksi. Hyvinkin rationaaliseen kustannustehokkuuteen pyrkivä asukas suunnittelija saattoi ihastua arkiolohuoneen, joogatilan,

vierastilan ja saunan sekä siihen kytkeytyvän kattoterassin yhdistelmään, josta ei enää haluttu luopua – vaikka suunnittelutehtävän alussa kolmannen asuinkerroksen mielekkyyttä kyseenalaistettiin.

Takapiha osoittautui myös moneen muokkautuvaksi, luonnonmukaisesta perhosbaarista hyvin yksityiseen, ja helpohoitaiseen oleskelupihaan tekemiseen ja laajoine terasseineen. Oman lisänsä toivat pihatilojen ja yhteisöllisyyden yhdistelmät. Yksinasuvat kokivat pihan yhdistävänä ”pensasaidat sympaattisia”; ”Yhteys naapuriin – pihan kautta”. Pariskunnissa korostui oman, pienen pihan mahdollisuus: ”Oma piha puuhailulle”. Lapsiperheissä yllättäenkin korostui oman pihan rauhallisuus: ”Oma piha, oma rauhakin”; ”Oma pieni piha + kattoterassi”; ”Mahdollisuus omaan rauhaan omalla pihalla”. Samalla muistutettiin, että on tärkeää, että asunnon lähellä sijaitseisi korttelipiha tai muu alue lasten ja lastenlasten leikeille.

#### 4.2.2 Yksityisyys ja yhteisöllisyys, erityisesti yhteistilat

Työpajaan osallistuneiden kuvauksissa yksityisyys ja omaehtoinen yhteisöllisyys korostuivat. Yksi selitys tähän on työpajojen alussa annettu lyhyt katsaus kyselytutkimuksen tulokseen, jossa tunnistettiin privaatimpi ja sosiaalisempi tapa olla paikallisyhteisössä, asenteet yksityisyyttä ja yhteisöllisyyttä kohtaan. Osa osallistujista määritteli esimerkiksi asukkaitensa profiiliin. Ja kuten todellisessa elämässä, myös työpajoissa huomattiin, ettei esimerkiksi kahden asukkaan kotitaloudessa molemmat asukkaat ole välttämättä samanlaisia. Siksi suunnitelmat ja asukkaiden omat kommentit toivatkin hienosti erilaisten tarpeiden yhteensovittamisen.

Useammassakin kommentissa nousi esiin townhouse-asumisen antama mahdollisuus asukkaan itsensä hallita yksityisyyttä ja yhteisöllisyyttä. Yksinasuvien kohdalla korostui siksi yhteistilojen mahdollisuudet kohtaamisen paikkoina, pariskunnat listasivat yhteisöllisyyden syntyvän samanhenkisestä naapurustosta. Lapsiperheiden townhouse-asumisen plussat alleviivasivat yhteisten tilojen ja alueiden tuomia mahdollisuuksia, ja niistä oli myös suhteellisesti eniten kommentteja yhdessä yksityisyyden vuorottelun kanssa:

*paljon yhteistilaa – uusia mahdollisuuksia*

*hyvät yhteistilat, puutarha/puistomainen yhteisalue*

*mahdollistaa omaehtoisen sosiaalisuuden*

*kyläyhteisöllisyys*

*turvallisuus, naapurit lähellä*

*oma rauha, kuitenkin lähellä muita ihmisiä*

**Yhteispihat ja -tilan pelialusta** testasi kyselyssä löydettyjä elämäntyyliprofileja. Yksityisemmät Veera-vetäytyvät arvostivat omaa, korkein aidoon tai muurein suojattua pihaa. Silti myös tätä asukasryhmää puhutteli yhteistilojen tuomat mahdollisuudet. Yhteispihat voisivat mahdol-

listaa ”yhteisen takapihan”, jossa koristeomenapuiden sijaan olisi tilaa hedelmäpuille ja muulle hyötyviljelylle. Ja yhteistilojahan voisi vuokrata omaan käyttöön. Sosiaalisemmat Antti-aktiivit toivoivat aktiiviselle tekemiselle ja kohtaamiselle paikkoja, niin ulkona kuin esimerkiksi asukastalossa. Townhouse-korttelin huomattiinkin antavan mahdollisuuden hyötyä muihin talotyyppeihin liitetystä ominaisuuksista: ”Rivitalon/kerrostalon etuja: yhteiset tilat ja laitteet”. Yhteistilojen kehittämisen kannalta kiinnostavia olivat myös ajatukset tilojen vuokraamisesta ulkopuolisille, vaikkakin tilojen hallinnoinnista ja huollosta koituva vaiva herättikin huolta. Korttelin asukkaiden yhteisten sisä- ja ulkotilojen tarkastelu oli kiinnostavaa myös siksi, ettei omakotitaloon rinnastettavaan townhouse-talotyypin välttämättä ajatella liittyvän yhteisesti käytettäviä tiloja. Townhouse-talotyypin ja -alueiden kehittämisen kannalta yhteistilan, esimerkiksi korttelitalon, mahdollisuudet tulivat työpajoissa testatuiksi. Ja miksei yhtiömuotoisen townhouse-talorivin yhteiset tilat voisi sijaita yhdessä townhouse-talossa?

### 4.2.3 Typologia/sisätilat

Työpajassa tuotettuihin suunnitelmiin vaikutti suunnittelutyön kohteena olevan esimerkiasukkaan kotitalouskoko. Lähtökohtaisesti esitimme työpajojen alussa townhouse-talon sisältävän kolmesta neljään kerrosta.

Vähintään kaksi henkeä käsittäviä kotitalouksia varten suunniteltiin hieman tehtävänannosta riippuen townhouse-taloja, joiden ensimmäisessä kerroksessa oli avoin ja tilava keittiö ruokailutilalla. Eniten variaatiota tuottivat työ- ja harrastustilat, jotka usein sijoittuivat välittäjävyöhykkeeksi kadun ja kodin yksityisempien tilojen välille. Käyttötarkoituksesta ja asukkaiden elämäntyylistä riippuen tilat olivat enemmän tai vähemmän avoimia kadun suuntaan.

Jos ensimmäiseen kerrokseen ei suunniteltu työ- tai harrastustiloja, sijoitettiin keittiö yleensä kadun puolelle sisäänkäynnin yhteyteen. Olohuone sijoittui luontevasti pihan puolelle siten, että kulku terassille onnistui vaivattomasti. Makuuhuoneet, kodonhoito, tilavat kylpyhuoneet ja usein myös sauna täyttivät toisen ja kolmannen kerroksen. Saunaa ei välttämättä kaivattu omaan käyttöön, mutta sen koettiin olevan tärkeä talon jälleenmyyntiarvon takia.

Suurimmat typologiaan kytkeytyvät yllätykset tulivat siinä miten luontevasti yksinasujat pilkkoivat townhouse-talon kerroskohtaisiin asuntoihin. Yksinasujien townhouse-suunnitelmien analyysi kiteytyy Mini-townhouse-talotyypissä (ks. luku 5).

### 4.2.4 Muunneltavuus

Neljäntenä teemana tunnistettu muunneltavuus sen eri muodoissa sai monia muotoja townhouse-pelien edessä. Keskeisimpänä huomiona voidaan kuitenkin alleviivata mahdollisuuksien oivaltaminen. Yksi tällaisista oivalluksista oli piharakennus. Jos pihatila haluttiin maksimoida, ei piharakennuksen kokoa haluttu kasvattaa vaan tyydyt-

tiin pienimpään 5 m<sup>2</sup> kokoiseen perusvarastoon pyörille ja puutarhavälineille. Osa kuitenkin tunnisti mahdollisuuden hyödyntää pihavaraston tyypeistä ratkaisua yhteispihalla pyörävarastona, osa taas piharakennuksen käyttöön asumisen laajentajana. Bänditreeneikämpä, vierasmajoitus tai työhuone olivat esimerkkejä hyödyntää piharakennusta. Rakennuksen kodinomainen käyttö kuitenkin edellyttää, että townhouse-suunnittelussa ratkaistaan kulkeminen vuoden ympäri sekä mahdollinen rakennuksen ulosvuokrattavuus.

Townhouse-talon tilallista joustavuutta kehitettiin myös suunnitelmissa, joiden tehtävänannossa kiinnitettiin huomiota asumiskustannusten jakamiseen vuokraamalla osatilasta joko toiselle kotitaloudelle tai yritykselle.

Asuintilojen joustavuus ja muunneltavuus nousivat työpaajoissa useimmin mainituiksi ja käsitellyiksi ominaisuuksiksi. Muunneltavuuden ajateltiin toteutuvan eri tavoin: osa kaipasi siirrettäviä seiniä, osa tilan erilaisia kalustus- ja käyttömahdollisuuksia.

### 4.3 Ostoslistalla townhouse

Yksi työpajojen tavoitteista oli arvioida työpajoihin osallistuneiden asukkaiden valintakäyttäytymistä – mitä pidettäisiin ehdottoman tärkeänä ja mistä oltaisiin valmiit luopumaan. Asumisen tutkimus korostaa asumisen kokonaisvaltaisuutta: asukkaiden valintoihin vaikuttavat aiemmat kokemukset, käsitykset ja odotukset, mutta myös budjettirajoitteet (Clapham 2005).

Valitettavasti townhouse-pelissä emme vielä pystyneet tuomaan hintatekijää osaksi valintoja. Monessa työryhmässä kuitenkin pohdittiin kustannuksia; asukkaat arvioivat omatoimisesti tai fasilitaattorin avittamana kustannustasoja, ja ottivat ne osaksi valintojaan. Tämä kertoo osin luontaisestakin halusta rajata vaihtoehtoja, ja tehdä niitä realistisemmaksi. Toisaalta asumisen valinta on esimerkki kompleksisesta päätöksenteosta, jossa yksilön tapa hallita lukuisia muuttujia on luokitella niitä ja muodostaa ominaisuuskokonaisuuksia (vrt. Coolen & Hoekstra 2001). Townhouse-pelissä tämä merkitsi pienemmän (7 x 10) ja suuremman (7 x 13) asuntopohjan lähtökohtaista valintaa. Suurempi kerrosalalaatta pienensi pihaa, mikä johti asukkaat pohtimaan pihan käytön tarpeita ja omia ulkotilan arvostuksia. Jos pelialustana oli käytössä yhteispihamalli, asukkaat ohjautuivat nopeasti jakamaan pihatoimintoja oman ja yhteispihan välillä. Todellisessa asunnon valintatilanteessa yhteistiloja kuitenkin käsitellään vain harvoin yhtä avoimesti. Tähän syynä on usein se, että asukkaat eivät tiedä yhteistilojen mahdollisuuksista; huomio kiinnitettiin ensisijaisesti asuntoon.

Tulevaisuuden townhouse-asumisen edistämisessä kaikkien mahdollisuuksien avaaminen asukkaita puhuttelevaan muotoon onkin ensiarvoisen tärkeää. Siksi pyysimme asukkaita itseään määrittelemään otolliset myyntiargumentit suunnittelemlleen townhouse-asunnoille. Mitä asukkaat itse pitivät tärkeänä ja oleellisena – ja mikä heitä itseään suunnitelmassa puhutteli? Myyntiargumentit on jäsennetty kotitalousryhmittäin työpajojen ryhmäjakoja mukailen.

## Miksi townhouse? | Myyntiargumentit

---

### Ikääntyvien townhouse: ”Autoilevan seniorin unelma-asumista”

---

Esteettömyys: tässä asunnossa on hissi tai vähintään hissivaraus!	
Helppoa asumista	Avara ja valoisa asunto
Helppohoitoisuus	Tehokkaat neliöt
Kurahana	Muuntautumiskykyinen
Autonpesu omalla pihalla	Valoisa ja yksityinen oma piha
Auto ovelle – turvallista asumista	Naapurikontakti
Yksityisyys asumiselle	Energiatehokkuus
Katukontaktissa harrastetila	Ikääntyville ihmisille hyvät liikenneyhteydet
	Julkiset yhteydet vierailta (sijainti kaupungissa)

### Pariskunnan townhouse: ”Loistavaa tilankäyttöä arkeen ja juhlaan”

---

Hissi: esteetön myös liikuntarajoitteiselle tai iäkkäälle

Loistava tilankäyttö, kolmessa kerroksessa eri toimintoja, myös vierasmajoitukselle

Loistava ylellinen hulpea yläkerta aikuisten makuun

Spa-kerros, josta käynti terassille

Pihatason mukava saunaosasto, johon pääsy sekä asunnosta että terassilta

Helppohoitoinen, muunneltava piha

Oma luonnonmukainen piha lisää toimintamahdollisuuksia

Hyötyviljelyä omalla pihalla

Viherhuone

Intiimi palju

Keittiöstä pihalle - kesäiset illalliset helppo järjestää ulos

Hyvin varusteltu - materiaalit ja laitteet

Loistava ekopuutalo

Rakenteiden älyllisyys, älytalo

Kompakti ja energiatehokas, ekologinen

Monikäyttöinen: huonetoimintojen paikkoja voi vaihtaa, voi asua suurempikin perhe

Urheiluvälinevarasto omalla pihalla

Yksityisyys - ei suoraa näkymää muille asukkaille

Oma, yksityinen piha kaupunki-ympäristössä

## Yksinasujan townhouse: ”Toimivaa ja ekologista asumista vuoden ympäri”

---

Älyttömän hyvä pohja ja järkevä tilankäyttö sekä muunneltavat sisustusratkaisut

Kodikas, viihtyisä

Avara/luonnonläheisyys

Kylpypalju kattoterassilla

Oma sauna ja saunassa ikkuna

Esteettömyys, hissi löytyy

Kaksikerroksisuus: arkiliikunta, erilainen ratkaisu.

Valoisa eteinen + autohalli

Maksimaalinen luonnonvalo

Oma etu- JA takapiha

Iso takapiha, jossa myös tilaa lapsille leikkimiseen

Toimii koko vuoden: viherhuone, patiokeittiö

Aurinkoinen terassi (aamuihmiselle)

Esteetön 1. krs + pääsy ulos

Sopii erilaisille kotitalouksille: yksinasujat, pariskunnat ja (pienet) perheet

Sopii myös kasvavalle perheelle

Yläkerta muunneltavissa

Muunneltavuus, avointa tilaa, jonka voi kalustaa helposti eri tavalla.

Hissi ja viherhuone

Asumismuoto, jossa huomioitu yksityisyys ja yhteisöllisyys

Käytännöllinen: lämmitetty jalkakäytävä – ei lumitöitä!

Ekologisuus: tehokas maankäyttö

Sijainti: lähellä palveluja

Kaupunkimaisuus ja luonnonläheisyys yhdistyvät

Viihtyisän rauhallisen pihakadun varrella, ei läpikulkua

Mahdollisuus toiselle autopaikalle kadun varresta

Alueellinen väliaikaispysäköinti vieraille

Uutuusarvo: talotyyppejä vähän markkinoilla



## Lapsiperheen townhouse: ”Asumista onnelliselle, harrastavalle perheelle”

---

Kompakti ja kotoisa kokonaisuus, ”nätti kuin namu”  
Avara – mahdollisimman vähän väliseiniä  
Paljon tilaa: erittäin tilava neliömäärään nähden  
Kerrankin hyvät säilytystilat  
Moderni, moneen muuntautuva  
Todella helppohoitoinen  
Laadukkaat, helppohoitoiset materiaalit  
Vanhempien makuuhuoneessa on vaatehuone ja omat kylpytilat  
Yläkerran luksus: spa-osasto ja sauna  
Yksilöllinen ratkaisu, sisältä ja ulkoa  
Pihasauna  
Suojaista, oma piha  
Omaa rauhaa aikuisille  
Mukautuvat tilat: kun lapset muuttavat pois, pidä 1-2 kerrokset ja vuokraa kolmas pois!  
Mahdollisuus yhteisöllisyyteen yksityisyyden säilyessä  
Mahdollisuus halutessaan yksityisyyteen, halutessaan sosiaalisuuteen  
Yhteistalo vieressä + mukava naapuriyhteisö  
Kiva yhteisö, lapsiperheitä  
Luonnonläheistä kaupunkiasumista: piha riittävä  
Arjen sujuvuus: autopaikka pihalla  
Pyöräilijän helppo arki: pyörille tilaa etupihalla ja ulkoiluvälinevarastossa  
Hyvät kulkuyhteydet  
Vehreä, puistomainen sijainti





### **Joustavan asumisen townhouse: ”Valoisa unelma, joka kannattaa ostaa”**

---

Edullinen hinta

Toimiva kokonaisuus: tehokas ja järkevä

Tilaa olla ja harrastaa

Eteinen on suunniteltu hyvin - otettu huomioon elämäntilanteiden tarpeet

Käytännöllinen kura-eteinen

Valoisuus, tehokkuus

Talossa on hissi (tai hissivaraus)

Iso yhteinen oleskelutila, ns. tupakeittiö, joka on kodin sydän.

Kattomaailma: sauna + vierashuone/joogatemppeli/pukuhuone

Upea saunaosasto ja kattoterassi 4. kerroksessa, josta on hienot näkymät merelle tai puistoon. Valoisa yläkerran kattohuone

Talossa on paljon järkevästi suunniteltua ja sijoitettua säilytystilaa.

Asunto, joka huomioi lapsiperheen muuttuvat tarpeet ja lasten maailman

Muunneltavuus eri elämäntilanteissa ja niiden mukaan

Raakatila antaa laajentamismahdollisuuden yläkertaan

Muunneltavuus: purettavat väliseinät kakkoskerroksen makuuhuoneissa

Monikäyttöisyys - ulosvuokrattavuus / ylimmän kerroksen voi vuokrata

Piharakennus on kuin pikkuasunto: voit käyttää itse tai vuokrata pois ja saada lisätuloja.

Synergia-edut: kolmen sukupolven asumisessa tuki ja turva ovat lähellä

Sosiaalinen vai yksityinen - saat itse valita

Monimuotoiset yhteistilat

Rauhallinen katu: suunniteltu ihmisen mittakaavaan, ihmisten ehdoilla. Ensin asukkaat ja ihmiset, sitten autot

Kaupunkimainen asumismuoto luonnon lähellä



#### 4.4 Työpajojen huomiot: asukkaiden kertomaa

Lopuksi keräsimme joukon teemoja, jotka eivät olleet ennalta määriteltyjä tutkimuskysymyksiä, vaan jotka tunnistettiin asukkaiden työpajatyöskentelyssä.

##### ***Helppouden ja helppohoitoisuuden käsite nousi vahvasti esille***

Työpajoihin osallistuneita pyydettiin arvioimaan townhouse-talotyypin herättämiä ajatuksia ja mielikuvia suhteessa muihin, paremmin tunnettuihin talotyyppeihin eli omakotitaloon, rivitaloon sekä kerrostaloon. Tämä vertailu paljasti, että monen kohdalla townhouse rinnastuu rivitaloon: talojen kytkeytyminen toisiinsa tuo muut asukkaat lähelle sekä ajatuksen yhteisestä asioiden hoitamisesta. Vaikka townhouse-asumisessa moni kannattikin omakotitalomaista ajattelua ”oma tupa, oma lupa”, nähtiin kiinteistön ja katutilojen hoito asioina, jotka kuuluvat esimerkiksi taloyhtiölle ja kaupungille. Työpajoissa, joissa pohdittiin yhteisilojen mahdollisuuksia, myös alueellisen huoltoyhtiön tai talonmiehen rooli korostui, mikä osaltaan alleviivasi hoidon vastuun olevan muualla kuin asukkaalla itsellään.

Se, että townhouse on tiukasti kiinni katutilassa, ohjasi asukkaita pohtimaan talviajam vaateita – minne lumet kasataan? Katutilojen mitoitus onkin yksi keskeinen asumisen viihtyvyyden mutta myös turvallisuuden ja esteettömyyden kärkitekijä. Asukkailla on jo nyt kokemuksia alueista, joissa pikkukaupunkimaisuuden tavoitteet ovat johtaneet liian tiukkaan mitoitukseen. Moni peräänkuulutti huolellista suunnittelua niin lumenkeräyspaikkojen kuin esimerkiksi vieraspysäköinnin puolesta.

