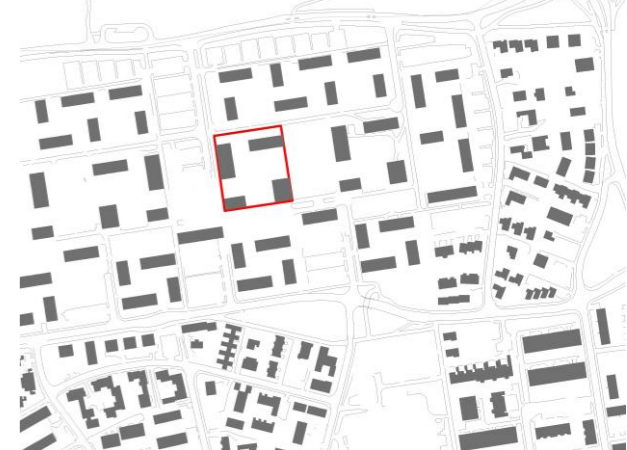
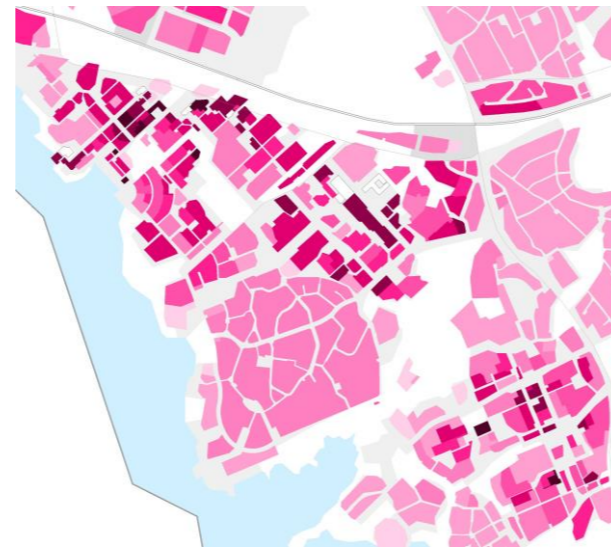


Espoon  
asuinrakennetypologian  
kehitys ja visio  
kasvavan kaupungin  
typologioista



TAMPEREEN TEKNILLINEN YLIOPISTO Arkkitehtuurin koulutusohjelma

Tampere University of Technology School of Architecture

Noora Paajanen

Espoon asuinrakennetypologian kehitys ja visio kasvavan kaupungin typologioista DIPLOMITYÖ

Tarkastaja: Professori Markku Karjalainen. Tarkastaja ja aihe hyväksytty talouden ja rakentamisen tiedekuntaneuvoston kokouksessa 24.4.2017

Avainsanat: Kaupunkisuunnittelu, kaupunkirakenne, asuinrakennetypologia

# SISÄLLYSLUETTELO

## 1. Espoon kaupungin rakentuminen

- 1.1 Kaupunkirakenteen ensi-askleet
- 1.2 Suur-Helsinki -suunnitelma
- 1.3 Aluerakentaminen
- 1.4 Espoo sai kaupunki -nimikkeen

## 2. Viisi kaupunkikeskusta

- 2.1 Voimakkaasti kasvava kaupunki Helsingin kyljessä
- 2.2 Espoon keskustojen suunnitteluperiaatteet
- 2.3 Liikkumisen tavoitteet
- 2.4 Palvelujen ja elinkeinon tavoitteet, sekä kaupunkitilan laatu

## 3. Espoon rakentamisen tehokkuus

- 3.1. Rakentamistehokkuus Espoo ja lähikunnat
- 3.2. Tonttiväljyys Espoossa

## 4. Kaupunkirakenteen peruspiirteet

- pohjana vanha työ *Espoon kaupunkirakennetytologia, Vanhanen 2002*
- 4.1. Espoon keskustojen asuinrakenne

## 5. Typologiat

- 5.1. Typologioiden historia
- 5.2. Kaupunkirakenteen jäsentely
- 5.3. Tunnistettujen tytologioiden analysointi
- 5.4. Asemakaavoituskohteet ja uudet tytologiat
- 5.5. Espoon korkean rakentamisen periaatteet
- 5.6. Uudet asemakaavoituskohteiden tytologiat kartalla
- 5.7. Asuinalueiden kehitys vuosina 2003 - 2016
- 5.8. Uudet tytologiat

## 6. Väestötiheys ja asumisen tytologiat kartalla

## 7. Uusien liikennejärjestelmien vaikutus muuttuvaan kaupunkiin

- 7.1. Metronvarsialueiden yleispiirteet ja kehityssuunnat
- 7.2. Espoon tornirakennukset

## 8. Tytologioiden kohtaaminen

- 8.1. Tytologiat muutoksessa
- 8.2. Esimerkkejä muualta

## Johdanto

Espoossa on viisi kaupunkikeskusta ja kaksi paikalliskeskusta. Tällä hetkellä on käynnissä suuri muutos Espoon liikenneyhteyksien kannalta länsimetron avautuessa ja kaupungin eteläisten osien yhdistyessä julkisen liikenteen kautta Helsingin työmatkaliikenteeseen. Muutos näkyy varsinkin metronvarsialueiden uusissa rakennussuunnitelmissa merkittävästi.

Metroasemien tytologia poikkeaa huomattavasti aiemmasta, hyvin maltillisesta tehokkuudesta ja kerroskorkeudesta; lisäksi pysäköintijärjestelyt muuttuvat siten, että tiiveimmillä alueilla radan varrella autopaikkojen määrää pienennetään suhteessa aiempiin määräyksiin ja pysäköinti järjestetään tehokkaasti pysäköintitaloihin ja muihin rakenteellisiin pysäköinteihin, kuten maan alla sijaitseviin pysäköintihalleihin.

Espoon vallitseva pysäköinnin muoto on pitkään ollut maanpäällinen pysäköinti. Tämä pysäköintiratkaisu aiheuttaa suuria pysäköintialueita kerrostaloalueilla, joissa kerrosalasta johtuva pysäköinnin tarve on suurin. Lisäksi Espoon keskusten kaupungistuminen ja tiivistyminen vaativat tiheämpää katuverkkoa ja jalankulkijoiden, sekä pyöräilijöiden nostamista etusijalle katuverkoston kannalta. Espoon asukasmäärän ennustetaan kasvavan yli 4000 asukkaalla vuodessa. Rakentamisen kasvuvauhti on siis kova ja vanhat tytologiat eivät enää riitä täyttämään kasvun tarvetta.

Espoon kaupunkirakenteen tytologiat ovat perustuneet kahdeksaan tunnistettavaan tytologiaan: *urbaani suljettu*, *rationaalinen avoin*, *kaupunkimainen puoliavoin*, *tiivis- rivi- ja omakotitalo*, *avoin metsälähiö*, *rivi- ja omakotitalo*, *väljä omakotitalo*, sekä *hajanainen - rakenteeseen*. Tytologioiden korttelitehokkuus on vaihdellut välillä 0,02-1,5 ja uudet, suunnitteilla olevat kohteet ovat tehokkuudeltaan jopa 5-6, joten muutos on tytologioidenkin kannalta merkittävä.

Tämän työn tarkoituksena on analysoida tytologioita ja katsoa myös tulevien tytologioiden suuntaan.

## Tiivistelmä

Paajanen Noora: Espoon asuinrakennetytologian kehitys ja visio kasvavan kaupungin tytologioista

Arkkitehtuurin koulutusohjelma

Diplomityö, 78 sivua

Heinäkuu 2017

Tarkastaja: Markku Karjalainen

Avainsanat: Kaupunkisuunnittelu, kaupunkirakenne, asuinrakennetytologia

Espoon kaupungin rakentumista ovat alusta alkaen ohjanneet vahvasti liikenteelliset lähtökohdat, esimerkiksi Espoon Tuomiokirkon paikka on valikoitunut meriliikenteen saavutettavuuden kannalta suotuisaan paikkaan ja myöhemmin junaliikenteen asemien seudut, kuten Leppävaara ja Espoon keskus ovat kehittyneet kaupunkikeskuksiksi. Lisäksi Länsiväylän varrella sijaitsevat Tapiola, Matinkylä-Olari ja Espoonlahti ovat olleet autoliikenteestä riippuvaisia kaupunkikeskuksia länsimetron saapumiseen saakka. Toisaalta asuinalueiden syntyyn olivat vaikuttamassa suurelta osin myös aluerakentamissopimukset.

Typologioiden kannalta liikenteellinen lähtökohta on näkynyt maankäytössä siten, että suuri osa tilasta on ollut autojen käytössä. Asuinalueille tyypillistä on kerrostaloalueilla ollut lähiömäinen rakenne ja pien- ja rivitaloalueilla väljyys, mutta toisaalta vähäiset palvelut ja kaupunkimaisten kohtauspaikkojen, aukoiden, torien ja viihtyisien jalankulku- ja pyöräilyreitistön puute. Espoon kaupungin kasvuvauhti on tällä hetkellä yli 4000 asukasta vuodessa, joten kaupunkirakenteen kehitystä on syytä tarkastella myös tytologian tasolla.

Uutena liikennevälineenä metro tuo Espoon kaupungille aivan uudenlaiset perusteet tytologioiden kehitykselle. Asuinalueet metron varsilla tiivistyvät huomattavasti aiemmista tehokkuuksista ja uutena rakennustyyppinä metroasemien läheisyyteen tulevat tornirakennukset.

Työni kuvaa Espoossa tällä hetkellä olevat asuinrakennetytologiat mahdollisimman kattavasti ja tarkastelee myös asemakaavoituksen vireillä olevia asemakaavoja, joissa on havaittavissa muutoksia nykyiseen tytologistoon kaupunki- ja yhdyskuntarakenteen muutoksen myötä.

Diplomityön tulokset on tarkoitettu Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen yleiskaavayksikön ja asemakaavoituksen käyttöön kaavoitukseen liittyvissä maankäyttötarkasteluissa.

## Abstract

Paajanen Noora: Development of residential typology in Espoo and a vision for typologies of a growing city

Architecture degree programme

Master's thesis, 78 pages

July 2017

Supervisor: Markku Karjalainen

Keywords: City planning, city structure, residential typology

From the outset, the formation of the city structure in Espoo has been strongly based on traffic-related requirements. For example, the site for the Cathedral of the Espoo has been appointed to a location favorable for sea traffic access. Later on, the areas surrounding the railway stations, such as Leppävaara and Espoo Center, have developed into individual town centres. Furthermore, the Tapiola, Matinkylä-Olari and Espoonlahti town centres along the Länsiväylä highway have depended on car traffic access and will remain so until the Western Metro Extension operation commences. On the other hand the forming of the residential area had major impacts from the housing estate contracts.

From the typologies point of view, an indication of emphasis on traffic in land use policy planning is that a large amount of the available space has been allocated for cars. Suburban structure is a typical feature in residential areas consisting of high-rise buildings. Detached housing and terrace house areas has been built spaciouly, but on the other hand, there is a lack of services, urban meeting areas, plazas, marketplaces and comfortable pedestrian and biking routes. Currently, Espoo city's growth rate is over 4000 citizens/year, so the development of the city should also be considered from the typologies viewpoint.

As a new mode of transport, the Western Metro Extension will allow a whole new basis for the development of typologies. Residential areas alongside the metro line will condense notably compared to the efficiency of the current areas. Tower-type buildings will be introduced a completely new building type in the vicinity of the metro stations.

This thesis describes the current typologies in Espoo comprehensively. Furthermore, the city plans currently in the zoning process are examined. In these city plans, there are signs of changes compared to the current typologies due to structural changes both in the city and in the society.

The results of this thesis are provided for the Espoo city-planning centre, master plan unit and city planning unit for the use of city planning land use examinations.

## Käsitteet

### Typologia

Rakennusten muodostama kokonaisuus, jossa tytologioita toisistaan erottavia tekijöitä ovat rakennusten sijoittelu, rakennusten tyyppi, kerroskorkeus ja katuverkosto

### Tonttiväljyys

Tontilla olevien rakennusten yhteenlaskettu peittoala jaettuna tontin pinta-alalla.

### Tonttitehokkuus, $e_t$

Tontilla olevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala jaettuna tontin pinta-alalla.

### Korttelitehokkuus, $e_k$

Korttelissa olevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala jaettuna korttelin pinta-alalla.

### Hierarkia

Typologioista puhuttaessa, rakennusten keskinäinen asteikko pienimmästä suurimpaan tai matalimmasta korkeampaan.

### Tilantuntu

Ihmisen aistima kokemus rakennettujen ja luonnonmukaisten osien mittakaavasta katutasosta. Arviointi perustuu esimerkiksi rakennusten etäisyyteen toisistaan, katuverkon muotoon mittakaavaan ja olemukseen, katutilaa rajaavien objektien, kuten puiden ja rakennelmien muodostamaan tilaan, sekä katunäkymiin.

### Yksityisyys

Eri julkisuuden asteet korttelissa. Pihapiirin toimintojen, muodon tai rajaamisen aikaansaama eri ihmisryhmien yksityisyys, esimerkiksi :

- yksityinen = yhden huoneiston omistama rajattu piha-alue
- puolijulkinen = kerrostalon asukkaiden yhteispiha
- julkinen = kaikkien yhteinen katualue tai puisto

### Viherrakenne

Luonnonmukaisen viherympäristön osuus korttelissa tai alueella, istutetun / rakennetun viherympäristön osuus ja yhteydet alueen viereisiin viheralueisiin, esimerkiksi lenkkipolkujen ja puistoalueiden jatkumot ja puista, pensaista, sekä luonnonympäristöstä muodostuvan osan arviointi suhteessa koviin rakennettuihin pintoihin, kuten asfalttiin ja kiveykseen.

### Palvelut

Kuvatun tytologian alueella sijaitsevat julkiset ja yksityiset palvelut.

### Asemakaavamerkinnot

A	asuinrakennusten korttelialue
AK	asuinkerrostalojen korttelialue
AP	asuinpientalojen korttelialue
AR	rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
AO	erillispientalojen korttelialue
AL	asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

## 1. Espoon kaupungin rakentuminen

Espoon kaupungin juuret ovat maalaispitäjässä ja sen rakennetta ovat varhaiskeskiajalla määritelleet muun muassa tuomiokirkon sijaintipaikka avoimessa maatalousmaisemassa, kumpareella Espoonjoen ja Kirkkojärven välisen virtapaikan vieressä. Paikka oli merkittävä tuon ajan meriliikenteelle.



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, kuvaaja :Tommi Heinonen (kuvattu 2010)

Kuva 1. Espoon tuomiokirkko

Ruotsin vallan ajasta on muistona kuninkaankartanoita, kuten Espoonkartano ja Gräsan kartano. 1600-luvulla Espooseen liitettiin myös Helsingin pitäjän kyliä, kuten Björnvik, Bredvik, Storhoplax ja Mäkkylä. 1800-luvulla liikenne koneellistui ja höyrylaivaliikenteen lisäksi rautatie tuli Espooseen, joten asemat perustettiin Kauklahteen ja Espoon kirkolle. Asemien lisäksi seisakkeiden paikoista keskusteltiin pitkään ja lopulta Kilon ja Albergan seisakkeista päätettiin vuonna 1903. Espoon kunnan väkiluku oli 1900-luvun alussa noin 6000, mutta nousi nopeasti Suomen itsenäistymiseen mennessä 9500: n. Uuden asutuksen sijaintipaikkoja olivat rautatien ja Turuntien varret.

### 1.1 Kaupunkirakenteen ensi-askleet

Grankullan seisake, eli nykyinen Kauniaisten asema, perustettiin 1904 ja kaupunkimainen maankäyttö alkoi kehittyä vilkkaimmin sen ympärille. Alueen suunnittelun sai tehtäväkseen arkkitehti Lars Sonck. Kiinteistösijoittaryhmä Helsingistä puolestaan osti alueelta maata ja alkoi suunnitella korkealaatuista huvilakaupunkia, johon mallia haettiin Tukholman, Oslon ja Kööpenhaminan puutarhaesikaupungeista. Laatuun kuuluivat suuret tontit (vähintään 5000 m<sup>2</sup>), kuivatuksen järjestäminen, pinnoitetut tiet ja sähkövalaistus. Lars Sonck piirsi myös Espoon ensimmäisen vahvistetun kaavan Albergan alueelle (nykyisin Leppävaara), joka seuraili niin ikään puutarhakaupungin ideaa Grankullan tavoin.



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, kuvaaja :Heidi-Hanna Karhu (kuvattu 2015)

Kuva 2. Espoon tuomiokirkko

### 1.2 Suur-Helsinki – suunnitelma

Arkkitehti Eliel Saarilta tilattiin Suomen itsenäistymisen aikoihin *Pro Helsingfors* –suunnitelma. Tämän suunnitelman ideana oli hajakeskitys- periaatteen mukaisesti ydinkaupungin ja sitä ympäröivien tytärikaupunkien rakennemalli. Kukin tytärikaupunki oli itsenäinen pieni kaupunki, jota ympäröivä, leveä puistovyöhyke, erotti sen muista. Tytärikaupunkirakenteeseen kuului tiivis kerrostaloista koostuva ydin, jonka ympärillä olivat väljät pientaloalueet. Ajatuksena oli, että kukin pieni kaupunki toimisi myös palveluiden osalta niin kattavasti, ettei asukkaiden tarvitsisi matkustaa päivittäin emäkaupunkiin. Näin ollen Espoon asemaksi jäi Helsingin kyljessä sisäkaupunkina toimiminen. Espoon yhdyskuntarakenteeseen vaikutti myös vuonna 1915 perustettu asutuslautakunta, sekä vuokra-alueiden lunastaminen. Autoliikenteen kehitys 20-luvulla vaikutti suurelta osin teiden kunnostamiseen ja uusien teiden rakentamiseen. Nykyisinkin autoilukaupunkina tunnettu Espoo sai edellytykset toimia mm:ssa Turuntien ja sen uuden jatkon, Hki - Kirkkonummi –pätjän ja Etelä – Leppävaara –Espoo –teiden kautta.

1930- luvun Espoo oli maatalouspitäjä, jossa teollistuminen oli vielä vähäistä ja asutusta oli edelleen lähinnä rautatien ja Turuntien varressa. Rakentaminen ja sen suunnittelu tapahtui yksityisesti ja sitä valvoi lääninhallitus.

Sodan jälkeinen jälleenrakentamisen aika 40- ja 50 luvuilla painottui korjaus- ja uudisrakentamiseen, sekä vuonna 1940 eduskunta säätii siirtoväen pika-asutuslain, jossa arvioitiin menetykset, suunniteltiin sijoitus ja määriteltiin tarvittavat maanluovutusvelvoitteet. Lunastuslautakunta käynnisti lunastustoimitukset ja lohkomiset. Vuonna 1945 säädettiin uusi maanhankintalaki, jonka tarkoituksena oli tarjota viljelyskelpoista maata siirtolaisille. Maan saantiin oikeutetuksi katsottiin tuolloin myös sotainvalidit, -lesket ja orvot, sekä tilattomat ja ammattitaidottomat perheelliset rintamamiehet. Pian maanhankintalain jälkeen poikkeussäädösten väistyttyä alkoi yksityinen palstoitustoiminta, joka aiheutti kaupunkirakenteen pirstaleisen leviämisen vuosikymmenen kuluessa hyvin laajalle alueelle. Seuraavaksi rakentui Vihdintie, joka mahdollisti rakentamisen myös Pohjois-Espoon puolelle.

Varsinainen suunnitelmallinen kaupunkirakentaminen alkoi Helsinkiin tukeutuvassa Tapiolassa ja Leppävaarassa, jossa laadukkaiden suunnitelmien toteuttajina oli kunnianhimoinen rakennuttaja Asuntosäätiö ja ammattitaitoiset suunnittelijat; sekä Helsingin ja valtion maanomistus. Tuon ajan kriteerit maa-alueiden käyttöön perustuivat topografiaan, vihervyöhykkeisiin ja päätielinjoihin.

Maanhankintalain mukaiset palstoitukset eivät merkittävästi liittyneet vanhaan kylärakenteeseen, vaan lain perustelujen mukaan tietoisesti haettiin kantatilasta erillisiä alueita, jotta toiminta niissä saisi jatkua entisen kaltaisena häiriöttä.

1960-luvun alussa vallitsevaan asutopulaan haettiin maailmalta ratkaisua teollisesta tuotannosta, joka ilmeni betonilähiönä. Modernistisen kaupunkikäsityksen mukaan tasa-arvo oli keskeinen teema ja luonto ja aurinko olivat ihailun kohteena. Metsälähiöt olivatkin nopeasti syrjäytettyjä uusien ideologioiden pohjalta, jossa kaupunki nähtiin edellisen puumaisen käsityksen mukaan eräänlaisena toimintaverkkona. Metsälähiöissä kritisoitiin erityisesti niiden epäkaupunkimaisuutta ja heikkoja palveluja.

Kompaktikaupunki oli 60-luvun kaavoittajien ihanteena ja sen toteuttaminen näkyi suunnittelussa yksityisten ja julkisten reiviirien selkiyttämisenä, riittävän korkeana rakentamistehokkuutena. Asuntotuotannon teollistuminen toi tullessaan sarjallisuuden ja myös uuden tyylin, joka oli lopulta melko tylsä kaikessa yksinkertaisuudessaan, mutta vaikutti teollistumisen ja tehokkuuden innossa aluksi kaupunkikehitykselle lähes välttämättömältä lähtökohdalla. Autoliikenteen sujuvoittamiseksi liikenneverkko jäsennettiin hierarkiseksi. 1960- luvun loppupuolella Helsingin seudulle tulivat ensimmäiset automarketit ja korttelitason lähikaupat alkoivat kadota. Sen sijaan Munkkivuoren, Puotilan ja Tapiolan ostoskeskukset olivat esikuvina tulevalle kaavoitussuunnalle.

### 1.3 Aluerakentaminen

Espoon sijainti Helsingin rajanaapurina vaikutti erityisesti sen suureen kasvuun ja myös siihen, että se joutui aluerakentamissopimusten kohteeksi. Siihen aikaan Espoon valmiudet laajamuotoisen kaupunkirakentamisen ohjaamiseen eivät olleet riittävät ja lisäksi maanomistus oli vähäistä, joten se oli oiva kohde useille aluerakentamissopimuksille. Helsingissä sen sijaan hallinto ja maapoliittinen asema olivat vahvat, joten siellä tehtiin vain muutamia aluerakentamissopimuksia.

Taustana tälle oli pitkään jatkunut lääninhallituksen rakennuslupiin perustuva taajarakentaminen, joka oli muodostunut tavanomaiseksi tavaksi jo 50-luvulla. Rakennuslain tultua voimaan tehtiin poikkeuslupin ensin pientaloja ja myöhemmin rivi- ja kerrostalohankkeita. Tällaisia hankkeita oli muun muassa Haukilahdessa, Tontunmäessä, Leppävaarassa ja Viherlaaksossa. Lopulta hankkeet paisuivat jopa 28 000 kem<sup>2</sup>:n kokoiisiin useita kerros- ja rivitaloyhtiöitä käsittäviin poikkeuslupahakemuksiin. Hankkeita vauhditti rakennusliikkeiden ottama asema, jossa ne järjestelivät omilla suhteillaan lainoja, tarjoutuivat itse rakentamaan kunnallistekniikkaa tai korvaamaan sen kustannuksia; nämä tekijät loivat edellytykset aluerakentamiskaudelle. Esimerkkinä aluerakentamissopimusmallista on Karakallio, jossa kunta yritti käynnistää

asuntotuotantoa alueelle, mutta anottu aravalainat jäivät saamatta, joten vastauksena pättitilanteeseen haettiin alueelle ammattirakentajaa ja vuonna 1964 solmittiin aluerakentamissopimus Asunto-osuuskunta Hakan kanssa. Samaan aikaan oli vireillä useita aluerakentamissopimuksia kauppalan rakentamista ohjelmoivalla toimikunnalla. Lopulta sopimusten suosio rakennusliikkeiden, kuten: Haka, Asuntosäätiö, Keskus -Sato, Polar, Arjatsalo ja A. Puolimatka keskuudessa kasvoi niin suureksi, että sopimusten yhteenlaskettu rakennusoikeus oli 1,15 milj. kem<sup>2</sup> :ä ja prosentuaalisesti laskettuna 70-75% Espoon vuotuisesta asuntorakentamisesta 70-luvun lamaan saakka.

Aluerakennussopimuksia solmittaessa ei ymmärretty uuden 60-luvulla voimaan tulleen rakennuslain seuraamuksia asemakaavoitukselle. Sopimusalueiden kaavoitus tarkoitti noin 20 vuoden työskäa Espoon kaavoitusohjelmien kannalta.

Kaavoitusrutiinien kehittymiseen meni kuitenkin vuosia ja syntyi ristiriitaisia tilanteita sopimusosapuolien (rakennusliikkeiden) kanssa, joiden tavoitteina oli lähinnä riittävän suuri kerrosala ja, että asemakaava vastaa heidän tuotantorutiinejaan, sekä tietysti kaavan valmistuminen ajallaan, jottei heidän tuotantoonsa tule viivästyksiä. Monissa tapauksissa rakentajan teettämä luonnossuunnitelma jäi lopulliseksi.

Tämän aluerakentamiskauden seurauksena kiinteistö rakenne oli hyvin hajaantunut ja Espoolla oli hyvin vähän maanomistusta.

Alla olevassa kuvassa on esitetty Espoon keskustarakenteen periaatekaavio vuonna 1963 (asemakaava-arkkitehti Olli Parviainen), kirjasta *Espoo - Oma lukunsa*, jossa on hahmoteltu monikeskuksista kaupunkia. [ 1 ].



Kuva 3. Espoon keskustarakenteen periaatekaavio (1963) Olli Parviainen

Yleiskaavoitus käynnistyi 60-luvun lopulla ja ensimmäinen yleiskaavaluonnos valmistui vuonna 1968. Yleiskaavaluonnoksessa oli linjaus raskaalle metrolinjalle, vaikka selvityksin perusteltiin bussilinjastoa toimivammaksi ratkaisuksi.

Seuraava vuosikymmen oli asuntotuotannossaan edellistäkin tehokkaampi ja betonikerrostalojen lisäksi kehiteltiin lisäksi teollisia pientaloja, jopa kokonaisia



pientalopaketteja. Aiempaan topografiaa kunnioittavaan rakennustapaan tuli 70-luvulla muutos ja teollinen tuotanto aiheutti myös tonttien tasaamiset, jotta anturasta alkaen voitaisiin asettaa elementtejä tehokkaasti päällekkäin. Ympäristön monimuotoisuus korkeuserojen suhteessa hävisi ja luonnonmukaisuuden tielle astui tasamaalle rakennetut toisiaan toistavat asuinalueet.

#### 1.4. Espoo sai kaupunki -nimikkeen

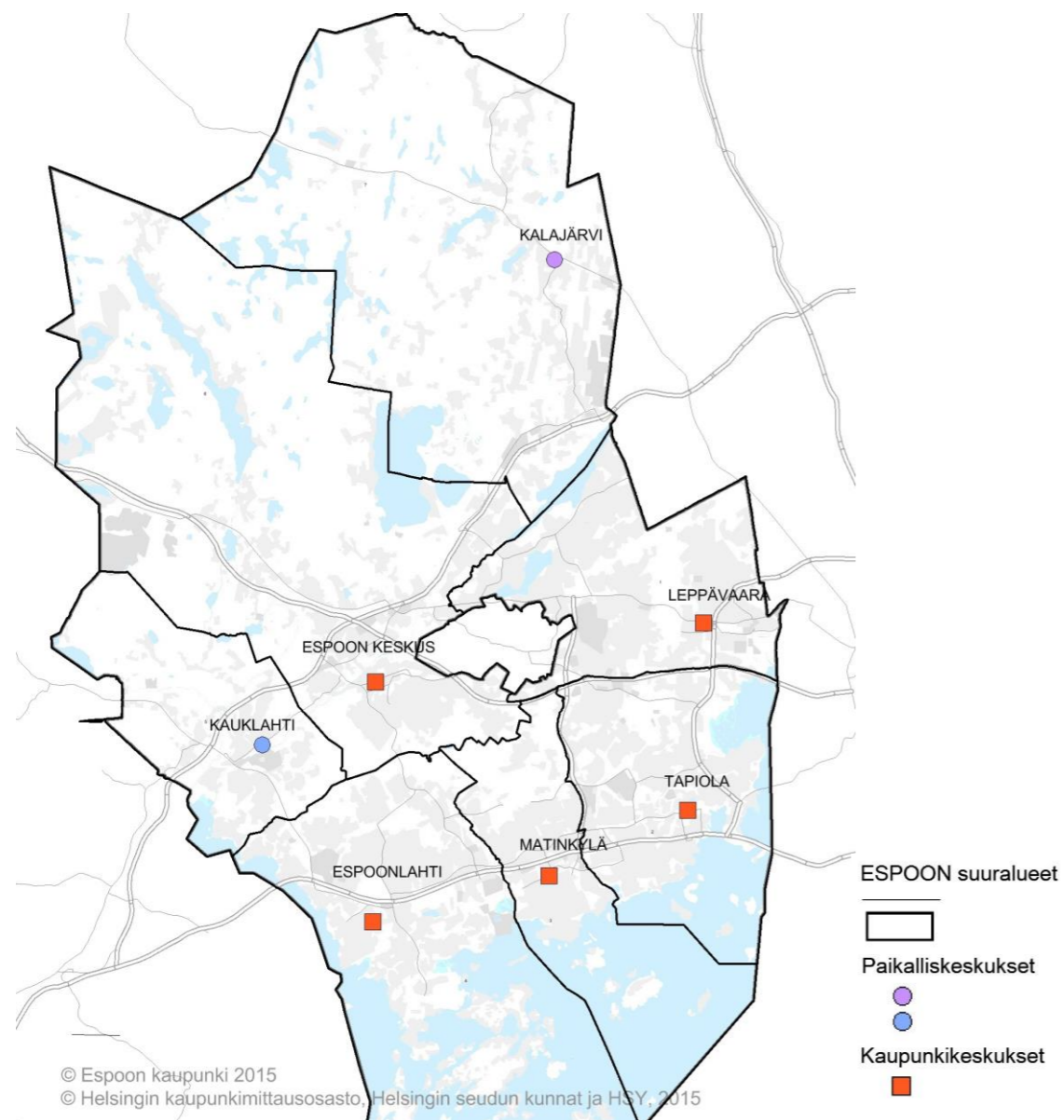
Espoosta tuli virallisesti kaupunki vuoden 1972 alusta ja asukasluku oli tuolloin 104 000. Väkiluku kasvoi noin 5000 asukkaalla vuodessa. Samaan ajanjaksoon osuu tasapainotuspäätös, joka koski rakentamisen sijoittumista, mutta myöskin asuntotyyppejä. Pientalojen osuus asuntotuotannosta oli aluerakentamisen myötä romahtanut ja tähän haluttiin muutosta erityisellä pientalotoimikunnalla. Muutokseen pyrittiin yleiskaavaehdotuksen kerros- ja pientalosuhteen tasaamisella ja asuntotuotanto-ohjelman pientalojen osuuden suurella kasvattamisella.