##### ***Persoonallinen suunnittelu***

Kysymys siitä, onko townhouse enemmän rivi- vai omakotitalo, kiinnittyi pitkälti talojen ulkomuotoon. Townhouse-taloilla nähdään olevan mahdollisuus alueellisen identiteetin rakentajina. Peräänkuulutettiin käyntikortti-ajattelua: oma townhouse-katu haluttaisiin ajatella ”kaupungin kauneimmaksi kaduksi”. Esitettiin myös ajatus ”villistä alueesta” – voisiko Helsingissä olla tulevaisuudessa asuinalue tai sen osa, jossa asukkaat saisivat valita townhouse-asuntonsa väriksi mitä tahansa – tai ainakin valintapaletti olisi hyvin laaja samaan tapaan kuin esimerkiksi useiden julkaisujen kautta tutuksi tullut asuinalue Borneo-Sporenburg Amsterdamissa. Valinnanvapauden koettiin myös liittyvän omakotitalomaisuuteen; olihan suomalainen unelmakoti-kyselyssäkin yksilöllisesti suunniteltu omakotitalo monin verroin pakettiratkaisuja kiinnostavampi.

##### ***Oma vai taloyhtiö? Yhtiömuoto vai kiinteistömuoto?***

Asukasosallistujien näkemykset yhtiömuodosta ovat pitkälti nivoutuneet osaksi omia kokemuksia – jos omassa asumisessa yhtiömuoto koetaan pääsääntöisesti hyväksi, ei sille nähdä esteitä townhouse-muodossakaan. Jos itsellä on kokemusta vuokralla asumista, townhouse-ratkaisulta odotetaan joustoa myös vuokra-asunnoksi. Jos taas omal-

la kohdalla yhtiömuotoinen asuminen on osoittautunut sopivaksi eikä omasta kokemuksesta kumpuaa merkittäviä naapuriristiriitoja, pidetään townhouse-asuntoa sopivana taloyhtiömuotoiseen asumiseen. Myös, jos koetaan että päättäjäntäältä on joka tapauksessa rajoitettu, pidetään tällöinkin asunto-osakemuotoa sopivana. Esimerkkinä asukkaat mainitsivat lämmitysmuodon valinnan – jos asukas ei saa etenkin itse rakentaessa päättää lämmitysmuotoa vaan se on ohjattu esimerkiksi kaavassa kaukolämpöön sitoutuksi, koetaan kyseessä olevan yhtiömuotoisen, ei omakotitalomaisen asumisen.

##### ***Korttelirakenne ja katutila – ei perusteetonta tiiveyttä, kiitos!***

Monella asukkaalla on kokemuksia liian tiukoiksi mitoitetuista katutiloista, jotka haittaavat naapurisovun säilymistä, turvallisuutta kuin sosiaalista elämäntapaa. Kyläilijöitä kutsutaan harvemmin puuttuvien pysäköintimahdollisuuksien vuoksi.

Katutilaa luodanneessa työpajassa pysäköintimahdollisuudet esimerkiksi venetrailereille ja asuntovaunuille nousivat esiin. Edellä mainitut ovat esimerkkejä elämäntapaan liittyvistä asioista, jotka vaikuttavat asumisen valintoihin. Townhouse-talotyypillä on potentiaalia tarjota säilytys- ja varastointiratkaisuja esimerkiksi veneilijöille, jotka useinkin peräänkuuluttavat mahdollisuutta talvisäilöä veneiden irtaimistoa muuallakin kuin mökillä tai erillisissä, vuokratuissa varastotiloissa. Jos townhouse-asunnon kylmä ullakkotila tai esimerkiksi pihavarasto suunnitellaan säilytykseen, voidaanko townhouse-alueella tarjota myös pysäköintiratkaisuihin vaihtoehtoja? Unelmakoti-kyselyssä townhouse-myönteiset suhtautuivat myönteisesti etäpysäköintiin.

##### ***Turvallisuus – townhouse-asumisen koetinkivi?***

Townhouse on talotyyppi, joka mielletään ensisijaisesti lapsiperheille soveltuvaksi asumismuodoksi. Työpajat kuitenkin osoittivat, että townhouse voi toimia myös esimerkiksi kolmen sukupolven asuntona. Läheisten lähellä olo on keino lisätä oman asumisen koettua turvallisuutta.

Turvallisuus nousi esiin myös lapsiperheiden kokemuksissa. Yleinen uskomus on, että etenkin pienten lasten perheet suosivat yksitasoista asumista. Koetaan turvalliseksi, että kotona ei ole portaita ja kaikki ovat lähellä toisiaan. Suomalainen unelmakoti-kyselyssä tämä käsitys osoittautui kuitenkin virheelliseksi; monikerroksista townhouse-asuntoa pidettiin sopivana kouluikäisten ja alle kouluikäisten lasten perheissä aivan yhtä paljon. Tämä todentui myös työpajatyöskentelyssä – ja asuunhan meillä Suomessakin moni lapsiperhe kaksikerroksisissa rivitaloissa. Erona taaperoikäisten ja sitä vanhempien lasten perheissä on lähinnä käsitys makuuhuoneiden sijainnista. Mitä pienemmät lapset, sen vahvempana on toive makuuhuoneiden sijainnista yhdessä kerroksessa. Tämä koetaan sekä arkea helpottavana että turvallisuutta lisäävänä tekijänä.

Lapsiperheitä kiinnostaa erityisesti townhouse-talojen pihatilojen monimuotoisuus. Mahdollisuus omaan, selkeästi rajattuun pihaan yhdessä yhteispihaan houkuttaa. Erityisesti ne työpajoihin osallistuneet vanhemmat, jotka ovat

omassa nykyasumisessaan kiinnittäneet huomiota aitojen ja rajojen merkitykseen arjessa, korostivat arjen turvallisuutta ja hallittavuutta. Piha, jolle voi huoletta päästää pienetkin lapset leikkimään ilman pelkoa että ulkopuoliset kutsumattomat tunkeutuvat omalle pihalle tai että lapset pääsisivät katoamaan kotona kotitöitä tekevän vanhemman näköpiiristä, luo arkeen turvallisuutta ja sujuvuutta.

Oman haasteensa kuitenkin luo katuympäristö. Pihakatuajattelu, jossa yhdistyy ajoneuvoliikenne ja lasten leikit, koetaan sekä turvallisuutta edistäväksi että sitä heikentäväksi. Suhtautumiseen vaikuttavat omat ennakkokäsitykset mutta myös kokemukset. Pysäköintijärjestelyt, ajosuunnat sekä talvisin lumenkeräysperiaatteet ovat suunnitteluratkaisuja, joilla voidaan ohjata katutilaa käyttävien toimintaa ja huomiokykyä. Oma painonsa on myös kohderyhmäajattelulla. Vaikuttaa siltä, että osa kortteleista tulee suunnitella lasten ehdoilla, jolloin korttelit ovat erityisesti lapsiperheille, jotka arvostavat ympäristön monikäyttöisyyttä. Osa kortteleista saattavat vaatia autoliikenteen minimoiminnin, jolloin ne puhuttelevat autottoman asumisen suosijoita. Osa kortteleista on taasen suunniteltava autoilun sujuvuutta ja samalla liikenneturvallisuutta painottaen.

### ***Ennakoasenteet yhteistiloja kohtaan ohjaavat valintoja***

Yhteistilat jakavat asukkaiden näkemyksiä voimakkaastikin. Työpajatyöskentely toi havainnollisesti esiin yhteistilojen vaateet – asukkaiden on saatava selkeä käsitys tilojen mahdollisuuksista, toteuttamisen tavoista ja kustannuksista.

Työpajoissa yhteistiloja lähestyttiin monella eri tapaa. Useimmin asukkaille jätettiin valinnaiseksi se, hyödynnettäisiinkö yhteistiloja vai ei – vaikka työpajan tehtävänannossa yhteistiloja pyydettiin suunnittelemaan. Jos ryhmän kaikkien jäsenten kokemukset yhteistiloista ovat olleet negatiivissävytteiset, ei näitä tiloja otettu osaksi omaa townhouse-suunnitelmaa. Kuitenkin viimeistään suunnitelmien esittelyssä huomattiin, että yhteistiloilla voisi olla rooli myös oman asumisen ratkaisuissa.

Myös niissä työpajaryhmissä, joissa yhteistilat koettiin mahdollisuudeksi ja ne sisällytettiin omaan townhouse-ratkaisuun, korostettiin yhteistilojen toteutuksen tapaa. Olisi tärkeä tietää jo etukäteen, miten yhteispihoja ja -tiloja saa käyttää ja millaisen kustannusrakenteen ne muodostavat. Tiloja ei odoteta saavan ilmaiseksi, päinvastoin. Kun käytöstä maksetaan, myös tiloja kunnioitetaan. Alueelliselle huoltoyhtiölle, isännöitsijälle tai talonmiehelle kuitenkin tunnustetaan merkittävä rooli. Tärkeänä myös pidetään suunnittelua: jos tulevat asukkaat saavat osallistua yhteisten tilojen ideointiin ja suunnitteluun, koettiin myös yhteisten pelisääntöjen selkiytyvän nopeammin. Erilaiset suunnittelun menetelmät ja vuorovaikutusfoorumit ovatkin oleellisia tulevaisuuden townhouse-alueiden synnyttämisessä – etenkin, jos suunnittelussa tavoitellaan yhteisöllisyyden eri muotoja, eli erilaisille asukasprofiileille sopivia yhteisten tilojen käyttömuotoja. Veera-vetäytyjät arvostavat, että tiloja saisi varata omaan käyttöön, Antti-aktiivit taas haluavat tiloja, joihin voi piipahtaa katsomaan, saiko juttuseuraa.

### ***Hukkatila – rahareikä vai kodin sielu?***

Tyypillisesti hukkatilaksi määritellään neliöt, joiden käyttöä ei voida osoittaa kalusteilla. Käytävä voi olla liian leveä tai portaiden päähän sijoittuva tila turhan tilava. Kyse on siis tilan arvottamisesta toiminnallisuuden näkökulmasta. 1960-luvun kerrostalojen pohjaratkaisuja arvostetaan juuri niiden tehokkuuden takia. Vahvasti tilannesidonnainen hukkaneliö voi kadota tyystin myös esimerkiksi useita satoja neliötä sisältävästä omakotitalosta: kalustamaton tila näyttäytyy ylellisyytenä ja puheena tilan tunnusta.

Kun huomioidaan asunneliöiden korkea hinta pääkaupunkiseudulla, ovat työpajoissakin esiin nousseet toiveet tilojen kalustettavuudesta vähintäänkin kohtuulliset. Osa työpajoihin osallistuneista kokikin hukkatilaksi esimerkiksi ”koristeltavat” lukunurkkaukset ilman luonnonvaloa tai näkymää. Monesti sauna oli toiminto, jolle luontevin tila löytyi asunnon ylimmästä kerroksesta. ”Mutta mitä muuta, tähän loppuhan on turhaa tilaa?” tuskailtiin. Kun ylimpään kerrokseen keksittiin sijoittaa muita toimintoja, kuten arkiolohuone ja/tai joogatila, vierasmajoitus, tai vaikkapa työtila, huomattiin tilan monet mahdollisuudet ja arjen sujuvuuden joustavuus. Moni myös päätyi leikkaamaan osan ylimmän kerroksen sisätilasta pois, saaden tilalle kattoterassin. Lopulta alun perin hukkatilaksi koettu kolmas (tai neljäskin) kerros muuttuikin ehdottoman tarpeelliseksi ja haluttavaksi. Kyse on siis mahdollisuuksien tunnistamisesta ja kokemisesta: esimerkeillä ja kokeilun tavoilla on merkitystä.



## ***5. Analyysi townhouse-konsepteina***





Kuva 42. Pohjakerroksen liiketila voi myös syvemmillä etupihalla elävöittää katutilaa. Esimerkki Horner Strasse Bremen, Saksa.

## 5. Analyysi townhouse-konsepteina

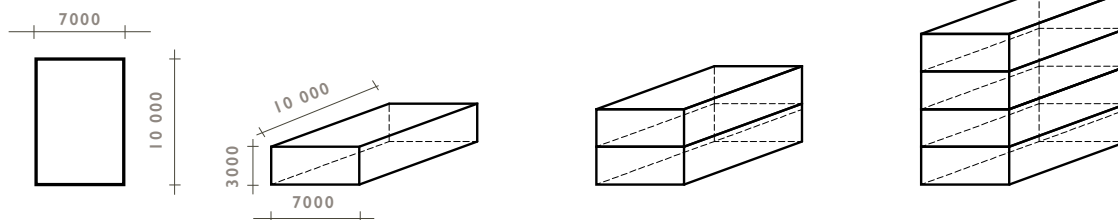
Työpajojen HATTU-pelin avulla kerätty materiaali mahdollisti aineistonkäsittelyn viimeisessä vaiheessa tutkimustiedon kääntämisen suunnittelun kielelle. Esitämme kolme konseptia ja näiden pohjalta johdettujen esimerkinomaisten suunnitelmien muodossa vastauksia tutkimuskysymykseemme *millä ehdoilla townhouse voi vastata erilaisten kotitalouksien asumistarpeisiin*. Samalla otamme esimerkein kantaa toteutusmuotoihin. Materiaalissa hyödynnetään tutkimuksessa tunnistettuja neljää elämäntyyliä, ja erityisesti niiden yksityisyyden ja sosiaalisuuden painotuksia.

Työpajoissa listatut myyntiargumentit osoittivat, että eri elämäntilanteissa toistuvat samat arvostukset, kuten asunnon muunneltavuus, asumisen helppous ja moneen mukautuva oma piha. Elämäntilanteista riippumattomat toiveet ovatkin osoitus siitä, että yksi konsepti voi palvella asukkaita eri elämäntilanteissa – keskeistä on, että asumisen arvostukset ovat yhdensuuntaiset toteutuksen kanssa.

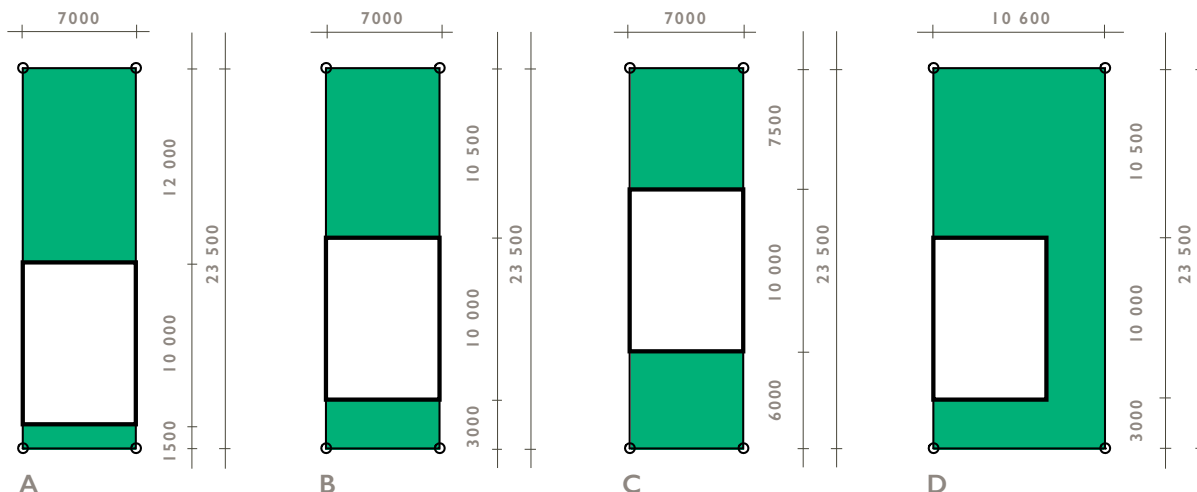
Siksi olemme pyrkineet määrittelemään seuraavaksi esitettävät konseptit siten, että ne vastaisivat elämäntyyliin – yksi konsepti voi tällöin vastata asumisen tarpeisiin vauvasta vaariin.

### 5.1 Townhouse-konseptit kaavioina

Konseptit ovat työpajojen tulosten perusteellisen analyysin tulos. Tutkimalla työpajatyöskentelyn päätöksentekoa ja vertailemalla työpajoilla syntyneitä suunnitteluperiaatteita löydettiin kriittiset tekijät, jotka erottavat ratkaisut toisistaan. Yhdistämällä nämä eroavaisuudet elämäntyyliin syntyi kolme selkeästi toisistaan eroavaa mallia. Ensimmäinen, **Mini-townhouse** mahdollistaa yksinasujan kaupunkiasumista pienessä yksikössä. **Flexi-townhouse** tarjoaa yhteisöllisyyttä ja asunneliöitä ryhmille, joiden tilan tarve vaihtelee elämäntilanteen mukaan. Matalan asteen muuntojoustava **Kaks+** on talotyypeistä helppohoitaisin.



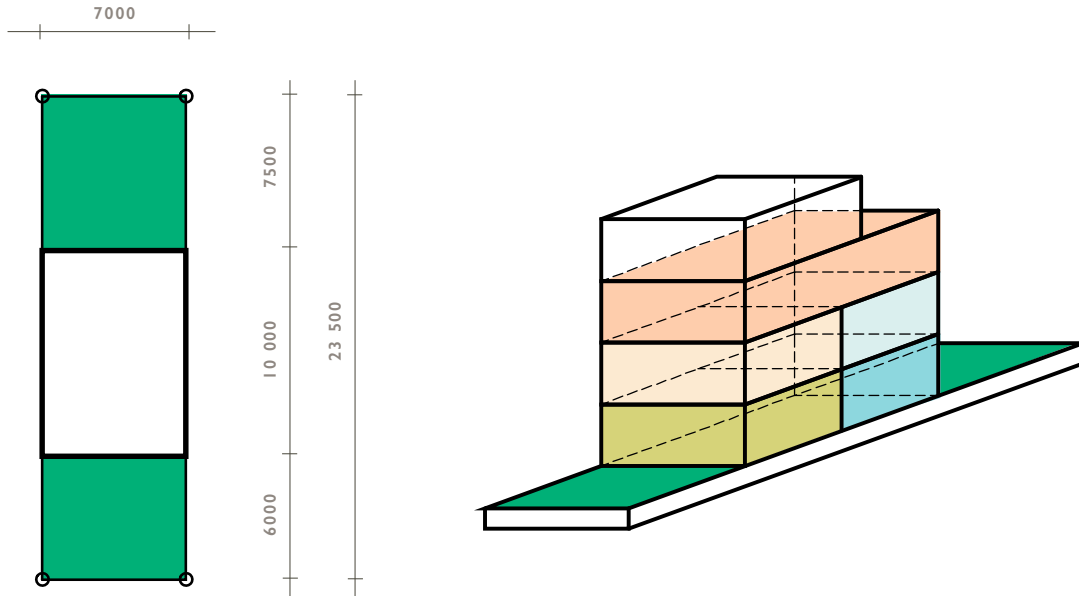
HATTU-pelin yhden kerroksen perusmoduli on kooltaan 7 x 10 x 3 m. Kerrosluku on min. 2 ja max. 4.



Perusmodulin sijoituksella tontilla on vaikutus etu- ja takapihan kokoon.



## Mini-townhouse



### Lähtökohdat ja ominaisuudet:

Vastaa pienten asuntojen tarpeeseen.

Sisältää useamman asunnon .

Suunniteltu lasten ja liikuntarajoitteisten ehdoilla.

3–4 kerrosta.

Asuntokoko 35–120 m<sup>2</sup>; Kerrosala 265.0 kem<sup>2</sup>.

Kerroksessa 1–2 asuntoa: pienempiä asuntoja kaksi per kerros, suurimmat asunnot 2-kerroksisia.

Yhteinen porrashuone ja hissi, vertautuu kerrostalon porrashuoneeseen.

Katutasossa asunnoksi muutettava monitoimitila, joka voidaan vuokrata myös ulkopuolisille. Asukkaiden tarpeista ja asuinalueen luonteesta riippuen tila soveltuu myös pieneksi työ-/liiketilaksi.

Pienempien asuntojen vastapainoksi talotyyppiin kuuluu yhteistiloja, jotka voivat sijaita missä tahansa kerroksessa tai mahdollisella yhteispihalla.