80-lukua leimasi edeltäneen voimakkaan rakentamisen kasvun ajan jälkeen vastaavasti: peruskorjaus, uudelleenkäyttö, tehostaminen, eheyttäminen ja kaavatalous. Sen sijaan 90-luvulla katse suunnattiin jo maailmalle ja Suomesta tuli EU:n jäsen vuosikymmenen puolivälissä. Koko maan väkiluku ylitti 5 miljoonan asukkaan rajan. Yhteiskunnan autoistuminen jatkui ja se vaikutti suurelta osalta siihen, että yhdyskuntien rakenne muuttui entistä hajaantuneemmaksi reuna-alueiltaan. [ 1 ]

Kokonaisuudessaan Espoon rakennettua historiaa kuvaa alun maatalousyhteiskunta, josta haluttiin luoda aluerakentamisaikakauden tehokkaan ajatuksen mukaan viiden erillisen keskuksen kaupunki, jossa rakentamisen vaiheita on toisaalta määritellyt maanomistussuhteet, halu säilyttää perinteisen kylärakenteen väljyys ja rauhallisuus, 60 - 70 -lukujen tehokkuustavoitteet ja maastoa rajusti muokkaava rakentamisen tapa, sekä kuutiomaisten korttelityyppien synty ja palveluiden saatavuus ja sijainti. Lisäksi siirtolaisille maanhankintalain myötä annetut alueet, jotka tietoisesti eivät jatkaneet perinnekylien rakennetta, vaan loivat oman erillisen kerroksensa kaupunkiin.

## 2. Viisi kaupunkikeskusta

Espoon kaupunki koostuu viidestä kaupunkikeskuksesta ja kahdesta paikalliskeskuksesta. Kaupunkikeskusten rakenne mukaillee Suur-Helsinki –suunnitelman mukaista tytärkaupunkirakennetta, jossa ydin muodostuu kerrostalojen tiivistä keskuksesta ja ympärillä ovat väljät pientaloalueet. Palvelut sijaitsevat kaupunkikeskusten sisällä ja niihin on hyvät liikenneyhteydet. Espoon kaupunkikeskukset ovat Leppävaara, Tapiola, Matinkylä- Olari, Espoonlahti ja Espoon keskus. Paikalliskeskuksia ovat Kauklahti ja Kalajärvi Pohjois- Espoossa. [ 2 ]



Kuva 4. Espoon suuralueet

Kaupunkikeskuksista suurin on Leppävaara, jonka on liikenteellisesti kätevästi junaradan varressa. Yhteydet Helsinkiin ovat hyvät ja kulttuurin kohtauspaikkana toimii Etelä-Leppävaarassa Sellosali. Leppävaarassa on lisäksi hyvät julkiset ja kaupalliset palvelut.

Tapiola tunnetaan taiteen, kulttuurin, liikunnan ja palvelujen keskuksena. Lisäksi Tapiolan naapurissa sijaitseva Otaniemi on tieteen ja teknologian keskus.

Matinkylä- Olari on muodostunut alun perin kahdesta erillisestä alueesta, mutta vuosikymmenten aikana alueet ovat täydentyneet siten, että niistä on muodostunut yksi yhtenäinen kaupunkialue. Tälle aluekeskukselle on ominaista lähellä olevat palvelut ja laajat virkistysalueet.

Espoonlahti sijaitsee monin paikoin meren ympäröimänä ja tärkeimmät kehittämiskohteet ovat tällä hetkellä alueelle syntyvät metroasemien ympäristöt.

Espoon keskuksen maamerkkejä ovat rautatieasema, virastotalot ja kauppakeskus - Entresse, jossa sijaitsee myös kirjasto ja kaupunginarkisto.

Toinen paikalliskeskuksesta, Kauklahti, sijaitsee Espoon länsipuolella ja on tunnettu pientalovaltaisuudestaan.

Kalajärven paikalliskeskus Pohjois-Espoossa on myös hyvin pientalovaltainen alue, ja sitä ympäröivät lisäksi laajat virkistys- ja luonnonsuojelualueet. [ 2 ]

### 2.1. Voimakkaasti kasvava kaupunki Helsingin kyljessä

Espoon asukasluku vuodenvaihteessa 2016/2017 oli 275 000 asukasta. Väestöennusteen mukaisesti väestö kasvaa yli 4000 asukasta vuodessa. Helsingin väkiluku on tällä hetkellä noin 630 000 asukasta ja sen odotetaan kasvavan edelleen. Vertailulukuna Espoon väestön kasvuun voidaan esittää Helsingin väestönkasvun lisäys vuonna 2015, joka oli noin 7500 asukasta.

Espoo on Suomen toiseksi suurin kaupunki ja sen väestönkasvu kaupunkirakenteen kannalta on Helsinkiin verrattuna erilaista, koska Helsinki on jo tiiviimmin rakennettu ja rakentamattomaa pinta-alaa on huomattavasti enemmän.

Lisäksi vanhojen asuntojen neliöhinnat ovat Espoossa edullisemmat Helsinkiin verrattuna. Espoossa vuonna 2015 tehtyjen vanhojen kerrostalohuoneistojen kaupoista keskimääräinen neliöhinta oli noin 72 % Helsingin vastaavasta keskimääräisestä neliöhinnasta vuonna 2016. [ 14 ]

Eniten kasvavia alueita Espoossa ovat Suur - Leppävaara, Suur - Tapiola, Suur - Espoonlahti ja Suur - Matinkylä. Lisäksi vieraskielisen väestön ennusteissa on arvioitu vieraskielisten osuutta Espoon väestöstä vuosina 2016 - 2030 osana koko pääkaupunkiseudun ennustetta. Tämän mukaan vieraskielisten osuus kasvaisi Espoossa 35 000 henkilöstä 84 000 henkilöön, joten tämä tarkoittaisi noin 50 000 asukkaan lisäämistä. [ 3 ], [ 4 ]

### 2.2. Espoon keskustojen suunnitteluperiaatteet

Espoota kehitetään viiden kaupunkikeskuksen ja paikalliskeskusten verkostokaupungiksi, jossa vuonna 2025 asuu 300 000 asukasta. Espoo on keskeinen osa kehittyvää metropolialuetta ja Etelä-Suomen työssäkäyntialuetta. Palveluille ja viihtyisille julkisille tiloille, kuten aukioille ja toreille on jo nyt paljon kysyntää, mutta jatkossa, mikäli väestöennuste (140 000 uutta asukasta vuoteen 2050 mennessä) pitää paikkansa, kasvaa kysyntä entisestään.

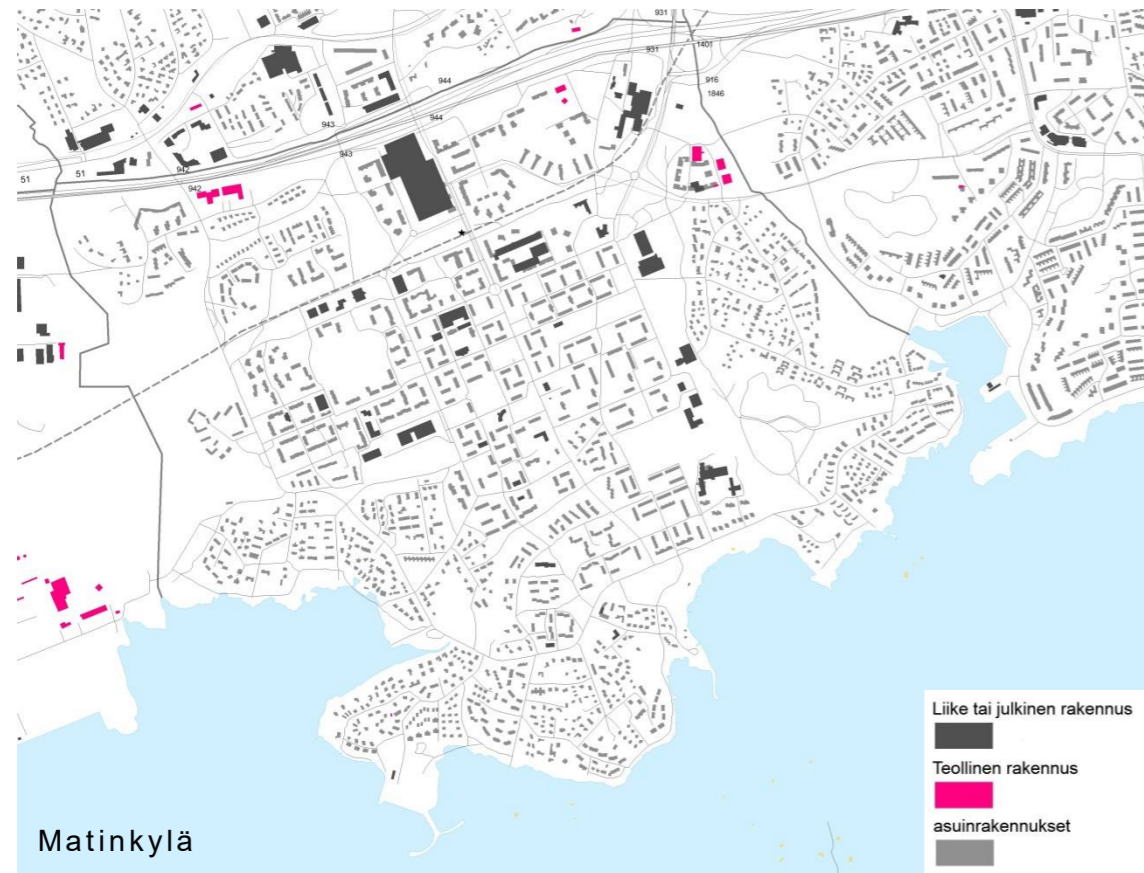
Kaupunkikeskustojen urbaanimmalle ilmeelle asettaa kuitenkin haasteita nykytilan rakenne, jossa tonttien käyttötarkoitukset ovat eriytyneet ja tieverkoston mitoitus palvelee

kävelyn sijaan ensisijaisesti autoja. Toisaalta kaikki viisi kaupunkikeskustaa eivät ole saaneet yhtä tunnettua asemaa; käytännössä vain puutarhakaupunkina tunnettu Tapiola on saavuttanut tunnettuutta alueidentiteettinsä kautta, joka perustuu muunkinlaiseen ihmisten kohtaamiseen, kuin esimerkiksi kauppapaikkana tunnettu Leppävaara ja Matinkylä.

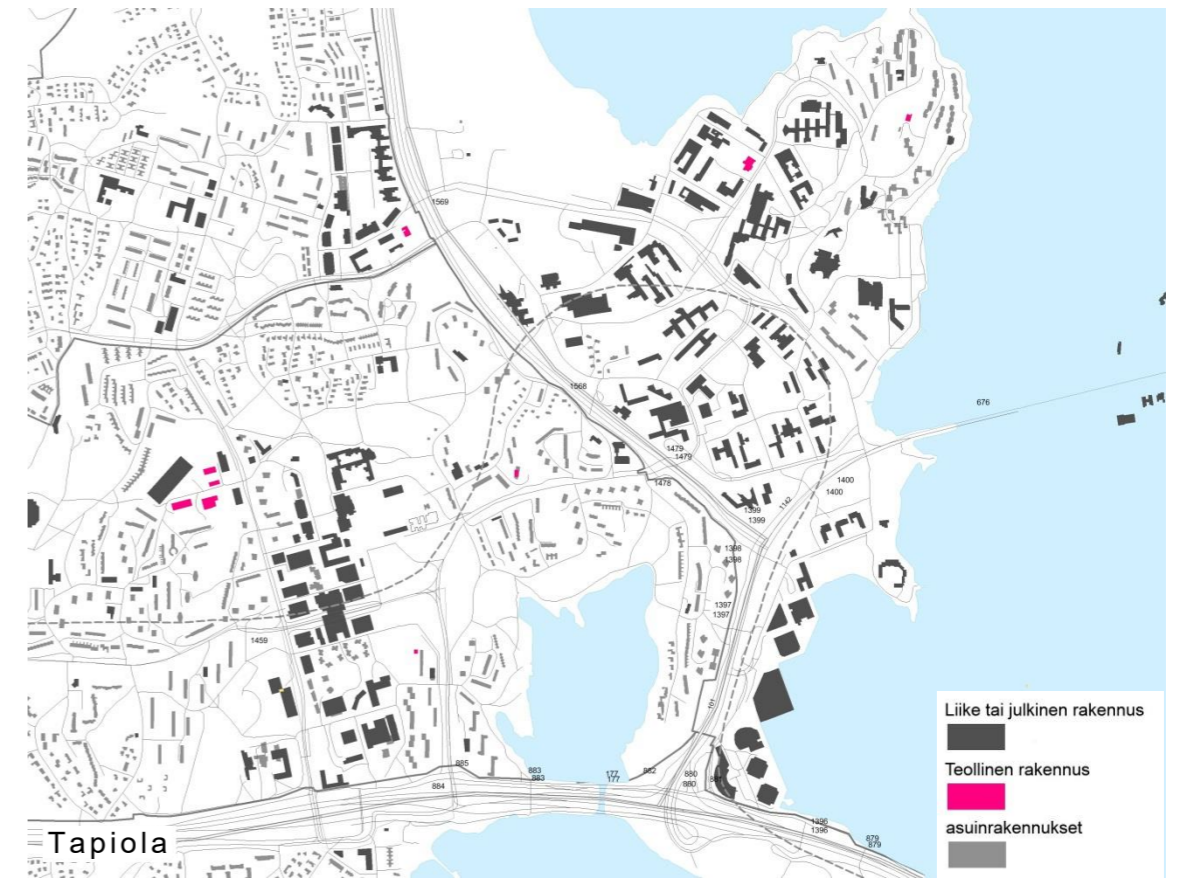
Haasteena keskustojen urbanisoitumiselle on kaupungin strateginen päätös kehittää kaikkia viittä yhdenaikaisesti ja tasapuolisesti. Lisäksi nykytilan alueidentiteetin puute kohtaamispaikkojen osalta vaatii kehitystoimia ja kevyen liikenteen verkosto yhä tihentyviä yhteyksiä.

Olellaisena osana keskustojen tiivistymiselle, viihtyisyydelle ja houkuttelevuudelle on luoda hyvät edellytykset lähisaavutettavuudelle, eli kävely ja pyöräily-yhteyksille. Toisaalta alueen palveluiden ja pienyritysten toimintaedellytykset paranevat kausaalisesti lähisaavutettavuusalueen laajetessa ja yhtenäistyessä. Esimerkiksi Matinkylä-Olarissa katuverkosto ja korttelirakenne ovat jatkuvia, selkeitä, riittävän tiheitä ja monipuolisia, kun taas vastaavasti Tapiolassa katuverkko ja korttelirakenne katkeaa paikoin. Viereisissä karttakuvissa 5. ja 6. näkyy selvä ero tiiviin yhtenäisen kaupunginosan ja hajanaisemman kaupunginosan välillä. Tapiolan rakenteessa on Matinkylään verrattuna katkoksia kaupunkirakenteessa. Erityisesti metsä- ja vesialueet katkaisevat yhteyksiä ja rakentamisen tehokkuus on väljempää, joten kävely- ja pyöräilyverkostokin on harvempi.

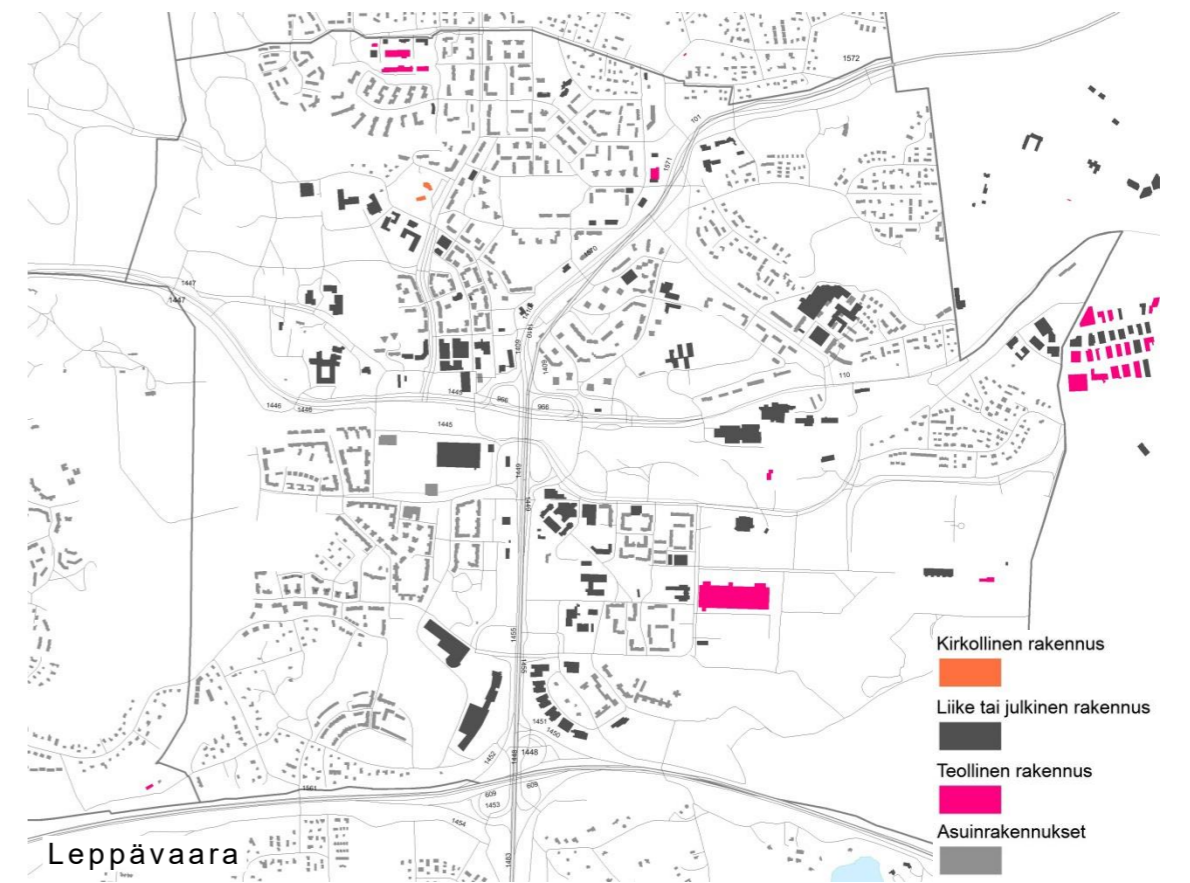
[ 11 ]



Kuva 5. Matinkylän rakenne



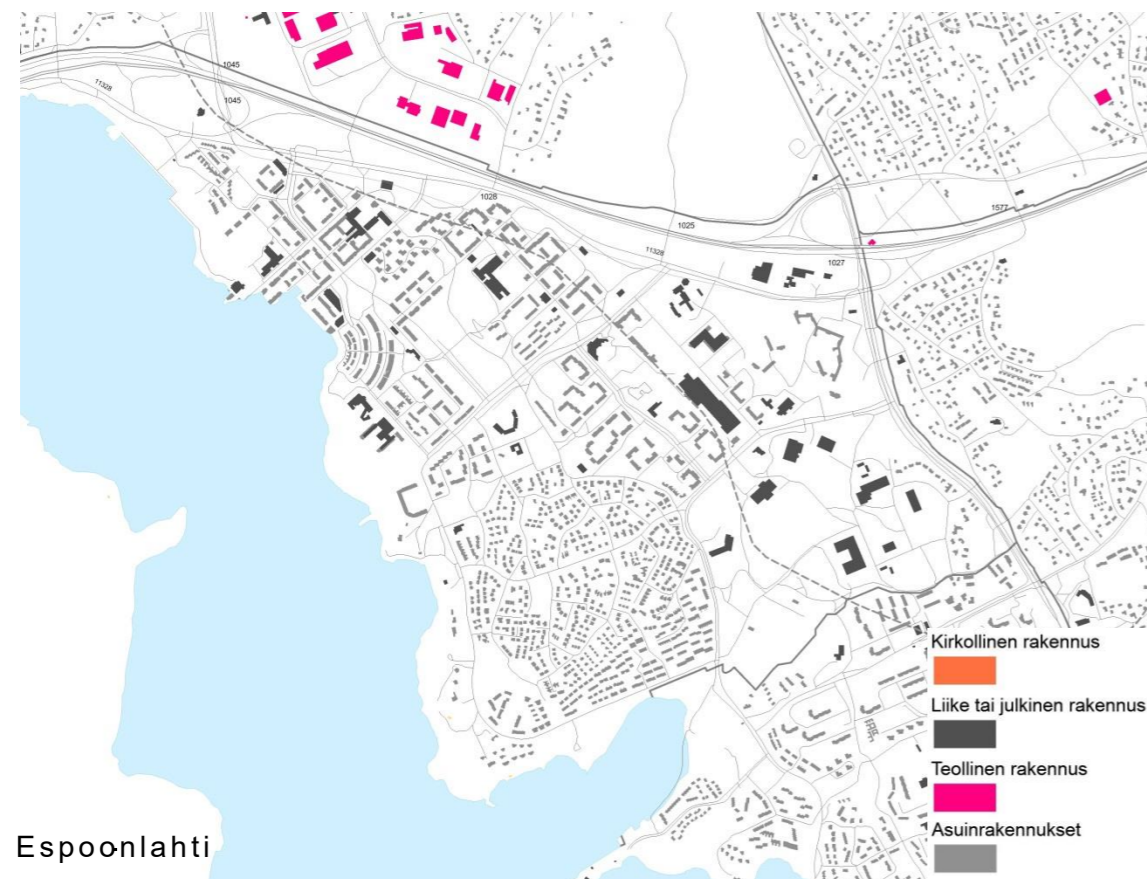
Kuva 6. Tapiolan rakenne



Kuva 7. Leppävaaran rakenne



Kuva 8. Espoon keskuksen rakenne



Kuva 9. Espoonlahden rakenne

## 2.3. Liikkumisen tavoitteet

Katutilahierarkian kannalta Espoon kaupungin tavoitteet liikkumiselle ovat käänteiset, kuin tämänhetkinen tilanne, jossa autoliikenteelle on varattu suurin ja tärkein osa hierarkiassa. Tavoitteiden mukainen järjestys eri liikemuuodoille:

1. Kävely
2. Pyöräily ja joukkoliikenne
3. Huoltoliikenne
4. Muu ajoneuvoliikenne

Lisäksi katutilamitoitusta tulisi tarkentaa eri kulkumuodot huomioiden ja tiivistää sitä entisestä väljyydestä, sekä varata tilaa myös huoltoliikenteelle kaduilla. Kävely-ympäristön kannalta painotetaan maantasokerroksen kiinnostavuutta, reittien sujuvuutta ja jatkuvuutta, viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Joukkoliikenteen kannalta tavoitellaan korkeaa laatua, sekä pysäkkien ja terminaalien hyvää sijaintia kaupunkirakenteen kannalta keskeisissä paikoissa.

## 2.4. Palvelujen ja elinkeinon tavoitteet, sekä kaupunkitilan laatu

Keskustojen kaupallisten palvelujen kannalta tavoitellaan niiden monipuolisuutta, sekä keskustoihin sijoituvia kulttuuri- ja vapaa-ajan palveluita. Kaupunkitilojen laadun kannalta panostetaan viihtyisiin ulkoilualueisiin, jalankulkualueen laadukkaisiin materiaaleihin, sekä liikenteen nopeusrajoituksiin; korkeintaan 40 km/h.

### 3. Espoon rakentamisen tehokkuus

Alla olevassa kuvassa on esitetty Espoon asemakaavoitettujen alueiden tehokkuus tonttitehokkuutena. Vaihteluväli on  $e_t = 0 - 0,2$  ja  $e_t = 2,0 - 2,5$  välillä. Tehokkaimmat alueet löytyvät kaupunkikeskuksista, jotka on esitetty alla olevassa kartassa.

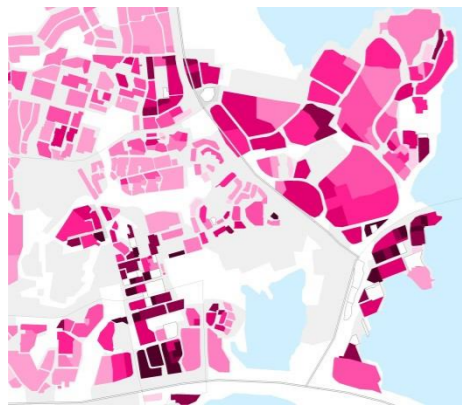
LEPPÄVAARA



MATINKYLÄ-OLARI



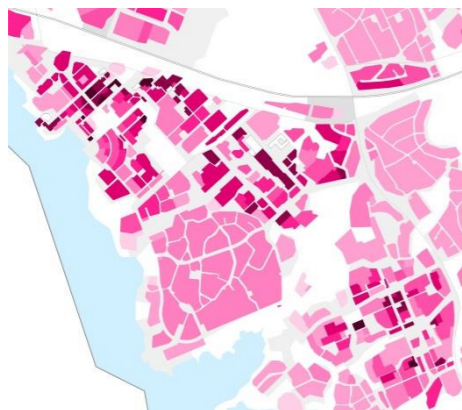
TAPIOLA



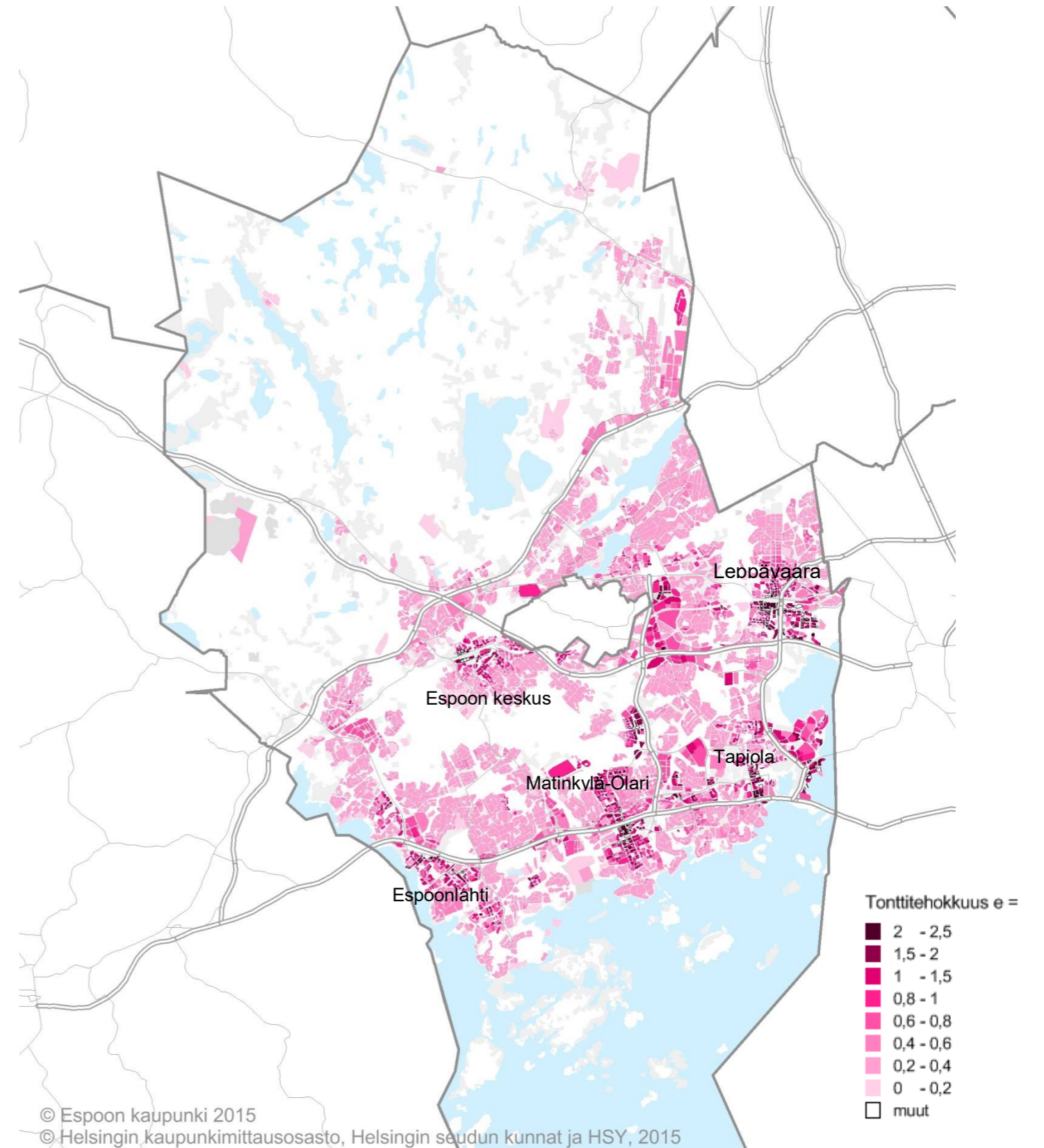
ESPOON KESKUS



ESPOONLAHTI



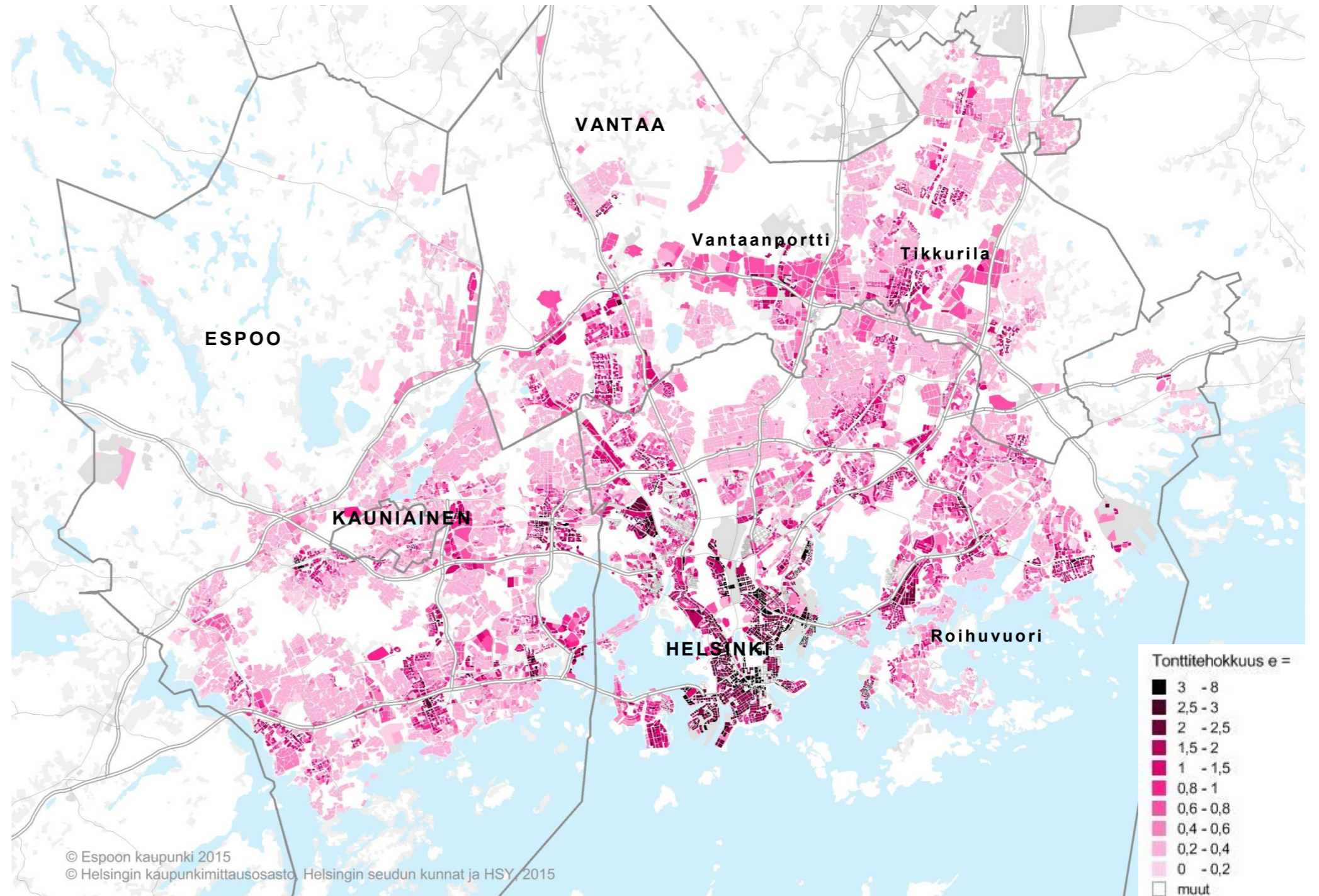
Yllä olevissa karttaotteissa on kuvattu Espoon kaupunkikeskusten tiiveyttä ja tiiveyden vaihteluja alueen rakenteesta riippuen. Kaikista suurin tonttitehokkuus on tällä hetkellä Leppävaaran alueella.



Kuva 75. Espoon rakentamisen tehokkuus

### 3.1. Rakentamisen tehokkuus Espoo ja lähikunnat

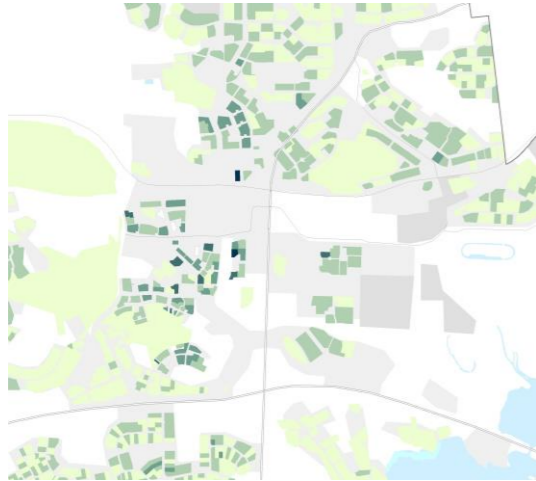
Viereisessä karttakuvassa on esitettyä pääkaupunkiseudun tontitehokkuudet. Paikkatietoaineistosta tuotettu analyysikartta käsittää asemakaavoitetut alueet. Paikkatietoaineisto on SeutuCD:n SeutuRAMAVA -nimisestä lähdeaineistosta, jonka tarkoituksena on tarjota yhtenäisin perustein laskettua tietoa pääkaupunkiseudun voimassa olevien asemakaavojen rakennusmaavarannoista.



Kuva 76. Rakentamisen tehokkuus pääkaupunkiseudulla

### 3.2. Tonttiväljyys Espoossa

#### LEPPÄVAARA



#### MATINKYLÄ-OLARI



#### TAPIOLA



#### ESPOON KESKUS

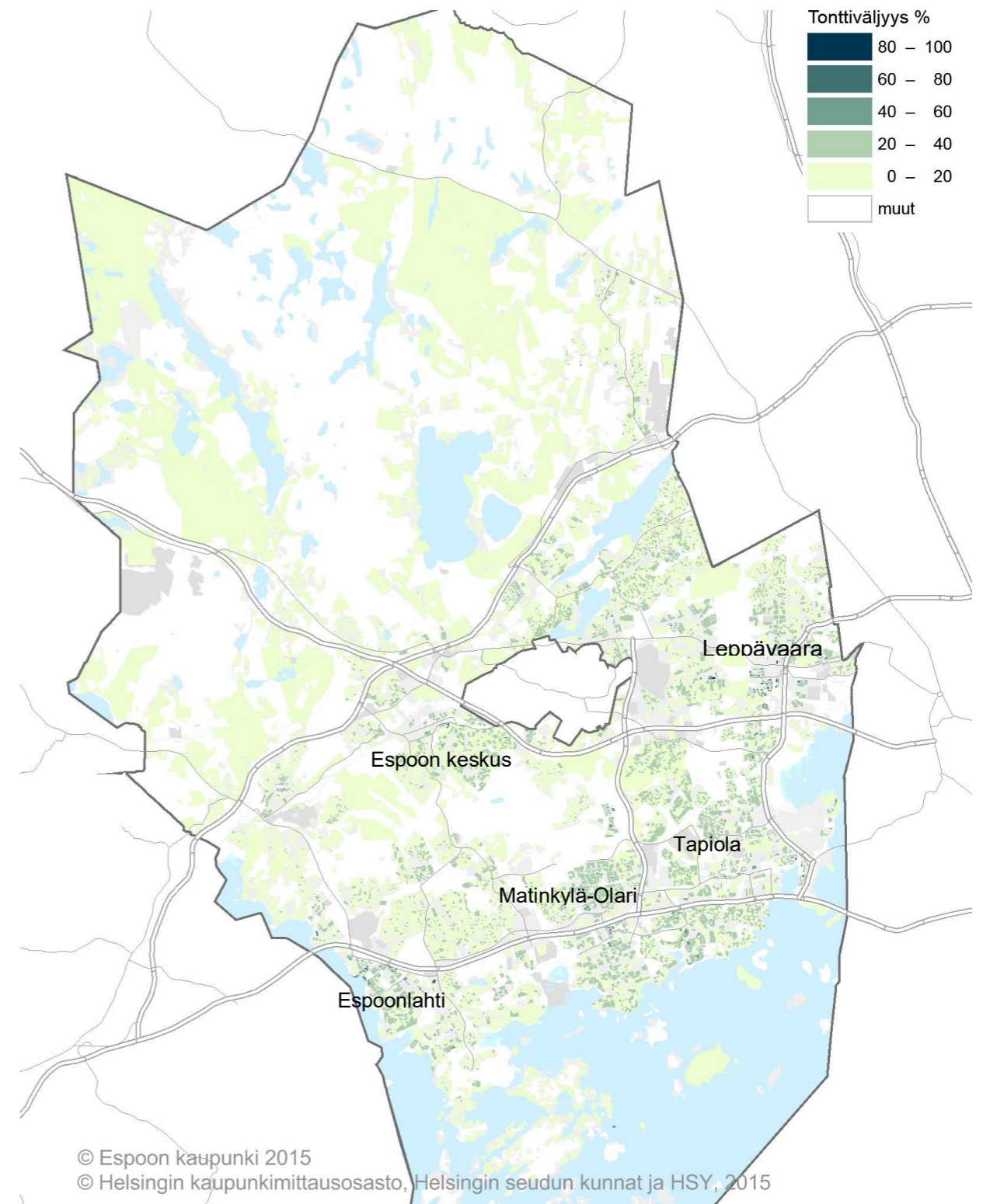


#### ESPOONLAHTI



Viereisessä karttakuvassa on kuvattu Espoon tonttien rakentamattoman suhdetta rakennettuun. Tummissävyillä on osoitettu tiiviimmin rakennetut tontit ja vaaleammilla sävyillä väljemmät.

Nykyväisen kaupungeissa eläminen on muuttunut tiiveystarkasteluiden osalta toisenlaiseksi. Kaupungin asukkaiden ja yritysten tarve käyttää tilaa, joka on lähimpänä heidän omistamaansa yksikköä, on kasvanut, joten tehokkuuden mittaamiseen tarvitaan myös uudenlaisia keinoja kerrosalaan ja tontin pinta-alaan liittyvän tarkastelun lisäksi. [15]



Kuva 77. Tonttiväljyys Espoossa

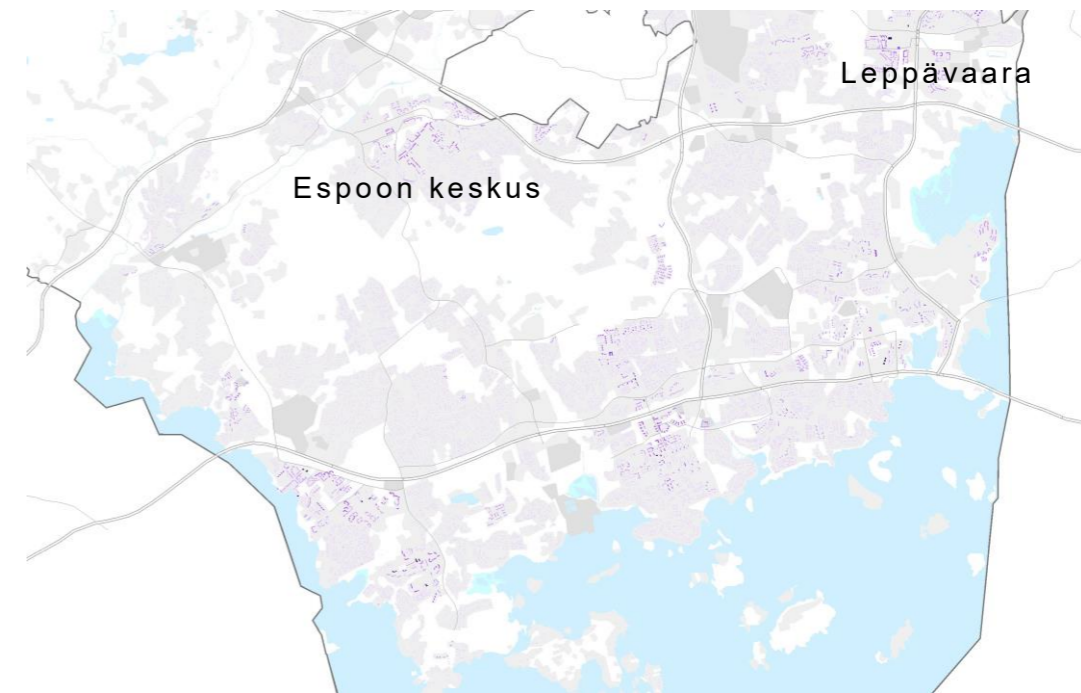
## 4. Kaupunkirakenteen peruspiirteet

Vuonna 2002 tehdyn Espoon kaupunkirakennetytologia – työn mukaisesti on erotettavissa tiettyjä erityispiirteitä, jotka toistuvat lähes kaikissa kahdeksassa, teoksessa esitellyssä tyypissä. Erityisesti rakennetytologioiden kuvauksessa korostuvat autoilukaupungin peruspiirteet: autotiet ovat suuri osa kaupunkia ja niitä kuvaillaan useissa kohdissa liian leveiksi ja hallitseviksi, jopa niin, että yhteys rakennetun ympäristön ja teiden, sekä parkkikenttien välillä muuttuu hallitsemattomaksi; ihmisen mittakaavasta katsoen suhteettomiksi. Nykytilan ongelmia Espoon kaupunkitilassa on siis jollain tapaa sen vallitseva autoistuminen; toisaalta myös tehokkaasta ja korkeasta rakentamisesta johtuvat valtavat parkkikentät. Espoossa vallitseva pysäköinnin järjestämismalli on useimmiten maanpäällinen pysäköinti, joka tarkoittaa laajoja parkkikenttiä tai sitten kadunvarsipysäköinti, joka luo parempaa ympäristöä ja säilyttää yhteyden rakennettuun ympäristöön ja katutilan välillä, mutta ei ole kovin tehokasta. Tiivistämisen kannalta kaupunkitilaan tuotavia uusia ratkaisuja liikenteen kannalta olisivat: julkisen liikenteen lisääminen, rakenteellinen pysäköinti ja katujen mahdollinen kaventaminen / niiden käyttöönotto uudella tavalla esimerkiksi kadunvarsipysäköintinä, lisärakentamisella kadunvarteen, puistokaistan lisäyksellä tai muilla elävöittämissavoilla. Yksi tapa liian leveiden katutilojen ongelmaan voisi olla niiden käyttäminen bulevardimaisina raitiotiekatuina, mutta länsimetrohankkeen vuoksi investoinnin suuruus ei ole ajankohtaista lähivuosina.

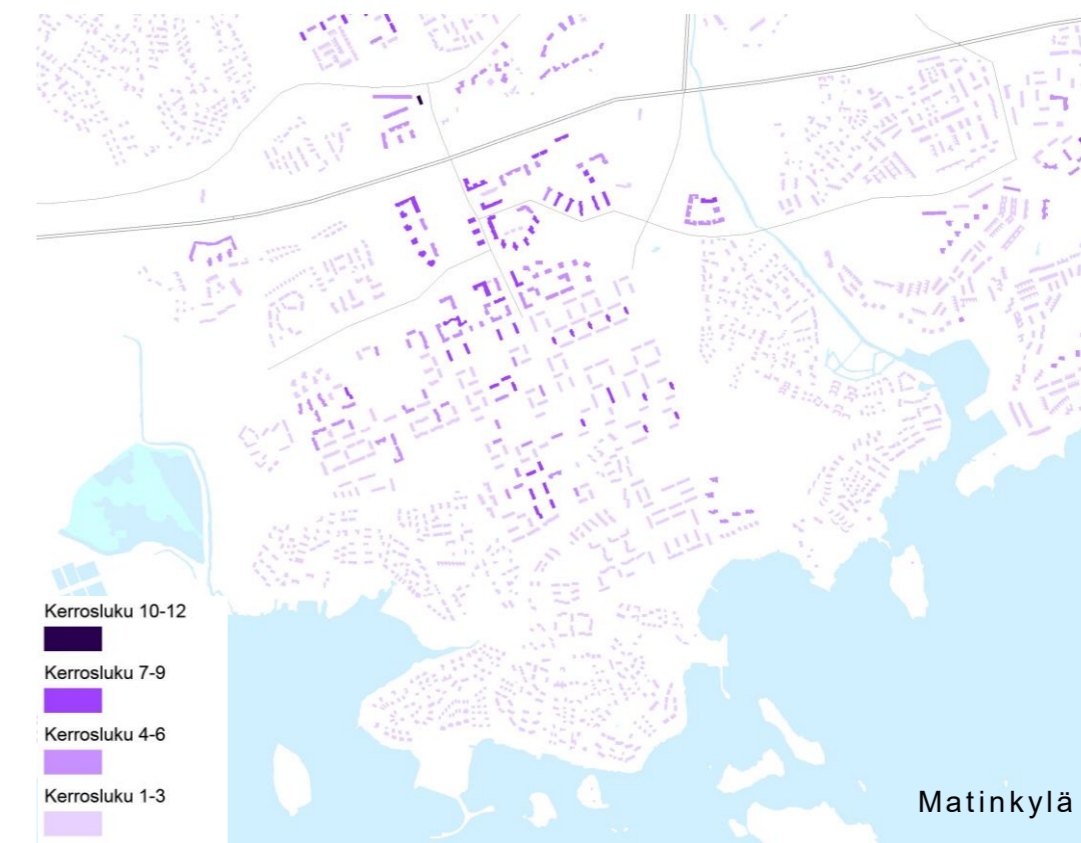
Espoon kaupunkirakenteelle on myös tyypillistä jo sen viiteen kaupunkikeskukseen jakautuvan rakenteenkin vuoksi tietty hajanaisuus. Rakentamatonta tilaa löytyy siis keskusten väliltä ja oletettavaa onkin, että kaupunkikeskusten tiivistyessä rakentamattomat alueet alkavat täydentyä keskusten levittäytymisen myötä.

### 4.1. Espoon keskusten asuinrakenne

Espoon keskusten asuinrakenne on jokaisessa keskuksessa yksilöllinen rakenteesta riippuen. Kerroskorkeuksien osalta Matinkylä ja Espoon keskus ovat tyypillisimpiä esimerkkejä siitä kuinka ydinosassa on korkeampaa rakentamista ja alueen laajentuessa kerroskorkeudet madaltuvat asteittain. Tapiola on tässä suhteessa taas vastakkaisin tälle keskustatypille, koska siellä kerroskorkeudet mukailevat lähinnä maastonmuotoja, eivätkä niinkään muodosta koko keskusta käsittävää yhtenäistä, hierarkista rakennetta. Leppävaaran rakennetta muokkaa sen ydinosan sijoittuminen keskelle suuria liikenneväyliä, joten asuinalueet ovat väkisinkin jaoteltuja väylien mukaisesti.

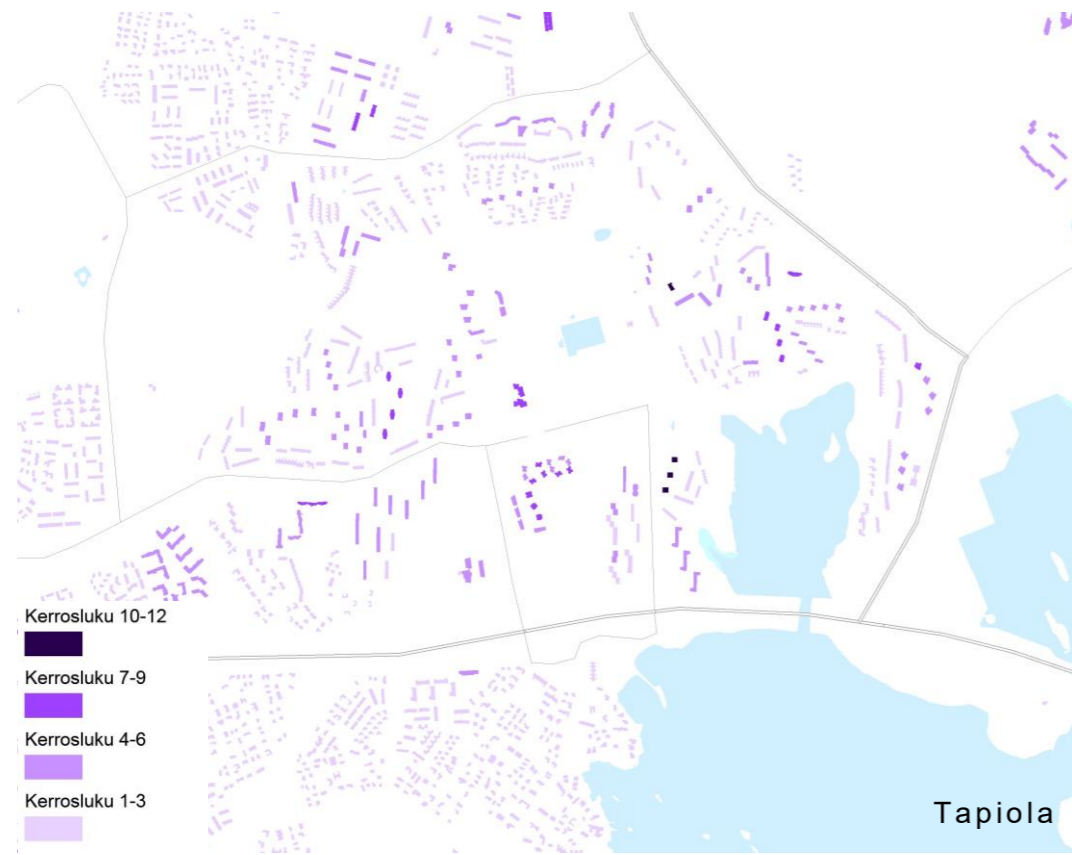


Kuva 10. Espoon keskusten asuinrakenne



Kuva 11. Matinkylän asuinrakenteen kerroskorkeus

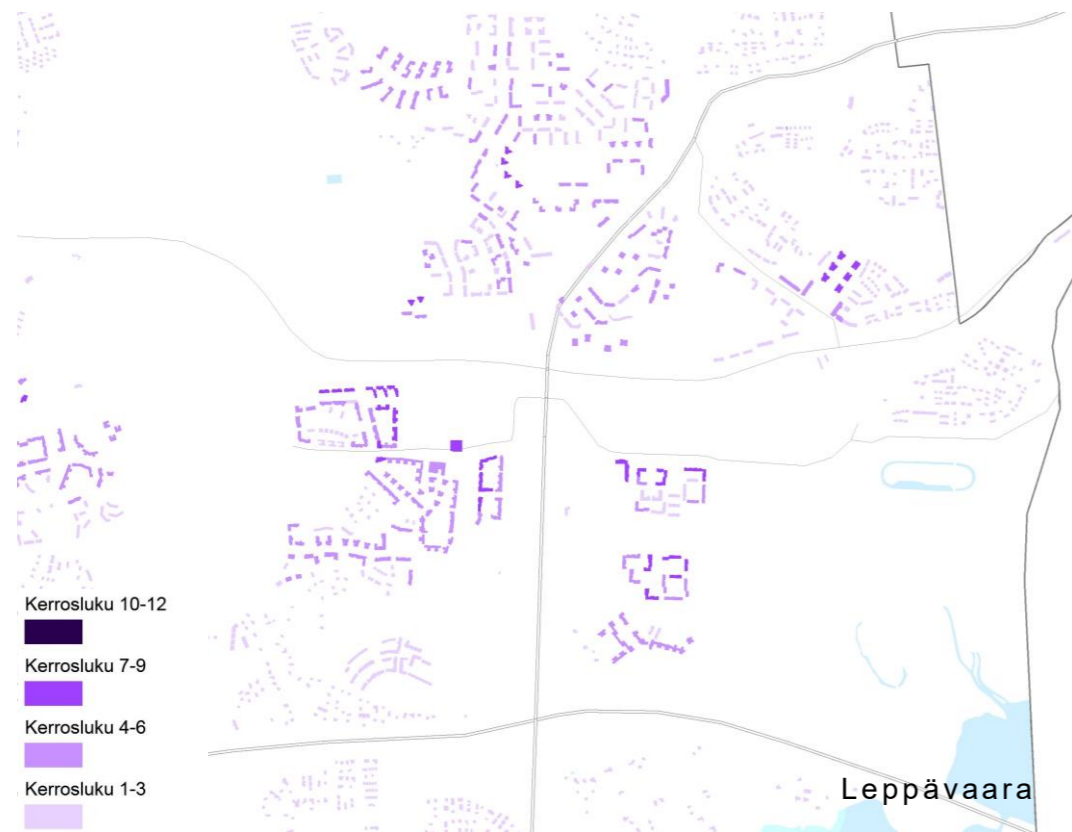




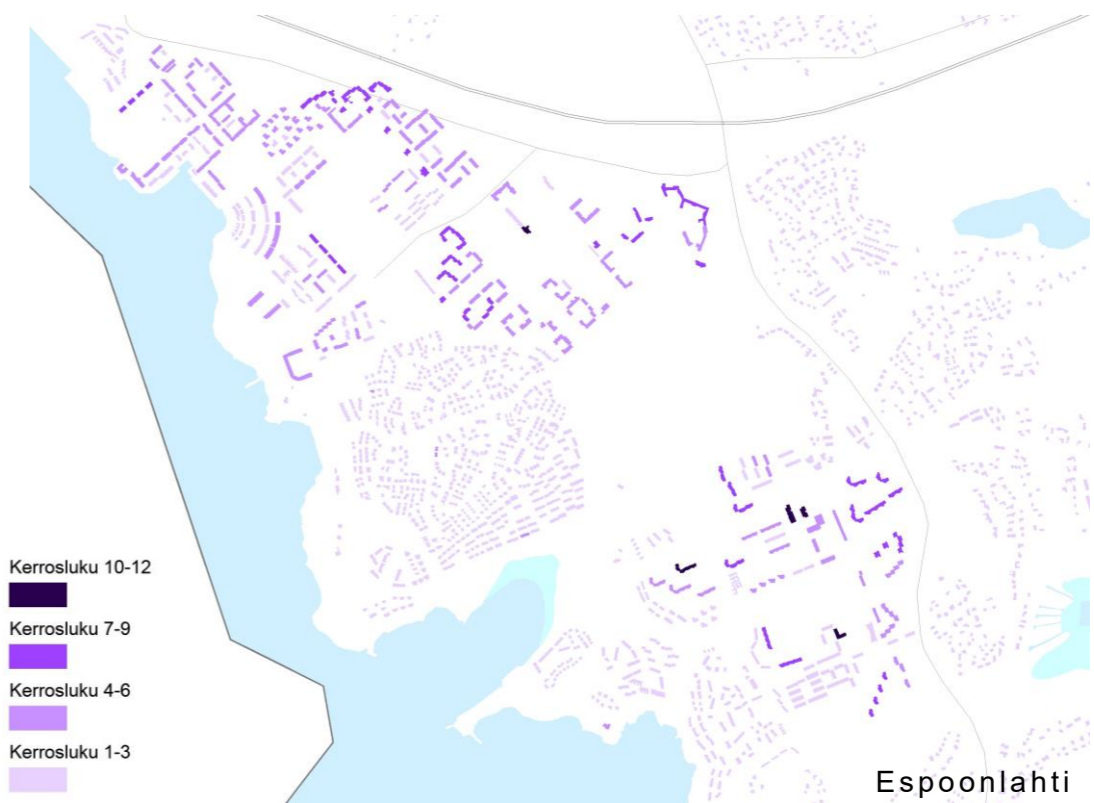
Kuva 12. Tapiolan asuinrakenteen kerroskorkeus



Kuva 14. Espoon keskuksen asuinrakenteen kerroskorkeus



Kuva 13. Leppävaaran asuinrakenteen kerroskorkeus



Kuva 15. Espoonlahden asuinrakenteen kerroskorkeus

## 5. Typologiat

### 5.1. Typologioiden historia

Typologian konseptiin kuuluu mahdollisuus muutokseen, jotkin osat siitä tulevat väistämättä vanhentumaan ajan kuluessa; toisaalta se kieltää menneisyyden ja toisaalta se katsoo jo tulevaisuuteen. Tämä jatkuva muutos on läsnä koko ajan ja siihen vaikuttavia tekijöitä ovat yhteiskunnan muoto ja muutokset, tekniikan muutokset ja tyyppin suhde historiaan; jossain tapauksessa voi olla kyse myös itse tyyppistä, joka on niin vahva, että se omalla arkkitehtuurillaan todistaa olemassaolonsa.

Ensimmäinen tunnistettava tytologia tai tyyppi arkkitehtuurin teorian kannalta oli Quatremère de Quincy (1755-1849) kehittämä 1800-luvun lopussa, samaan aikaan, kun perinteinen arkkitehtuurin koulutussuunta oli muuttumassa kasvavan sosiaalisen ja teknisen vallankumouksen myötä. Quatremèren tyyppi perustui tyyppille luonteenomaisiin lähtökohtiin. Hän vertasi tyyppiä ihmisen muotoon; kuten tuolissakin tuolin selkänöja muistuttaa ihmisen selkää ja pyöreä muoto muistuttaa ihmisen päätä. Näin päätellen hän sai muodostettua logiikan, jonka mukaan muoto johtui aina tarpeesta.