Myös katutason monitoimitila voidaan muuttaa asukkaiden yhteiseksi tilaksi.

Yhteistiloissa voi sijaita esim. saunatilat (asunnot saunattomia), harrastus- ja työtiloja.

Yhteistiloja huoltaa ja hallinnoi huoltoyhtiö, jonka asiakkaina naapuruston muita samantyyppisiä yksiköitä.

### Ulkotilat:

Suunnitteluratkaisuista riippuen takapiha, piharakennus ja kattoterassi ovat joko yhteiskäytössä tai ensimmäisen ja ylimmän kerroksen asukkaiden käytössä.

Hyvien julkisten yhteyksien varrella olevan talo voi sijaita autottomassa korttelissa. Syvä etupiha on varattu polkupyörille ja yhteiselle oleskelulle. Autopaikkoja on kadunvarressa sekä alueratkaisusta riippuen parkkipaikoilla ja -halleissa.

Varastotilat voivat sijaita piharakennuksessa.

### Hallintamuoto:

Soveltuu sekä vuokra- että omistuskohteeksi.

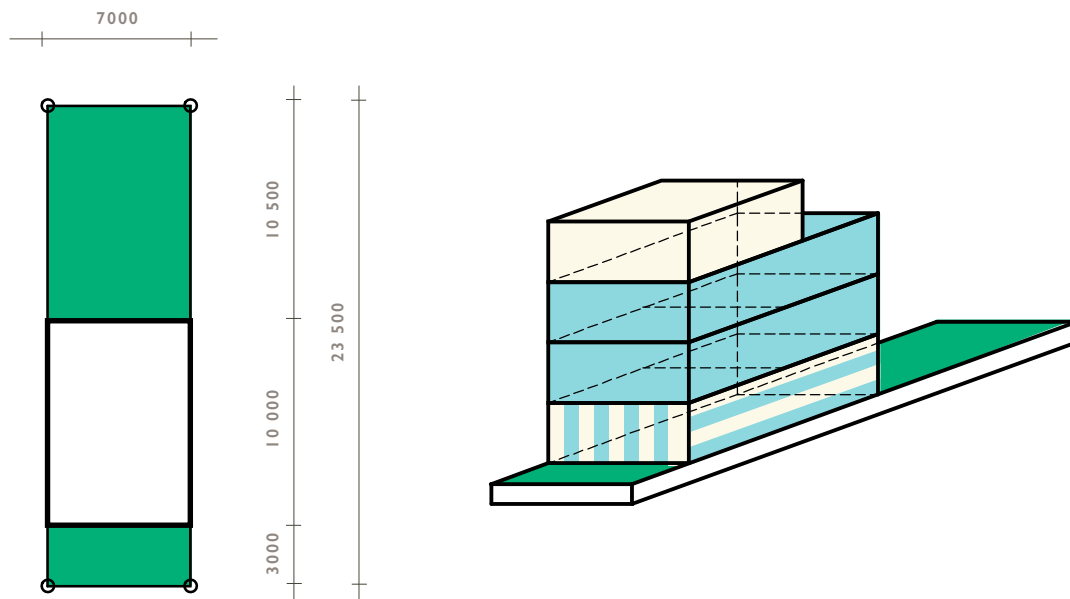
Hyvien julkisten yhteyksien varrella oleva talo voi sijaita autottomassa korttelissa. Syvä etupiha on varattu polkupyörille ja yhteiselle oleskelulle. Autopaikkoja on kadunvarressa sekä alueratkaisusta riippuen parkkipaikoilla ja -halleissa.

Varastotilat voivat sijaita piharakennuksessa.

### Rakentamisen tapa:

Soveltuu ryhmärakennuttajille ml. konsulttivetoinen hanke ja rakennusliikkeille.

## Flexi-townhouse



### Lähtökohdat ja ominaisuudet:

Suunnitteluratkaisu mahdollistaa kerrosten alivuokraamisen.

Porrasratkaisun ansiosta kerrokset toimivat yhdessä ja erikseen.

Rakennus on muunnettavissa esteettömäksi.

3–4 kerrosta.

Kerrosalaa 235.0 kem<sup>2</sup>.

Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota sekä yhdessäolon tiloihin että asukkaiden yksityisyyteen ja oman tilan tarpeeseen: yhdessä kerroksessa, yleensä pohjakerroksessa sijaitsee tilava yhteistila kuten tupakeittiö, muissa kerroksissa on mahdollista asua myös itsenäisesti.

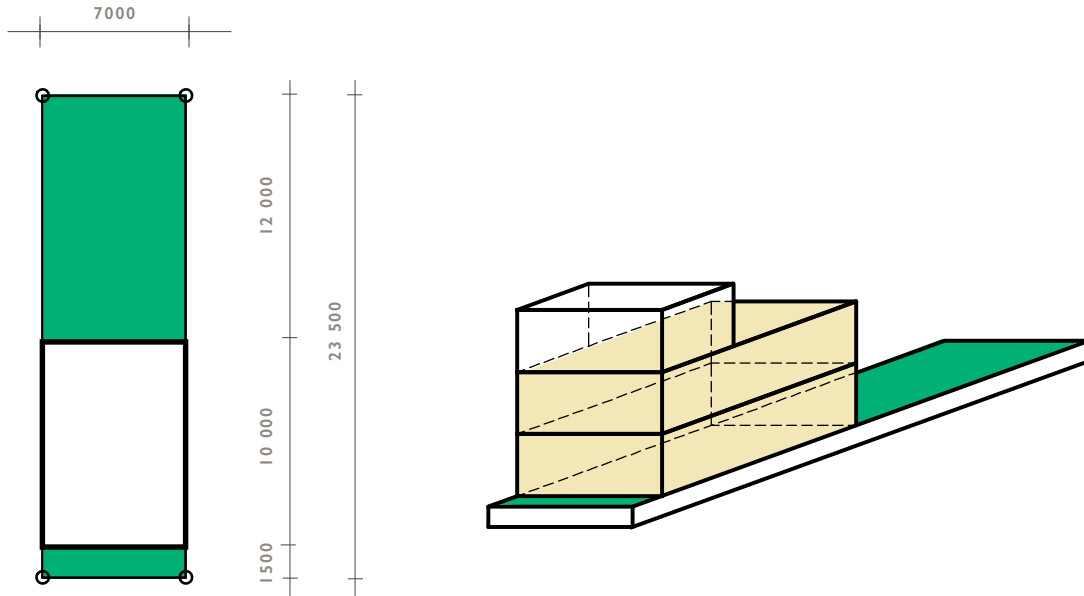
Yhteisasuminen perheenjäsenten ja sukulaisten kesken (esim. ikääntyvät vanhemmat) sekä ystävien toimii hyvin tässä talotyypissä. Ratkaisu soveltuu hyvin myös esim. uusioperheille, joissa perhekoko voi vaihdella viikoittain. Näissä perheissä myös asukkaiden tilantarve voi vaihdella esim. suuren ikähaitarin ja sosiaalisten suhteiden takia.

Takapihan piharakennus on kytketty muunneltavuuden teemaan: kaava sallii yksikerroksisen piharakennuksen suunnittelun joko asuintilaksi tai varastorakennukseksi. Mikäli takapihat avautuvat kujalle tai kevyenliikenteen väylälle, voi piharakennuksen suunnitella myös ulosvuokrattavaksi asuintilaksi.

**Hallintamuoto:** Ensisijaisesti omistusasumista, jossa tilaratkaisu mahdollistaa ylempien kerroksen alivuokraamisen.

**Rakentamisen tapa:** Soveltuu hartiapankkirakentajille, ryhmärakennuttajille ml. konsulttivetoinen hanke ja rakennusliikkeille.

**Muuta:** Alivuokraaminen mahdollistaa asumiskulujen tilapäisluontoisen pienentämisen.



### Lähtökohdat ja ominaisuudet:

Yhden kotitalouden 2–3 kerroksinen townhouse-talo.

Kerrosala max. 188.0 kem<sup>2</sup>.

Soveltuu kotitalouksille, joiden asumistarpeet ovat ennakoitavissa: esimerkiksi pariskunnat, joiden lapset ovat muuttaneet pois kotoa, hyvin toimeentulevat yksinasujat ja nuoret pariskunnat, jotka suunnittelevat jälkikasvua tai joilla jo on pieniä lapsia.

Kolmas kerros voidaan jättää rakennusvaiheessa raakatilaksi, joka otetaan myöhemmin asuinkäyttöön varallisuuden ja tilantarpeen kasvaessa. Raakatila tuo riittävästi muunneltavuutta talotyypin asukkaille.

### Hallintamuoto:

Soveltuu sekä vuokra- että omistuskohteeksi.

### Rakentamisen tapa:

Soveltuu ryhmärakennuttajille ml. konsulttivetoinen hanke ja rakennusliikkeille.



## Minin asukkaat

---

### Elli-esteetikko ja Elli-puoti

---



Aktiivisen 55-vuotiaan yksinasujan talous on kunnossa ja hän haluaa panostaa asumiseensa. Townhouse-asumista Esteetikko-Elli on kokeillut asuessaan Englannissa. Kaupunkielämän hektisyyden vastapainona toiminut puutarha on jäänyt lähtemättömästi mieleen. Puutarhasta Elli joutui tinkimään uuden asuntonsa kohdalla. Taitavana sisustajana hän on kuitenkin loihittinut viherhuoneeseensa taianomaisen tilan, joka soveltuu musiikin kuunteluun ja ystävien tapaamiseen. Näin oma 33 m<sup>2</sup> asunto jää omaan yksityiseen käyttöön. Naapureita on hauska tavata korttelitalossa. Puulämmitteisessä saunassa vaihdetaan kuulumisia. Asukasillassa on yhdessä sovittu, että takapihat ovat yksityisiä ja yhteispihalla voidaan puuhastella yhdessä. Askartelutiloissa Elli tekee hopeakoruja, joita hän myy katutasen liiketilassa. Kaikki on mennyt Ellin mielestä tosi kivasti tässä Helsingin kaupungin pilottihankkeessa. Rakennuttajakonsultille Elli antaa pisteitä rohkeudesta hankkeeseen ryhtymisestä.

### Jaana-järjestöaktiivi

---



Pienituloinen lähihoitaja asuu yksin, mutta ei ole yksinäinen. Jaana on järjestöaktiivi, jolle ekologiset arvot ovat lähellä sydäntä. Naapureihin Jaana on tutustunut hoitaessaan viljelylaatikoita korttelin yhteispihalla. Syysiltojen pimentyessä pihapuuhat vaihtuvat sauna- ja elokuvailtoihin korttelitalossa. Omassa 33 m<sup>2</sup> asunnossa tulee lähinnä nukuttua. Yhteistilojen lisäksi energiatehokkaat lämmitysratkaisut ja tilava pyörävarasto vaikuttivat asunnon ostopäätökseen. Yhteistilojen suunnitteluilloissa Jaanasta sukeutuikin rakennuttajakonsultin oikea käsi. Ja kun Jaana istuu omalla parvekkeellaan ja nauttii itse viljellystä minttuteestä, hän miettii usein, miten hienoa onkaan, että hän pystyy asumaan Helsingissä.

### Kalle-kartanonomistaja

---



Kallen townhouse-asunto on kakkoskoti, jossa hän piipahtaa aina tarpeen tullen. Kartano Keski-Suomessa vie paljon aikaa, mutta vanhat opiskelukaverit asuvat Helsingissä. Eläkeiän lähestyessä Kalle on myymässä lakitoimistonsa osakkuutta, vaikka virtaa vielä riittäkin. Kakkosasunto kerrostalosta olisi ollut hänelle mahdollinen, mutta townhouse-talotyypissä oli jotain hyvin kiehtovaa ja uutta. Kun Kalle tulee kaupunkiin, hän ei erityisesti kaipaa kontakteja naapureihin. On kuitenkin hyvä, että Jaanalla on vara-avain. Kallen turvallisuudentunnetta lisää tietoisuus, että naapurit pitävät asuntoa silmällä sen ollessa tyhjillään. Tulevaisuus on monessa mielessä avoin ja asunnon myyminenkin on mahdollista. Alakerran Elli on jo ilmoittanut olevansa kiinnostunut; myymälä on menestynyt hyvin ja Elli harkitsee sen laajentamista.

### Timo-taikuri ja Onni-poika

---



Simsalabim, Timo siirtää paikoilleen olohuoneen ja Onnin huoneen välisen kaluste-elementin, jonka sisään biljardipöytä taittuu. Ensi viikko on isän ja pojan laatu-aikaa. Moneksi taipuva asunto on taikurina työskentelevän Timon unelma. Asunnon tilankäyttö on maksimoitu korurasiamaisen tarkasti näppärien säilytysratkaisujen ja liikuteltavien kalusteiden avulla. Onneksi rakennuttajakonsultti osasi suositella ammattitaitoista puuseppää monitoimiratkaisujen toteuttajaksi, vaikka olisihan valmiitakin tilansäästäjäratkaisuja löytynyt. Oma sauna tai autotalli olisi ollut tilan haaskausta. Ja Onni rakastaa yhteispihaa ja lasten leikkipaikkaa korttelitalossa. Joskus Timo ajattelee ikääntymistä. Onneksi talossa voi asua raihnaisenakin hissien ansiosta. Oli hissistä hyötyä myös silloin kun Onnin jalka oli kipsissä.

## Flexi-talon asukkaat

---



### Pyry, Hely ja Lyly Ahola

---

Pyry, Hely ja heidän iltatähtensä Lyly ovat perheihmisiä. Siksi he rakensivatkin talon, johon perhe ja suku ovat tervetulleita. Alakerran tilava tupakeittiö kokoaa yhteen laajennetun perheen. Sisäänkäynnin yhteydessä on tila, jonne Hely voi vetäytyä kuvanveistoharrastuksensa pariin. Tilaa voisi vuokrata myös työ- tai liiketilaksi jollekin ulkopuoliselle. Saunaa Aholat eivät halunneet, vaikka monen mielestä se olisi ollut hyvä talon jälleenmyyntiarvon kannalta. Mutta eipä tässä kovin perinteisestä asumismuodosta ole kyse muiltakaan osilta. Kodin arjesta vastaa käytännöllinen Pyry, jolle iso kuraeteinen, hyvät säilytysratkaisut, pyykkikuilu sekä makuuhuoneen yhteydessä olevan kodinhoito-kylpyhuone olivat ehdottomia vaatimuksia. Tontin valinnassa oli tärkeää, että oma autopaikka lämmitystolppineen on lähellä. Alue on kiva, mutta naapureiden kanssa Pyry ja Hely ovat vähemmän tekemisissä. Rauhallinen pihakatu näyttää olevan sosiaaliselle Lylylle kiva leikkipaikka.



### Marko Ahola ja Heli Heila

---

Markon ja hänen avovaimonsa Helin opinnot Helsingissä ovat loppusuoralla. Helillä on jo hyvä työpaikka Kööpenhaminassa, missä Markokin viihtyy. Silti he asuvat välillä pidempiä jaksoja Helsingissä. Kortteeria pidetään silloin Markon Pyry-sedän perheen piharakennuksessa. Vuokra on sopiva, ja Heli on sisustanut valoisan tilan heidän skandinaavisen makunsa mukaan: parisänky, vaatekaappi, työpöytä ja espressokeitin riittävät. Kaikki muu löytyy talosta, johon päästään kätevästi pihan poikki. Onneksi arkkitehti oli suositellut wc:n rakentamista pihataloon.

### Esko-eno

---



Pyryn aikamiespoikaveli asuu kolmannessa kerroksessa omassa asunnossaan. Tai oikeastaan asunto ei ole Eskon, sillä hän on Pyryn ja Helyn alivuokralainen. Eskolla on hyvät välit Pyryn perheeseen ja he grillaavat usein yhdessä takapihalla tai pelaavat korttia tupakeittiössä. Tupakeittiö tulikin Eskolle tutuksi viime kesänä, jolloin hän toipui moottoripyöräonnettomuudesta ja joutui asumaan hissittömän talon selviytymiskerroksessa useamman kuukauden. Sen jälkeen Aholat rakensivat hissien sille varattuun paikkaan. Hissi vahvisti Eskon ajatuksia asua talossa vanhanakin. Onhan hänellä siellä kaikki, pieni keittiö, kylpyhuone ja jopa oma kattoterassi kylpytynnyrillä. Mutta jos hän sattuisi löytämään vielä "sen oikean", saisi Pyry etsiä uuden asukkaan hänen tilalleen.



## Kaks+ -talon asukkaat

---

### Kaino Mäkinen

---



Kaino on tyytyväinen, että heidän työlääksi muuttunut omakotitalonsa saatiin vihdoin myytyä. Uuden talon kivetty takapiha ja ruukkukasvit ovat niin helppohoitoisia. Isolla terassilla on markkisin varjossa mukava lukea kirjaa ja vaihtaa kuulumisia naapurin tytön kanssa. Kainon edellisestä liitosta olevien lasten jälkikasvu viihtyy suojaisalla pihalla ja Kaino pystyy seuraamaan heidän leikkejä keittiön ikkunasta. Oma pyörävarasto on osoittautunut yllättävän käteväksi säilytystilaksi golf-varusteille. Ostotilanteessa Kaino oli vähän ihmetellyt rakennuttajan edustajan innostunutta suhtautumista vähäpätöiseltä tuntuvaan seikkaan. Mieltä rauhoittaa, että lapset saavat talon varmasti myytyä kun Kainosta puolisoineen aika jättää. Uusi omistaja voi rakentaa kolmanteen kerrokseen vaikka sauna-osaston ja takahuoneen terassilla.