1900-luvulla Quatremèren tyyppi-opille käänteisesti suuntaus perustui kompositioon, eli sommitelmaan itseensä, ei niinkään "muoto seuraa merkitystä" -tyyppiseen ajatteluun. Kompositio nähtiin siihen aikaan ratkaisuna muodon ja merkityksen välillä.

Seuraavan aikakauden tytologia-käsitys, jos näin voidaan sanoa, perustui massatuotantoon, joka perustui esivalmistettuihin elementteihin, tehokkuuteen ja toistoon. Le Corbusier otti tämän tehokkaasti käytäntöön, keksien korkeat betonirakenteiset tornitalot, jotka oli sijoitettu jonkinäköistä gridiverkkoa toistavaan muodostelmaan. Pian tämän jälkeen tyyllisuuntauksista sai vallan funktionalismi, joka perusteli muodon niukkuutta käytännöllisillä syillä. Kurinalainen tyyli hylkäsi aiemmat käsitykset tytologioista ja loi uuden rationaalisen tavan käsitellä muotoa.

Alan Colquhounin kritiikki tytologian käsitteestä perustui siihen, että yhteiskunnan ja arkkitehtuurin välinen kommunikaatio ei välttämättä estä tyyppin muodostumista. Tämä käsitys poikkesi aiemmasta arkkitehtien johtamasta tavasta määrittää yhteiskunnan muoto ja mahdollisti myös yhteiskunnallisen keskustelun muuttuvan yhteisön kesken. [ 10 ]

Nykypäivän kaupunkirakenne on historiallista tytologian käsitystä kompleksisempi ja myös kaupungin toiminnot ovat muuttuneet tekniikan ja yhteiskunnan kehityksen myötä. Tämän vuoksi myös kaupungin muoto on muuttunut



### 5.2. Kaupunkirakenteen jäsentely

Ihmisten käsitys kaupunkikuvasta määrittyy pääasiassa **alueiden reunojen, väylien, solmukohtien ja maamerkkien** avulla.

Alueen tuntomerkit:

- tunnistettava, yhtenäinen kokonaisuus
- hahmottuu yhdenmukaisen toiminnon tai muiden toistuvien ominaisuuksien avulla, jotka toistuvat alueella, mutta eivät ympäristössä
- vanhassa kaupungissa alueiden vaihtelu perustuu ajalliseen kerrostuneisuuteen
- pieni asuinalue tulee suunnitella siten, että se muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden, mutta suuren alueen voi luontevasti jakaa osiin korostaen kunkin osan alueidentiteettiä

Reunat ja rajat:

- auttavat alueen hahmottamisessa
- esim. rantaviiva, rakennetun ja rakentamattoman raja, rata, pääkatu tai rakennusten muodostama muurimainen rajaus
  - o reunan hahmottaminen helpottuu, mikäli se on nähtävissä pidemmän matkan päästä
  - o kasvillisuudella voidaan myös muodostaa reuna

Väylät:

- alueesta saadaan mielikuva kulkemalla väyliä pitkin
- havainnot sitoutuvat reitteihin
- reittien tunnistettavuutta parantavia tekijöitä:
  - o väyliin liittyvät toiminnot
  - o väylien jatkuvuus
- katuhierarkiaa voidaan korostaa osoittamalla katujen asema erilaisilla toiminnoilla ja katuun liittyvillä aukioilla ja puistikoilla

Solmukohdat:

- toiminnallisia keskittymiä
- asuinalueen tärkein solmukohta on keskus
- keinoja korostaa keskustaa:
  - o avaamalla keskuksen näkymä laajalle ympäristöön
  - o keskuksen tilallinen muodostelma, joka poikkeaa ympäristöstä
  - o alueen liittymäkohta ympäröivään katuverkkoon on tärkeä solmukohta myös keskustan korostamisen kannalta

Maamerkit:

- yksittäisiä, taustastaan erottuvia ympäristön kohtia
- voivat toimia alueen tunnistamiseen liittyvänä "oppaana"
- vanhat rakennukset ja merkittävät luontokohteet voidaan hyödyntää maamerkkeinä.

[ 8 ]

### 5.3. Tunnistettujen typologioiden analysointi

Seuraavalta sivulta alkaen on kuvattu Espoon kahdeksan tunnistettua typologiaa ja yksi uusi saman aikajakson typologia. Nämä yhdeksän typologiaa ovat rakentuneet vuoteen 2002 mennessä, johon päättyy *Espoon kaupunkirakennetypologia* -työn aikajänne. Vuoden 2002 jälkeen rakentuneet typologiat on kuvattu työssä myöhemmässä osiossa. Lisäksi kullekin kuvatulle typologialle on pyritty hakemaan jokin vertaiskohde, jotta voidaan tunnistaa kahden samaa typologiaa toteuttavan rakenteen samankaltaisuus.

URBAANI SULJETTU



AVOIN METSÄLÄHIÖMÄINEN



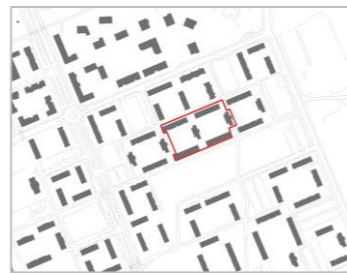
RATIONAALINEN AVOIN



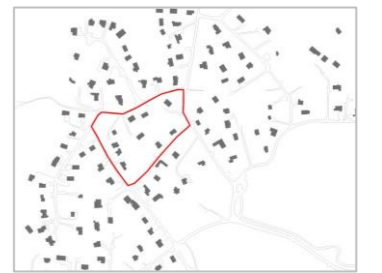
NOPPAKERROSTALO JA PIEN/RIVITALO



KAUPUNKIMAINEN PUOLIAVOIN



PIENTALO



RIVI-JA PIENTALO



VÄLJÄ PIENTALO



TIIVIS RIVI- JA PIENTALO



## URBAANI SULJETTU -RAKENNE

### TYPOLOGIAN KUVAUS

Urbaani suljettu rakenne muodostuu umpikorttelimaisesta, mutta paikoin avoimesta korttelista. Rakennustyyppi on kerrostalo ja rakennukset ovat kiinni katulinjassa, muodostaen selvän rajan yksityisen ja julkisen tilan välille. Sisäpihan tilantuntu on kuitenkin julkisempi kuin umpikorttelin sisäpihan, siinä olevien aukkojen vuoksi.



Kuva 5. Pohjois-Leppävaaran rakeisuuskartta

### KOHDE 1 Pohjois- Leppävaara

Rakentunut pääosin 80 -luvun puolivälin jälkeen

Asemakaavamerkinntät: AK  
 $e_t = -$  kerroskorkeus: 3 - 6

Tonttiväljyys = 40-60 %  
(punaisella rajattu alue)

$e_k = 2,2$  (punaisella rajattu alue)

Katujulkisivujen lukumäärä: 2-4  
Tonttien lukumäärä korttelissa: 1-2  
Rakennusten lukumäärä tontilla: 1-4



Kuva 6. Ote Pohjois-Leppävaaran asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Hierarkinen rakenne, jossa katutilat pienenevät kohti pienempiä yksiköitä

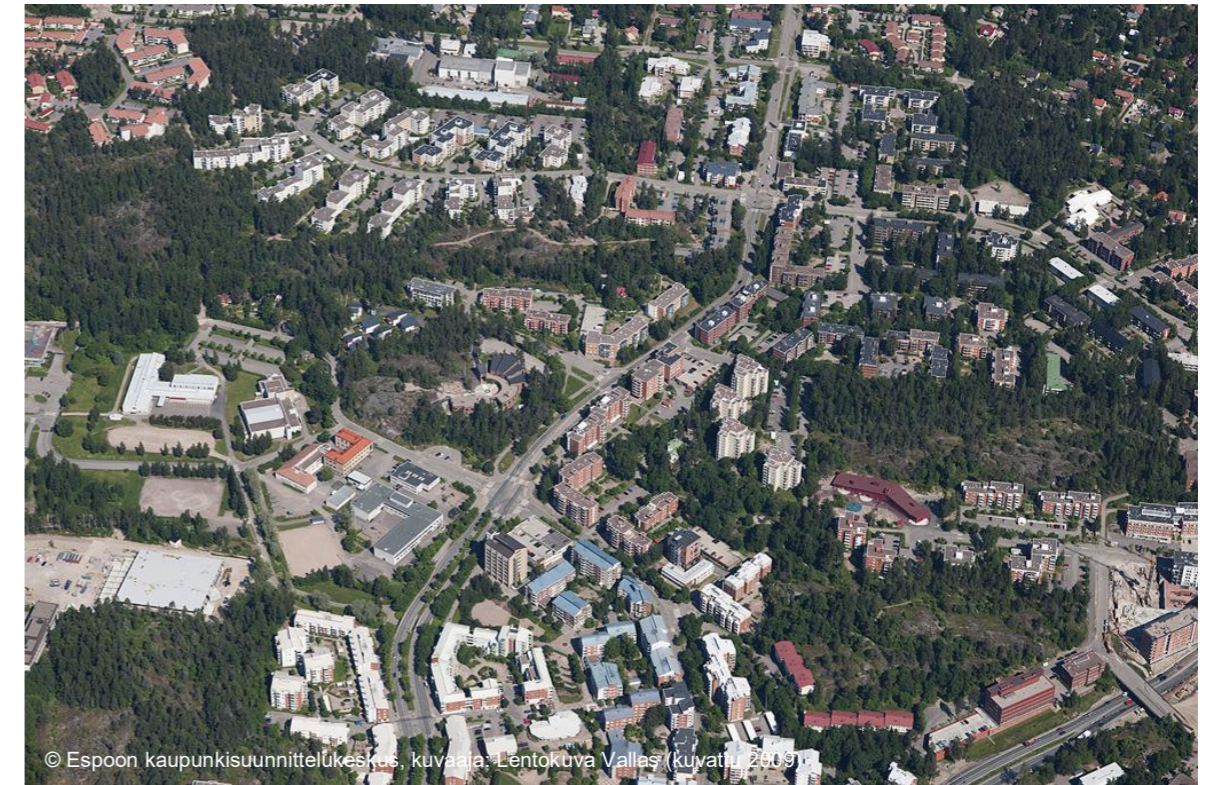
**Yksityisyys:** Rakenne mahdollistaa yksityisemmät sisäpihat

**Viherrakenne:** Alueen länsipuolella oleva päätien keskellä ja sivulla on puurivistöt, jotka luovat puistomaista tunnelmaa ja toisaalta toimii myös näkösuojana asuinrakennusten välillä. Sisäpihoilla on puustoa ja muuta kasvillisuutta, mutta maanpinta on kuitenkin suurelta osin asfaltin ja muiden kivipäällysteiden peitossa. Alueen lähistöllä on kalliometsäinen viheralue, mutta yhteys sinne puuttuu

**Palvelut:** Alueen palveluja ovat: päiväkotii, ravintolat, liikuntapalvelut ja lähipalveluja: terveysasema

**Tilantuntu:** Tilantuntu on miellyttävämpi sivukaduilla, jossa on puurivistöt rajaamassa katua. Rakennusten 1. kerroksissa on liiketiloja, joten julkisivut on jäsennelty erilaisiksi katutasossa, kuin muissa kerroksissa. Katunäkymissä ei ole kovin paljon vaihtelua ja 1. kerroksen liiketilojen luoma ilme on hyvin yksiaineinen ja yleisilme on lähiömäinen.

## POHJOIS-LEPPÄVAARA - urbaani suljettu



### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on järjestetty useimmiten korttelin sisällä oleville maanpäällisille pysäköintialueille

**Eri liikennemuotojen reitit:** kevyelle liikenteelle on myös omat reitistönsä, alueen vallitsevan autoilun lisäksi

**Katutilojen leveydet:** pääkadut noin 25 m ja sivukadut noin 10 m

### ALUEEN LUONNE

Alue mielletään Espoossa kaupunkimaisimmaksi tytologiaksi, jossa rakenne on lähimpänä umpikorttelia. Tarkkaillon alueen julkisivut ovat pääosin punatiiltä ja käsittelemätöntä betonielementtipintaa, sekä osin tiililaattapintaisia. Materiaalien vaihtelu on vähäistä.



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, kuvaaja :Heidi-Hanna Karhu (kuvattu 2014)



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus (kuvattu 2016)

## URBAANI SULJETTU -RAKENNE

### KOHDE 2 Kilo

$e_k = 1,6$  (punaisella rajattu alue)

Katujulkisivujen lukumäärä: 2-4

Tonttien lukumäärä korttelissa: 1-4

Rakennusten lukumäärä tontilla: 1-2

Rakentunut 1996-2013



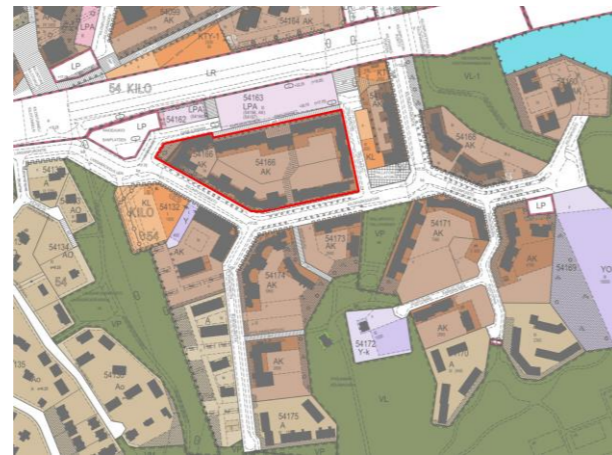
Kuva 7. Kilon rakeisuuskartta

Asemakaavamerkinnät: AK

$e_t = -$

kerroskorkeus: 3 - 7

Tonttiväljyys = 40-60 %  
(punaisella rajattu alue)



Kuva 8. Ote Kilon asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Hierarkinen rakenne, jossa rakennukset madaltuvat asteittain kohti etelää.

**Yksityisyys:** Rakenne mahdollistaa suojaiset puolijulkiset sisäpihat

**Viherrakenne:** Alue on metsän ympäröimä ja varsinkin alueen kaakkoisosassa on laajat virkistysreitistöt, jotka yhdistyvät lähialueen reitistöihin

**Palvelut:** Alueella on useita päiväkoteja, hammashoitola, peruskoulu, neuvola ja paljon ulkoliikuntapaikkoja, kuten luistinrata ja koripallokenttä

**Tilantuntu:** Korttelit ovat suuria ja se osaltaan aiheuttaa mittakaavan karkaamisen pois ihmisen mittakaavasta. Avaruutta lisäävät suuret pysäköintikentät. Katutilaa jäsentää, sitä rajaavat rakennukset ja viherkaistat autotien ja kevyenliikenteenväylän välissä

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on järjestetty useimmiten korttelin sisällä oleville maanpäällisille pysäköintialueille

**Eri liikennemuotojen reitit:** Kevyelle liikenteelle on omat reitistönsä, jotka erottuvat selkeästi pintamateriaalien ja kasvillisuuden vaihdoksilla.

**Katutilojen leveydet:** Pääkadut noin 22 m ja sivukadut noin 10 m

### ALUEEN LUONNE

Alueen tunnelma on kaupunkimainen kerrostaloalue. Mitoitus on hyvin väljää sekä katutilassa, että kortteleissa, joten katunäkymissä syntyvä vaihtelu perustuu lähinnä katujen kaarevuuteen. Korttelirakenne on huomattavan suuri, joten sisäpihan tunnelma on niin laaja, ettei se sovellu enää hyvin ihmisen mittakaavaan. Ensimmäisen kerroksen liiketiloja ei juuri ole, joten alue on melko puhtaasti asumiseen painottuva. Julkisivumateriaalit ovat enimmäkseen rapattuja, valkoisia ja vaaleita sävyjä. Alueen luonne muuttuu asteittain pienipiirteisemmäksi kohti rivitaloalueita ja toisaalta ympäröiviä metsiä.

### KILO - urbaani suljettu



© Espoon karttapalvelu (kuvattu 2009)



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus,  
kuvaaja: Noora Paajanen (kuvattu 2017)



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus,  
kuvaaja: Noora Paajanen (kuvattu 2017)

## RATIONAALINEN AVOIN -RAKENNE

### TYPOLOGIAN KUVAUS

Rationaalinen avoin -rakenne on nimensä mukaisesti ”järkevä ja paikoin avoin”. Rakenteeseen kuuluu suorakulmaisista kortteleista muodostuva, eripituisten rakennuslinjojen yhdistelmä, joka ankarasti noudattaa suorakulmaista koordinaatistoa. Korttelirakenne on väljä, rakennustyyppi on kerrostalo ja katulinjat ovat pitkiä ja suorita. Rakennukset ovat katulinjassa, mutta yhtenäinen julkisivulinja katkeaa paikoin rakenteen aukkojen vuoksi. Tyypillisiin rakenteen rakennustyyliisuunta on funktionalismi.



Kuva 9. Kaitaan rakeisuuskartta

### KOHDE 1 Kaitaa

Rakentunut pääosin 60-luvun lopulla

Asemakaavamerkinnot: AK, AL ja ALK  
e<sub>t</sub> = - kerroskorkeus: 1 - 7

Tonttiväljyys = 20-40 %  
(punaisella rajattu alue)

e<sub>k</sub> = 1,1 (punaisella rajattu alue)

Katujulkisivujen lukumäärä: 2  
Tonttien lukumäärä korttelissa: 8  
Rakennusten lukumäärä tontilla: 1-2



Kuva 10. Ote Kaitaan asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Rakenne ei ole hierarkinen, rakennusten korkeudet vaihtelevat pääosin 4-6 välillä, joten yleisilme on melko samankorkuisista kerrostaloista koostuva tyypillinen 60-luvun lähiö

Pitkät rakennukset on sijoitettu suorakulmaisesti toisiinsa nähden ja katulinjat ovat suorita, katunäkymät eivät muodostu vaihteleviksi

**Yksityisyys:** Rakennukset rajaavat kerrostalojen metsäisiä piha-alueita tehokkaasti, joten korttelien sisälle muodostuu laajoja puolijulkisia leikki- ja ulkoilupihoja

**Viherrakenne:** Alueen yleisilme on vihreä laajoista maanpäällisistä pysäköintialueista huolimatta. Maanpinnan käsittelyssä on säästetty paljon luonnonmukaisia metsiä ja kovaa päällystettä on käytetty vain vähän. Puurivistöiset viherkaistat rajaavat katutiloja. Kerrostalojen edusta on kadun puolellakin käsitelty ruoho- ja istutusaluein, joten kävelyteiden ilme on vihreä. Alueelta on hyvät yhteydet lähimetsään viherreitistöä pitkin.

**Palvelut:** Alueella sijaitsee myös lähipalveluja, kuten: ruokakauppa, ravintoloita, kukkakauppa, tietokoneohjelmistomyymälä, Kaitaan koulu ja livisniemen päiväkotiki  
**Tilantuntu:** Luonnonmukaisuus vallitsee ympäristössä. Muodostuu selkeitä, pitkiä näkymiä talojen lomitse. Avaraa tilaa, jota on jäsennetty erilaisin keinoin viherrakenteella.

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on järjestetty suurille pysäköintikentille kerrostalopihojen ulkopuolelle, sekä kadun varteen

**Eri liikennemuotojen reitit:** Jalankululle on paljon polkuja ja kävelyteitä. Varsinaiset pyörätiet puuttuvat.

**Katutilojen leveydet:** Pääkadut ovat leveydeltään noin 24 m, sivukadut noin 10 m

### ALUEEN LUONNE

Julkisivut ovat pääosin valkoista / vaaleaa betonia, ikkunajaot ovat nauhamaisia. 1 krs:n julkisivut on käsitelty poikkeavalla materiaalilla ja sisäänkäyntejä on korostettu. Yleisilme on hallittu ja rauhallinen. Katutilat ovat avaria ja mittakaava on suuri, mutta alueella on silti helppo navigoida suorakulmaisen rakenteen vuoksi.

### KAITAA - rationaalinen avoin



© Espoon karttapalvelu (kuvattu 2008)





## RATIONAALINEN AVOIN -RAKENNE

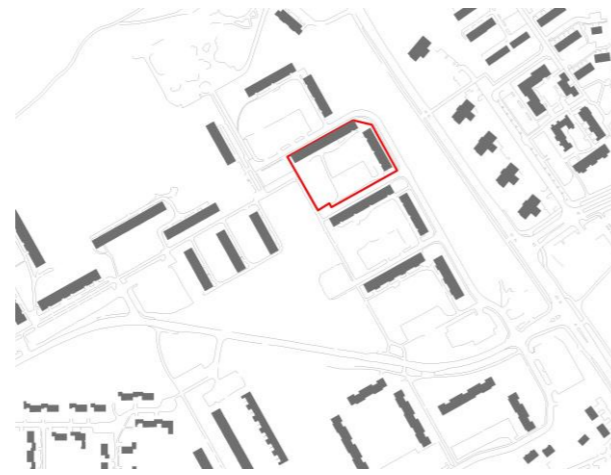
### KOHDE 2 Karakallio

$e_k = 0,8$  (punaisella rajattu alue)

Katujulkisivujen lukumäärä: 2

Tonttien lukumäärä korttelissa: 1-3

Rakennusten lukumäärä tontilla: 1-4



Kuva 11. Karakallion rakeisuuskartta

Rakentunut pääosin 60 -luvun lopulla ja 70 -luvun alussa

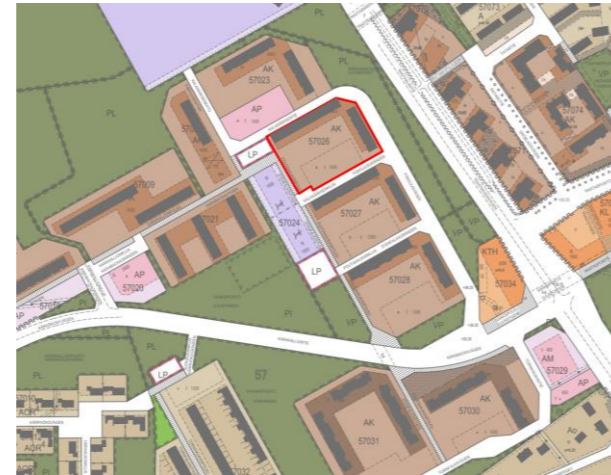
Asemakaavamerkinnot: AK

$e_t = -$

kerroskorkeus: 3 - 5

Tonttiväljyys = 0-20 %

(punaisella rajattu alue)



Kuva 12. Ote Karakallion asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Rakenne ei ole hierarkinen.

**Yksityisyys:** Pitkät rakennusmassat rajaavat tehokkaasti korttelit, joten muodostuu puolijulkisia asukaspihoja. Korttelin avoimella sivulla puusto rajaa pihapiiriä.

**Viherrakenne:** Alueella on kaikkialta metsien ympäröimä ja yhteys metsään on ilmeinen.

**Palvelut:** Alueella on peruskoulu, päiväkotia ja asukaspuisto

**Tilantuntu:** Tilantuntua kuvaa parhaiten väljyys ja suoruus. Katutilat ovat melko leveitä, mutta pitkät suorat katunäkymät saavat ne tuntumaan kapeammilta.

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on sijoitettu useimmiten korttelien sisälle

**Eri liikennemuotojen reitit:** Kevyelle liikenteelle on omat reitistönsä ja paikoitellen ne toteutuvat mielenkiintoisina polkuina poikkisuuntaan.

**Katutilojen leveydet:** Pääkadut noin 11m, sivukadut noin 4 metriä

### ALUEEN LUONNE

Alueen tunnelma on metsäinen, hyvin pitkien ja suorien katunäkymien vallitsema. Mittakaava on yleisesti suuri, pisimmät talot ovat lähes 100 metrin pituisia. Ensimmäisten kerrosten käsittely ei poikkea muista kerroksista, joten maalatut betonielementtijulkisivut ovat aika anonyymejä; ainoastaan värisävyt erottavat rakennukset toisistaan. Julkisivuvärit ovat valkoisia ja vaaleita, murrettuja sävyjä. Ikkunat ovat ruutuikkunoita. Ominaisista julkisivuille on joka kerroksessa oleva, horisontaalinen tehosteväriaita, muutoin julkisivuissa korostuu betonielementin sauma. Kevyenliikenteen väylä on erotettu kadusta korotuksella, materiaalin vaihtelua ei ole vaan kaikki tietyt ovat asfaltoituja.

### KARAKALLIO - rationaalinen avoin



© Espoon karttapalvelu (kuvattu 2009)

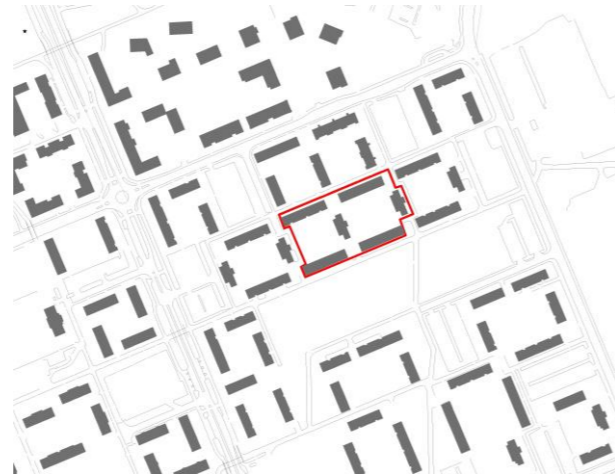


© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus (kuvattu 2008)

## KAUPUNKIMAINEN PUOLIAVOIN –RAKENNE

### TYPOLOGIAN KUVAUS

Kaupunkimainen puoliavoin rakenne perustuu säännömukaiseen ja muotoiseen korttelimuotoon, joka on osittain avoin. Tyypillistä tälle tytologialle on katuverkon ja rakennusten samanlainen rytmi, jossa rakennukset rajaavat julkisella puolella katulinjaaja yksityisellä puolella sisäpihaa, jonne muodostuu korttelin aukotuksen vuoksi pitkiä näkymiä kortteleiden halki. Maastonvaihtelut toimivat näkymien monipuolistavana elementtinä tässä tyypissä.



Kuva 13. Matinkylän rakeisuuskartta

### KOHDE 1 Matinkylä

Rakentunut pääosin 70-luvun Alkupuolella

Asemakaavamerkinntät: AK

$e_t = -$

kerroskorkeus: 3 - 7

Tonttiväljyys = 20-40 %  
(punaisella rajattu alue)

$e_k = 1,2$  (punaisella rajattu alue)

Katujulkisivujen lukumäärä : 4

Tonttien lukumäärä korttelissa : 1

Rakennusten lukumäärä tontilla: 2-5



Kuva 14. Ote Matinkylän asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Rakenne ei ole hierarkinen. Tilarakenne muistuttaa *rationalinen avoin* -rakennetta. Rakennukset sijoittuvat ruutukaavamaiseen tiukkaun muotoon

Katulinjat ovat suorita ja vaihtelu on vähäistä, mutta Puistovyöhykkeen halki kulkee diagonaalimuotoinen kävelykatu, joka rikkoo alueen muuten tiukan ruutukaava-luonteen.

**Yksityisyys:** Kortteleiden sisälle muodostuu puolijulkisia piha-alueita

**Viherrakenne:** Alue on hyvin vehreän oloinen, suuria pysäköintialueita reunustavat viherkaistat ja luonnonmukaista puustoa säilytetty paljon. Päällystettyä pintaa on vain pysäköintialueiden yhteydessä, joten piha-alueet säilyvät vehreinä

**Palvelut:** Keskellä asuinalueetta sijaitsee Matinkylän asukaspuisto ja laajat alueet on varattu urheilulle: jäähalli, tenniskentät

Alueella on myös julkisia palveluja, kuten päiväkodit, terveysasema ja monitoimitalo

**Tilantuntu:** Alueen korkeuserot luovat mukavaa vaihtelua. Viherrakenne tasapainottaa korkeiden kerrostalojen luomaa mittakaavaa; alueella on paljon vanhoja puita, jotka ovat kerrostaloja korkeampia.

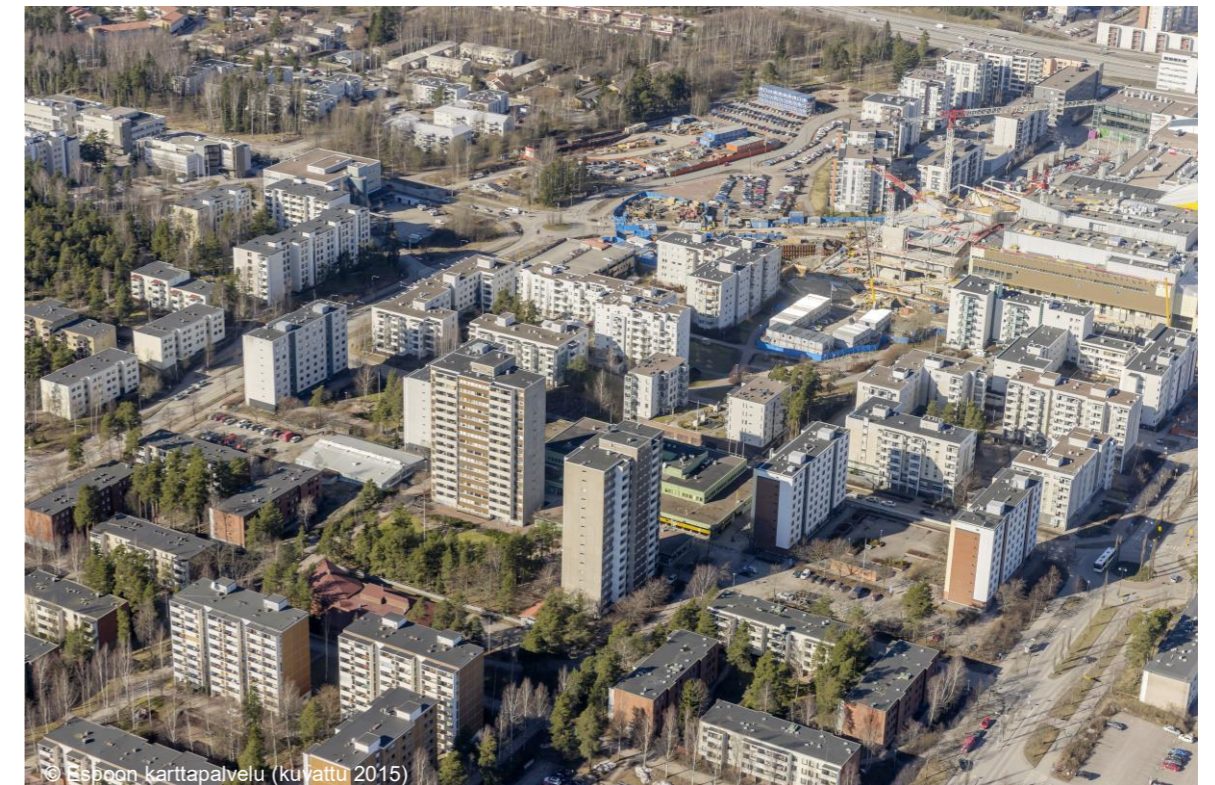
### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on järjestetty suurille pysäköintialueille kortteleiden välisille, lähes korttelin kokoisille tonteille

**Eri liikennemuotojen reitit:** Katuverkosto on hierarkinen ja kevyelle liikenteelle on omat väylänsä

**Katutilojen leveydet:** Pääkadut noin 25-30 m, sivukadut noin 12 m ja pienemmät sivukujat 4 m

### MATINKYLÄ -kaupunkimainen puoliavoin



© Espoon karttapalvelu (kuvattu 2015)



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus,  
kuvaaja : Noora Paajanen (kuvattu 2017)



#### ALUEEN LUONNE

Julkisivumateriaalit ovat pääosin valkoiseksi rapattuja, pesubetonipintaisia. 1. Kerroksessa on liiketiloja ja niillä on saatu ympäristöön vaihtelua katutasossa. Toisaalta katutasokerroksen käsittely on vaihtelevaa, sisäänkäyntejä on korostettu pienin sisäänvedoin ja tehostevärein. Useimmiten kerrostalojen vierustat on käsitelty viherkaistoin tai istutuksin. Katunäkymien laatutaso vaihtelee vehreästä yllätyksellisestä umpikujaan päättyvään rakennuksen päätyseinään.

## KAUPUNKIMAINEN PUOLIAVOIN –RAKENNE

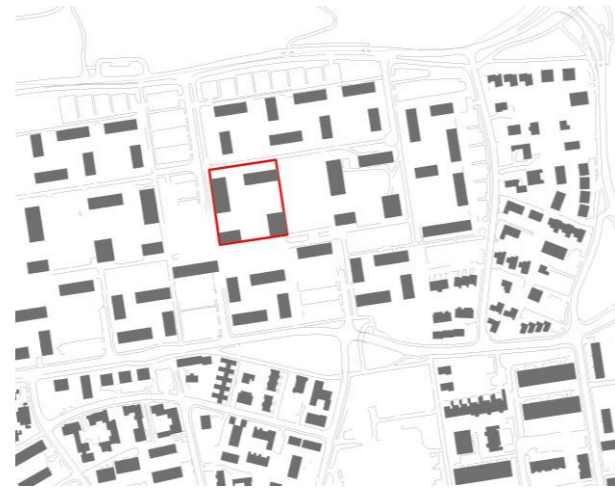
### KOHDE 2 Olari

$e_k = 1,8$  (punaisella rajattu alue)

Katujulkisivujen lukumäärä: 2

Tonttien lukumäärä korttelissa: 1

Rakennusten lukumäärä tontilla: 4-8



Kuva 15. Olarin rakeisuuskartta

Rakentunut pääosin 70 -luvulla  
Asemakaavamerkinntät: AK, AP

$e_t = -$

kerroskorkeus: 2 - 8

Tonttiväljyys = 20-40 %  
(punaisella rajattu alue)



Kuva 16. Ote Olarin asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Tilarakenne ei ole hierarkinen, tytologia perustuu melko samankokoisista yksiköistä toistuvaan nelikulmaiseen muotoon

**Yksityisyys:** Korttelirakenne luo puolijulkisia sisäpihoja, joista on näkymiä myös korttelin ulkopuolelle rakenteen avoimuuden vuoksi.

**Viherrakenne:** Alueelta on hyvät yhteydet pohjoispuolella sijaitsevaan keskuspuistoon. Kortteleissa on säilytetty paljon puustoa, joten niiden tunnelma on hyvin luonnonläheinen. Pihatiet ja pysäköintialueet ovat asfaltoidut, muilta osin läpäisevää maanpintaa on laajalti.

**Palvelut:** Alueella on useita päiväkoteja, peruskoulu, lukio, leikkipaikkoja, tennishalli, kuntosali, ravintoloita, autokorjaamo ja lähialueella elintarvikeliike, sekä kirkko

**Tilantuntu:** Tilarakenne avautuu jalankulkijalle hyvin "sopivan" kokoisena, johtuen pitkälti rakenteen kompaktista luonteesta. Vaihtelua näkymiin luovat maaston korkeudet ja myös maaston materiaalivaihtelu. Lisäksi kortteleiden väleistä avautuvat näkymät luovat paikoitellen pitkiä mielenkiintoisia näkymiä kortteleiden läpi.

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköintitarkaisuja ovat maanpäällisten pysäköintialueiden lisäksi autokatokset ja rakenteellinen pysäköinti katutasossa

**Eri liikennemuotojen reitit:** Kevyenliikenteen väylien lisäksi alueella on useita metsäpolkuja ja mielenkiintoisia reittejä, jotka johtavat asuinalueiden läpi

**Katutilojen leveydet:** Päätiät noin 24 m, sivukadut noin 11 m ja pihakadut 8 ja 4 metriä.

### ALUEEN LUONNE

Alueen luonteessa korostuu luonnonmukaisuus maaston kannalta ja tarkka rytmi rakennusten näkökulmasta. Tyypillinen julkisivumateriaali on punainen tiilielementti ja metalli-ikkunat, joissa alin ruutu on tehostevärillä korostettu. Alueen rakennukset ovat tasakattoisia.

### OLARI -kaupunkimainen puoliavoin



© Espoon karttapalvelu (kuvattu 2008)



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus (kuvattu 2016)

## RIVI- JA PIENTALO –RAKENNE

### TYPOLOGIAN KUVAUS

Typologia koostuu massoitteeltaan samankaltaisten rakennusten ryhmittelystä, jossa pientalo ja rivitalot vuorottelevat. Yksityisyyden aste on suuri ja suuria yhteisiä piha-alueita ei juuri ole. Rakenne perustuu yksityispihoihin ja liikenne autoiluun. Tämä typologia on tällä hetkellä kaikkein yleisin tytologiatyyppi Espoossa.



Kuva 17. Lukupuron rakeisuuskartta



Kuva 18. Ote Lukupuron asemakaavasta

### KOHDE 1 Lukupuro

Rakentunut hyvin eri aikakausina; vaihteluväli 1950 - 2011

Asemakaavamerkinntät: AO

$e_t = 0,25$

kerroskorkeus: 2

Tonttiväljyys = 0-40 %

(punaisella rajattu alue)

$e_k = 0,20$  (punaisella rajattu alue)

Katujulkisivujen lukumäärä: 2

Tonttien lukumäärä korttelissa: 3-5

Rakennusten lukumäärä tontilla: 1-4

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Rakenne ei ole hierarkinen. Erilaiset saman rakennustyyppin kombinaatiot muodostavat selkeitä alueita ja kerroskorkeudet ovat hyvin samankaltaisia

**Yksityisyys:** Sekä pientalojen, että rivitalojen pihaan rajautuvat yksityiset piha-alueet, jotka ovat aitauksin, kasvein ja muiden rakentein, kuten pysäköintialueilla rajattu katutilan näköpiiristä

**Viherrakenne:** Asuinalue on metsän ympäröimä ja yhteys metsään on säilytetty erilaisten reitistöjen kautta. Vehreys vallitsee kaikissa katunäkymissä ja päällystettyä maanpintaa on vain autoteillä, sekä pysäköintialueilla. Lukupuron koirapuisto sijaitsee alueen kaakkoisosassa.

**Palvelut:** Alueen lähietäisyydellä (500 m) on päiväkotii ja kattavat sisä- ja ulkoliikuntamahdollisuudet löytyvät Espoo centeristä (alle 3km). Lähin ruokakauppa on Suurpellossa noin 2 km:n päässä.

**Tilantuntu:** Ympäristö on pienipiirteistä ja katutilat sopivia sellaisenaan ihmisen mittakaavaan

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on sijoitettu useimmiten pysäköintikenttänä kokoojakadun varteen

**Eri liikennemuotojen reitit:** Teitä ei ole eroteltu eri liikennemuotojen mukaan

**Katutilojen leveydet:** Suurin osa teistä on noin 5 m leveitä ja pienemmät polut ja sivukujat ovat noin 3 m leveitä

### LUKUPURO- rivi- ja pientalorakenne



© Espoon karttapalvelu (kuvattu 2008)



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, kuvaaja : Noora Paajanen (kuvattu 2017)

© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, kuvaaja : Noora Paajanen (kuvattu 2017)

### ALUEEN LUONNEHDINTA

Rakentamisen tehokkuus on melko hyvä, vaikka kerroskorkeus on vähäinen, joten alueen yleisilme pysyy inhimillisessä mittakaavassa ja alueen luonne on rauhallinen.

Viherrakennetta on runsaasti ja kasvillisuutta on käytetty rajaamaan tontteja, joten yksityiset pihat ovat hyvin suojassa kadulta katsottuna, matalan rakentamisen vuoksi alueen ilme on hyvin luonnonmukainen, koska talotkin osittain peittyvät puiden taakse.

Julkisivumateriaali on useimmiten tiili, sävyt vaihtelevat paljon, mutta kullakin pienalueella on yhtenäinen ilme. Ympäristön laatu on rikasta ja vihreää.

## TIIVIS RIVI- JA PIENTALO –RAKENNE

### TYPOLOGIAN KUVAUS

Tiivis rivi- ja pientalo -rakenne on tunnistettavissa tiiviiden kautta. Rakenteelle tyypillistä on vierekkäin tai kiinni toisissaan olevien rakennusten muodostamat linjat, jotka mukailevat katuverkostoa. Rakennustyyppi on pientalo, rivitalo, paritalo tai kytketty pientalo.



Kuva 19. Säterinmäen rakeisuuskartta

### KOHDE 1 Säterinmäen

Rakentunut pääosin 90-luvun lopulla ja 2000-luvun alussa  
 Asemakaavamerkinnot: AP, AK, AOT  
 $e_t = 0,25$   
 kerroskorkeus: 1-3

Tonttiväljyys = 20-40 %  
 (punaisella rajattu alue)

$e_k = 0,60$  (punaisella rajattu alue)

Katujulkisivujen lukumäärä: 2  
 Tonttien lukumäärä korttelissa: 1-6  
 Rakennusten lukumäärä tontilla: 1-35



Kuva 20. Ote Säterinmäen asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Rakenne ei ole varsinaisesti hierarkinen, koska rakennusten muodostama kokonaisuus koostuu melko samankokoisista elementeistä

**Yksityisyys:** Kaupunkipientaloilla on omat, aidatut, yksityiset pihat, jotka ovat rivitalomaisesti kiinni toisissaan. Aitojen lisäksi pihoja rajaa kasvillisuus ja pienet, toisissaan kiinni olevat piharakennukset

**Viherrakenne:** Alueen keskiössä on kaksi puistoa ja pohjoisella puolella aluetta rajaa metsä, jonne johtaa useita polkuja.

**Palvelut:** Alueen palveluja ovat päiväkotit ja ulkoliikuntapaikat, lähimmät kuntapalvelut, kuten peruskoulu ja kirjasto ovat 500- 1000 metrin päässä

**Tilantuntu:** Tilantunnultaan alue on hyvin ihmisen mittakaavaan sopiva. Katutasossa on paljon erilaisia tilallisia tapahtumia, esim. asuntojen sisäänkäyntikatokset, istutusten ja maanpäällystemateriaalien rajaamat pinnat.

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on järjestetty julkisen kadun puolelle asuntojen yhteyteen  
**Eri liikennemuotojen reitit:** Pihakadut ovat yhteiskäytössä, eli ne ovat sekä jalankulkua, pyöräilyä, leikkimistä, että autoilua varten. Kokoojakaduilla on erillinen kevyen liikenteen väylä

**Katutilojen leveydet:** Kokoojakadut noin 15 m, pihakadut noin 7 m ja pienemmät poikkikadut noin 4m

### ALUEEN LUONNE

Kukin yhteenkytketty rakennus muodostaa oman yksilöllisen kokonaisuutensa julkisivumateriaalin ja värisävyn, sekä aukotusten suhteen. Kattokulma ja kerroskorkeus noudattelee samaa astelukua luoden yhtenäisen ilmeen yhteenkytketyille, kaareville taloriville. Alueen sydän on sisimmäisen kaareutuvan kadun keskipiste, jossa sijaitsee kahden puiston ja päiväkotirakennuksen hallitsema viheralue.

### SÄTERINMETSÄ- tiivis rivi- ja pientalorakenne



© Espoon karttapalvelu (kuvattu 2009)



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus (kuvattu 2016)

## TIIVIS RIVI- JA PIENTALO –RAKENNE

### KOHDE 2 Olari

$e_k = 0,50$  (punaisella rajattu alue)

Katujulkisivujen lukumäärä: 1-2

Tonttien lukumäärä korttelissa: 1-10

Rakennusten lukumäärä tontilla: 1-26

Rakentunut 1952-2008



Kuva 21. Olarin rakeisuuskartta

Asemakaavamerkinntät: AR

$e_t = 0,4$

kerroskorkeus: 2

Tonttiväljyys = 20-40 %  
(punaisella rajattu alue)



Kuva 22. Ote Olarin asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Rakenne ei ole hierarkinen. Alue koostuu samankaltaisista rakennuksista niin muodoltaan, kerroskorkeudeltaan, kuin rakennustyyppiltäänkin.

**Yksityisyys:** Yksityiset piha-alueet avautuvat etelään. Paikoitellen rivitalojen pihat avautuvat suoraan yhtiön paikoitusalueelle, jolloin yksityisyyden tunne vähenee.

**Viherrakenne:** Alueella ei ole yhteistä puistoaluetta, mutta korttelin päässä idässä on koulun yhteydessä oleva puisto

**Palvelut:** Alueella on päiväkotii, lähialueella on hyvät julkiset palvelut: peruskouluja, hammashoitola, vanhuspalveluja, ulkoliikuntapaikkoja, kuten luistelukenttä ja urheilukentät. Kaupalliset palvelut ovat alle kilometrin päässä Olarin keskustassa.

**Tilantuntu:** Rakennukset seuraavat osittain tontin reunoja ja niiltä osin katutila vaikuttaa selkeältä ja jäsenellyltä. Vaihtelua ympäristöön ja katunäkymiin tuovat maaston korkoerot. Katutilaa rajaa useissa kohdissa toisella puolella katua rakennukset ja toisella puolen istutukset, kuten puu- ja pensasaidat.

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Rivitaloalueilla pysäköinti on sijoitettu keskitetysti talojen väliselle pysäköintialueelle, kiinteästi asuntoon liittyvän katoksen alle tai kadunvarsipysäköintinä. Pientalojen pysäköinti on pientalotonteilla.

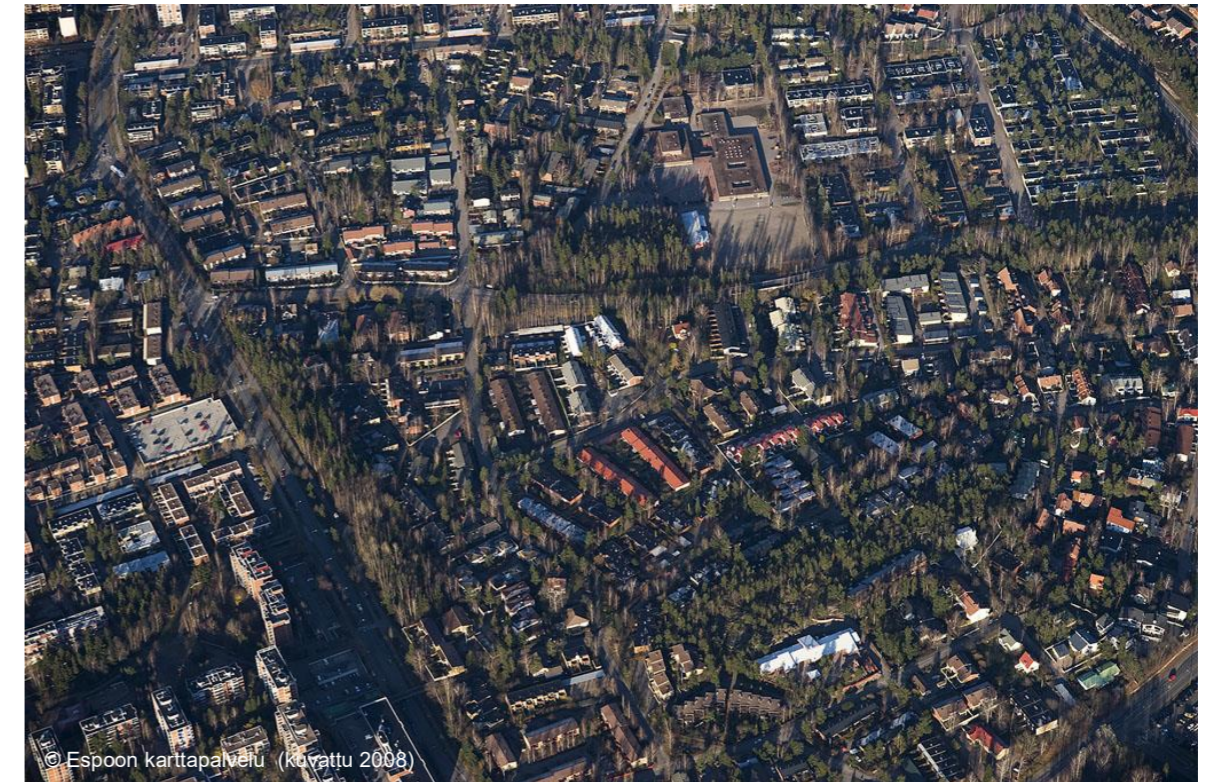
**Eri liikennemuotojen reitit:** Autoteiden rinnalla on yksi jalankulkuun tarkoitettu kaista. Erilliset pyörätiet puuttuvat.

**Katutilojen leveydet:** Pääkadut noin 17 m, sivukadut noin 8 m ja pihakadut noin 5 m.

### ALUEEN LUONNE

Alue profiloituu vehreäksi rivitaloalueeksi, jossa katutilantuntu on melko järjestelmällinen, mutta vaihtuvuutta näkymiin tuovat erilaiset julkisivumateriaalit, joista tyypillisin on punatiili, keltatiili, valkoinen tai ruskea laudoitus. Kattomuodot vaihtelevat harjakatosta tasakattoon.

### OLARI- tiivis rivi- ja pientalorakenne

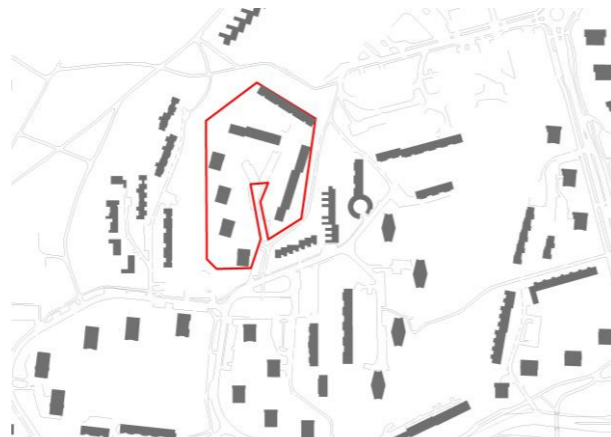


© Espoon karttapalvelu (kuvattu 2008)

## AVOIN METSÄLÄHIÖMÄINEN –RAKENNE

### TYPOLOGIAN KUVAUS

Avoin metsälähiömäinen -rakennetta kuvaa parhaiten ”metsään ripotellut, vapaasti tai maaston mukaan sommitellut kerrostalot”. Typologialle on ominaista runsas luonnon säästäminen, sekä maastonmuotojen, että päällystetyn pinnan osalta. Hierarkiaa ei esiinny tässä tyypissä.



Kuva 23. Tapiolan länsikorkean rakeisuuskartta

### KOHDE 1 Tapiolan Länsikorkee

Rakentunut pääosin 50- ja 60- lukujen vaihteessa

Asemakaavamerkinntät: AK  
 $e_t = 0,7$  kerroskorkeus 3-8

Tonttiväljyys = 0-40 %  
(punaisella rajattu alue)

$e_k = 0,6$  (punaisella rajattu alue)

Katujulkisivujen lukumäärä: 3

Tonttien lukumäärä korttelissa: 1-2

Rakennusten lukumäärä tontilla: 1-7



Kuva 24. Ote Tapiolan länsikorkean asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Rakenne ei ole hierarkinen, vaan rakennukset on sijoitettu maastoon vapaamuotoisesti maastonmuotoja mukaillen. Alueella on käytetty useita rakennustyyppijä: korkeita pistetaloja, 3-4 kerroksisia lamellitaloja, sekä 1.-2. kerroksisia rivitaloja.

**Yksityisyys:** Puolijulkiset piha-alueet sijaitsevat kerrostalojen välittömässä läheisyydessä, mutta eivät rajaudu kovin tarkkareunaisesti muusta viherympäristöstä, jota on laajasti lähialueella.

**Viherrakenne:** Ympäristön luonne on hyvin luonnonmukainen ja paikoin maisemassa esiintyy korkeita kallioisia kohtia, paikoin luonnontilaista mäntymetsää ja kerrostalojen läheisyydessä hoidettuja nurmialueita. Viherympäristöön kuuluu myös metsäpolut ja kivetyn kevyen liikenteen väylät vaihtelevassa maastossa

**Palvelut:** Alueella on peruskoulu, päiväkoteja, avoin päiväkotij ja leikkipaikkoja, ravintoloita, ruokakauppa, sekä aivan lähialueella Wee Gee -talo, jossa sijaitsee Espoon modernin taiteen museo, Espoon kaupunginmuseum, Espoon kuvataidekoulu, Suomen lelumuseum, Etelä- Tapiolan lukio ja Cartes - Espoon taide- ja tietotekniikkakeskus.

### Tilantuntu:

Katutilantuntu on avara ja metsäinen, katutilaa ei varsinaisesti rajaa mikään, vaan se erottuu itse rakennettuna kappaleena muusta luonnontilaisesta ympäristöstä

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on sijoitettu maan päälle kapeisiin kaistaleisiin tonttien väliin  
**Eri liikennemuotojen reitit:** Kevyen liikenteen väyliä ei ole erikseen rajattu vaan jalankulkuun ja pyöräilyyn käytetään autoteiden varsia ja metsäpolkuja.

**Katutilojen leveydet:** Pääteiden leveys on noin 8-12 m, sivutiet noin 4m

### TAPIOLAN LÄNSIKORKEE -avoin metsälähiömäinen



© Espoon karttapalvelu (kuvattu 2008)

### ALUEEN LUONNE

Maisemakokonaisuus on säilytetty mahdollisimman pitkälle, edes kadut eivät juuri muuta alueen alkuperäistä luonnetta ja uudet väylät on pidetty minimissä. Metsäinen identiteetti korostaa luontoarvoja ja luo harmoniaa, jossa jokainen talo maastoutuu ympäristöön omaksi kokonaisuudekseen, myös väljyys rakennusten sijoittelussa vaikuttaa tähän. Erialaisten rakennustyyppien sijoittelussa on kunnioitettu kunkin tyypin ominaisluonnetta, joten kunkin tyypin rykelmät muodostavat selkeitä kokonaisuuksia.

Julkisivut ovat pääosin valkoisia levytettyjä, rapattuja tai vaalean keltaisia rapattuja. Korkeissa kerrostaloissa toistuu nauhaikkuna-aukotus. Matalissa kerrostaloissa on käytetty myös punatiiltä. Yleisesti julkisivujen tyyli on hallittu ja vähäeleinen. Samankaltaisen rakennusryhmän tyyli on yhtenäinen





© Espoon kaupunki , kuvaaja: Marko Oikarinen (kuvattu 2010)



© Espoon kaupunki , kuvaaja: Sanna Jaatinen ( 2016)

## AVOIN METSÄLÄHIÖMÄINEN –RAKENNE

### KOHDE 2 Otaniemi

$e_k = 0,5$  (punaisella rajattu alue)

Katujulkisivujen lukumäärä: 1-2

Tonttien lukumäärä korttelissa: 1

Rakennusten lukumäärä tontilla: 1-12

Rakentunut 1960-2004



Kuva 25. Otaniemen rakeisuuskartta

Asemakaavamerkinntät: AK,

$e_t$  -  
kerroshkorkeus 3-5

Tonttiväljyys = 0-20 %  
(punaisella rajattu alue)



Kuva 26. Ote Otaniemen asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Alueen hierarkia näkyy rakennusmassojen koon muutoksessa kohti hienojakoisempia yksiköitä rannan läheistyessä

**Yksityisyys:** Puolijulkiset kerrostalopihat sijaitsevat tonteilla vapaasti rajaamattomina

**Viherrakenne:** Viherympäristöä on kaikkialla, koska rakennusten sijoittelu on väljää ja maastoa on muokattu hyvin vähän. Viherympäristöä ovat rantapolut, erilaiset virkistysreitit ja ulkoilualueet myös maastonmuodoiltaan hieman kumpuilevassa niemessä. Lisäksi niemen keskellä on laajat puistoalueet.

**Palvelut:** Alueen palveluja ovat peruskoulu, päiväkodit, salibandyhalli, kuntosali, urheilukenttä ja luistinrata, sekä Aalto yliopiston oppimiskeskus

**Tilantuntu:** Tilantuntu on väljä, pääasiassa katuja rajaavat metsät, puurivistöt ja puistoalueet. Kerrostalotonteilla rajaavana pintana on usein nurmialue.

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköintialueet lomittuvat kerrostalojen väliin tonttikadun reunaan

**Eri liikennemuotojen reitit:** Suurimmilla kaduilla on molemmin puolin tietä kevyen liikenteen väylät korotuksella erotettuna autotiestä.

**Katutilojen leveydet:** Pääkadut noin 13-18m, sivukadut 6m ja pienemmät pihakadut noin 4m

### ALUEEN LUONNE

Alueen tunnelma on rauhallinen ja luonnonmukainen. Rakennukset ovat alisteisessa roolissa luontoon nähden, joten yleisilme on vehreä.

### OTANIEMI -avoin metsälähiömäinen



© Espoon karttapalvelu (kuvattu 2008)



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus,  
kuvaaja: Noora Paajanen (kuvattu 2017)



## RIVI- JA OMAKOTITALO –RAKENNE

### TYPOLOGIAN KUVAUS

Rivi- ja omakotitalorakenteessa rivi- ja pientaloalueet vuorottelevat satunnaisesti. Rakenne on tunnistettavissa jotenkin säännömukaiseksi, mutta rakennukset eivät muodosta selkeitä vieri vieressä tai kiinni olevia jatkumota, kuten tiiviimmässä rakenteessa.



Kuva 27. Tontunmäen rakeisuuskartta

### KOHDE 1 Tontunmäki

Rakentunut hyvin eri aikakausina, vaihteluväli 1954 - 2012  
Asemakaavamerkinntät: AO, AOR, AP, AR  
 $e_t = 0,3-0,4$   
kerroskorkeus 2



Kuva 28. Ote Tontunmäen asemakaavasta

Tonttiväljyys = 0-60 %  
(punaisella rajattu alue)

$e_k = 0,30$  (punaisella rajattu alue)

Katujulkisivujen lukumäärä: 1  
Tonttien lukumäärä korttelissa: 1-12  
Rakennusten lukumäärä tontilla: 1-7

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Rakenne ei ole hierarkinen, erilaiset rakennustyytit esiintyvät asemakaavan mukaisesti vaihtelevasti

**Yksityisyys:** Yksityisiä pihota on rajattu usein erilaisin puuidoin, mutta paremmin onnistuneita ovat ne pihapiirit, joissa rajaaminen on tehty kasvillisuudella.

**Viherrakenne:** Alueella on säästetty paljon metsärakennetta asutuksen lomassa ja sieltä on myös hyvät yhteydet laajoille peltoalueille, joissa on toimiva viherreitistö.

**Palvelut:** Lähialueella on peruskoulu, päiväkoteja ja lasten leikkipaikka. Alueen välittömässä läheisyydessä on Esport Center, jossa on laajat sisä- ja ulkoliikuntamahdollisuudet pallopeleistä kuntosalin ja sisäjuoksurataan.

**Tilantuntu:** Katutilaa leventää pyörätie. Paikoitellen vaihtelua on paljon katutilan laadussa. Sivukujat ovat viihtyisimpiä tilantunnultaan, jolloin katutila on myös kapein ja puuaidat puuttuvat.