### Vieno Mäkinen

---

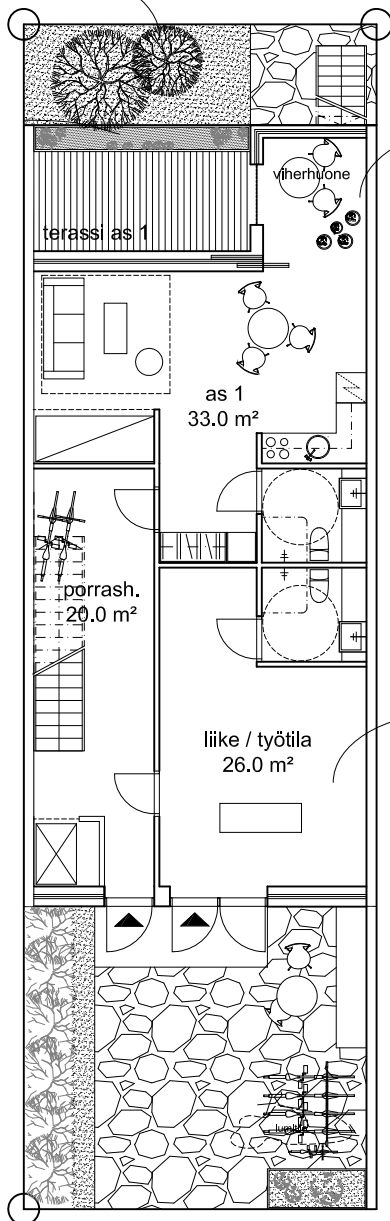


Vienon nivelreuma etenee väijäämättä, mikä selittää lisääntyvän mukavuudenhalun. Lumitöitä on raskasta tehdä ja tämänkin talon hoitaminen tuntuu välillä vaikealta. Mutta kerrostaloon hän lähtee vain kantamalla. Onneksi on autotalli, josta pääsee esteettömästi suoraan keittiöön. Mökireissulta palattaessakin ratkaisu on tosi kätevä. Kaikkein tärkeintä Vienolle on kuitenkin oma pieni versta sisäänkäynnin yhteydessä. Sinne voi vetäytyä puuhastelemaan, kun terveys sen sallii. Väljässä kuraeteisessä voi siistiä ennen siirtymistä Kainon kahvipöydän ääreen.



asukkaat  
hoitavat pientä  
pihaa yhdessä

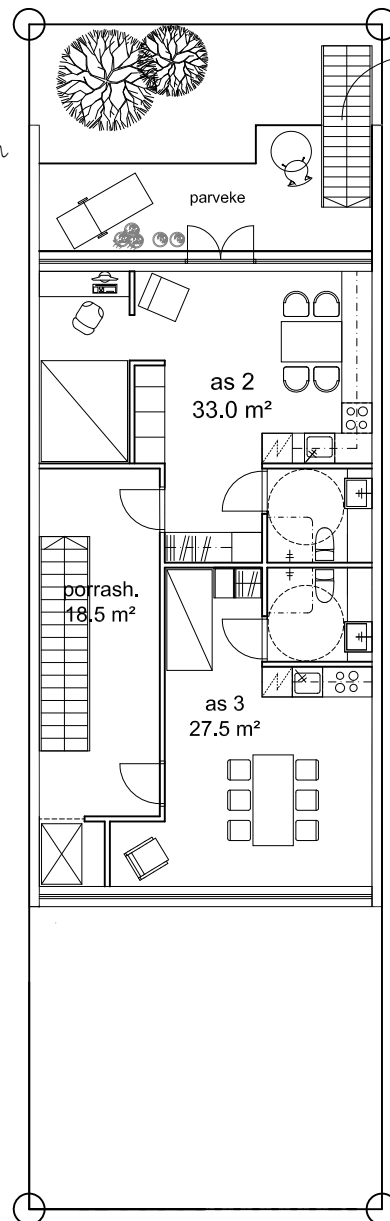
istutus-  
laatikot  
rajaavat  
terassin



Ellin  
taianomainen  
viiherhuone

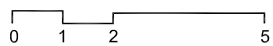
Ellin  
Puoti

1. kerros



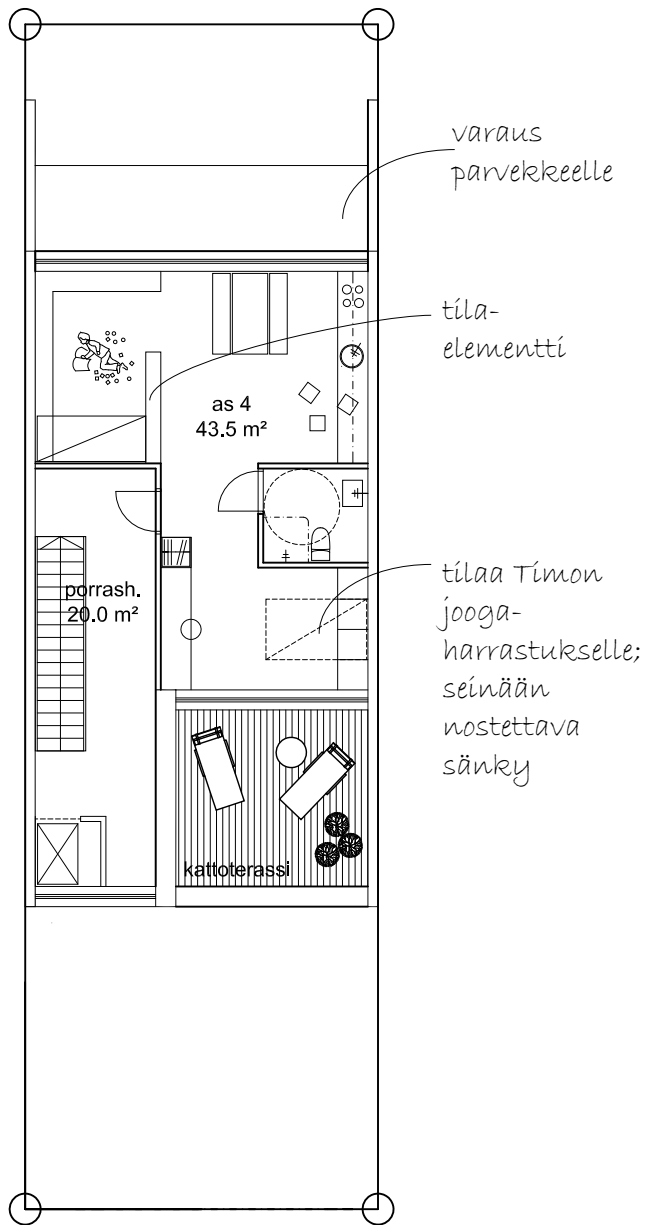
kätevä  
yhteys  
yhteispihalle

2. kerros



7 x 13 m

Pohjien yhteydessä ilmoitettu kerrosala on laskettu ilman pörras- ja hissiävhennyksiä.



3. kerros

yhteensä 265.0 kem<sup>2</sup>

**1. krs / Elli-esteetikko**



**2. krs / Jaana-järjestöaktiivi**



**2. krs / Kalle-kartanonomistaja**



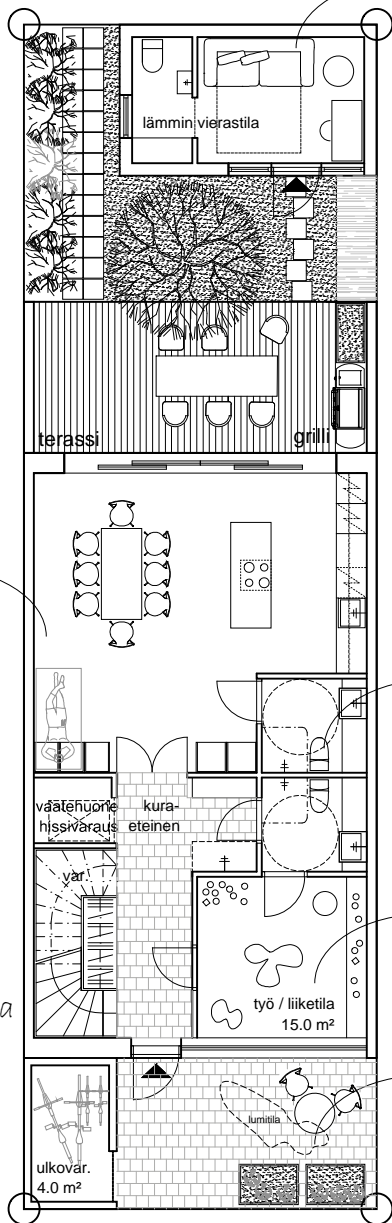
**3. krs / Timo-taikuri ja Onni-poika**



**Mini-townhouse**



selvitä,  
saako  
muuttaa  
työ-/liiketiläksi  
ja vuokrata  
ulkopuolisille?



iso  
tupakeittiö

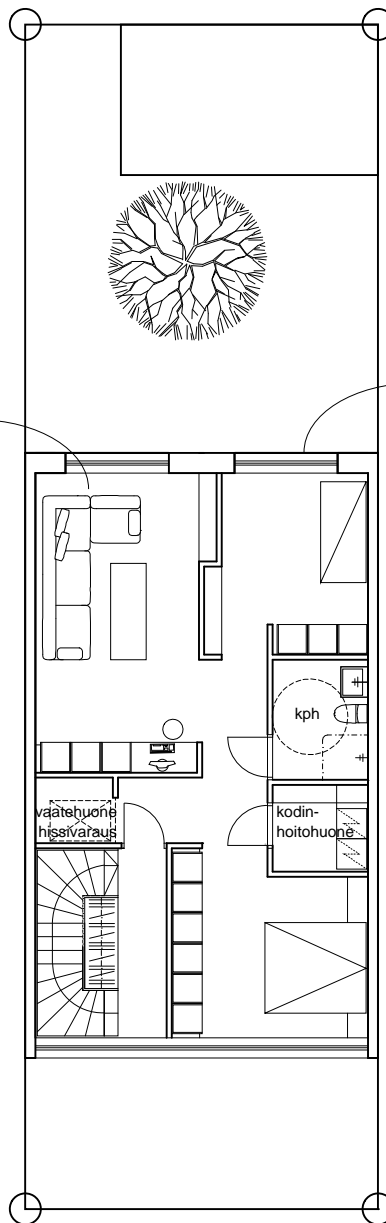
Pyrylle  
tärkeä:  
kuraeteinen  
+ vesipiste  
ja suora  
porras- ei  
taida mahtua  
tutki!

suihku  
vai pelkkä  
WC?

tilaa  
Helyn  
veistoksille

aamu-  
aurinkoa

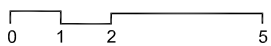
1. kerros 74.0 m<sup>2</sup>  
piharakennus 11.5 m<sup>2</sup>



perheen  
oma kerros

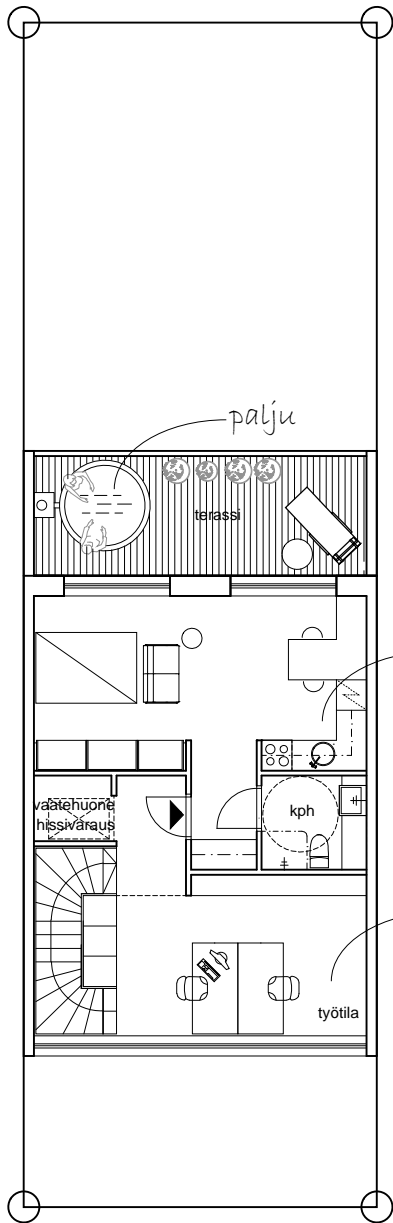
intiimi  
olohuone

2. kerros 74.0 m<sup>2</sup>



7 x 13 m

Pohjien yhteydessä ilmoitettu huoneistoala ja kerrosala on laskettu ilman porras- ja hissiyhennyksiä.



Esko-enon  
erillinen  
asunto

selvitä,  
saavatko  
Aholat  
vuokrata  
työtilan  
ulkopuolisille?

3. kerros 57.5 m<sup>2</sup>

Yhteensä 205.5 m<sup>2</sup>  
235.0 kem<sup>2</sup>



**Piharakennus / Marko Ahola ja Heli Heila**



**3. krs / Esko-eno**



**Flexi-townhouse**



portti vai ei?  
asukas miettii  
vielä

selvitä, saako tehdä  
toisen oven  
kujan puolelle-  
osastointi?  
tarkista naapurin  
suunnitelmasta  
etäisyys?

tälle  
puolelle  
aita,  
h=1600

asukas  
haluaa  
helppohoitoisen  
pihan

max. 200mm  
korkeusero,  
luiska?

esteetön  
yhteys  
terassille

markiisi

lasten-  
lasten  
pleikka-  
piste

asukas miettii  
tehdäänkö tähän  
pieni parveke +  
katos grillille

väljä kura-  
eteinen

tila  
jaettava

muista selvittää  
valmistajilta,  
miten pientalon  
hissin kehitys on  
edistynyt...  
mitoitus?  
ve: tasonostin

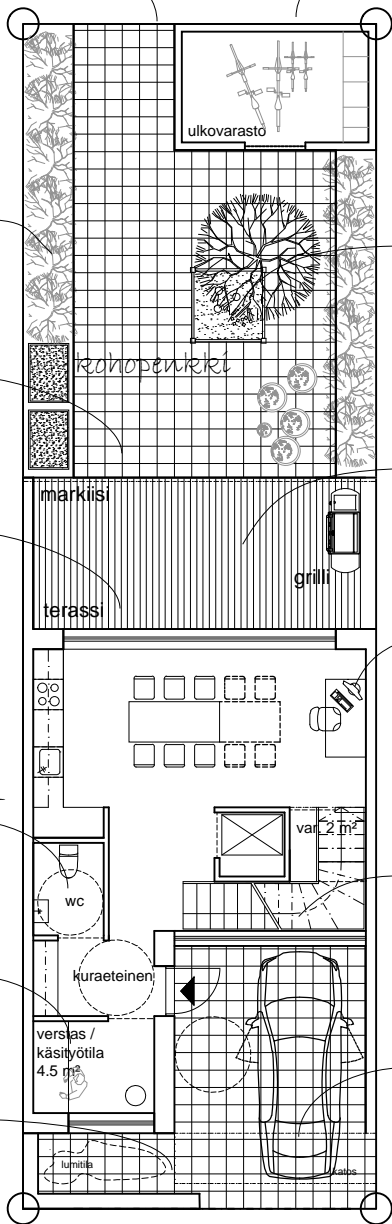
Vienolle  
verstas

muista  
vesi ja  
sähköpiste

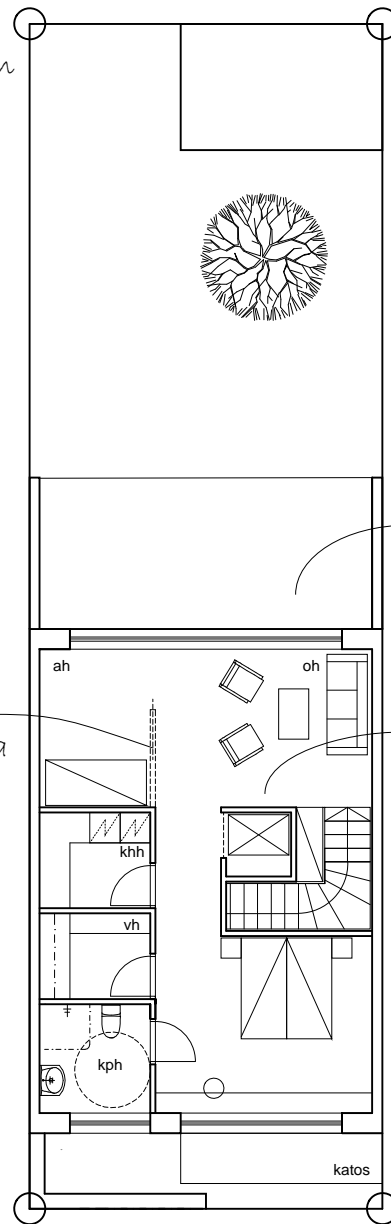
suunnittele  
tähän penkki

tähän  
katos

jätehuolto  
keskitetty,  
etäisyys  
max. 50m

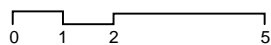


1.KERROS  
45.5 m<sup>2</sup>



2.KERROS  
60.5 m<sup>2</sup>

yhteensä :  
106.0 m<sup>2</sup>  
125.0 kem<sup>2</sup>



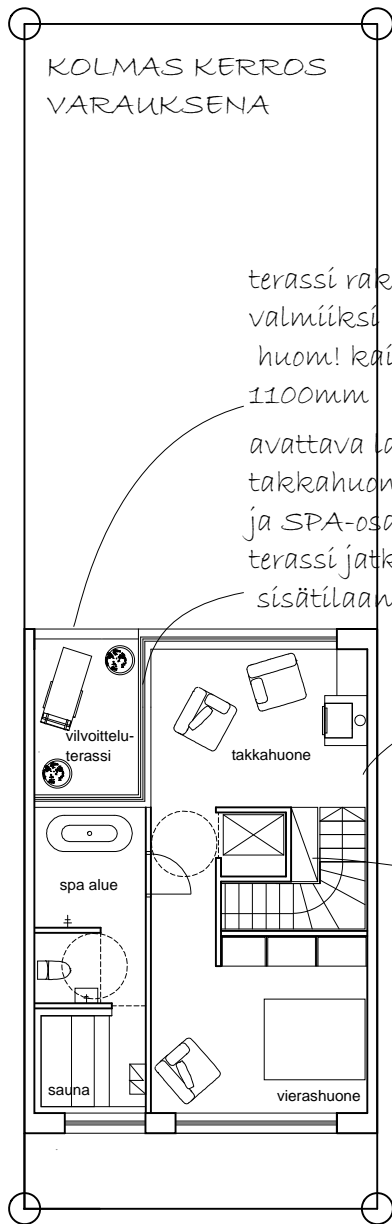
7 x 10 m

Pohjien yhteydessä ilmoitettu huoneistoala ja kerrosala on laskettu ilman porras- ja hissivähennyksiä.

1.-2. krs / Kaino Mäkinen



1.-2. krs / Vieno Mäkinen



terassi rakennetaan  
valmiiksi  
huom! kaidekorkeus  
1100mm.

avattava lasitus  
takkahuoneessa  
ja SPA-osastossa,  
terassi jatkuu  
sisätilaan

kolmas kerros  
tehdään  
raakatilana,  
porras ylös asti,  
hissi pelkkä varaus

kattolyhty?

3.KERROS (VARAUS)  
+ 53.5 m<sup>2</sup>  
+ 62.5 kem<sup>2</sup>



## ***6. Yhteenveto, arviointi ja päätelmät***

## 6. Yhteenveto, arviointi ja päätelmät

### 6.1 Suomalaisen unelmakoti-tutkimuksen yhteenveto

Unelmakoti-tutkimus on avannut suomalaisen townhouse-asumisen mahdollisuuksia ja koettuja esteitä. Tutkimuksessa on etsitty vastauksia kysymykseen: *Millä ehdoin townhouse-asuminen voi vastata erilaisten kotitalouksien asumistarpeisiin?* Pääkaupunkiseudulle kohdentuu ennusteiden mukaan merkittävää kasvua, niin asunnoissa kuin asukkaissa. Saman aikaisesti asumistoiveet ja -tarpeet erilaistuvat; toiveita, tarpeita, mahdollisuuksia ja rajoitteita on ymmärrettävä entistä paremmin (vrt. Juntto 2007).

Yhteiskuntaamme leimaa kaupungistuminen, eriytyminen, pienten kotitalouksien lisääntyminen ja alati nousevat asumiskustannukset. Sosio-demografisiin muuttujiin (kuten ikä, kotitalouksien koko, koulutus, tulot) perustuvat tarkastelut ovat tässä muutoksessa tärkeitä. Samalla on kuitenkin tunnistettu elämäntyylien merkitys (Jansen 2012) sekä perhetyyppien muutokset: yksinasuvien määrä kasvaa, mutta myös perinteisen ydinperheen muodot muuttuvat (Friedman 2012) – näillä on vaikutuksensa asumisratkaisuihin. Toisaalta on myös tunnistettu se, että asukkaiden omat kokemukset ja oleva tarjonta ohjaa käsityksiä ja ymmärrystä oman asumisen mahdollisuuksista, mikä heijastuu myös asumispreferenssikyselyihin ja niiden tulkintoihin (Juntto 2007; Clapham 2005).

Unelmakoti-kyselyn laadinnassa nähtiin tärkeänä, että kyselyssä townhouse-talotyyppiä tarkastellaan lähtökohtaisesti sille luonteenomaisten piirteiden ja ominaisuuksien kautta, jolloin talotyyppistä syntyneet ennakkokäsitykset eivät väritä vastauksia vaan vastausten painopiste on asumiseen ja asumisen tarpeisiin liittyvissä oleellisissa sisällöissä. Townhouse-tyyppin ongelmana Suomessa on, että talotyyppin toteutuksia on niukasti ja siten myös ihmisten kokemukset talotyyppistä ovat vähäisiä. Toisaalta townhouse on esiintynyt julkisuudessa ja mediassa käsitteenä, jonka merkitys ja sisältö ovat vaihdelleet yhteydestä riippuen. Siksi syntyneitä ennakkomielikuvia haluttiin kyselyssä välttää. Tutkimuksessa myös hyödynnettiin eri menetelmiä. Tällä haluttiin tuoda esiin se, että kaupunkisuunnittelussa ja asumisen kehittämisessä hyödyllistä ja merkittävää pohjatietoa voidaan saada ilman, että se perustuu pääasiassa jo saatuihin asumiskokemuksiin. Useinhan uusien asuinalueiden kehittämisessä asukastieto saattaa jäädä varjoon, kun vedotaan väittämään ”Eihän alueella asu vielä asukkaita”. Ihmisten käsityksiä ja mielipiteitä ja jopa kokemuksia voidaan saada esiin uusien innovatiivisten menetelmien ja oikein asetettujen kysymysten avulla.