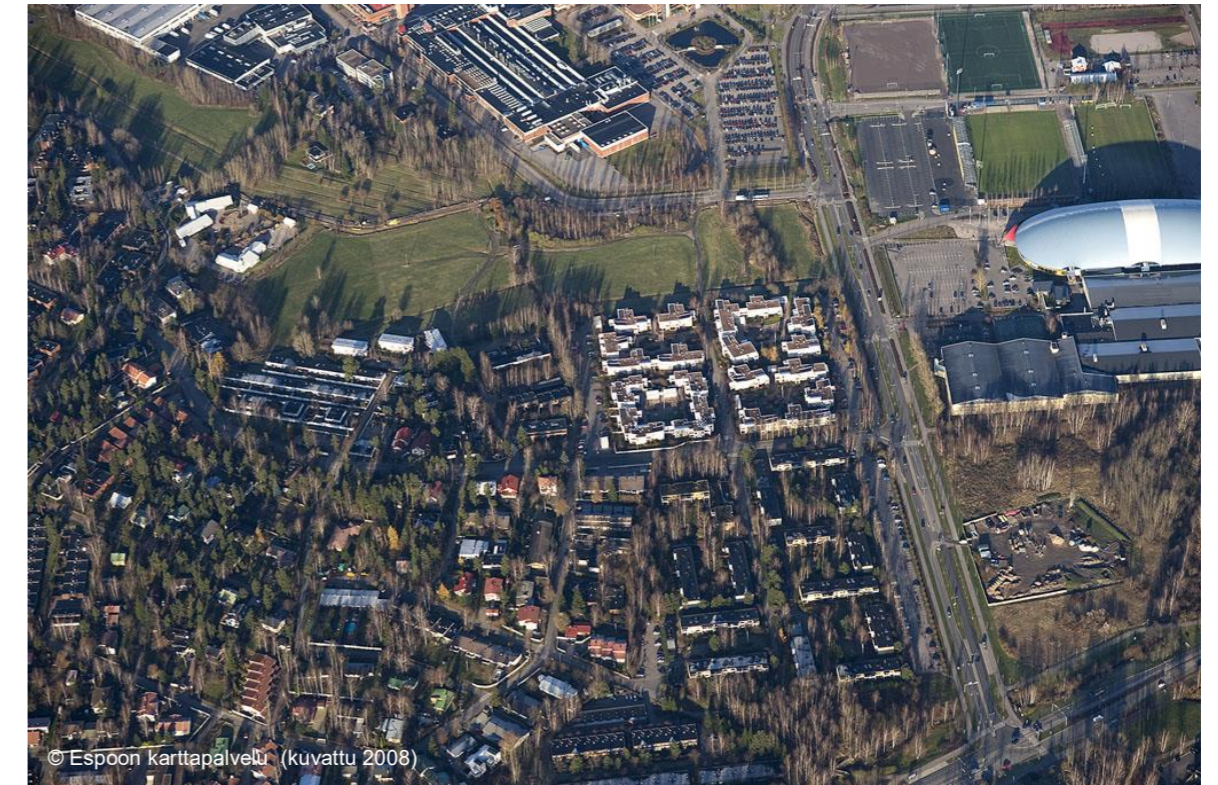
### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on sijoitettu pientalotontteille ja rivitaloalueilla keskitetuille pysäköintialueille kokoojakadun läheisyyteen

**Eri liikennemuotojen reitit:** Myös kevyelle liikenteelle on paikoitellen järjestetty omat reitit. Katuverkosto on hierarkinen, katujen leveydet pienenevät kohti yksityisempiä teiden osia.

**Katutilojen leveydet:** Pääkadut ovat leveydeltään noin 12m, sivukadut noin 6m ja tonttikadut noin 4m.

### TONTUNMÄKI -rivi ja pientalorakenne





## ALUEEN LUONNE

Tontunmäessä ihmisen mittakaava toteutuu hyvin ja istutuksin rajatut pientalotontit luovat vehreitä katunäkymiä. Alueen erikoisuutena on sen koillisosassa sijaitseva neljän korttelin kokonaisuus, jossa kaksikerroksiset luhti- ja kerrostalot muodostavat puoliavoimen rakenteen.

Julkisivumateriaalina on useimmiten tiili, sävyt vaihtelevat paljon. Lisäksi on käytetty myös rappausta ja betonipintaa. Alueella on myös puutaloja. Alue on kokonaisuutena liian vaihteleva ollakseen yhtenäinen. Pientalotontit ovat pääosin viihtyisiä.

## RIVI- JA OMAKOTITALO -RAKENNE

### KOHDE 2 Nöykkiö

$e_k = 0,20$  (punaisella rajattu alue)

Katujulkisivujen lukumäärä: 1-2  
Tonttien lukumäärä korttelissa: 5-13  
Rakennusten lukumäärä tontilla: 1-4

Rakentunut hyvin eri aikakausina,  
Vaihteluväli: 1948-2015



Kuva 29. Nöykkiön rakeisuuskartta

Asemakaavamerkinntät: AO, AO-1, AP-1  
 $e_t = 0,2-0,25$   
kerroskorkeus 2

Tonttiväljyys = 0-20 %  
(punaisella rajattu alue)



Kuva 30. Ote Nöykkiön asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Rakenne ei ole hierarkinen, rakennustyyppien vaihtelu on asemakaavanmukaista. Rakennusten koko tai korkeus poikkeaa toisistaan vain vähän

**Yksityisyys:** Yksityiset pihat ovat erotettuna julkisesta tilasta aidoin, istutuksin ja maanpäällystemateriaalein.

**Viherrakenne:** Asuinalueiden väleihin jää metsäkaistaleita ja alueen yleisilme on vihreä. Alueen keskiössä kulkee selkeä viherreitistö, mutta hoidettuja puistoalueita on vähän. Päällystettyä maanpintaa on suhteessa enemmän rivitaloalueilla, kuin pientaloalueilla.

**Palvelut:** Alueen palveluja ovat peruskoulu, tennishalli, koripallokenttä, luistintrata ja ulkokuntoilupaikka. Lähin päiväkotit on noin 1500 metrin päässä Espoonlahdella; samoin muut julkiset palvelut, kuten hammashoito ja laajat urheilupalvelut.

**Tilantuntu:** Katutilaa on rajattu erilaisin keinoin kiveyksillä, pensaille, ja aidoilla. Ympäristö on vaihtelevaa ja sopii hyvin ihmisen mittakaavaan.

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on sijoitettu pientalotonteille ja rivitaloalueilla keskitetyille pysäköintialueille kokoojakadun läheisyyteen

**Eri liikennemuotojen reitit:** Suurimmilla kaduilla on kevyenliikenteen väylä

**Katutilojen leveydet:** Pääkadut noin 17m, sivukadut noin 11 m ja pienimmät tonttikadut noin 3m.

### ALUEEN LUONNE

Alueella korostuvat persoonalliset ratkaisut ja rakennusten ulkomuoto vaihtelee paljon. Lisäksi rakennusten eri aikakaudet näkyvät rakennustyylien vaihtelussa.

### NÖYKKIÖ -rivi ja pientalorakenne



© Espoon karttapalvelu, (kuvattu 2008)



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus (kuvattu 2008)



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus (kuvattu 2008)

## NOPPAKERROSTALO JA PIEN/RIVITALO -RAKENNE

### TYOLOGIAN KUVAUS

Rakenne muodostuu kahdesta erilaisesta rakennustyytistä, korkeasta pistetalosta ja pien- tai rivitalosta. Tyypillisesti pistetalot ovat ylärinteessä ja niiden "rivistö" muodostaa jonkinlaisen "selän" alempana maastossa oleville pienemmille rakennustyyteille. Rakennukset on sijoitettu maastonmuotojen mukaisesti ja alueen rajaavana pintana toimii usein kerrostalorivistö.



Kuva 31. Tapiolan aarnivalkean rakeisuuskartta

### KOHDE 1 Tapiolan Aarnivalkea

Rakentunut pääosin 50-luvun lopulla ja 80-luvun puolivälin jälkeen

Asemakaavamerkinntät: AK ja AO  
 $e_t = 0,25$  kerroskorkeus 1-4

Tonttiväljyys = 0-40 %  
(punaisella rajattu alue)

$e_k = 0,4$  rajattu alue

Katujulkisivujen lukumäärä : 1  
Tonttien lukumäärä korttelissa : 1-12  
Rakennusten lukumäärä tontilla: 1-7



Kuva 32. Ote Tapiolan aarnivalkean asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Rakenne on hierarkinen ja rakennusmassoittelun volyyymi kasvaa pois päin Silkkiniityn puistosta ja vastaavasti pienenee sitä kohti. Rakennustyyt ovat selkeästi omina alueinaan. Eri korkuisista rakennuksista ja niiden sijoittelusta muodostuu mukava rytmi rajaamaan Aarnivalkeantietä. Korttelin muodostaa 1-2 noppamaisen kerrostalon ja useiden pientalotonttien yhdistelmä.

**Yksityisyys:** Kasvillisuus peittää yksityisiä piha-alueita; lisäksi pihaja on verhottu erilaisin aitarakennelmin.

**Viherrakenne:** Alueella on hyvät virkistysreitit. Asuinalueen eteläosassa on Silkkiniitty ja pohjoispuolella Tapiolan asukaspuisto. Puistoalueelta on luontevat yhteydet toisiinsa. Kovia päällysteitä on käytetty vain kokoojakadulla ja sivukaduilla, muutoin piha-alueet ovat joko luonnontilaisia tai hoidettuja alueita.

**Palvelut:** Alueen palveluja ovat koulu, päiväkotii, lähiliikuntapuisto- ja kenttä, sekä lasten leikkipaikat.

**Tilantuntu:** Aarnivalkeantiellä tilantuntu on jäsenelty ja vehreä, katutilamitoitus on hyvin inhimillinen ja pistemäisten talojen väliin jäävät viheralueet luovat avaruutta. Pienemmät sivukujat ovat epämääräisempiä ja huonommin hoidettuja, mutta vehreitä.

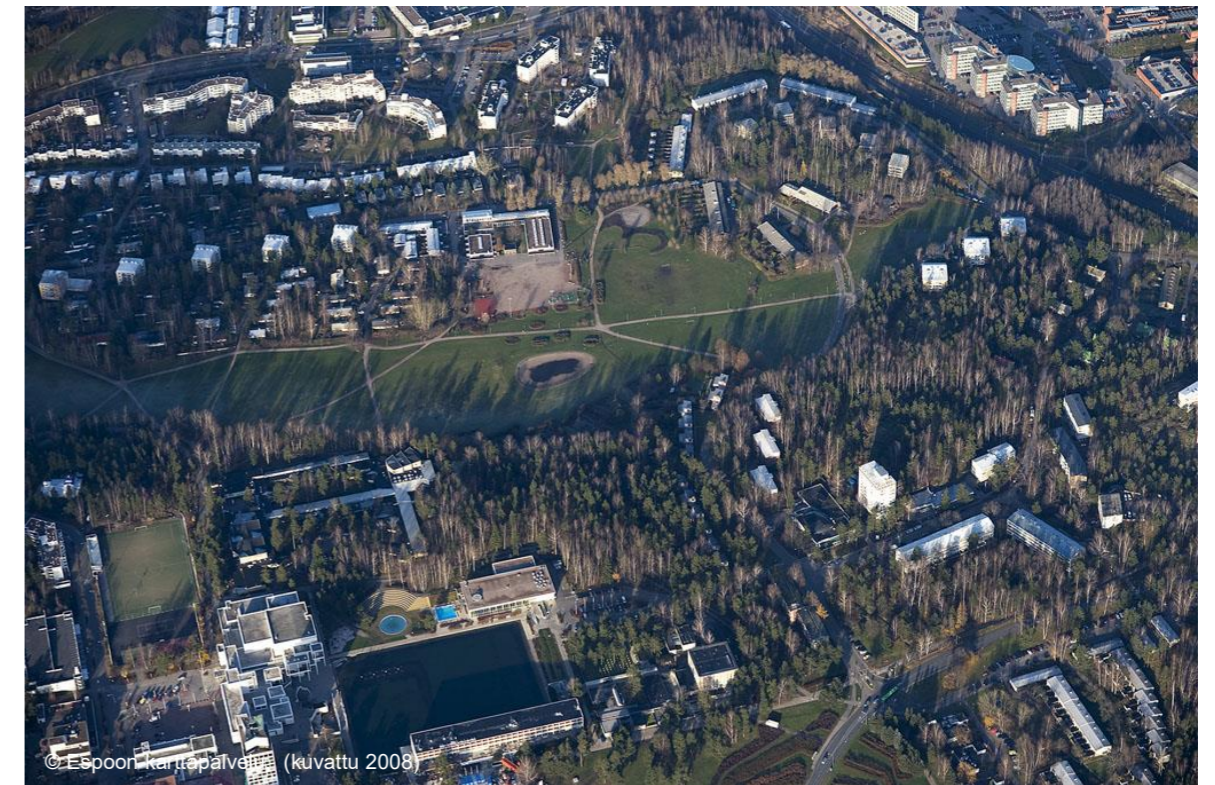
### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on järjestetty pientaloalueilla tonteille ja kerrostalojen yhteydessä toimii kadunvarsipysäköinti

**Eri liikennemuotojen reitit:** Katuverkosto on niukka, mutta riittävä alueen tarpeeseen nähden

**Katutilojen leveydet:** Pääkatujen leveys noin 10m, sivukadut noin 4m ja pienemmät pihatiet noin 3m

### TAPIOLAN AARNIVALKEA -kerros- ja pientalorakenne



### ALUEEN LUONNE

Pientaloalue liittyy luontevasti pistetalotyylisesti sijoitettujen kerrostalojen alueeseen ja muodostaa oman välivyöhykkeen ennen suurta puistoaluetta. Pihapiirit ovat rauhallisia ja niiden lomitse risteilevät polut luovat luonnonmukaisen tunnelman.





## NOPPAKERROSTALO JA PIEN/RIVITALO –RAKENNE

**KOHDE 2** Haukilahti

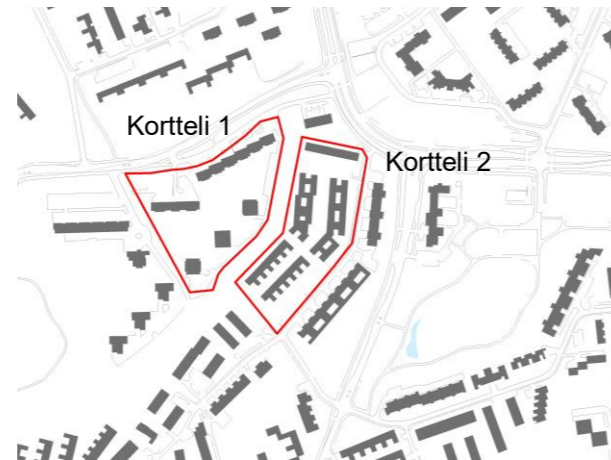
**kortteli 1**  $e_k=0,5$  rajattu alue

**kortteli 2**  $e_k=0,6$  rajattu alue

Katujulkisivujen lukumäärä: 1-2

Tonttien lukumäärä korttelissa: 1-4

Rakennusten lukumäärä tontilla: 2-5



Kuva 33. Haukilahden rakeisuuskartta

Rakentunut pääosin 60 -luvun lopulla ja 70 -luvun lopulla

Asemakaavamerkinntät: AK ja AR

$e_t = -$

kerroskorkeus 1-6

**kortteli 1** Tonttiväljyys = 0-60 %  
(punaisella rajattu alue)

**Kortteli 2** Tonttiväljyys = 20-60 %  
(punaisella rajattu alue)



Kuva 34. Ote Haukilahden asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Rakenne on hierarkinen, rakennusten kerroskorkeus madaltuu kohti rantaa

**Yksityisyys:** Kerrostalojen puolijulkiset pihat sijaitsevat väljästi maastossa, rajaavana elementtinä on metsä. Rivitaloilla on perinteiset yksityispihat ja lisäksi joissain taloissa rakennuksen muodolla rajatut "lokeroidut" pihat, joista ei ole edes näköyhteyttä naapuriin.

**Viherrakenne:** Rakennukset on sijoitettu rinteeseen maastonmuotoja mukaillen ja tontit ovat hyvin luonnonmukaisia. Viherrakennetta on runsaasti ja lisäksi alueen itäpuolella on hoidettu puistoalue

**Palvelut:** Alueen palveluja ovat päiväkodit, hammashoitola, kirjasto, peruskoulu, hoivakoti, luistinrata, ravintolat, ruokakauppa ja apteekki

**Tilantuntu:** Katutilaa rajaavia elementtejä ovat ylärinne, kasvillisuus ja aidat. Katutilasta käsin alue vaikuttaa suljetulta. Rinteessä olevat talot vaikuttavat juhlavilta korkean sijaintinsa vuoksi.

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Kerrostaloalueen pysäköinti on järjestetty alarinteeseen, rakennusten edessä olevalle asfaltoidulle alueelle. Rivitaloalueilla pysäköinti tapahtuu autokatoksiin tai pysäköintikentille, jotka ovat myös alarinteessä

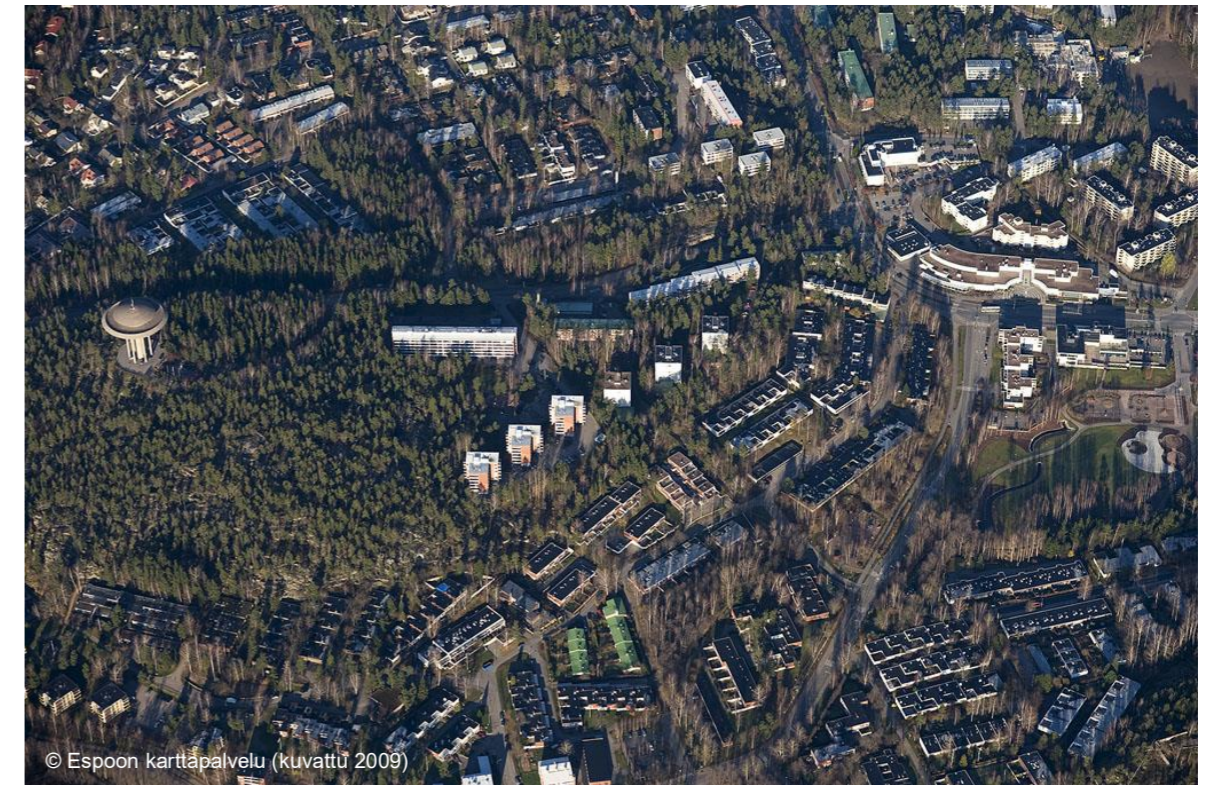
**Eri liikennemuotojen reitit:** Pääteillä on kevyenliikenteen väylä toisella puolella tietä

**Katutilojen leveydet:** Pääteit noin 17 m, sivukadut noin 9 m ja tonttikadut noin 6 m

### ALUEEN LUONNE

Profiloituu rinnerakentamisen vuoksi persoonallisena alueena, jossa maastonmuodot on huomioitu hyvin ja se myös antaa lähtökohdat rakennusten sijoittelulle julkisivujen suunnan ja valittujen pihajärjestelyiden suhteen.

### HAUKILAHTI -kerros- ja rivitalorakenne



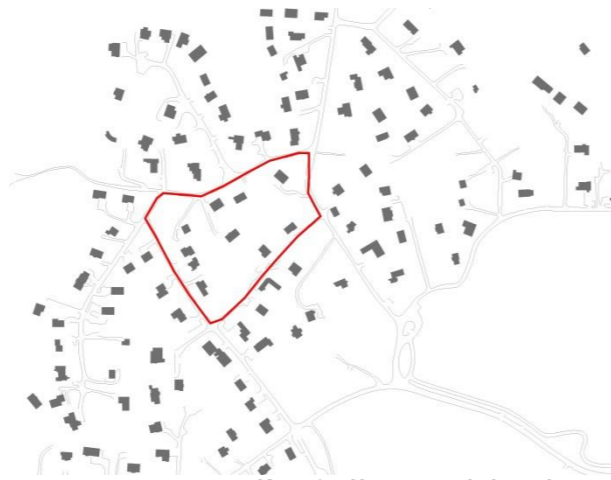
© Espoon karttapalvelu (kuvattu 2009)



## PIENTALO –RAKENNE

### TYOLOGIAN KUVAUS

Rakenteen tunnistaa ainoastaan pientaloista koostuvasta rakennustyypistä ja väljyydestä. Tyypillisin tontitehokkuus on 0,2. Katuverkosto mutkittelee pitkin aluetta. Talot eivät rajaudu tonttiin tai katuun.



Kuva 35. Henttaan rakeisuuskartta

### KOHDE 1 Henttaa

Rakentunut hyvin eri aikakausina, vaihteluväli 1954 - 2015

Asemakaavamerkinntät: AO

$e_t = 0,15 - 0,25$

kerroskorkeus 2

Tonttiväljyys = 0-20 %

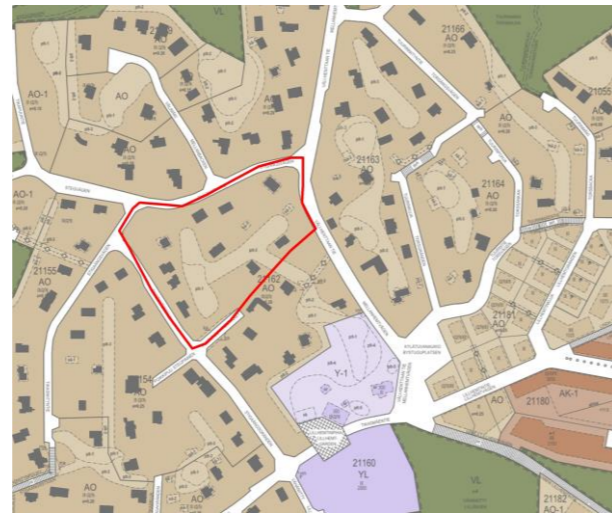
(punaisella rajattu alue)

$e_k = 0,20$  (punaisella rajattu alue)

Katujulkisivujen lukumäärä: 0

Tonttien lukumäärä korttelissa: 1

Rakennusten lukumäärä tontilla: 4-30



Kuva 36. Ote Henttaan asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Rakenne ei ole hierarkinen. Alue on tyypillinen pientaloalue, joka on rakentunut 50-luvulla ja täydentynyt ihan viime vuosiin saakka

**Yksityisyys:** Alueen mitoitus on väljä, joten periaatteessa yksityistä tilaan on tonteilla paljon, mutta paikoin jopa niin väljä, ettei piha-alueita ole rajattu toisistaan ja näkyvyys on suoraan naapurin pihaan. Pihatietkin alkavat menettää julkisen luonteensa, koska suuret yksityispihat korostuvat.

**Viherrakenne:** Metsäisiä viheralueita on paljon, mutta varsinaiset puistoalueet puuttuvat

**Palvelut:** Palvelut ovat vähäiset; luistelukenttä ja lasten leikkipaikka

**Tilantuntu:** Katutilan luonne on väljä ja vehreä, katu alkaa muistuttaa mökkitietä

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on pientalotonttien yhteydessä

**Eri liikennemuotojen reitit:** Katuverkosto ei ole hierarkinen ja kevyen liikenteen erilliset reitistöt puuttuvat; toisaalta alueen mittakaavan huomioiden ne olisivat melko turhia.

**Katutilojen leveydet:** Kaikki tiet ovat leveydeltään noin 4m leveitä

## HENTTAA - pientalo -rakenne



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, kuvaaja: (kuvattu 2008)

### ALUEEN LUONNE

Vehreä pientaloalue, jossa tonttien väleistä avautuu paikoin hoidettuja viheralueita, paikoin metsää. Suurilla tonteilla on kymmeniä pientaloja ja mutkittelevat tiet kuljettavat pitkin loivasti kumpuilevia mäkiä.

Julkisivumateriaalien kirjo on laaja; tiili, puu ja sävyt vaihtelevat runsaasti; yleistä on harjakatto. Laatua on väljyydessä ja pihojen hoidossa.



© Espoon kaupunki, kuvaaja: Marko Oikarinen (kuvattu 2011)

## PIENTALO –RAKENNE

### KOHDE 2 Kaupunginkallio

$e_k = 0,10$  (punaisella rajattu alue)

Katujulkisivujen lukumäärä: 1

Tonttien lukumäärä korttelissa: 1-10

Rakennusten lukumäärä tontilla: 1-12



Kuva 37. Kaupunginkallion rakeisuuskartta

Rakentunut hyvin eri aikakausina,  
vaihteluväli 1900 - 2008  
Asemakaavamerkinntät: AO-1, AO-2, A,  
AT, AP-2

$e_t = 0,15 - 0,25$

kerrokorkeus 1,5 - 2,5

Tonttiväljyys = 0-20 %  
(punaisella rajattu alue)



Kuva 38. Ote Kaupunginkallion asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Rakenne ei ole hierarkinen.

**Yksityisyys:** Pientaloilla on tyypillisesti omat yksityispihansa, rivitaloalueilla on yksityispihat ja puolijulkiset piha-alueet yhteiskäytössä

**Viherrakenne:** Metsäisiä viheralueita on paljon, mutta varsinaiset puistoalueet puuttuvat

**Palvelut:** Lähialueella, Espoonväylän toisella puolella on peruskoulu, päiväkodit, hammashoitola, luistinrata, lentopallokenttä ja leikkipaikkoja. Kaksi leikkipaikkaa on myös Kaupunginkallion alueella.

**Tilantuntu:** Katutilan luonne on väljä ja vehreä.

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on pientalotonttien yhteydessä.

**Eri liikennemuotojen reitit:** Isoimmilla teillä on kevyenliikenteen väylät molemmin puolin tietä

**Katutilojen leveydet:** Pääkadut noin 11 m, sivukadut noin 7 m ja tonttikadut noin 3 m

### ALUEEN LUONNE

Alueelle on tyypillistä historiallinen luonne 1900-luvun alun rakennusten myötä.

### KAUPUNGINKALLIO - pientalorakenne



© Espoon karttapalvelu (kuvattu 2008)



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus (kuvattu 2008)



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus (kuvattu 2008)

## VÄLJÄ PIENTALO –RAKENNE

### TYPOLOGIAN KUVAUS

Hajanaisen rakenteen tuntomerkkejä on suuri väljyys, maaseutumaisuus, katuverkoston hierarkinen yksipuolisuus ja pientalojen vallitsema rakennustyyppi. Alueet ovat useimmiten asemakaavoittamattomia.



Kuva 39. Högnäs in rakeisuuskartta

### KOHDE 1 Högnäs

Rakentunut hyvin eri aikakausina, vaihteluväli 1920 - 2014

$e_k = 0,05$  (punaisella rajattu alue)

-alueella ei ole asemakaavaa

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Rakenne ei ole hierarkinen. Erityisesti ranta-alueella on paljon vapaa-ajan asuntoja ja saunarakennuksia. Alue koostuu pientaloista.

**Yksityisyys:** Jo päätien tuntu on yksityinen, koska se johtaa yksityispihoihin, eikä tien päässä ole juurikaan julkista aluetta

**Viherrakenne:** Viherympäristön määrä on niin suuri, että hoidetut piha-alueet ovat vain pieni osa yleisestä metsäalueesta

**Palvelut:** Alueella ei ole palveluja

Tämän rakenteen luonteelle ei ole mielekäästä määritellä julkisivumateriaaleja tai katutilan tuntua, koska pääosin rakennukset eivät näy tielle lainkaan ja alueen halki johtava tie ei ole käsitettävissä enää julkiseksi tieksi.

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on pientalojen yhteydessä

**Eri liikennemuotojen reitit:** Niemimäisen ranta-alueen halki kulkee yksi päätie, josta haarautuu pienempiä sivuteitä rantaa kohti

### ALUEEN LUONNE

Alueen asutus on harvaa ja tyypillistä loma-asumiselle. Näkymät avautuvat vesistöön rantatonteilta ja maisemat vaihtelevat laajoista peltoalueista tihentyviin metsiin, joiden peittoon useimmat tontit jäävät. Pihapiirien tunnelma on hyvin yksityinen ja rauhallinen.

## HÖGNÄS - väljä pientalorakenne



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, kuvaaja: Lentokuva Vallas (kuvattu 2009)



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, kuvaaja: Jussi Helimäki (kuvattu 2015)

## VÄLJÄ PIENTALO –RAKENNE

**KOHDE 2** Brobacka  
**e<sub>k</sub> = 0,02** (punaisella rajattu alue)



Kuva 40. Brobackan rakeisuuskartta

-alueella ei ole asemakaavaa

Rakentunut hyvin eri aikakausina, vaihteluväli: 1920-2006

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Rakenne ei ole hierarkinen

**Yksityisyys:** Päätieltä haarautuvat tonttikadut ovat hyvin yksityinen oloisia, joten yksityisyyden aste nousee jo heti päätieltä poiketessa.

**Viherrakenne:** Viherympäristöä on valtavasti verrattuna rakennetun ympäristön määrään.

**Palvelut:** Lähimmät palvelut ovat: Nupurin päiväkoti etelässä (n. 2 km), Nuuksion koulu lännessä (yli 2 km), Pirttimäen ulkokuntoilualaue idässä (n. 2 km)

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti tapahtuu tonttien yhteydessä

**Eri liikennemuotojen reitit:** Päätiestä haarautuu pienempiä tonttikatuja rantaa kohti, jaotellen samalla tontteja. Nuuksiontiellä (päätie) on erillinen kevyen liikenteen kaista, mutta muualta nämä puuttuvat.

**Katutilojen leveydet:** Päätiety noin 13 m, tonttikadut noin 4 m

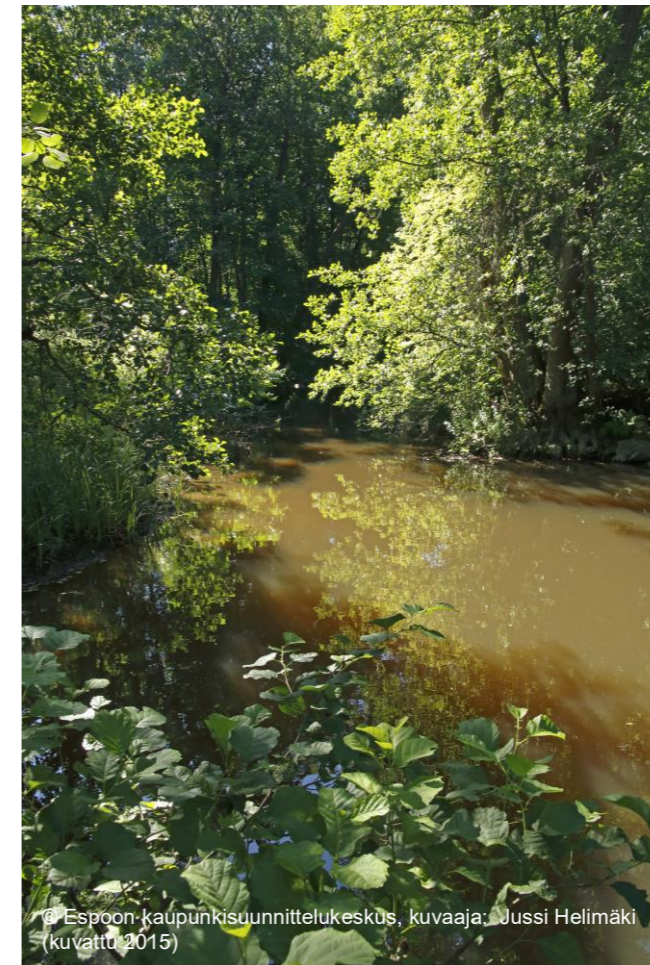
### ALUEEN LUONNE

Alueelle tyypillistä on peltomaisema.

## BROBACKA - väljä pientalorakenne



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus (kuvattu 2009)



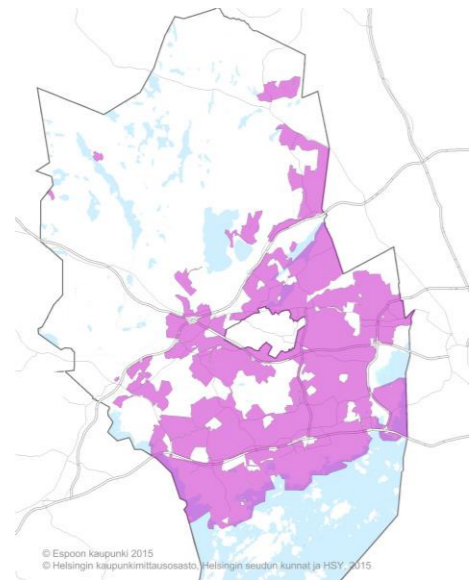
© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, kuvaaja: Jussi Helimäki (kuvattu 2015)

## 5.4. Asemakaavoituskohteet ja uudet tytologiat

Viereisessä karttakuvassa on esitetty Espoossa tällä hetkellä vireillä olevat asemakaavoituskohteet. Asemakaavoituskohteet on merkitty kuvaan vaaleanpunaisella täytevärillä.

Alla on luokiteltu sellaisten suurimpien asemakaavoituskohteiden rakennetyyppi, joista on olemassa riittävästi aineistoa määrittelyn tekemiseksi ja joissa kohteena on asuinalueen asemakaavoitus. Uudet tytologiat on merkitty luetteloon vihreällä.

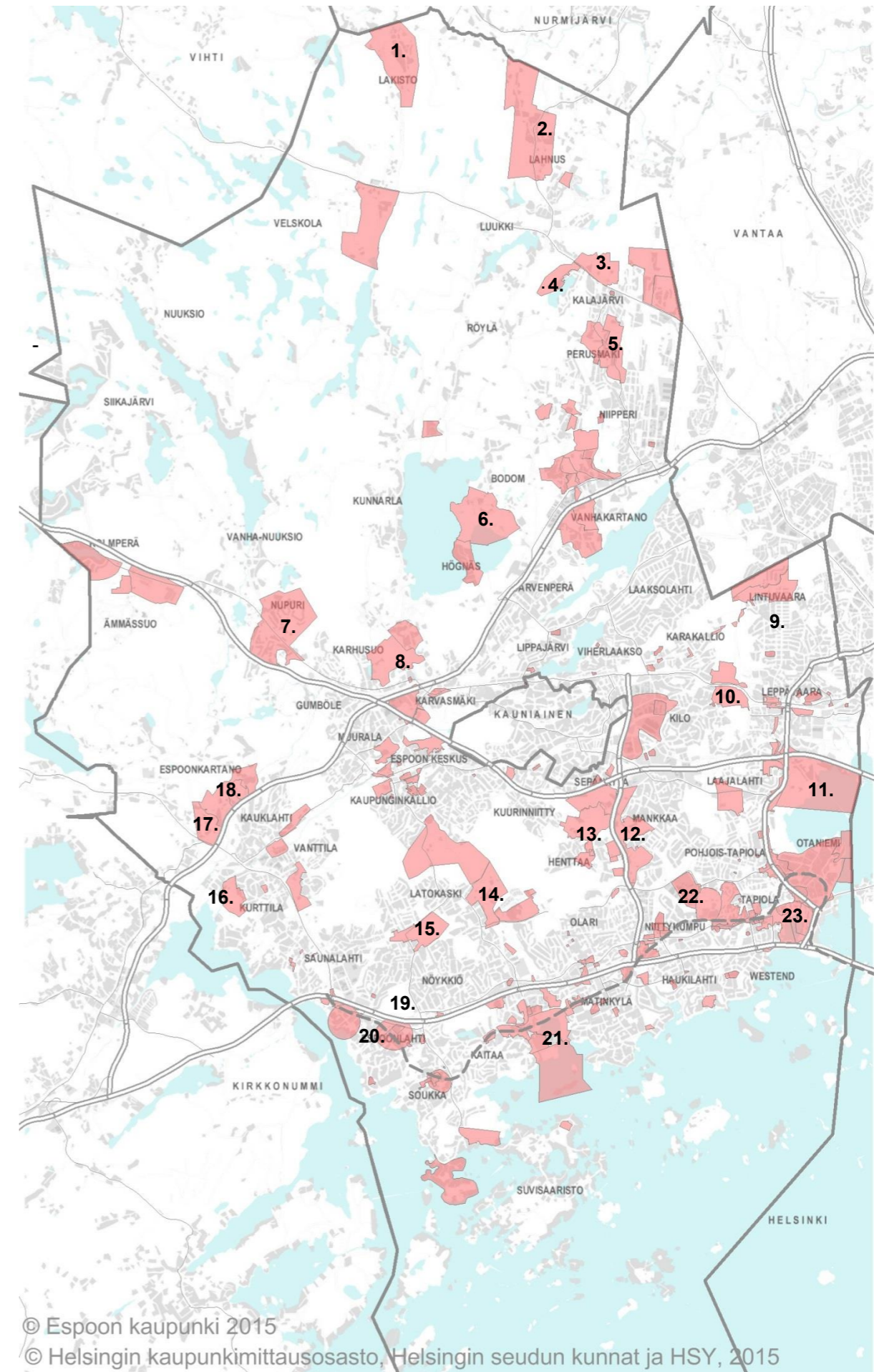
1. **Rinne koti** - täydennysrakentaminen, avoin metsälähiömäinen -rakenne
2. **Ketunkorpi** - väljä omakotitalo -rakenne
3. **Vaskitsanmäki** - rivi- ja omakotitalo -rakenne
4. **Kalajärvenkallio** - väljä omakotitalo -rakenne
5. **Niipperinniitty** - väljä omakotitalo -rakenne
6. **Bodomin kartano** - väljä omakotitalo -rakenne
7. **Nupurinkallio** - väljä omakotitalo -rakenne
8. **Miilukorpi** - tiivis rivi- ja omakotitalo -rakenne
9. **Muuttolinnunmäki** - tiivis omakotitalo -rakenne
10. **Kilonkartano** -sekoittunut rakenne (asuinke rrostalo, palveluasuminen ja päivä koti)
11. **Ruukinranta tarvaspää** - tiivis rivi- ja omakotitalo -rakenne
12. **Nygrannas** -sekoittunut rakenne (asuinke rrostalo, liike- ja tsto-rakennukset, pysäköintilaitos)
13. **Suurpelto** - sekoittunut rakenne (asuinke rrostalo, pienke rrostalo, rivitalo, toimitila, julkiset palvelut ja virkistys)
14. **Bosmalm** - rivi- ja omakotitalo -rakenne
15. **Latokaskenniitty** - kaupunkimainen puoliavoin rakenne ja tiivis omakotitalo -rakenne
16. **Mulbynhaka** - tiivis rivi- ja omakotitalo -rakenne
17. **Finsinmäki** - rivi- ja omakotitalo -rakenne
18. **Mynttilä** - väljä omakotitalo -rakenne
19. **Sammalvuori** -täydennysrakentaminen, tiivis rivi- ja omakotitalo -rakenne



asemakaavoitettu alue



© Espoon kaupunki 2015  
© Helsingin kaupunkimitta osasto, Helsingin seudun kunnat ja HSY, 2015

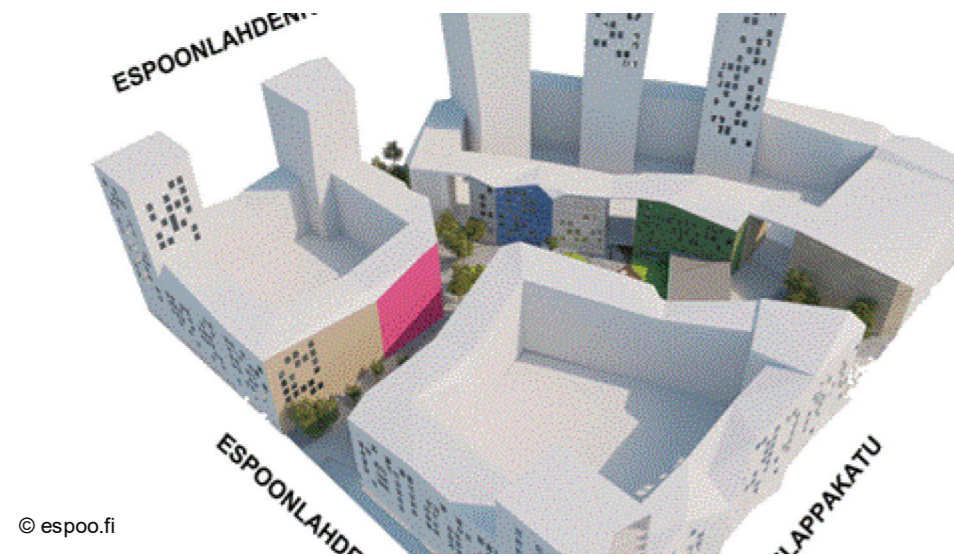


© Espoon kaupunki 2015

© Helsingin kaupunkimitta osasto, Helsingin seudun kunnat ja HSY, 2015

Kuva 41. Asemakaavoituskohteet

20. Espoonlahden keskus II (Mårtensbron kortteli) -kaupunkimainen suurkortteli



22. Koivu-mankkaa - liike- ja tsto -rakennusten muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi

23. Tapiolan keskus -toimistokorttelin muuttaminen asuinkortteliksi



21. Finnoon keskus - sekoittunut rakenne (metro, korkea asuinkerrostalo, työpaikka, palvelukortteli ja virkistys)



## 5.5. Espoon korkean rakentamisen periaatteet

Edellisessä kappaleessa esitellyistä asemakaavakohteista erityisesti Espoonlahden keskus II ja Finnoon keskus kuuluvat *Espoon korkean rakentamisen periaatteet* - Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisun (2012) mukaiseen ohjelmaan.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on laatinut selvityksen yhdessä rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen kanssa ja eräs ensimmäisistä päätöksistä oli, että luoteisin alue johon korkea rakentamista sallittaisiin, olisi Hista - Nupurinkartano ja muutoin rajana kulkisi kehä III. Perusteena rajaukselle oli, että rajan pohjoispuoliset alueet koettiin korkeaan rakentamiseen soveltumattomiksi, sekä pelastustoiminnan osalta, että kaupunkirakenteen kehitystä ajatellen.

Korkean rakennuksen määritelmä perustuu kerroskorkeuksiin siten, että korkeuden alarajana on 12 kerrosta tai 35 metriä. Vuonna 2012 Espoossa oli 16 tämän korkuista rakennusta, joista ensimmäinen on rakennettu jo vuonna 1954 ja viimeisin vuonna 2011.

Selvityksessä analysoitiin siihen saakka rakentuneiden korkeiden rakennusten luomaa siluettia ja sijaintia ja todettiin, että ne toimivat usein sisääntuloväylän porttiaiheena (esim. Leppävaara ja Keilaniemi).

Perusteena korkeiden rakennusten rakentamiselle toisaalta niitä koskevia rajoituksia selvityksessä kirjattiin seuraavasti:

- Sijoitetaan vain kaupunkikuvallisesti perusteltuihin paikkoihin, muilla alueilla toteutetaan toivottu tehokkuus umpi- ja puoliumpikorttelein
- Paloturvallisuus huomioidaan jopa yli lainsäädännön, RakMk: n, sekä viranomaisvaatimustason



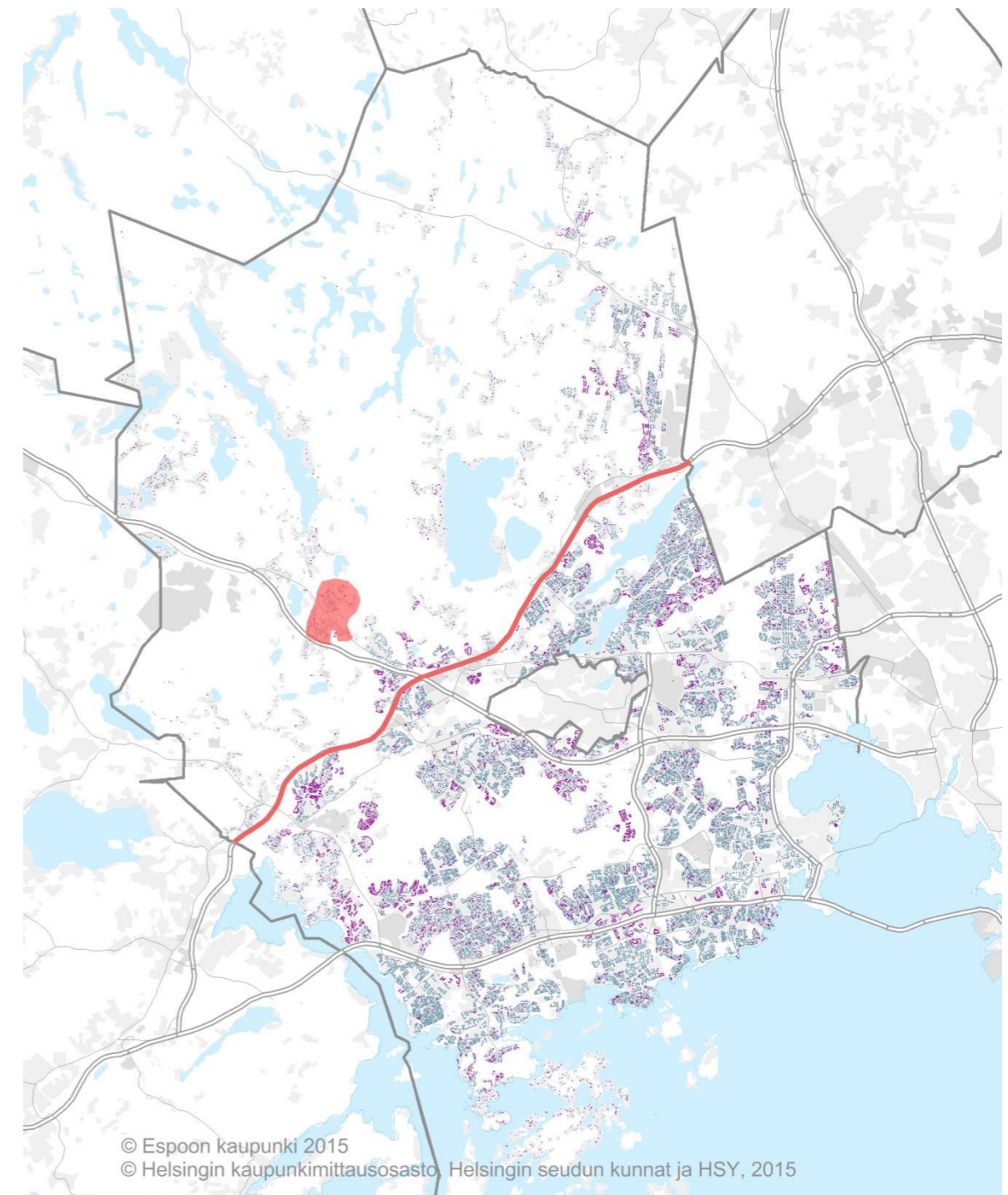
- Sijainti mahdollisimman lähelle raideliikenteen asemaa, enintään 300m päässä asemasta
- Vähintään 90 % pysäköinnistä maan alla / koko pysäköinti aluepysäköintiä

Kaupunkikuvan kannalta korkean rakentamisen edellytyksiksi esitetään vaihtoehtoisia suunnitelmia arvioivaa kaupunkikuvatoimikuntaa tai laajennettua kaupunkikuvatoimikuntaa. Lisäksi näkyvyys ympäristössä tulisi aina selvittää. Kulttuurimaisemasta, jossa sijaitsee hyvin pienipiirteistä rakentamista, laadittaisiin valokuvaapotuksia, jotta voitaisiin arvioida asemakaavan laatimisen edellytyksiä ja maisemaan soveltuvuutta.

Perusteluina Espoon tornirakentamiselle nähtiin pistemäisen asukasmäärän kasvattaminen niissä kaupunkikeskuksissa, joissa tonttiala on jo lähes käytetty, mutta joihin tarvitaan enemmän asukkaita, jotta saadaan kattavat julkiset ja kaupalliset palvelut. Lisäksi todettiin, että nimenomaan Espoossa tulisi keskittyä muutamaaan laadukkaan tornin rakentamiseen, joissa maisemat, kaupunkirakenteen monipuolisuus ja ympäristöystävälliset ratkaisut korostuisivat. Maisemien osalta niiden saatavuus kaikkien asukkaiden kannalta taattaisiin laadukkailla yhteistiloilla, jotka sijaitsevat ylimmissä kerroksissa. Lisäksi perusteisiin on kirjattu erilaisia asuntojen hallintamuotoja, kuten vuokra- omistus- asumisoikeus- ja osaomistusasunnot, jotta väestöpohja olisi monimuotoisempi.

[ 12 ]

Viereisessä karttakuvassa on esitetty Espoon korkean rakentamisen raja, joka kulkee pitkin kehä III:a ja kaappaa mukaansa myös Nupurinkallion. Tämä raja ohjaa käytännössä Espoon korkeaa rakentamista myös tytologioiden kannalta siten, että tornirakentaminen sijoittuu Espoon eteläpuolelle. Espoon pohjoispuolella sen sijaan tytologiat säilyvät entisen kaltaisina. Pohjoispuolella vallitsevina arvoina säilyvät arvokkaat luonnonalueet ja tytologioiden tehokkuustavoitteet eivät ole yhtä kunnianhimoisia, kuin uusien liikenneväylien varrella etelässä.



© Espoon kaupunki 2015  
© Helsingin kaupunkimittausosasto, Helsingin seudun kunnat ja HSY, 2015

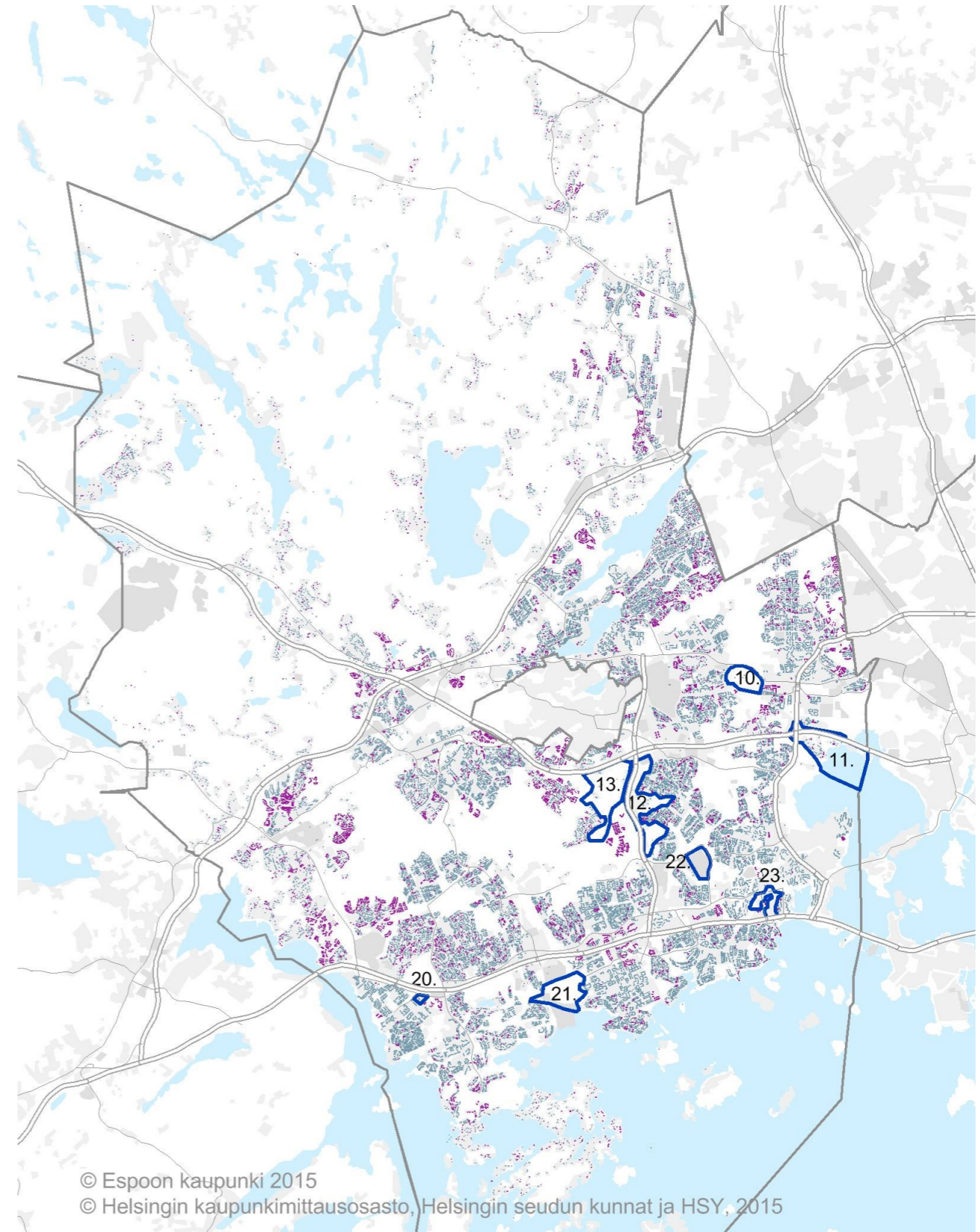
Kuva 42: Korkean rakentamisen raja

- Nupurinkallio
- Kehä III
- kuntarajat
- asuinrakennukset 2002 jälkeen
- asuinrakennukset vuoteen 2002 mennessä

## 5.6. Uudet asemakaavoituskohteiden tytologiat kartalla

Viereisessä karttakuvassa on alueina merkitty vireillä olevat asemakaavoituskohteet, joissa on uudenlaista tytologiaa. Alueet sijoittuvat Espoon kaakkoisosaan lähinnä Turunväylän ja Länsiväylän varrelle. Asemakaavoituskohteiden uusien tytologioiden suuntaus on joko sekoittunut rakenne, jossa risteävät asuin- liike- ja toimitilat, sekä palvelut tai vanhojen toimitilojen muuttaminen asuinkäyttöön. Isossa mittakaavassa muutos tapahtuu siis erillisistä asuinvyöhykkeistä kohti moniulotteista rakennetta, jossa toiminnot sekoittuvat. Tämä kuvaa siis asemakaavoituksen tahtotilaa, muttei toteutumaa, koska asemakaavoituskohteet ovat vielä ehdotusvaiheessa.

10. **Kilonkartano** -sekoittunut rakenne (asuinkerrostalo, palveluasuminen ja päiväkotii)
11. **Ruukinranta tarvaspää** - tiivis rivi- ja omakotitalo -rakenne
12. **Nygrannas** -sekoittunut rakenne (asuinkerrostalo, liike- ja tsto-rakennukset, pysäköintilaitos)
13. **Suurpelto** - sekoittunut rakenne (asuinkerrostalo, pienkerrostalo, rivitalo, toimitila, julkiset palvelut ja virkistys)
20. **Espoonlahden keskus II (Mårtensbron kortteli)** -kaupunkimainen suurkortteli
21. **Finnoon keskus** - sekoittunut rakenne (metro, korkea asuinkerrostalo, työpaikka, palvelukortteli ja virkistys)
22. **Koivu-mankkaa** - liike- ja tsto -rakennusten muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi
23. **Tapiolan keskus** -toimistokorttelin muuttaminen asuinkortteliksi



- uudet tytologiat  
  
 asuinrakennukset 2002 jälkeen  
  
 asuinrakennukset vuoteen 2002 mennessä

Kuva 43: Asemakaavoituskohteet, joissa on uutta tytologiaa

## 5.7. Asuinalueiden kehitys vuosina 2003 - 2016

Viereisestä karttakuvasta näkyy Espoon asuinalueiden kehitys vuosien 2003 - 2016. Tällä aikavälillä on valmistunut yli 31 000 asuntoa. [ 13 ]

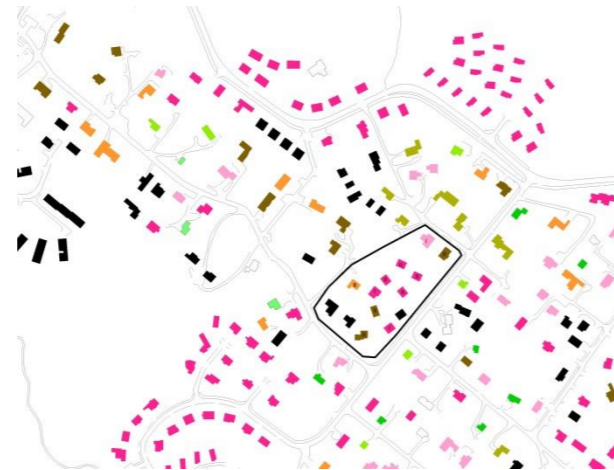
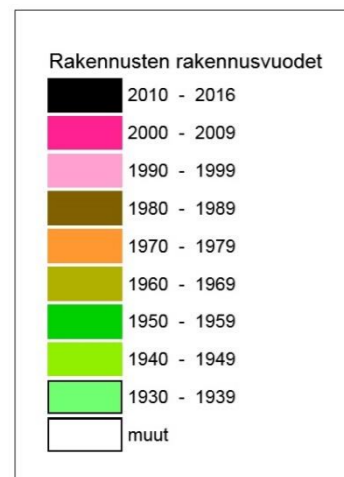
Voidaan todeta, että kehitystä on tapahtunut tasaisesti kaikkialla Espoossa olemassa olevien asuinalueiden yhteydessä. Kokonaan uusia asuinalueita ei ole, vaan uudet rakennuskohteet ovat muodostuneet täydentämään vanhoja asuinalueita, joko vanhojen rakennusalueiden viereen tai sekaan.