Lähtökohtaisesti townhouse-asumista pidetään pääkaupunkilaisena vaihtoehdolle pientaloasumiselle. Townhouse yksinomaan perheasuntona on kuitenkin Unelmakoti-kyselyn tulosten mukaan turhan rajallinen näkemys. Asumis-

preferenssikysely, jonka vastaajat edustivat pääasiallisesti pääkaupunkiseutua, paljasti townhouse-kiinnostuksen olevan yhtä suurta niin lapsiperheillä, pariskunnilla kuin yksinasuvillakin. Townhouse-myönteiset tunnistavat monikerroksisessa asumisessa enemmän mahdollisuuksia kuin haittoja. Vaikka vastaajat edustivat kaupunkimaista asumista, toive yksityisyydestä korostui. Siksi yksi townhouse-asumisen suunnittelun kriittinen tekijä on riittävän yksityisyyden takaaminen, niin asunnossa kuin sen moninaisissa ulkutiloissa.

Asumispreferenssikyselyssä tunnistettiin neljä asukasprofiilia, vastinparinaan rakennetun ympäristön urbaanisuusasteet sekä asukkaiden asenne paikallisyhteisöä kohtaan. Asukasprofiilien luonnehdinta elämäntyyleinä muistuttaa siitä, että asukas harvoin edustaa yksinomaan yhtä profiilia, saati kotitalous. Meissä kaikissa vaihtelee esimerkiksi yksityisyyden ja yhteisöllisyyden tarve. Profilit kuitenkin auttavat suunnittelijaa hahmottamaan erityyppisten asumisratkaisujen oleelliset erot ja sopivuudet eri tavoin painottuneille kohderyhmille. Erityisen tärkeää tiivyyden ja sosiaalisuuden asenteiden ymmärrys on yksityisen ja julkisen tilan kohtaamisessa, mikä on townhouse-tutkimuksessa keskiössä.

Asukkaiden toimintaa ja asumistoiveita tutkittiin kyselyä seuranneessa työpajojen sarjassa. Työpajoihin osallistuneet edustivat asukkaita erilaisissa elämäntilanteissa, ikäluokissa ja perhetyypeissä. Asukkaat kokemuksineen havainnollistivat selkeästi perinteisen kotitaloustyyppittelyn haasteen: yksinasuva ei välttämättä asu yksin, vaan seinän takana saattaa asua oma lapsi ja lapsenlapset. Pariskunnasta toinen puoliso saattaa oleilla pitkiäkin aikoja kakkoskodissa, tai omat ja yhteiset aikuiset lapset saattavat yöpyä vanhemman luona, aika ajoin. Sama monimuotoisuus koskee lapsiperheitä, joiden muodot vaihtelevat yksinhuoltajista uusperheisiin, vaihtelevine lapsimäärineen ja tilatarpeineen. Työpajat tuottivat monessakin mielessä rikkaan materiaalin, jota hyödynnettiin edelleen townhouse-konseptien kehittämiseen.

Luvussa 5 esitetyissä townhouse-konsepteissa keskeistä oli vastata yhdenmukaisiksi tunnistettuihin asumistoiveisiin ja -tarpeisiin, jotka eivät perustuneet niinkään elämäntilanteeseen kuin elämäntapaan. Näin yksi konsepti voi vastata hyvinkin monentyyppisen kotitaloustyyppin tarpeisiin. Suomalainen unelmakoti-tutkimus on valmistunut, mutta townhouse-talotyyppin tutkimus jatkuu konseptien edelleen kehittämisellä sekä AEF-hankkeen syventävin kyselyin ja energiatehokkuuden tarkasteluin.

## 6.2 Tutkimusmenetelmien arviointi

Townhouse on tutkimuskohde, josta on paljon tutkimuksia ja selvityksiä. Mutta samalla voidaan sanoa, että townhouse-asumisesta ei ole käsitelty riittävässä määrin. Kuten kirjallisuuskatsaus osaltaan on osoittanut, asukasnäkökulma on jäänyt vähälle huomiolle townhouse-tutkimuksessa. Tämä vaikutti myös tutkimusmenetelmien valintaan.

Vaikka Suomessa on julkaistu lukuisia selvityksiä, toivat asiantuntijahaastattelut oman lisänsä tutkimukseen. Haastattelut mahdollistivat tutkimuksen ensimmäisissä vaiheissa arvioinnin, olimmeko me, uudet townhouse-tutkijat, osanneet tunnistaa olemassa olevasta aineistosta olennaiset teemat, joita jatkotutkimuksessa tulisi ruotia. Asiantuntijahaastattelut myös korostivat tarvetta laatia kyselystä mahdollisimman hyvin suunnittelumaailman haasteita palveleva kokonaisuus. Samalla myös tarve tarkempaan tarkasteluun varmistui. Työpajat, joita olimme hahmotelleet jo tutkimussuunnitelman laadinnan alkuvaiheessa, saivat vahvistuksensa kirjallisuuskatsausten ja asiantuntijahaastattelujen toteutuessa.

Tutkimuksemme kokemusperäisen tiedon keruu eli empiirinen osio jakautui näin määrälliseen ja laadulliseen osioon. Tosin tutkimuskirjallisuus painottaa, että kvantitatiivisen ja kvalitatiivisen lähestymistavan välillä ei tule vetää tiukkaa rajanjakoa, vaan lähestymistavat ovat toistensa jatkumojia (Creswell 2009). Omassakin tutkimuksemme eri menetelmät täydensivät toisiaan, myös analyysivaiheissa.

Kyselytutkimuksen keskeisenä hypoteesina oli townhouse-asumisen kohdentuminen erityisesti lapsiperheille. Tämä hypoteesi kuitenkin kumoutui ensimmäisenä. Toinen yllätys oli yhteistilojen esiinnousu sekä yleensä yksityisyyden painotukset. Yksityisyys näyttäytyy erityisen kiinnostavana aineistossa, jonka vastaajakunta on pääkaupunkiseudun keskusta- sekä esikaupunki- ja lähiöalueilta.

Kyselytutkimuksessa tunnistettiin suunnitteluintressien motivoimana neljä asukasprofiilia, joiden ulottuvuudet jakautuivat rakennetun ympäristön urbaanisuuden asteeseen (tiiviiin vilkas vs. väljän vehreä) sekä paikallisyhteisöön osallistumisen asteeseen (sosiaalisen aktiivinen vs. privaatti vetäytyjä). Näin syntyneitä neljää profiilia olemme raportissamme kutsuneet tiiviin ja vilkkaan kaupunkikeskustamaisen asumisen Antti-aktiiveiksi ja Veera-vetäytyjiksi sekä väljemmän ja vehreämmän asumisen Anja ja Antti-aktiiveiksi ja Ville ja Veera-vetäytyjiksi. Jako on vielä rouhea, eikä kuvaa elämäntyytlejä laajemmin. Toisaalta jako on erityisen toimiva kaupunki- ja asuntosuunnittelun tarpeisiin. Esimerkiksi kaupunkisuunnittelussa urbaanin tiiveyden ja yhteisöllisyyden on tulkittu kulkevan käsi kädessä. Kuitenkaan urbaanin rakentamisen tiiviyssaste ja paikallisyhteisöllisyyden aste eivät korreloineet keskenään, eli tiivistä asumista arvostava ei välttämättä arvostaa niin sanottua ”sosiaalista pohinää”. Tämä on tärkeä huomio, kun suunnitellaan esimerkiksi yhteispihoja ja -tiloja. Samalla olemme kuitenkin tietoisia tarpeesta syventää elämäntyytleihin perustuvaa profilointia, ja seuraava askel

otetaankin kevään 2015 jatkotutkimuksessa, energia- ja ympäristöasenteita ja asumisen valintatekijöitä luotaavassa Townhouse Envi -kyselyssä.

Kyselytutkimus antoi mahdollisuuden verrata kolmea eri aineistonhankintakanavaa. Tavoite nopeuttaa tiedonkeruuvaihetta ohjasi valinnan verkkokyselypohjaiseen toteutukseen, mikä osoittautui hyväksi ratkaisuksi. Panelistijärjestelmää hyödyntävä vastausten keräystapa takaa halutun vastausmäärän. Toisin kävi etuovi.com-portaalin kanssa, joka kerrytti alle 100 vastausta. Kyselyyn johdattanut banneri olisi edellyttänyt kattavampaa näkyvyyttä. Etuoven kysely avattiin lähes 740 kertaa vastausta jättämättä, vastauksia kertyi alle 90. Vastaavasti verkkopanelisteille osoitettu kysely, joka kerrytti yli 1200 vastausta, avattiin 450 kertaa vastausta jättämättä. Helsingin kaupungilta tonttia hakeneiden kysely kerrytti vajaan 130 vastausta, lisäksi 118 kutsun saanutta avasi kyselylomake vastausta lähettämättä. Asuntoportaalin ja tonttia hakeneiden vastaajien joukolla oli annettu myös mahdollisuus osallistua tuotearvontaan, mikä sekään ei lisännyt asuntoportaalista vastaamista. Kyselyyn vastanneet kuitenkin pitivät kyselyä onnistuneena ja tärkeänä:

*Kattava ja monipuolinen kysely. Herätti ajatuksia asumiseen liittyvistä mieltymyksistä itsellekin.*

*Kyselyyn oli helppo ja mukava vastata.*

*Muuten kiva, mutta aika pitkä!*

Asumisen kyselyiden haasteena on pituus. Asumisen, asuinympäristön, oman nykyasumisen ja asumisen mahdollisuuksien vähänkään kattavampi arviointi vaatii useita kysymyksiä, ja kasvattaa väittämättä kyselyn pituutta. Tässä tapauksessamme kyselyn tavoitepituus oli 15 min. Ne vastaajat, jotka pohtivat perusteellisesti vaihtoehtoja ja kirjoittivat näkemyksiään avoimiin vastauksiin, saattoivat käyttää aikaa 25 minuuttia.

Triangulaation periaatteisiin kuuluu eri menetelmien tuottamien tulosten ja tulkintojen vertailu ja testailu. Kyselyn tuottamat tulkintamahdollisuudet saivatkin testiympäristönsä työpajoissa. Yksityisyyden asteet sekä eri asukastyypit konkretisoituivat asukkaiden suunnitelmissa ja esimerkkiasukkaiden kuvauksissa – suunnitteluperiaatteet kuten muuntuvuus muokkautuivat osaksi arjen tarpeita. Kun työpajaan osallistuvat pohtivat esimerkkiasukkaidensa päiväohjelmaa, huomattiin millaiset suunnitteluperiaatteet toimivat, millaiset eivät.

Asumispreferenssikyselyssä townhouse-asumiseen liittyvä pieni etupiha ei vastaajissa herättänyt kiinnostusta: townhouse-myönteisistä vain 30 % antoi pienelle etupihalle paljon tai melko paljon merkitystä (muut vastaajat 25 %), vaikka pieni etupiha toimii esimerkiksi yksityisyyden mahdollistajana. Yksityisyyttään eli sitä, ettei kadulla kulkijat näkisi asuntoon sisään, arvosti townhouse-myönteisistä 84 % (muut 87 %). Selityksenä lienee etupihojen vähäiset käyttökokemukset ja esimerkkien puute, mikä muistuttaa muun muassa siitä, että kyselytutkimuksessa vastaajan mielikuvat vaikuttavat vastauksiin. Työpajatyöskentelyssä, jossa asukkaat saivat keskustella, kokeilla eri



vaihtoehtoja ja arvioida erilaisten tilojen toimivuutta arkisten tilanteiden kehystämänä, sai etupihakin uusia merkityksiä. Vastaavan huomion teimme kattoterassin kohdalla: yli neljännes kyselyyn vastaajista ei nähnyt terassilla olevan merkitystä. Kuitenkin työpajoissa, kun kattoterassi huomattiin mahdolliseksi ja tunnistettiin, miten se voisi toimia asumisen arjessa ja juhlassa, ei rationaalinenkaan asukas enää halunnut luopua terassista, joka kokonsa puolesta voi tontin koosta riippuen olla jopa takapihaa suurempi. Toisaalta rakennusmassasta lohkaistu terassi oli myös keino pienentää ylimmän kerroksen asuinpinta-alaa.

Työtilat ja piharakennukset avautuivat myös uudella tavalla työpajoissa. Erillinen piharakennus ei herättänyt kiinnostusta Suomalainen unelmakoti-kyselyssä, mutta suunniteltuesimerkit ja tilan tarpeen pohdinnat saivat monen työpajalaisen kiinnostumaan piharakennuksen mahdollisuuksista – alun perin kuvitellun uusperheen townhouse-kodissa satunnaisesti yöpyvälle vanhimmalle lapselle suunniteltu vierashuone muokkautui myös työtilaksi ja sai työpajaan osallistuneen huomaamaan sen mahdollisuudet:

*Piharakennushan olisi hyvä kotitoimisto, kun se on fyysisesti erillään asunnosta. Menisin mielelläni tällaiseen tilaan tekemään töitä.*

Tutkimuksen haasteena on kuitenkin asumisen ilmiön laajuus. Vaikka kyselyllä tavoitettiin kattava otanta pääkaupunkiseudun asukkaista ja työpajoilla edelleen pystyttiin syventämään kyselyn antia, on huomattava että asumisen trendit ovat talouden suhdanteisiin kietoutuvia. Kun kyselyssä vastaajilta kysyttiin, mikä estää oman asumisunelman toteutumisen, valtaosalla vastauksessa oli mukana raha. Vaikka townhouse periaatteellisella tasolla herättää kiinnostusta, taloudelliset seikat saattavat estää talotyypin leviämistä. Talotyypin kehittämisessä saavutettavuus ja kohtuuhintaisuus ovatkin avainasemassa – sekä erilaiset hallintamuodot.

Toinen selkeästi tunnistettava haaste liittyy kyselytutkimuksen elämäntyyli tarkasteluun. Elämäntyylien selvittäminen kattavasti vaatisi laajan arvoja ja asenteita mittaavan kyselyn. Tällaisen yhdistäminen asumisen kaltaiseen laajaan teemaan kasvattaa yksittäisen kyselyn pituuden hallitsemattomaksi. Siksi tässä kyselyssä päädyimmekin rajaamaan tarkastelun kaupunkirakenteen ja sosiaalisen ympäristön ominaisuuksiin ja jättämään tarkemman luotaamisen tuleviin tutkimuksiin.

Oman kysymyksensä luo kustannustarkastelu. Townhouse suunnittelupelin kehittelyn alkuvaiheessa ja sen ideaalimuotoa etsiessä pohdittiin kustannusten vaikutusta valintojen tekemiseen, olihan tavoitteena luoda mahdollisen realistinen pohja townhouse-hankkeen tulevalle vaiheille, joka tuottaisi inspiroivien tulosten lisäksi myös toteutuskelpoisia lähestymistapoja townhouse-asumiseen. Rakentamisen arjessa kustannukset ohjaavat suuresti valintoja. Pystyisivätkö työpajalaiset edes tekemään realistisia valintoja, jos heille ei voitaisi osoittaa, miten heidän valinnat suhtautuisivat rakennuksen kokonaiskustannuksiin? Ratkaisu tähän olisi ollut interaktiivinen sovellus, jonka avulla pystyisi rakentamaan omaa taloa ja tarkastella rinnakkain sen kustannusten kehitystä. Eri ratkaisuille ja rakennus-

osille olisi määritelty hinta ja kokonaiskustannukset eläisivät valintojen mukaan. Ajatuksesta jouduttiin kuitenkin käytettävissä olevien kustannustietojen puutteen vuoksi luopumaan. Tietojen määrittäminen olisi edellyttänyt, että olisimme esivalinneet hyväksyttävät suunnitteluratkaisut, jolloin monet kiinnostavat, asukasnäkökulmaan perustuvat suunnitteluratkaisut olisivat jääneet tutkimatta.

Työryhmä katsoi nyt kehitetyn townhouse-pelin luovan raamit, joiden sisällä liikuttaisiin omaa townhouse-asumisen unelmaa etsiessä. Tontin koko, rakennusten pinta-ala sekä kerrosmäärä ja pysäköintiratkaisut määriteltiin tiettyihin lähtökohtiin, mutta fasilitaattorit antoivat työpajalaisten myös kyseenalaistaa annettuja kaavallisia ratkaisuja. Näin tunnistettiin esimerkiksi pysäköinnin ja sisäänkäynnin suhteen merkitys. Kaikkienensa työpajaan osallistuneet tekivät hyvinkin realistisia ja kustannustietoisia valintoja. Kustannustietoisuus yhdistyi rationaalisen lähestymistavan kanssa, työryhmässä päädyttiin tällöin lyömään lähtötilanteessa kuviteltu budjetti lukkoon, tai vähintäänkin päättämään, mitä suunnitelmassa tavoitellaan (kuten makuuhuoneiden lukumäärä) ja mistä heti tingittäisiin. Nämä lähtökohdat heijastivat yhdenmukaisesti asukkaiden muissa tutkimuksissa kuvaamia valintatekijöitä (mm. Hasu & Staffans 2014).

HATTU-peli menetelmänä kuitenkin ohjasi pohtimaan myös muita, usein vaille huomiota jääviä tekijöitä tai niiden painoarvoja. Säilytystilat korostuivat erityisesti lapsiperheiden suunnitelmissa, mutta kuten todellisuudessa, monesti huomiota kiinnitettiin vain niiden olemassaoloon mutta ei toimivuuteen. Huomio korostaa suunnittelijan vastuuta: ei tule tyytyä tilan sijoituspaikan löytymiseen, vaan myös käytettävyyttä on arvioitava. Sama koskee piharakennusta. Mahdollisuus oli monelle tuntematon, mutta peli ohjasi miettimään piharakennuksen käyttömahdollisuuksia, joskin myös sitä, mitä piharakennuksen kokoa kasvattaessa menetetään – oman pihan pinta-alaa. Tässä yhtälössä asukkaat joutuivat pohtimaan kustannuksia, eri käyttökohteiden haluttavuutta sekä oman pihan käyttöasetta ja -tapaa. Keskustelut johtivatkin pohtimaan esimerkiksi omien harrastuksien ja kesämökkeilyn vaikutuksia kaupunkiasumiseen, mutta myös piharakennuksen tuomaa joustoa ja myöhempää kustannussäästöä asumiseen. Osa nimittäin havaitsi mahdollisuuden vuokrata piharakennus myöhemmin pois – tai rakentaa ensin raakatilaa, jonka voi myöhemmin lämpöeristää ja muokata varallisuuden lisääntyessä mieleiseen käyttöön.

Edellä mainitut ovat vain pieni otos esimerkkejä, jotka havainnollistavat pelin tuomia hyötyjä. Kun HATTU-peliä tarkastellaan menetelmänä tätä tutkimusta laajemmassa asiayhteydessä, voidaan sen todeta soveltuvan erilaisten asukasnäkökulmaa hellivien suunnittelulähtökohtien selvittämiseen.

HATTU-peli myös vahvisti käsityksiä suomalaisten asuimpreferenssien yhtenäiskulttuurista. Ei kuitenkaan siihen liittyvästä talotyypisidonnaisuudesta, sillä selkeästi pientalon rinnalle nousee ”unelma omasta pienkerrosta-losta”. Yhtenäiskulttuuri liittyy tässä pikemminkin hyväksyttävyyteen. Tämä hyväksyttävyyden tuli esiin vaiheessa,

jossa suunniteltupelissä intouduttiin liittämään mukaan ”luksuselementtejä” kuten kattoterasseja paljuineen. Tällöin asukassuunnittelijoiden puheissa korostuivat perustellut kuten ”nyt se perhe olisi voittanut lotossa”, ”ei olla köyhiä eikä kipeitä” ja ”tässä asuu varmaan joku hyvätuloinen it-alan konsultti”.

Tiedonkeruumenetelmät, jotka kumpusivat suunnitteluymmärryksestä, osoittautuivat yhdessä toimivaksi kokonaisuudeksi. Asiantuntijahaastattelut testasivat tutkijoiden omaa ymmärrystä townhouse-haasteista, ja auttoivat yhdessä taustakirjallisuuden kanssa kyselyn laadinnassa. Kysely, joka oli selkeästi johdettu suunnitteluhaasteista, auttoi tunnistamaan elämäntyyli-ryhmät, joilla taasen oli suora arvo asunto- ja kaupunkisuunnitteluun. Lisäksi kyselyn juoni, townhouse-asuntotyyppin paljastaminen vasta lopuksi, takasi sen, että vastaajat eivät tuoneet mukaan omia ennakkoluulojaan tai -käsitteitä townhouse-talosta. Lisäksi kysely antaa tietoa asumispreferensseistä yleensä ja suunnittelutoiveista suhteessa muuhunkin talotyyppisuunnitteluun. Kyselyn syventäminen suunnittelupelin avulla on taasen esimerkki käsitellä asumisen kokonaisuutta. Mikään tutkimusmenetelmä yksinään ei kykene vangitsemaan kaikkia asumiseen liittyviä tekijöitä (vrt. Clapham 2005). Siksi asumisen tutkimus hyötyy erilaisten menetelmien käyttämisestä yhdessä ja erikseen.

Esimerkkinä tutkimustulosten käytännön hyödyntämisestä annettiin luvussa 5, jossa esitetään townhouse-talotyyppin konseptuaalisia mahdollisuuksia. Nämä kaaviot ja suunnitelmat ovat esimerkki arkkitehtien ja maisema-arkkitehtien ammattitaidon hyödyntämisestä laadullisessa tutkimuksessa, jossa aineistoa tarkastellaan ammatillisen ymmärryksen valossa, suunnittelun prosessia ruokkien. *Research by Design* kääntyy tässä prosessissa muotoon *Design by Research* ja edelleen *Design with Research*. Parhaimmillaan asumisen uusien mahdollisuuksien suunnittelu onkin tutkimuksen, suunnittelun ja seurannan jatkuva vuoropuhelua.

## 6.3 Päätelmät

Tutkimustulokset esitettiin luvussa 5 kaavioiden ja niiden pohjalta työstettyjen suunnitelmien muodossa. Päätelmässä kootaan yhteen tuloksissa käsitellyt townhouse-talotyyppin yleistymisen kannalta keskeisiä tekijöitä ja huomioita.

### 6.3.1 Vuorovaikutteisuus osana suunnittelua

2000-luvun alun kaupunkisuunnittelukeskustelua hallitsi tiivis ja matala. Jo tällöin tunnistettiin, että on tärkeää löytää keinoja eri viranomaistahojen sekä esimerkiksi rakennuttajien kytkemiseen eri suunnitteluvaiheisiin: yhteinen ymmärrys ja tahtotila edesauttaa uusien asuinratkaisujen toteutusta. Asetelma toistuu nykypäivänä. Lisäksi esiin on noussut loppukäyttäjät eli asukkaat. Townhouse-tutkimuksessa asukasnäkökulmaa opittiin hyödyntämään pelillistä lähestymistapaa hyödyntämällä. Samalla townhouse-peli osoittautui menetelmäksi, jota voidaan hyödyntää erilaisissa suunnittelukohteissa.

### 6.3.2 Tarve kehittää townhouse-talotyyppiä

Tutkimus on vahvistanut asumispreferenssien erilaistumisen. Tulevaisuuden townhouse-asuminen tuskin tulee olemaan yhdenlaista. Tulevaisuuden townhouse ei välttämättä ole edes townhouse, ainakaan kaikkein tiukimman, omatonttisuutta, omistusasumista ja yhden kotitalouden asumismuotoa, painottavan määritelmän näkökulmasta. Tarve erilaisten townhouse-talotyyppien kehittämiseksi saa tulostemme valossa vahvistuksen.

Asuinalueen ja tontin ominaisuudet ohjaavat omalta osaltaan erilaisiin townhouse-talotyyppin sovellutuksiin. Osa townhouse-asukkaista haluaa asua tiiviissä, vilkkaassa keskustamaisessa ympäristössä. Osa taas haluaa väljemmän ja vehreän alueen townhouse-asumista. Townhouse-talon ulkotiloista, erityyppiset parvekkeet ja kattoterassit mukana lukien, julkisen ja yksityisen välille asettuvaan etupihaan kytkeytyy huomattava määrä suunnittelukysymyksiä. Esimerkiksi etupiha vaikuttaa aineistomme perusteella olevan tärkeä kaikille asukkaille, tosin erilaisista syistä: Etupihalla on tärkeä rooli oman townhouse-talon yksilöllisyyden muokkaajana ja ’käyntikorttina’. Etupiha toimii myös lumenkasausspaikkana. Polkupyörien säilytykselle on vaikea löytää etupihaa toimivampaa paikkaa (vrt. Pulkkinen 2014; Pulkkinen 2011; Malminkartano 2005). Lisäksi etupiha lisää katutason asumisen yksityisyyttä. Lasten leikkien ja liikenneturvallisuuden kannalta etupiha on myös hyvä ratkaisu.

Suomalainen unelmakoti-tutkimus toi uutena ulottuvuutena townhouse-keskusteluun yhteistilat ja -pihat. Yksi tästä ulottuvuudesta liittyy kaupunkisuunnittelussa tavoiteltuun yhteisöllisyyteen. Vaikka townhouse-talot olisi toteutettu tätä tavoitetta tukevana ryhmärakentamishankkeena, asukaskokemukset kertovat yhteisöllisyyden väljähtymisestä aikaa myöten. Korttelitason ratkaisulla on naapurikohtaamisen ja yhteisen tekemisen motivoinnin kannalta suuri merkitys. Missä naapureiden luontevia kohtaamisia voisi sitten tapahtua jos auto pysäköidään ulko-oven eteen ja ulkona oleskelu keskittyy takapihoille? Olisikin luontevaa, että sosiaalisia asukasprofiileja puhutteleviin townhouse-kohteisiin toteutettaisiin naapureiden yhteisessä käytössä olevia tiloja ja paikkoja. Yhteiskäytössä olevat tilat ja paikat tarjoaisivat myös alueelle myöhemmin muuttaville asukkaille mahdollisuuden päästä mukaan naapuruston elämään. Korttelitason ratkaisusta riippuen yhteistilat ja -pihat voisivat laajentua useamman korttelin jakamaksi.

Toinen yhteistilojen ulottuvuus liittyy alueellisten yhteisalueiden merkityksellisyyteen. Vaikka esimerkiksi vehreän ja väljän townhouse-asuminen Antit ja Anjat kaipaavat isompaa omaa pihaa, arvostavat he myös mahdollisuutta olla yhdessä muiden kanssa. Tässä ryhmässä korostuvat toiveet yhteisille paikoille: pihakaduille, puistoille, lasten leikkipaikoille sekä muille yhteisen tekemisen tiloille. Myös vetäytyvät Veerat ja Villet viihtyvät ulkotiloissa, joissa on mahdollista olla omalla tavalla, silti yhdessäoloa koken. Jan Gehl (2006) muistuttaa tässä yhteydessä asuinalueiden asteittaisesta käsittelystä. Hänen mukaansa 15–30 asunnon yksiköt muodostavat luontevia sosiaalisen vuoro-



Kuva 44. Townhouse-tutkimuksessa pihat ovat yksi keskeinen asumisen laatutekijä. Kysymys kuuluukin, onko asukkaiden mahdolluttava omalle takapihalleen kaikki toivotut toiminnot? Voisiko koripallon pelaaminen sijaita yhteisissä peli- ja leikkipuistoissa, joista olisi iloa koko alueelle?

vaikutuksen kokonaisuuksia. Townhouse-kortteleiden yhdistäminen yhteisin aluein, pihakaduin, tasku- ja leikkipuiston tukee tätä ajattelua.

Kun asukkaat tuntevat kuuluvansa paikallisyhteisöön, vaikuttaa se ajan kuluessa vastuunottoon ympäristöstään. Unelmakoti-tutkimus tunnisti asukkaissa erilaiset tavat tässä suhtautumisessa, sosiaalisesti suuntautuneet aktiiviset asukkaat arvostava yhdessä tekemistä, vetäytyvämmät haluavat löytää oman tapansa osallistua yhteisöön. Tässä oman paikan etsimisessä viheralueet ovat avainasemassa – ne antavat arvovapaan areenan erilaisille asukkaille oleiluun ja kohtaamisiin, sekä aikaa myöten sosiaalisen ulottuvuuden vahvistamiseen (vrt. Low ym. 2005).

Yhteisöllisyyden näkökulma on eittämättä merkittävä osa myös yhteistiloja käsittelevää keskustelua. Samalla monet hyvin arkiset kotiin ja asumiseen liittyvät toiminnot ja tilan tarpeet voivat löytää paikkansa yksityistä asuntoa kustannustehokkaammin yhteistiloista. Näitä mahdollisuuksia kuvataan esimerkinomaisesti luvun 5.2 townhouse-suunnitelmissa, joissa yhteistilat kytketään osaksi asuinratkaisujen joustavuutta. Toimivat, asukkaan tarpeisiin mukautuvat yhteistilat voivat kompensoida oman asunnon suoranaisia puutteita tai vähintäänkin lisätä asumistyytyväisyyttä. Yhteistilat voivat olla keino lisätä asumisen väljyyden tunnetta neliöitä lisäämättä; käyttäjiään ymmärtävät yhteistilat voivat tuottaa saavutettavampaa ja kohtuuhintaisempaa asumisen laatua. Yhteistilojen tarkastelu liittyy edelleen myös siihen miten koti ja asuminen määrittävät jokaisen henkilökohtaisessa ajattelussa.

Kuinka sitten edesauttaa uusien kokeilevien townhouse-talotyyppien toteutumista? Tähän kysymykseen voimme aineistomme perusteella vastata viittaamalla asemakaava-

työhön. Townhouse-talon massoittelemalla, eli rakennusten leveyttä, syvyyttä ja kerroskorkeutta sekä etu- ja takapihan kokoa voidaan määritellä kaavassa hyvinkin tarkasti. Ymmärrettävästi kaavamääräysten avulla pyritään aikaansaamaan yleisilmeeltään yhtenäistä rakennettua ympäristöä. Kuitenkin työpaja-aineistomme osoittaa, että asukkaan näkökulmasta esimerkiksi townhouse-talon suhde katutilaan riippuu useista, etupihan käyttöön sekä asumisen yksityisyyden kokemukseen liittyvistä tekijöistä. Minkälainen kaupunkikuva sitten muodostuisi kadulle, jossa townhouse-talon sijainnin tontilla voisi valita väljen rajojen puitteissa? Monimuotoista, epäilemättä. Tässä asuinalueen ja tarkemmin kadun luonne ja sijainti nostavat päätään. Pihakatuja varten rakennetut talorivit voisivat olla sopiva paikka kevennettyjen määräysten asemakaavakokeiluille. Toinen vaihtoehto olisi kehittää aluenäkökulma huomioon ottaen erilaisia ratkaisumalleja, esimerkkeinä työpajojen neljä townhouse-tyyppiä: pieni etupiha (0,5 m), syvä etupiha (6 m), koverrettu autopaikallinen sekä paritalo (ks. 3.3).

Keskeistä townhouse-talotyyppin kehittämisessä on taata erilaisille asukasryhmille riittävästi valinnanvapautta. Osa haluaa uusiutuvia energiaratkaisua, osalle julkisivun materiaalit ja värit ovat merkityksellisiä, osa arvostaa yhtiömuotoista asumista, jossa esimerkiksi vastuu kiinteistön huollosta tuntuu omakotitaloasumista pienemmältä. Myös erilaiset rakentamisen tavat ohjaavat townhouse-talon tulkintoja. Kaikki nämä tavoitteet muistuttavat tarpeesta ymmärtää erilaisia asukastyyppejä ja löytää kullekin tyyppille sopiva asumistapa, kohtuuhintaisuutta unohtamatta.





---

# Lähteet

## Kirjallisuus

- Ærø, T. 2006. Residential choice from a lifestyle perspective. *Housing, Theory and Society*, 23(2), ss. 109-130.
- Antonides, G. 1996. *Psychology in economics and business, 2nd edition*. AH Dordrecht: Kluwer Academic Publishers.
- Chaney, D. 1996. *Lifestyles*. New York: Routledge, Taylor & Francis e-Library 2001.
- Clapham, D. 2005. *The meaning of housing: a pathways approach*. Bristol: The Policy Press.
- Coolen, H. & Hoekstra, J. 2001. Values as determinants of preferences for housing attributes. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16(3-4), ss. 285–306.
- Creswell, J.W. 2009. *Research Design. Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. Thousand Oaks: Sage Publications, Inc.
- Ellilä, E. 2014. *Herenhuisesta kaupunkitaloksi*. Diplomityö. Espoo: Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos.
- Energiatehokas townhouse 2014*. Kuittinen, M. (toim.) Aalto-yliopiston Energiatehokas townhouse -tutkimushankkeen vuosiraportti 2014. Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos. Helsinki: Picascript.
- Eskola, J. & Suoranta, J. 1998. *Johdatus laadulliseen tutkimukseen*. Tampere: Vastapaino.
- Fogelholm, K. 2003. *Espoon Säterinmäki. Tutkimus yhteenkytkettyjen omakotitalojen rakentamisesta*. Helsinki: Ympäristöministeriö ja Rakennustieto.
- Friedman, A. 2012. *Town and Terraced Housing. For Affordability and Sustainability*. Oxon: Routledge.
- Gaudia 2013. *Vuosaaren Jasmiinin kaupunkipientalot. Asumisen viihtyvyys ja toimivuus asukkaan näkökulmasta*. Selvitys Helsingin Asuntotuotantotoimistolle.
- Ge, J. & Hokao, K. 2006. Research on residential lifestyles in Japanese cities from the viewpoints of residential preference, residential choice and residential satisfaction. *Landscape and Urban Planning*, 78(3), ss. 165–178.
- Gehl, J. 2006. *Life Between Buildings. Using Public Space*. The Danish Architectural Press. Skive: Arco Grafis A/S.
- Hasu, E. & Staffans, A. 2014. Korkean rakentamisen pilvilinnat. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 52(4), ss. 34-52.
- Hasu, E. 2012. Kodista monikotisuuteen – uusinäkökulma asumisen tutkimukseen. *Yhdyskuntasuunnittelu* 51(3), ss. 46-64.
- Hasu, E. 2010. Kaupunkipientalo-asukasunelmia ja todellisuutta. Malminkartanon Vuorenjuuren asukaskokemuksia. Teoksessa Norvasuo, Markku (toim.) *Asutaan urbaanisti! Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittelyllä*, ss. 151–170. Espoo: Aalto-yliopiston teknillinen korkeakoulu. Insinööri-tieteiden ja arkkitehtuurin tiedekunta. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B99.
- Hasu, E. 2009. *Koti pihalla. Kodin ulkotilat yksityisestä julkiseen. Asukkaiden kokemuksia asumisesta ja asumisen laadusta*. Diplomityö. Espoo: Teknillinen korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos.
- Huttunen, H. & Kuittinen, M. 2014. Taustaa. Teoksessa Kuittinen, M. (toim.) *Aalto-yliopiston Energiatehokas townhouse -tutkimushankkeen vuosiraportti 2014*, ss. 8-9. Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos. Helsinki: Picascript.
- Huttunen H. & Ullrich T. 2014. Suomalainen Townhouse tänään. Teoksessa Kuittinen, M. (toim.) *Aalto-yliopiston Energiatehokas townhouse -tutkimushankkeen vuosiraportti 2014*, ss. 12-19. Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos. Helsinki: Picascript.
- Hämäläinen, T. 2013. *Why Townhouses? A Comparative Study of Emerging Housing Concepts in Helsinki and Stockholm*. Vrije Universiteit Brussel, Tilburg University, Manchester Metropolitan University, Eesti Kunstiakadeemia. Pro gradu.

- Jalkanen, R., Haapanen, S., Helander, H., Hellman, P., Koponen, R., Levanto, R., Manninen, R., Pulkkinen, S., Siivola M. & Saarinen T. 2012. *Townhouse-rakentaminen Helsingissä*. Helsinki: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. <[http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/julk\\_2012-4.pdf](http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/julk_2012-4.pdf)> Viitattu 19.4.2015.
- Jansen, S. J. T. 2012. What is the worth of values in guiding residential preferences and choices? *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(3), ss. 273–300.
- Juntto, A. 2007. *Suomalaisten asumistavoitteet ja mahdollisuudet. Tulot ja kulutus 2007*. Tilastokeskus ja Suomen ympäristöministeriö. Helsinki: Edita Prima.
- Kuittinen, M. & Ullrich, T. 2014. Townhouse suomalaisen puukaupunkiperinteen jatkajana. Teoksessa Kuittinen, M. (toim.) *Aalto-yliopiston Energiategokas townhouse -tutkimushankkeen vuosiraportti 2014*, ss. 40-43. Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos. Helsinki: Picascript.
- Kyttä, M., Pahkasalo, K. & Vaattovaara, M. 2010a. Asumisunelmat tosielämässä. Teoksessa Juntto, A. (toim.) *Asumisen unelmat ja arki. Suomalainen asuminen muutoksessa*, ss. 91–120, Helsinki: Gaudeamus.
- Kyttä, M., Pahkasalo, K. & Vaattovaara, M. 2010b. Asumisunelmat tosielämässä. Teoksessa Juntto, A. (toim.) *Asumisen arki ja unelmat. Suomalainen asuminen muutoksessa*, ss. 121–148, Helsinki: Gaudeamus.
- Lapintie, K. 2008. Ilmastonmuutos ja elämän virta, *Yhdyskuntasuunnittelu* 2008, 46(1), ss. 24-39.
- Low, S., Taplin, D. & Scheld, S. 2005. *Rethinking urban parks: public space & cultural diversity*. Austin: University of Texas Press.
- Malminkartano 2005. *Malminkartanon kaupunkipientialot 2005. Projektin kokemukset ja johtopäätökset*. Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto.
- Manninen, R. & Holopainen, T. 2006. *Townhouse. Kytkeyty omatonttinen pientalo kaupungissa. Lähtökohtia ja tavoitteita*. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006:8. Helsinki: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto.
- Manninen, R. & Puustinen, S. 2002. *Tiivistä ja matalaa Helsingin seudulle. Tutkimus tiiviin ja matalan asuntotuotannon edellytyksistä ja esteistä*. Helsinki: Ympäristöministeriö ja Rakennustieto Oy.
- Muntola, H. 2012. *Mahdollisuuksien townhouse. Yhteenveto Helsinki Townhouse -kilpailusta*. Helsinki: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. <[http://www.uuttahelsinki.fi/sites/default/files/legacy\\_files/mahdollisuuksien\\_townhouse\\_29-2-2012.pdf](http://www.uuttahelsinki.fi/sites/default/files/legacy_files/mahdollisuuksien_townhouse_29-2-2012.pdf)>. Viitattu 19.4.2015.
- Mustonen, P. & Lindblom, T. 2013. Urbaanien nuorten aikuisten monenkirjavat elämäntyyli. *Kvartti* 2/2013, ss. 69-85.
- Mälkki, M. 2010. Kytkeytyt kaupunkipientialot ja urbaani rakentaminen. Teoksessa M. Norvasuo (toim.) *Asutaan urbaanisti! Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittäelyllä*. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 95, ss. 131–150. Espoo: Teknillinen Korkeakoulu.
- Nikula, R. 2015. *Suomalainen rivitalo. Työväenasunnosta keskiluokan unelmaksi*. Helsinki: Suomen Kirjallisuuden Seura.
- Oikeusministeriö 5.3.2015. Ryhmärakennuttamista edistävä laki voimaan syyskuussa. <<http://www.oikeusministerio.fi/fi/index/ajankohtaista/tiedotteet/2015/03/ryhmarakennuttamistaedistavalakivoimaansyyskuussa.html>>. Viitattu 20.4.2015.
- Pulkkinen, S. 2011. *Östersundom ja kaupunkipientialot. Luonnos 24.2.2011*. Helsinki: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. <[http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos\\_2011-4.pdf](http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2011-4.pdf)>. Viitattu 19.4.2015.
- Pulkkinen, S. 2014. Pientalokaupunki. Östersundomin yhteinen yleiskaava 27.10.2014. Helsinki: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. <[http://www.hel.fi/hel2/ksv/ostersundom/yleiskaavaehdotus\\_pientalokaupunki\\_271014.pdf](http://www.hel.fi/hel2/ksv/ostersundom/yleiskaavaehdotus_pientalokaupunki_271014.pdf)>. Viitattu 19.4.2015.
- Pulkkinen 10.6.2014. Pulkkinen S. "Mitä pientalokaupungilta odotetaan ja miten se toteutetaan." KSV – Östersundom-projekti. *Townhouse-seminaari 10.6.2014*. Helsinki, Kaupunkisuunnitteluviraston auditorio. Materiaali ladattavissa <[http://energyefficiency.aalto.fi/en/research/townhouse/news/seminar/th-seminaari\\_esitys\\_pulkkinen.pdf](http://energyefficiency.aalto.fi/en/research/townhouse/news/seminar/th-seminaari_esitys_pulkkinen.pdf)>. Viitattu 31.3.2015.
- RakMk C2. Ympäristöministeriö 1999. C2 Kosteus. Määräykset ja ohjeet. Suomen rakentamismääräyskokoelma. Ympäristöministeriön asunto- ja rakennusosasto.
- RakMk E1. Ympäristöministeriö 2005. E1 Rakennusten paloturvallisuus. Määräykset ja ohjeet. Suomen rakentamismääräyskokoelma. Ympäristöministeriön asunto- ja rakennusosasto.



Ruotsalainen, A., Lähde, E., Reinikainen, K., Manninen R., Mäkinen, J. & Santaoja, T. 2010. *Vetovoimainen esikaupunkiasuminen. Kohderyhmäselvitys*. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2010:5. Helsinki: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto ja Pöyry Finland Oy.

<[http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos\\_2010-5.pdf](http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2010-5.pdf)>. Viitattu 20.4.2015.

Saarelainen, E. 2010. *Helsinki Townhouse – Saavutettavuus kaupunkipientalossa*. Diplomityö. Tampere: Tampereen Teknillinen Yliopisto, Arkkitehtuurin koulutusohjelma.

Sanaksenaho, P. 2013. Pientaloasuminen hakee muotoaan. *Arkkitehti-lehti*, 110(2), ss. 10–19.

Sjöroos, P. & Jalkanen, R. 2010. *Helsinki Townhouse -kilpailu. Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan pientalotyypit 1.2.–30.4.2010*. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2010:1. Helsinki: Edita Prima.

Strandell, A. 2011. *Asukasbarometri 2010 – asukaskysely suomalaisista asuinympäristöistä*. Suomen ympäristö 31. Helsinki: Edita Prima.

Takano, A. & Verma I. 2014. Townhousen piirteet. Teoksessa Kuittinen, M. (toim.) *Aalto-yliopiston Energiatehokas townhouse -tutkimushankkeen vuosiraportti 2014*, ss. 20-31. Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos. Helsinki: Picascript.

Talouselämä 2014. Mihin heimoon sinä kuulut? 12.1.2014. Ladattavissa verkossa <<http://www.talouselama.fi/Tebatti/mihin+asumisen+heimoon+sina+kuulut/a2225072>>. Viitattu 21.4.2015.

Ullrich, T. 2014. *Saksalainen kytketty kaupunkipientalo inspiraation lähteenä*. Diplomityö. Espoo: Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos.

YK-liitto 2012. YK:n yleissopimus vammaisten henkilöiden oikeuksista ja sopimuksen valinnainen pöytäkirja. Helsinki: Suomen YK-liitto. <[http://www.ykliitto.fi/sites/ykliitto.fi/files/ykn\\_vammaissopimus\\_uudistettu\\_painos\\_2012.pdf](http://www.ykliitto.fi/sites/ykliitto.fi/files/ykn_vammaissopimus_uudistettu_painos_2012.pdf)>. Viitattu 2.5.2015.

Östersundom 2014. Östersundom yhteinen kaava: kaavaselostus/ehdotusvaihe 5.11.2014.

<[http://www.hel.fi/hel2/ksv/ostersundom/yleiskaavaehdotus\\_selostus\\_051114.pdf](http://www.hel.fi/hel2/ksv/ostersundom/yleiskaavaehdotus_selostus_051114.pdf)>. Viitattu 5.1.2015.

## **Muut lähteet**

### **Asiantuntijahaastattelut**

Selina Anttinen, arkkitehti/ AOA - Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Riitta Jalkanen, arkkitehti/ Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Riku Koponen, pientaloasiamies/ Helsingin kiinteistövirasto

Juha Kämäräinen, arkkitehti/ ArkOpen Oy

Ifa Kytösaho, arkkitehti/ ATT - Helsingin asuntotuotantotoimisto

Markku Lehtinen, arkkitehti/ Helsingin rakennusvalvonta

Ilkka Laine, arkkitehti/ Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Rikhard Manninen, arkkitehti, yleiskaavapäällikkö/ Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Mikko Mälkki, arkkitehti/ Aalto-yliopisto, YTK

Annukka Pietilä, arkkitehti/ Arkkitehtitoimisto SARC Oy

Mari Siivola, arkkitehti, yleiskaavapäällikkö/ Vantaan kaupunki

## **Kuvalähteet**

- Kuva 1. Kaupunkisuunnittelumessut Laiturilla. Valokuva: Tina Ullrich, 18.4.2015.
- Kuva 2. Gilmour Road Cambridge, Alison Brooks Architect. Valokuva: Hannu Huttunen, 25.5.2014.
- Kuva 3. Borneo-Sporenburg, Amsterdam, Alankomaat. Valokuva: Tina Ullrich, 5.4.2013.
- Kuva 4. BIGyard, Zelterstrasse Berlin, Zanderroth Architekten. Valokuva: Eija Hasu, 1.10.2014.
- Kuva 5. Townhouse-työpaja Laiturilla, Helsinki. Valokuva: Reko Laurilehto, 10.2.2015.
- Kuva 6. Townhouse-työpaja Laiturilla, Helsinki. Valokuva: Reko Laurilehto, 9.2.2015.
- Kuva 7. Townhouse-työpaja Laiturilla, Helsinki. Valokuva: Tina Ullrich, 10.2.2015.
- Kuva 8. Townhouse-työpaja Laiturilla, Helsinki. Valokuva: Tina Ullrich, 13.2.2015.
- Kuva 9. Townhouse-työpaja Laiturilla, Helsinki. Valokuva: Tina Ullrich, 13.2.2015.
- Kuva 10. Townhouse-työpaja Laiturilla, Helsinki. Valokuva: Reko Laurilehto, 23.2.2015.
- Kuva 11. Townhouse-työpaja Laiturilla, Helsinki. Valokuva: Reko Laurilehto, 24.2.2015.
- Kuva 12. Townhouse-työpaja Laiturilla, Helsinki. Valokuva: Tina Ullrich, 4.3.2015.
- Kuva 13. Townhouse-työpaja Laiturilla, Helsinki. Valokuva: Ulpu Kojo, 4.3.2015.
- Kuva 14. Townhouse-työpaja Laiturilla, Helsinki. Valokuva: Reko Laurilehto, 5.3.2015.
- Kuva 15. Townhouse-työpaja Laiturilla, Helsinki. Valokuva: Reko Laurilehto, 5.3.2015.
- Kuva 16. Pelialusta, townhouse-työpaja Laiturilla, Helsinki. Valokuva: Ulpu Kojo, 4.3.2015.
- Kuva 17. Townhouse-työpaja Laiturilla, Helsinki. Valokuva: Reko Laurilehto, 5.3.2015.
- Kuva 18. Rummelsburger Bucht, Berliini, Saksa. Valokuva: Tina Ullrich, 3.10.2014.
- Kuva 19. Lützowstrasse Berliini, Saksa. Valokuva: Tina Ullrich, 14.11.2014.
- Kuva 20. Stallbaumstrasse, Gohlis, Leipzig, Saksa. Valokuva: Tina Ullrich, 2.10.2014.
- Kuva 21. Steigereiland, Ijburg, Amsterdam, Alankomaat. Valokuva: Tina Ullrich, 5.4.2013.
- Kuva 22. Steigereiland, Ijburg, Amsterdam, Alankomaat. Valokuva: Eija Hasu, 5.4.2013.
- Kuva 23. Gölzstrasse, Loretto-Areal, Tübingen, Saksa. Valokuva: Tina Ullrich, 15.10.2013.
- Kuva 24. Leipzig, Saksa. Valokuva: Tina Ullrich, 12.6.2014.
- Kuva 25. Bürgerhaus-talo, Calw, Saksa. Valokuva: Tina Ullrich, 4.10.2013.
- Kuva 26. BIGyard, Zelterstrasse Berliini, Saksa. Valokuva: Tina Ullrich, 1.10.2014.
- Kuva 27. Alppikylä, Helsinki. Valokuva: Tina Ullrich, 29.10.2014.
- Kuva 28. Nieuw Leiden, Leiden, Alankomaat. Valokuva: Tina Ullrich, 4.4.2013.
- Kuva 29. Nieuw Leiden, Leiden, Alankomaat. Valokuva: Tina Ullrich, 4.4.2013.
- Kuva 30. Paul-Erhlich Strasse, Karlsruhe, Saksa. Valokuva: Tina Ullrich, 9.10.2013.
- Kuva 31. Borneo-Sporenburg, Amsterdam, Alankomaat. Valokuva: Tina Ullrich, 5.4.2013.
- Kuva 32. Borneo-Sporenburg, Amsterdam, Alankomaat. Valokuva: Hannu Huttunen, 5.4.2013.
- Kuva 33. Industriestrasse Plagwitz, Leipzig, Saksa. Valokuva: Tina Ullrich, 12.6.2014.

Kuva 34. Rossmässlerstrasse, Connewitz, Leipzig, Saksa. Valokuva: Tina Ullrich, 2.10.2014.

Kuva 35. Industriestrasse Schleusig, Leipzig, Saksa. Valokuva: Tina Ullrich, 12.6.2014.

Kuva 36. Oberdorfstrasse, Leipzig Stötteritz. Valokuva: Tina Ullrich, 12.6.2014.

Kuva 37. Steigereiland, Ijburg, Amsterdam, Alankomaat. Valokuva: Tina Ullrich, 5.4.2013.

Kuva 38. Prenzlauer Gärten, Prenzlauer Berg, Berliini, Saksa. Valokuva: Tina Ullrich, 3.10.2014.

Kuva 39. Malminkartano, Helsinki. Valokuva: Eija Hasu, 29.6.2010.

Kuva 40. Friedrichswerder, Berliini, Saksa. Valokuva: Tina Ullrich, 12.11.2013.

Kuva 41. Rummelsburger Bucht, Berliini, Saksa. Valokuva: Tina Ullrich, 3.10.2014.

Kuva 42. Pynguin, Horner Strasse, Bremen, Saksa. Valokuva saatu liikkeen omistajalta, 28.5.2015.

Kuva 43. Kuvitus: Anna Ratia. Valokuva: Oberdorfstrasse, Leipzig Stötteritz. Valokuva: Tina Ullrich, 12.6.2014.

Kuva 44. Malminkartano, Helsinki. Valokuva: Eija Hasu, 29.6.2010.

Lukujen 3.3 ja 5 kaikki piirustukset: Tina Ullrich

Asukasprofiileja kuvaavat symbolit: Anna Ratia

---

# Liitteet

## Haastattelututkimus kaupunkisuunnittelijoille ja arkkitehdeille townhouse-konseptin kehittämisestä

Anne Tervo & Eija Hasu

### Vastaajan tausta:

1. Minkälaisissa tehtävissä työskentelet tällä hetkellä? Kuinka kauan olet ollut tässä tehtävässä?
2. Minkä verran (ajallisesti / määrällisesti) olet ollut työssäsi tekemisissä townhouse-konseptin kanssa?
3. Keitä muita organisaatiossa työstää townhouse-rakennuksiin liittyviä asioita? Yhteistyön muodot?
4. Entä aiempi positio, townhouse-konsepti aiemmassa työtehtävässä?

### Määritelmä:

1. Onko townhouse-rakennukselle olemassa määritelmää ja miten kuvaisit itse ko. konseptia? Vastaako alussa annettu määritelmä omaa näkemystäsi ko. konseptista, tulisiko sitä muuttaa/ täsmentää?
2. Mitkä näkökulmat mielestäsi ovat keskeiset townhouse-konseptia käsittelevässä keskustelussa? (H: Tulevatko esille esim. sijainti, talotyyppin mahdollisuudet, energiatehokkuus, täydennysrakentaminen, asuntotarjonnan monipuolisuus, elämäntyyli ja asukasryhmät.)
3. Liittykö konseptiin ristiriitoja?

### Sijainti:

1. Minkälaisille alueille townhouse-typologia mielestäsi sopii? Minne ei sovi? Miksi?
2. Onko eroa täydennysrakentamisen ja uusien asuinalueiden kesken?
3. Mitä ominaisuuksia townhouse-alueilla tulisi olla? Tulevatko esille palvelut, yhteydet, katutilan merkitys, naapuruston ominaisuudet, asujaimiston/ alueen imagon kohottaminen?
4. Mitä vaatii kadulta, jolta on sisäänkäynnit asuntoon?

### Asukkaat:

1. Minkälaiselle asutokunnalle townhouse mielestäsi sopii? Perheet korostuvat, mutta tuleeko muita asukasryhmiä esille? Millaisille perheille?
2. Entä perheiden/ asukasryhmien sosioekonominen status?
3. Mitä mielestäsi townhouse antaa kohderyhmälle X ”enemmän”, verrattuna muihin talotyyppeihin? Voisiko joku muu kuin townhouse olla vieläkin parempi?

### **Suunnitteluratkaisut:**

1. Jos tarkastellaan typologisia ratkaisuja, niin mitkä ovat mielestäsi townhouse-rakennuksen heikkoudet ja vahvuudet?
2. Tarkemmin myös: sisätilat, ulkotilat, liittyminen kaupunkiin, energiatehokkuus/ suunnittelu, toteutus, projektihal-  
linta
3. Tulisiko townhouse-konseptiin soveltaa nykyisiä esteettömyysmääräyksiä/ Miten nykyiset esteettömyysmääräykset sopivat mielestäsi yhteen townhouse-konseptin kanssa? Miksi
4. Mitä kaavoitusvaiheessa tule ottaa huomioon, jotta esteettömyysmääräykset voidaan toteuttaa.
5. Mikä esteettömyyden kannalta on mielestäsi haastavinta toteuttaa townhouse-konseptissa (liittyminen katuun, ta-  
soerojen poisto, pesutilojen mitoitus, hissivaraus, "selviytymiskerros" ...)

### **Ulkotilat:**

1. Yksityisten piha-alueiden määrä ja sijainti?
2. Tarvitaanko yhteisiä piha-alueita?
3. Jos townhouse-rakennukset on rakennettu kiinni toisiinsa, kulku takapihalle tapahtuu rakennuksen läpi tai kiertä-  
mällä talorivi. Onko tämä otettava talotyypin ominaisuutena vai tulisi tilanne ratkaista jotenkin toisin?
4. Townhouse-talotyyppiin ei perinteisesti kuulu ulkovälinevarastoja ym. Tulisiko tämä ottaa huomioon suomalaisessa  
versiossa ja jos niin miten?
5. Miten paikoitus tulisi järjestää? Mikä olisi hyvä autopaikkanormi?

### **Yleistyminen:**

1. Townhouse-konsepti on yleistynyt aika hitaasti, mistä tämä mielestäsi johtuu?
2. Miten yleistymistä voisi vauhdittaa? Mitä koet vauhdittamisen esteeksi?
3. Onko konseptia markkinoitu mielestäsi riittävästi/ oikeilla foorumeilla?
4. Kohtuuhintaisuus/kalleus?

### **Toteuttamistavat:**

1. Asukas, ryhmärakentaminen ja rakennuttaja: miten näet näiden eri toimijoiden roolin TH- kohteiden toteuttami-  
sessa? Entä mahdollisuudet? Uhat?
2. Miten rakennuttajavalinta liittyy omaan työhösi?
3. Miten uskoisit TH:n tulevan parhaimmalla tavalla toteutetuksi? Valmiit viitesuunnitelmat? Rakennuttajille suurem-  
pi rooli? Kohdekohtainen arkkitehtisuunnittelu? Ryhmärakentaminen? Rakennuttajakonsultti?

### **Lopuksi:**

1. Voisitko itse kuvitella asuvasi townhouse-rakennuksessa?
2. Olisiko jotain mitä haluaisit lisätä tähän loppuun?



## Uusi suomalainen unelmakoti

Minkälainen on sinun unelmakotisi? Yhdelle se voi olla kerrostalo vilkkaassa kaupunkikeskustassa, toinen taas kaipaa omakotitaloon maaseutumaiseen ympäristöön. Kolmannen unelmakoti odottaa vielä toteutumistaan.

Tämä Aalto-yliopiston Arkkitehtuurin laitoksen kysely selvittää asumistarpeita ja -asenteita pääkaupunkiseudulla ja sen ympäristössä. Kyselyn avulla kerättyä tietoa käytetään uusien asumisratkaisujen kehittämiseen. Kaikki vastaukset käsitellään ilman tunnistetietoja.

Yhteystietonsa kyselyn lopussa jättävien kesken arvomme Otava-median tuoteperheestä kolme vapaavalintaista kuvalehden vuosikertaa (Deko, TM tai Suomen kuvalehti) sekä kuusi perhelippua (á 42 €) ensi kesän Asuntomessuille. Asuntomessut järjestetään Jyväskylässä 11.7.-10.8. 2014. Arvontaa sponsoroii Suomen asuntomessut. Voittajille ilmoitetaan henkilökohtaisesti.

Lisätietoja tutkimuksesta: arkkitehti Anne Tervo, anne.tervo [at] aalto.fi

## Taustatiedot

Nämä kysymykset kysymme luokittelua varten. \* -merkityt kysymykset ovat pakollisia.

Jos vastaat "Muu, mikä"-tyyppiseen kysymykseen, klikkaa ensin kyseistä vaihtoehtoa, tämän jälkeen voit kirjoittaa täydentävän vastuksen.

### 1. Oletko

- nainen
- mies

### 2. Syntymävuotesi

(vvvv)

### 3. Kuinka monta aikuista kotitaloudessasi asuu?

*Itsesi mukaan lukien; ilmoita täysi-ikäiset lapset vasta seuraavaan kysymykseen.*

1

2

Enemmän, kuka?

### 4. Kuinka monta lasta kotitaloudessasi asuu?

*Myös täysi-ikäiset, kotona asuvat lapset.*

Ei yhtään

0-6-vuotias lapsi/lapsia, kuinka monta:

7-15-vuotias lapsi/lapsia, kuinka monta:

Yli 15-vuotiaita lapsi/lapsia, kuinka monta:

Muuta mainittavaa:



**5. Mikä on elämäntilanteesi / asemasi työelämässä?**

*Jos elämäntilannettasi kuvaa useampi eri vaihtoehto, valitse niistä pääasiallisin*

Yrittäjä

Freelancer

Palkansaaja, vakituudessa työsuhteessa

Palkansaaja, määräaikainen

Eläkeläinen

Työtön

Opiskelija

Kotiäiti /-isä

Muu, mikä:

**6. Arvioi kotitaloutenne yhteenlasketut nettotulot kuukaudessa (arvio likimain):**

*Nettotulo on tässä se kuukausitulo, josta on vähennetty verojen ja vastaavien osuus.*

euroa

**7. Kuinka paljon olisit valmis enintään maksamaan asumisesta kuukaudessa?**

*Kotitalouden yhteinen maksuvalmius. Mukaan lasketaan tässä kaikki asumiseen liittyvät kulut: vuokra/lainanlyhennys, rahoitus- ja yhtiövastike, energiankulutus ja pysäköintikulut. Arvio likimain riittää.*

euroa /kk

## Nykyinen ja aiempi asuminen

Seuraavaksi kysymme tämän hetkisestä sekä aiemmasta asumisestasi.

**8. Asuinpaikkani on**

Helsinki

Espoo

Kauniainen

Vantaa

Muu paikkakunta, mikä:

**9. Mikä on asuinalueesi postinumero?**

**10. Asun tällä hetkellä...**

*Jos valitset "muualla, missä", klikkaa vaihtehto ensin aktiiviseksi, täydennä sitten tieto tekstikenttään.*

kaupungin keskustassa

lähiö- tai esikaupunkialueella

haja-asutusalueella

muualla,missä?

**11. Nykyinen asuintaloni on...**

kerrostalo

rivitalo

paritalo

omakotitalo

muu, mikä?

**12. Millaisessa asunnossa asut tällä hetkellä?**

Kuinka monta huonetta asunnossasi on? (ilman keittiötä)

Mikä on asuntosi pinta-ala? (neliömetriä)

**13. Asuntoni on...**

omistusasunto

vuokra-asunto

asumisoikeusasunto

muu, mikä?

**14. Oletko asunut asunnossa, jossa huoneet ovat sijainneet eri kerroksissa?**

En ole

Kyllä olen, asunnossa oli kerroksia:

**15. Ennen nykyistä asuntoani asuin:**

Kerrostalossa kantakaupungissa

Kerrostalossa esikaupungissa

Rivitalossa

Paritalossa

Omakotitalossa

muussa, mikä?

**16. Onko käytössäsi useampia asuntoa?**

*Vapaa-ajan asuntoja (esim. mökki, lomaosake)*

ei

kyllä, montako?

*Kaupunkiasuntoja (esim. työasunto vakituisen asunnon lisäksi)*

ei

kyllä, montako?

**Asumistoiheet - asuintalo ja asuinalue**

Seuraavaksi kysymme, millaista asumista arvostaisit ja mihin tekijöihin kiinnittäisit huomiota mikäli olisit vaihtamassa asuntoa.

**17. Mikä olisi suosikkitalotyyppi ja miten suhtaudut muihin alla oleviin vaihtoehtoihin?**

*Valitse mieluisin suosikiksi (vain yksi) ja arvioi muiden mieluisuus - ajattele nykyistä elämäntilannettasi.*

	<i>suosikki</i>	<i>hyvä vaihtoehto</i>	<i>melko mieluisa</i>	<i>menettelee</i>	<i>ei lainkaan mieluisa</i>
Kerrostalo kaupungin keskustassa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kerrostalo keskustan ulkopuolella	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rivitalo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Paritalo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Yksilöllisesti suunniteltu omakotitalo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Omakotitalo "pakettitalo"	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**18. Haluatko täydentää edellistä vastaustasi?**

**19. Mikä olisi sopiva suosikkiasuntosi koko?**

Montako huonetta toivoisit asuntoon? (ilman keittiötä)

Kuinka suuren asunnon toivoisit? (neliometriä)

**20. Mitkä seuraavista hallintaan liittyvistä tekijöistä pitää paikkansa asumisvalinnoissasi? Haluaisin asua...**

	<i>täysin samaa mieltä</i>	<i>melko samaa mieltä</i>	<i>ei samaa eikä eri mieltä</i>	<i>melko eri mieltä</i>	<i>täysin eri mieltä</i>	<i>en osaa sanoa</i>
vuokra-asunnossa (myös ASO)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
omistusasunnossa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
taloyhtiössä (yleensä rivi- tai kerrostaloasunto)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
omassa kiinteistössä (yleensä omakoti- tai kaupunkipientalo)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vuokratontilla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
omalla tontilla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**21. Valitsit suosikkitalotyyppisi. Kuinka tärkeäksi koet sen valinnassa seuraavat ominaisuudet?**

	<i>paljon merkitystä</i>	<i>melko paljon merkitystä</i>	<i>jonkin verran merkitystä</i>	<i>ei merkitystä</i>	<i>en osaa sanoa</i>
Hyvä kasvuympäristö lapsille	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sosiaaliset kontaktit (naapurit, ystävät, sukulaiset)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oma piha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hyvät ulkoilumahdollisuudet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaivattomuus, helppohoitoisuus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ekologisuus, energiatehokkuus, ympäristöystävällisyys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elämäntapa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**22. Asumisen ympäristövaikutuksiin kiinnitetään yhä enemmän huomiota. Kuinka tärkeinä koet seuraavat asunnon ympäristövaikutuksiin liittyvät asiat asumisvalinnoissasi?**

	<i>paljon merkitystä</i>	<i>melko paljon merkitystä</i>	<i>jonkin verran merkitystä</i>	<i>ei merkitystä</i>	<i>en osaa sanoa</i>
Rakennuksen energiatehokkuus (esim. energialuokka A tai parempi)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Asumiskustannusten hallinta energiatehokkuuden ansiosta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintamateriaalien ja sisustusratkaisujen ympäristöystävällisyys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Energialähteenä uusiutuvat energiamuodot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Asunnon koosta tinkiminen ympäristöystävällisyydestä	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**23. Kuinka tärkeinä pitäisit, että seuraavat palvelut olisivat asuinalueellasi?**

*Oletetaan, että päivittäistavarakauppa sijaitsee alueella.*

	<i>erittäin tärkeänä</i>	<i>jokseenkin tärkeänä</i>	<i>ei lainkaan tärkeänä</i>
Hyvät joukkoliikenneyhteydet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Päivähoito/ koulut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kulttuuripalvelut (kirjasto, teatteri, elokuvateatteri ym.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pienehkö ostoskeskus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Suuri, monipuolisen tarjonnan kaupakeskus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muu, mikä:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**24. Seuraavat kysymykset koskevat elämäntyyliäsi ja asumisen arvostuksiasi:**

*Ajattele suosikkiasumistasi*

	<i>täysin samaa mieltä</i>	<i>melko samaa mieltä</i>	<i>ei samaa eikä eri mieltä</i>	<i>melko eri mieltä</i>	<i>täysin eri mieltä</i>	<i>en osaa sanoa</i>
Viihdyn parhaiten vilkkaassa, kaupunkimaisessa asuinympäristössä	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minua viehättää asuinalueella pikkukaupunkimainen tunnelma	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Seurustelu naapureiden kanssa on minulle tärkeää	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En ole kiinnostunut tekemään itse pihatöitä tai talon kunnossapitoa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minulle on tärkeää, että kodissani on tilaa ystävien ja sukulaisten tapaamiselle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En haluaisi kotia ilman vihreää ikkunanäkymää	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ikkunastani toivoisin näkeväni näkeväni eloisaa katuelämää	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lähipuisto riittää minulle luonnoksi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vapaa-ajan asuminen on tarpeellista vastapainoa kaupunkiasumiselle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haluan osallistua aktiivisesti asuinalueeni ja elinympäristöni kehittämiseen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Asumisen arki ja asunnon toimivuus

Asumisen ratkaisut vaikuttavat moniin asioihin, kuten liikkumiseen, työnteon mahdollisuuksiin ja asumisviihtyvyyteen. Vastaa seuraaviin kysymyksiin ajatellen suosikkitalotyyppiäsi.

### 25. Mitä mieltä olet seuraavista asioista osana omaa asumistasi:

	<i>pitäisi olla</i>	<i>olisi mahdollinen</i>	<i>en kaipaisi</i>	<i>en osaa sanoa</i>
Asunnon esteettömyys (sopii liikuntarajoitteiselle)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Asunnon tilat ovat monikäyttöisiä (ruokailutila, joka muuntuu oleskelutilaksi tms.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Suljettava/erillinen keittiö	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Takkahuone tai arkiolohuone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
"Spa" (kotikylpylä)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna omassa asunnossa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oma pihasauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Monikäyttöinen kellari	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erillinen varastotila tai -rakennus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 26. Miten tärkeää olisi pääsy omalle pihalle tai parvekkeelle seuraavista tiloista?

*Valitse itsellesi kolme tärkeintä.*

	<i>kaikkein tärkein</i>	<i>toiseksi tärkein</i>	<i>kolmanneksi tärkein</i>
Keittiö ja ruokailutila	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Olohuone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Yksi makuuhuoneista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Työhuone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Harrastetila	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vierashuone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Takkahuone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 27. Mitä erityisesti haluaisit tehdä omalla pihalla?

*Voit halutessasi jättää vastaamatta tähän.*

### 28. Työskenteletkö kotona?

*Etätyö tai muu työtilaa vaativa toiminta.*

viikottain  
harvemmin  
en koskaan  
muu, mikä:

**29. Millaisen työtilan tarvitsisit kotiisi?**

*Tila työvälleineille, asiakkaiden tapaamiseen, työn tai muuhun tekemiseen.*

En tarvitse työtilaa

Työnurkkaus esim. makuuhuoneessa

Työtila, esim. liukuovin erotettu

Työhuone omassa asunnossa

Työhuone omassa asunnossa, erillisellä sisäänkäynnillä

Erillinen, vuokrattava työhuone lähellä omaa asuntoa

Muu, mikä:

**30. Jos käytössäsi on auto/autoja, mikä olisi Sinulle mieluisin pysäköintijärjestely?**

*Jos käytössäsi ei ole autoa, voit jättää vastaamatta tähän kysymykseen.*

	<i>tätä suosisin</i>	<i>olisi mahdollinen</i>	<i>en käyttäisi</i>	<i>en osaa sanoa</i>
Autohalli/tallipaikka	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autokatos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pysäköintipaikka pihalla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pysäköintilaitos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kadunvarsipysäköinti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Latauspiste sähköautolle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muu, mikä:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**31. Onko sinulla kommentoitavaa pysäköintiin liittyen (autot, pyörät, mopot ym.):**



## Asuntotyyppien mahdollisuudet

Seuraavaksi kysymme erilaisiin asuntotyyppien mahdollistamia toteutuksia - kuinka puhuttelevina koet nämä mahdollisuudet?

### 32. Kuvittele asuvasi pientalossa kadun varressa. Kuinka paljon merkitystä seuraavilla tiloilla ja asioilla olisi Sinulle asumismukavuuttasi ajatellen?

	<i>paljon merkitystä</i>	<i>melko paljon merkitystä</i>	<i>jonkin verran merkitystä</i>	<i>ei merkitystä</i>	<i>en osaa sanoa</i>
Lasitettu parveke tai terassi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kattoterassi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pieni etupiha kadun puolella	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iso takapiha (tilaa harrastuksille, puutarhanhoidolle ym.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
"Ympärijuostava piha" (ei kiinni naapuritaloissa)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pihavarasto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kadulla kulkijat eivät näkisi kotiini sisään	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Takapihan oleskelualue olisi katseilta suojassa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ei seinänaapureita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 33. Kuvittele itsesi asumaan yhtiömuotoiseen asuntoon (kerrostalot, rivitalot). Mitä mieltä olet naapureiden kesken käytettävistä yhteistiloista?

	<i>täysin samaa mieltä</i>	<i>melko samaa mieltä</i>	<i>ei samaa eikä eri mieltä</i>	<i>melko eri mieltä</i>	<i>täysin eri mieltä</i>	<i>en osaa sanoa</i>
Pienempi oma keittiö sopii minulle jos käytössäni olisi hyvä ja tilava yhteinen keittiö.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Käyttäisin yhteistä oleskelutilaa oleskelutilaa (lehtien lukeminen, kierrättäminen ja naapureiden tapaaminen).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Harrastan asioita (esim. musiikki, nikkarointi, käsityöt ym.), jolle toivoisin tiloja asuntoni läheltä.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Olisin valmis tinkimään asuinneliöistä jos käytössäni olisi erilaisia yhteistiloja (esim. tilava keittiö, kortteliolohuone, harrastustila, vierashuone).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Yhteistilat kiinnostavat minua vain jos voin varata ne vuorollani omaan käyttöni tietyksi ajaksi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Yhteispiha kiinnostaisi (esim. korttelin asukkaille).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 34. Haluaisitko sanoa vielä jotain yhteistiloista?

*Voit halutessasi jättää vastaamatta tähän.*

**35. Asumistarpeet vaihtuvat elämäntilanteiden muuttuessa. Kuinka tärkeänä pitäisit mahdollisuutta muunnella asuntoa?**

	<i>paljon merkitystä</i>	<i>melko paljon merkitystä</i>	<i>jonkin verran merkitystä</i>	<i>ei merkitystä</i>	<i>en osaa sanoa</i>
Mahdollisuus muuttaa huoneiden kokoa isommiksi/ pienemmiksi (väliseinien paikat)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mahdollisuus jakaa/ yhdistää asuntoa pienemmäksi/ isommaksi (esim. sivuasunnon erottaminen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mahdollisuus rakentaa kylmä ullakkotila, joka on myöhemmin muutettavissa asuintilaksi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**36. Kerro, mitä mieltä olet seuraavista väittämistä: Se, että asuntooni huoneet olisivat monessa kerroksessa, ...**

	<i>täysin samaa mieltä</i>	<i>melko samaa mieltä</i>	<i>ei samaa eikä eri mieltä</i>	<i>melko eri mieltä</i>	<i>täysin eri mieltä</i>	<i>en osaa sanoa</i>
tekisi asunnosta persoonallisen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
antaisi erilaisia käyttömahdollisuuksia (esim. työskentely, vieraat/ yövieraat ym.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vaikeuttaisi kodin tilojen käyttöä ja arjen toimintoja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
lisäisi perheenjäsenten yksityisyyttä	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vaikeuttaisi asukkaiden yhdessä olemista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mahdollistaisi monipuolisia huonetilaratkaisuja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tuottaisi vaaratilanteita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vaikeuttaisi siivoamista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Asenteet rakentamista kohtaan ja asumisen toiveet.**

Mikä on sinun asenteesi rakentamista kohtaan? Vastaa ajatellen nykyistä elämäntilannettasi. Lopuksi voit vielä halutessasi täydentää koko kyselyn vastauksiasi - sana on vapaa!

**37. Jos olisit rakentamassa pientaloa, kuinka hyvin sinulle sopisi seuraavat rakentamisen tavat?**

	<i>sopisi hyvin</i>	<i>olisi mahdollinen</i>	<i>ei sopisi</i>	<i>en osaa sanoa</i>
Omatoiminen "tee-se-itse" rakentaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Omatoiminen ryhmärakentaminen: itse järjestetty ryhmä	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ohjattu ryhmärakentaminen: esim. kaupunki kokoaa ryhmän	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rakennuttajakonsultin käyttö: hoitaa suunnittelun ja rakentamisen kilpailuttamisen, aikataulutuksen jne.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rakennuttajalta ostaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Vapaa sana – Lopuksi kysyisimme vielä asumiskokemuksistasi ja -toiveistasi.

Vastaa, jos sinulla on vielä aikaa. Halutessasi voit hypätä näiden kysymysten yli.

### 38. Oletko jäänyt kaipaamaan jotain aiemmista asunnoistasi tai asumisympäristöistä, mitä?

*Esim. naapureita, sujuvia liikenneyhteyksiä, tiettyjä kodin tiloja tai tunnelmaa, alhaisia asumiskustannuksia tms.*

### 39. Minkälaisesta asumisesta unelmoit?

### 40. Mikä mielestäsi estää asumisunelmien toteutumisen?

## Kiinnostaisiko uusi talotyyppi "Townhouse"?

Tämän kyselyn yhtenä tavoitteena on ollut kerätä aineistoa uusien ja monipuolistuvien asumismuotojen suunnittelua varten. Townhouse on talotyyppi, joka voi tarjota uusia asumisen vaihtoehtoja. Suomessa Townhouse tunnetaan myös nimellä kaupunkipientalona. Keski- Euroopassa Townhouse on omatonttinen pientalo, jonka erityispiirteisiin kuuluvat seuraavat tekijät:

- 2-4 kerrosta.
- Kapea ja pitkä tontti pikkukaupunkimaisen kadun varressa.
- Rakennus on pitkiltä sivuiltaan kiinni naapureissa rivitalojen tapaan.
- Talorivi voi olla myös yhtiömuotoinen kuten rivitalo.
- Oma takapiha, joskus myös pieni etupiha.

### 41. Mitä mieltä olet seuraavasta väittämästä:

	<i>täysin samaa mieltä</i>	<i>melko samaa mieltä</i>	<i>ei samaa eikä eri mieltä</i>	<i>melko eri mieltä</i>	<i>täysin eri mieltä</i>	<i>en osaa sanoa</i>
Townhouse sopisi talotyyppinä minulle/meille hyvin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Haluaisitko osallistua Townhouse-asumisen kehittämiseen?

- Työpajat järjestetään syys-lokakuussa 2014 Helsingin keskustassa. Työpaja kestää n. 2,5 h, sisältäen kahvitarjoilun.
- Työpajoissa tutustutaan ja työstetään yhdessä erilaisia, uusia asumisratkaisuja kokeneiden suunnittelijoiden opastuksella.
- Luonteeltaan rentoon ja keskustelemaan tilaisuuteen ei tarvitse valmistautua millään tavalla – jokainen on oman asumisensa asiantuntija.

Työpajoissa kerättävää aineistoa käytetään Townhouse-talotyypin kehittämisessä. Jos osallistuminen kiinnostaa, jätäthän yhteystietosi. Niitä ei yhdistetä antamiisi vastauksiin. Otamme yhteystietonsa jättäneisiin yhteyttä elokuun 2014 loppupuolella. Lisätietoja [anne.tervo@aalto.fi](mailto:anne.tervo@aalto.fi)

### 42. Kiinnostaako sinua osallistua Townhouse-työpajaan syys-lokakuussa 2014?

- Ei  
Mahdollisesti  
Kyllä

**43. Haluatko osallistua aikakauslehtien ja Asuntomessut 2014-lippujen arvontaan?**

Kyllä

En

**44. Jätäthän yhteystietosi, jos olet kiinnostunut osallistumaan työpajoihin ja/tai haluat osallistua arvontaan.**

*Yhteystietojasi ei yhdistetä aiemmin antamiisi vastauksiin.*

Etunimi

Sukunimi

Puhelin

Sähköposti

Postinumero

Postitoimipaikka

**45. Kiitämme vastauksistasi. Voit halutessasi jättää palautetta kyselystä. Muista lopuksi painaa "Lähetä".**







Townhouse-talotyyppiä käsittelevän Suomalainen unelmakoti -tutkimuksen taustana ovat Helsingin seudulla käynnistetyt ja suunnitteilla olevat mittavat kaavoitushankkeet, joiden yhtenä keskeisenä tavoitteena on asumisratkaisujen monimuotoisuuden lisääminen erityyppisten urbaanien talotyyppien avulla. Suomalainen unelmakoti -tutkimuksessa tarkastellaan townhouse-talotyyppin mahdollisuuksia vastata pientaloasumiseen kytkeytyviin, mutta samalla erilaistuviin asumispreferensseihin: Mitä tarpeita asumisen toiveiden taakse kätkeytyy? Minkä ominaisuuksien osalta asukkaat ovat valmiita tinkimään?

Siinä missä townhouse-asuminen on tyypillisesti mielletty ensisijaisesti perheille sopivaksi vaihtoehdoksi, on Suomalainen unelmakoti -tutkimuksen lähtökohta tunnistaa erilaisia asukasprofileja ja asumistarpeita. Tutkimuksessa pureudutaan erityisesti siihen, millä ehdoilla townhouse-asuminen voi vastata erilaisten kotitalouksien asumistarpeisiin.

Aalto-yliopiston rinnalla hankkeen päärahoittaja on Innovatiivinen kaupunki -ohjelma. Muita rahoittajia ja yhteistyökumppaneita ovat Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvalvontavirasto, kaupunginkanslia sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.



ISBN 978-952-60-6238-9 (painettu)  
ISBN 978-952-60-6239-6 (pdf)  
ISSN-L 1799-4837  
ISSN 1799-4837 (painettu)  
ISSN 1799-4845 (pdf)

Aalto-yliopisto  
Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu  
Arkkitehtuurin laitos  
[www.aalto.fi](http://www.aalto.fi)

KAUPPA +  
TALOUS

TAIDE +  
MUOTOILU +  
ARKKITEHTUURI

TIEDE +  
TEKNOLOGIA

CROSSOVER

DOCTORAL  
DISSERTATIONS