Suurimpina uusina aluekokonaisuuksina kartalta erottuu esim. Kuurinniitty, joka vastaa tytologioissa lähinnä *väljää omakotitalo-rakennetta*

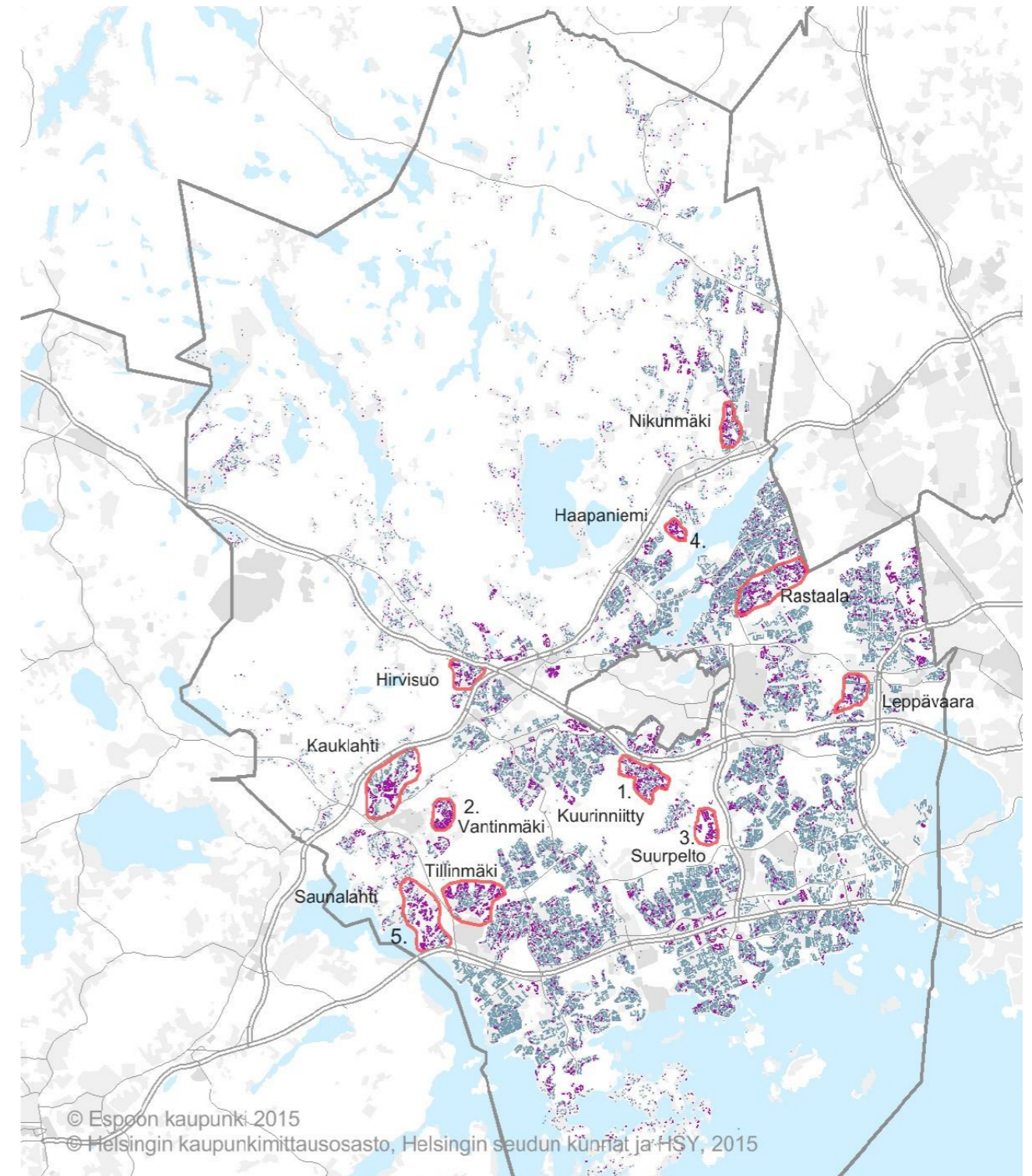
### 1. Kuurinniitty

-täydentynyt väljä omakotitalo-rakenne

$e_k = 0,20$  rajattu alue n. 15 200 m<sup>2</sup>



Yllä olevassa poiminnassa näkyy Kuurinniityn alueelta otos, jossa rakentamisen vuosikymmenet vaihtelevat hyvin paljon ja alue on rakentunut vuoden 2003 jälkeen täydentäen vanhaa rakennetta.



© Espoon kaupunki 2015

© Helsingin kaupunkimittausosasto, Helsingin seudun kunnat ja HSY, 2015

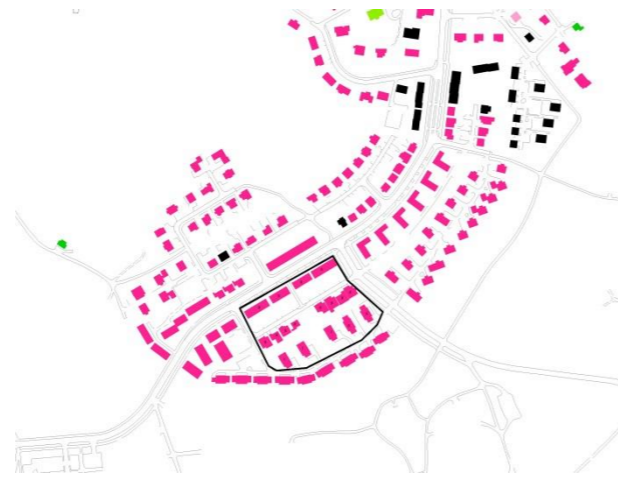
Asuinrakennukset, jotka on rakennettu 2003-2016

Asuinrakennukset, jotka on rakennettu 2002 tai sitä ennen

Kuva 44. Suurimmat rakentamisalueet vuoden 2002 jälkeen

2. **Vantinmäki** (kuvassa), Tillinmäki, Hirvisuo  
- täydentynyt rivi- ja omakotitaloalue

$e_k = 0,40$  rajattu alue n. 12 400 m<sup>2</sup>

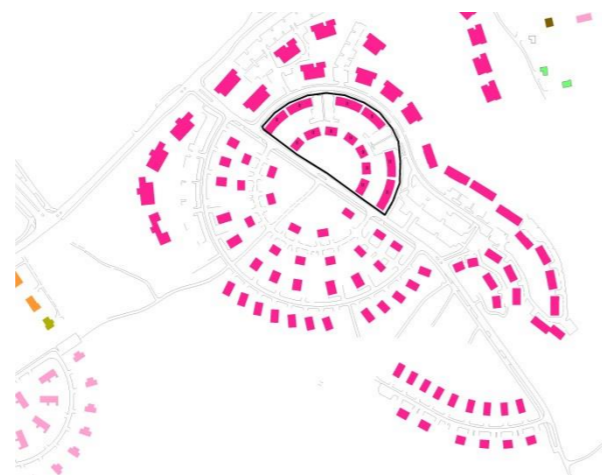


Vantinmäen alue on rakentunut lähes kokonaan yhtenä ajanjaksona: 2000 - 2009

1. **Haapaniemi**

- ympäräkeskeinen, tiivis pientalo- ja rivitaloalue

$e_k = 0,40$  rajattu alue n. 13 200 m<sup>2</sup>



Katujulkisivujen lukumäärä: 1-2  
Tonttien lukumäärä korttelissa: 1  
Rakennusten lukumäärä tontilla: 13

Haapaniemi eroaa vanhoista tytologioista lähinnä muotonsa vuoksi. Pihapiirit muodostavat erilaisia puolikaaren muotoisia alueita ja keskelle jää puistovyöhyke.

6. **Kauklahti**  
- rivi- ja paritaloalue

$e_k = 0,50$  rajattu alue n. 11 360 m<sup>2</sup>



3. **Saunalahti** (kuvassa), Kauklahti, Espoon keskus  
- täydentynyt hierarkinen kerros- rivi- ja pientaloalue

$e_k = 0,70$  rajattu alue n. 8 600 m<sup>2</sup>



Katujulkisivujen lukumäärä: 3-4  
Tonttien lukumäärä korttelissa: 1  
Rakennusten lukumäärä tontilla: 2-3

Saunalahden rakenne yhdistelee sujuvasti eri kerroskorkeuksista koostuvia rakentamisalueita, siten että pientalot sijoittuvat rannan läheisyyteen ja korkeudet nousevat kohti sisämaata asteittain. Myös maastonmuodot on enimmäkseen säilytetty. Pysäköintiratkaisuna on maanpäällisen pysäköinnin lisäksi pysäköintitalo.

#### 4. Suurpelto - kerros- ja rivitaloalue

$e_k = 1,00$  rajattu alue n. 10 100 m<sup>2</sup>



Katujulkisivujen lukumäärä: 3-4  
Tonttien lukumäärä korttelissa: 1-2  
Rakennusten lukumäärä tontilla: 2-3

Suurpellon alue on myös rakentunut yhtenä ajanjaksona ja sille ominaista on noppamaisten kerrostalojen ja pitkien rivitalojen yhdistelmä. Suurpellon alue on ensimmäinen *Espoon kaupunkirakennetypologia* -työstä selvästi poikkeava rakenne.

#### 5. Etelä -Leppävaara- kytkettyjen pientalojen ja kerrostalojen yhdistelmä

$e_k = 1,00$  rajattu alue n. 16 800 m<sup>2</sup>



Katujulkisivujen lukumäärä: 4  
Tonttien lukumäärä korttelissa: 2  
Rakennusten lukumäärä tontilla: 2-4

Etelä-leppävaarassa on yhdistetty samaan kortteliin sekä kytkettyjä pientaloja, että kerrostaloja. Pysäköinti on ratkaistu siten, että kortteleiden väliin jäävä alue on käytetty pysäköintiin, ikään kuin katumaisena tilana, jolloin se on tilakäsitykseltään hienovaraisempi, kuin laajat pysäköintialueet, joita esiintyy koko korttelin kokoisina esimerkiksi *kaupunkimainen - puoliavoin -rakenteessa* (Matinkylä).

#### 6. Nissinmäki -noppamaisten, matalien pienkerrostalojen alue

$e_k = 0,30$  rajattu alue n. 30 900



Katujulkisivujen lukumäärä: 1  
Tonttien lukumäärä korttelissa: 1  
Rakennusten lukumäärä tontilla: 8

Nissinmäen matalat, 2-kerroksiset kerrostalomaiset rakennukset muodostavat ikään kuin pihapiirin niitä yhdistävän tien varrelle. Rakennusten sijoittelu ei ole kovin tehokasta verrattuna pientaloalueisiin.

## 5.8. Uudet tytologiat

Uusien tytologioiden muutokset ovat kokonaisuutena muuttuneet sekoittuneen rakenteen suuntaan, sekä rakennusten käyttötarkoitusten, että rakennustyyppien osalta. Ennen tarkasti erotettuna olleet erilaisten rakennustyyppien ryhmät ovat alkaneet sekoittua ja myös rakennusten kerroskorkeuksien suhteen erilaisia yhdisteleviä tyyppejä on enemmän.

Ajallisesti uudet tytologiat ovat rakentuneet yleensä omaksi kokonaisuudekseen yhden vuosikymmenen aikana. Seuraavaksi kuvatut tytologiat ovat rakentuneet pääosin vuoden 2002 jälkeen.

KERROS- JA RIVITALO



RIVI- JA PARITALO



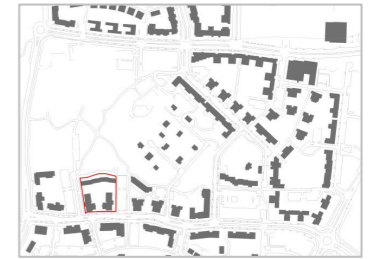
YMPYRÄKESKEINEN, PIEN- JA RIVITALO



TÄYDENTYNYT KERROS- RIVI- JA PIENTALO



KYTKETYT PIENTALOT JA KERROSTALOT



PIENTALOJEN JA KERROSTALOJEN



NOPPAMAISET, MATALAT PIENKERROSTALOT



## KERROS- JA RIVITALO -RAKENNE

### TYPOTOLOGIAN KUVAUS

Typologian peruspierreet ovat noppamaisten kerrostaloista koostuvan alueen ja sen viereisen rivitaloalueen sommitelma, jossa kerrostaloalueen leimallinen tyyppi on korttelin keskelle sijoitettu kerrostalo, joka saa alueen erottumaan muista korttelimaisista kerrostaloalueista. Hierarkisuus ilmenee rakenteessa kerroskorkeuksien madaltumisena.



Kuva 45: Suurpellon rakeisuuskartta

Rakentunut 2010 -luvun jälkeen

Asemakaavamerkinntät: AK ja AP

$e_t = -$

kerroskorkeus 2-5

Tonttiväljyys = 20-40 %  
(punaisella rajattu alue)

$e_k = 1,60$  rajattu alue

Katujulkisivujen lukumäärä: 3-4

Tonttien lukumäärä korttelissa: 1-2

Rakennusten lukumäärä tontilla: 2-3



Kuva 46: Ote Suurpellon asemakaavasta

## SUURPELTO -kerros- ja rivitalo - rakenne



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, kuvaaja: SkyFoto / Long Bay Oy (kuvattu 2016)

- Uusi tytologia kulttuuriympäristöön
- puutarhakaupunkimainen kokonaisuus, jossa yhdistyvät asuminen ja työpaikat

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Hierarkinen rakenne, jossa katutilat pienenevät pääkaduilta kohti sivukatuja.

Hierarkiatasoja on hyvin vähän, joten ne ovat sen vuoksi selkeästi havaittavissa

**Yksityisyys:** Julkisen ja yksityisen rajapinta on erotettavissa katutiloissa. Rakennukset rajaavat osittain kaupunkitiloja, mutta ovat osittain avoimia, joten julkisen ja yksityisen rajaa merkitsevät rakennusten lisäksi istutusvyöhykkeet.

**Viherrakenne:** Alue on kulttuurimaiseman ja viheralueiden ympäröimä

**Palvelut:** Alueella on laaja tarjonta ulkoliikuntapaikoista, kuten luistinrata, beach-volley -kenttä, päiväkoteja ja peruskoulu. Kaupallisia palveluja ovat ruokakauppa, kampaamo, autoliike, maatalouskauppa ja kosmetiikkaliike.

**Tilantuntu:** Alueen tilantuntu on melko väljä myös sen vuoksi, että kerrostalojen väleistä avautuu näkymiä avaraan peltomaisemaan ja maastossa ei esiinny korkovaihtelua. Osaltaan tätä väljyydentuntua lisää myös rakennusten madaltuminen 2. kerroksiseksi rivitaloiksi kohti peltomaisemaa.

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on sijoitettu pihapiirien väliin. Tavallisia pysäköintiratkaisuja ovat rakennettujen alueiden väleihin sijoitetut selkeät, kapeat pysäköintikentät.

**Eri liikennemuotojen reitit:** Kevyelle liikenteelle on rakennettu myös omat väylät, jotka sujuvoittavat eri liikennevälineillä liikkumista. Rakennusten pihapiirit on rauhoitettu autoilulta

**Katutilojen leveydet:** Katutilojen leveydet: pääkadut noin 10m ja sivukadut noin 5m

## ALUEEN LUONNE

Suurpellossa pihapiirit on selkeästi erotettu omiksi alueikseen ja pysäköinti lomittuu luontevasti pihapiirien väliin, eikä häiritse pihan toimintaa. Alueella on melko tehokasta rakentamista, mutta mittakaava on silti ihmisläheinen.

Erilaiset rakennustyytit luovat alueelle vaihtelua ja niiden hierarkia madaltuu harkitusti kohti kulttuurimaisemaa

Noppamaisten kerrostalojen pihat ovat puoliksi varjossa pihan pienuuden ja rakennusten korkeuden vuoksi "korttelin" mittakaava katoaa katutilassa hetkittäin noppatalojen välissä, koska rakennuksista ei muodostu selkeää linjaa.

Julkisivumateriaalit ovat pääosin rapattuja; värisävyt vaihtelevat, mutta tyyli on yhtenäinen. Viherympäristöt, kuten asukaspihat on suunniteltu ja toteutettu huolella ja alueella on paljon liikunnallisia aktiviteetteja.





## RIVI- JA PARITALO -RAKENNE

### TYOLOGIAN KUVAUS

Typologialle tyypillistä on paritaloista muodostuva korttelimainen kokonaisuus, jossa rakenteen sisälle jäävät yhteispihat ja pysäköintialueet. Tehokkuudeltaan tytologia vastaa tiivis pien- ja rivitalo -rakennetta.

Rakentunut pääosin 2006 ja sen jälkeen. Poikkeuksena muutama rakennus 1920-luvulta

Kauklahti

Asemakaavamerkinntät: AP

$e_t = 0,2 - 0,5$

kerroskorkeus: 2-3

Tonttiväljyys = 20-40 %  
(punaisella rajattu alue)

$e_k = 0,80$  rajattu alue

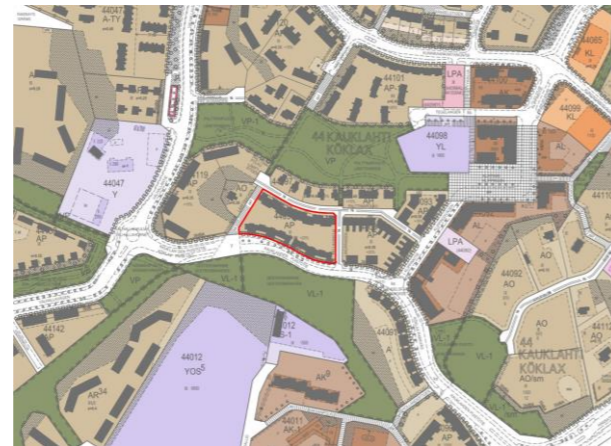
Katujulkisivujen lukumäärä: 1-2

Tonttien lukumäärä korttelissa: 1

Rakennusten lukumäärä tontilla: 5-7



Kuva 47: Kauklahtien rakeisuuskartta



Kuva 48: Ote Kauklahtien asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Rakenne ei ole varsinaisesti hierarkinen, mutta eri rakennetyypit muodostavat selkeitä kokonaisuuksia.

**Yksityisyys:** Asunnoilla on yksityiset piha-alueet maantasokerroksissa

**Viherrakenne:** Alueen välittömässä läheisyydessä on asukaspuisto ja aluetta ympäröivät metsät.

**Palvelut:** Alueella on peruskoulu, kaksi päiväkotia, perhepäivähoitopaikka, sivuapteekki, Kylätalo asukaspuistoinen, luistelukenttä, sekä lähiliikuntapaikka. Kaupallisia palveluja ovat lisäksi kampaamot, ravintolat ja lähikauppa.

**Tilantuntu:** Katutilojen mitoitukset toteuttaa erinomaisesti ihmisen mittakaavaa. Katutilojen vaihtelua on toteutettu monin paikoin vaihtelevin istutusaluein, matalin aidoin tai portein, jotka erottavat julkisen katualueen yksityisestä piha-alueesta. Katutilan jäsentely on selkeää ja korttelit hahmottuvat hyvin.

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on järjestetty pääsääntöisesti asuntojen yhteyteen pientalojen osalta, sekä liiketilojen osalla kadunvarteen. Korttelin sisällä on myös sivukadun varressa pieni yhteinen autokatos / maanpäällinen pysäköintialue.

**Eri liikennemuotojen reitit:** Kevyelle liikenteelle on järjestetty omat reitistönsä ja ne on erotettu selkeästi toisistaan materiaalein.

**Katutilojen leveydet:** Päätiät 18 - 20 m, sivukadut noin 14m ja pihatiet noin 8m

### KAUKLAHTI -rivi ja paritalo -rakenne



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, (kuvattu,2007)

### ALUEEN LUONNEHDINTA

Alueelle on tyypillistä kylämäinen rakenne, jossa on hyvät lähipalvelut, virkistyspalvelut ja yhtenäinen, kujamaisista kaduista koostuva korttelirakenne. Kujien loivat mutkat luovat katunäkymiin yllätyksellisyyttä.

Julkisivumateriaalit ovat pääosin rapattuja, joko valkoisia, tehostevärein korostettuja tai yhdellä värisävyyllä toisistaan erottuvia. Julkisivujen ilmeessä on riittävästi vaihtelua, jotta katunäkymistä muodostuu mielenkiintoisia; lisäksi rakennukset ja alueet erottuvat selkeästi toisistaan. Teiden materiaalit vaihtelevat harkitusti ja niillä osoitetaan erilaisten alueiden ja käyttötarkoitusten luonne. Kolmikerroksisten rakennusten maantasokerroksessa on liiketiloja kadun puolella. Palttinapolun kohdalla esiintyy myös värikkäitä puujulkisivuja. Istutus- ja nurmialueet liittyvät luontevasti osaksi pihateitä, viheralueet on tarkoin mietitty



## YMPYRÄKESKEINEN, PIEN- JA RIVITALO -RAKENNE

### TYPOLOGIAN KUVAUS

Typologian tunnistaa ympyräkeskeisestä muodosta ja hierarkiatasojen vaihtumisesta katuverkoston mukaisesti. Rakennukset on sijoitettu säteittäin kaarevan kadun mukaisesti ja yleisin rakennustyyppi on pientalo, paritalo tai pienkerrostalo.



Rakentunut 2000-2008

### KOHDE 1 Haapaniemi

Asemakaavamerkinntät: A ja AO  
 $e_t = 0,2 - 0,43$   
kerroskorkeus 2-3

Tonttiväljyys = 20-40 %  
(punaisella rajattu alue)

$e_k = 0,40$  rajattu alue

Katujulkisivujen lukumäärä: 1-2  
Tonttien lukumäärä korttelissa: 1  
Rakennusten lukumäärä tontilla: 13



Kuva 49: Haapaniemen rakeisuuskartta

Kuva 50: Ote Haapaniemen asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Hierarkinen rakenne, jossa katutilat pienenevät pääkaduilta kohti sivukatuja. Suuremmat rakennukset sijoittuvat alueen reunalle ja rakennusmassat pienenevät kohti keskustaa, joten hierarkia toteutuu myös rakennustasolla

**Yksityisyys:** Julkisen ja yksityisen alueen luonne on erottuva. Rakennusten sijoittelu perustuu tarkkaan rytmiin, joten rytmikka osaltaan saa aikaan katutilojen rajaamisen. Uutena asuinalueena yksityisyyttä haittaavia tekijöitä ovat vielä puiden ja pensaiden mataluus.

**Viherrakenne:** Alue on viheralueiden ympäröimä ja tonteilla on myös runsaasti vehreitä piha-alueita.

**Palvelut:** Alueella on kaksi päiväkotia ja lasten leikkipaikka

**Tilantuntu:** Katutilantuntu on väljä. Avaraa tunnelmaa lisää matala rakentaminen, varsinkin alueen keskellä, sekä pyörätien sijoittaminen autotien viereen.

## HAAPANIEMI -ympyräkeskeinen, pien- ja rivitalo -rakenne



- Typologia eroaa lähinnä muodoltaan muista pien- ja rivitaloalueista
- Vastaa muilta osin pitkälti rivi- ja omakotitaloaluetta
- Tunnusomaista alueelle: laajat peltoalueet alueen ympärillä ja pitkäjärven läheisyys

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on sijoitettu melko huomaamattomasti erilliselle pysäköintialueelle asuinalueen ulkopuolelle, pientalojen pihoihin ja pääasiassa kehämäisen rakenteen ulkopuolelle, sekä kokoojakadun varteen

**Eri liikennemuotojen reitit:** Virkistysalueille on suunniteltu omat kevyen liikenteen reitit. Koko alueen halkaisee pääkatu, joka päättyy asuinalueen loppuun

**Katutilojen leveydet:** pääkadut noin 10 m, kokoojakadut noin 8m, tonttikadut noin 6m ja kävelyreitit noin 3m

### ALUEEN LUONNEHDINTA

Haapaniemen alueella ihmisen mittakaava on huomioitu hyvin ja rakenteen muoto toimii hyvin auringonvalon suhteen: kaikille tonteille tulee riittävästi valoa.

Maastonmuodot on säilytetty, joten tonteille saadaan mukavaa vaihtelua ja pysäköintialue on entistä huomaamattomampi rinteessä. Pysäköintialueita on maisemoitu kasvillisuudella ja katunäkymät ovat vaihtelevia kaarevan muodon ansiosta.

Katutilan tuntu on melko väljä, joten yhteys rakennettuun ympäristöön katoaa paikoitellen ja tilarakenne muodostaisi mielenkiintoisempia tiloja, mikäli rakennukset rajaisivat katutilaa tiiviimmin tai katutilaa olisi jäsennelty paremmin puurivein tai istutuksin

Alue on erillään muista rakennetuista alueista, mutta täydentää kuitenkin lounaassa olevia saman tytologian pienempiä alueita, joita yhdistää noin 4m leveä polkumainen hiekkatie.

Julkisivuissa on käytetty sekä tiiltä, että puupanelointia, mutta värisävyissä säilyy sama skaala läpi alueen. Käytettyjä värejä ovat: oranssi, keltainen, ruskean ja punaisen sävyt. Istutusalueet ovat tarkoin mietittyjä ja tontit melko suuria. Alueella on erilaisia asumismuotoja: kerrostaloja, rivitaloja ja pientaloja hyvin toisiinsa sulautuneena.

## YMPYRÄKESKEINEN, PIEN- JA RIVITALO -RAKENNE

### KOHDE 2 Kulloonmäki

$e_k = 0,10$  rajattu alue

Katujulkisivujen lukumäärä: 1-2

Tonttien lukumäärä korttelissa: 1-2

Rakennusten lukumäärä tontilla: 3-8

Rakentunut 1951-2010



Kuva 51: Kulloonmäen rakeisuuskartta

Asemakaavamerkinntät: A ja AO

$e_t = 0,15 - 0,20$

kerroskorkeus 2-1/2 II

Tonttiväljyys = 0-20 %

(punaisella rajattu alue)



Kuva 52: Ote Kulloonmäen asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Alue on hierarkinen suhteessa rakennusten kokoon ja sijoitteluun. Suuremmat rakennukset sijaitsevat kaarevan muodon sisäpiirissä ja pienemmät ulkokehällä. Toisaalta rakenne on siten päinvastainen verrattaessa Haukilahteen, jossa rakennukset pienenevät ja madaltuvat kohti keskustaa.

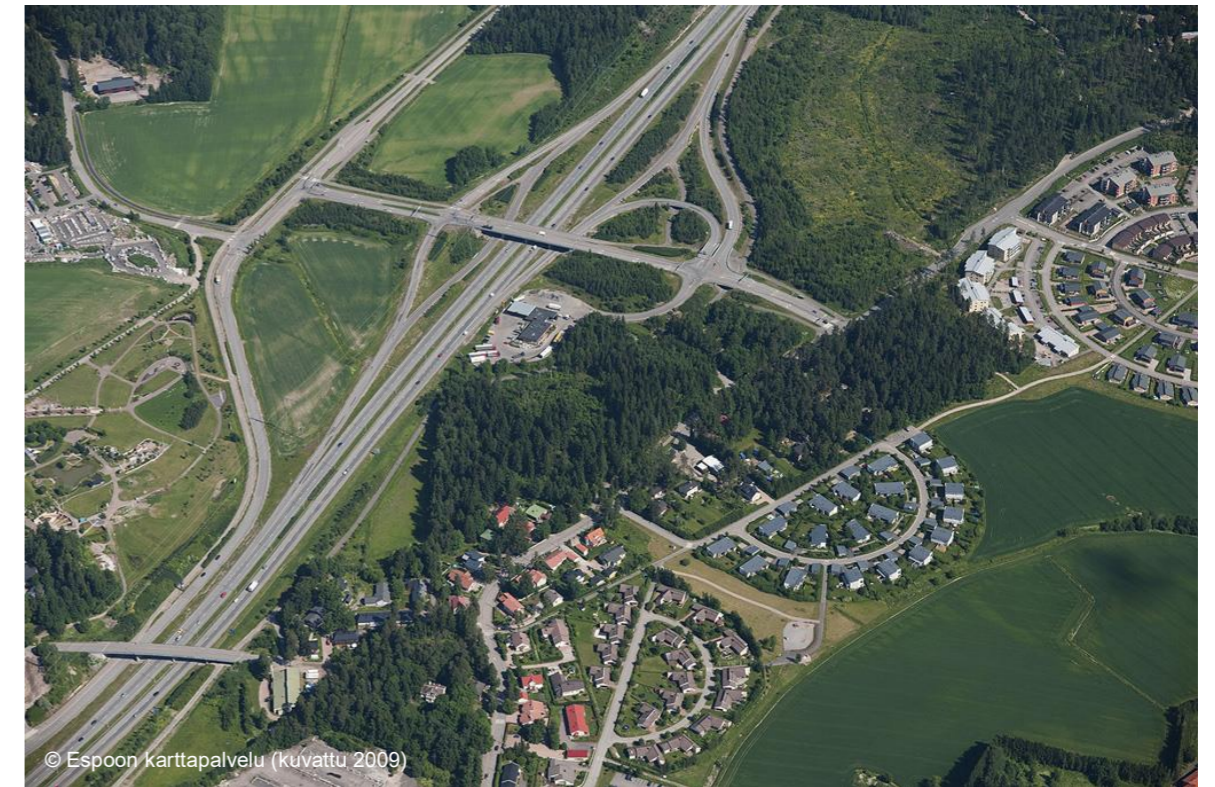
**Yksityisyys:** Pari- ja pientaloilla on yksityispihat, jotka on istutuksin rajattu katutilasta.

**Viherrakenne:** Viherrakennetta on runsaasti. Asukaspihat ovat hyvin hoidettuja ja katualueen osuus rakenteesta on vähäinen, joten päällystettyä pintaa on suhteessa hyvin vähän. Asuinalueen ympärillä on laajat pelto- ja metsäalueet.

**Palvelut:** Alueella on kaksi päiväkotia, peruskoulu, luistelukenttä, lentopallokenttä, leikkipaikka ja koira-aitaus. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Pihlajarinteessä noin 1,5 km: n päässä, jossa on ruokakauppa, ravintola ja autokorjaamo

**Tilantuntu:** Tilantuntu on avara ja katutilaa jäsentävät istutukset, autokatokset, reunakivikorotus kadun ja tontin rajalla. Rakenteen kaareva muoto toimii katutilassa myös pihateiden hidasteena, sekä suojaa näkymiä yksityisille piha-alueille, koska talot lomittuvat eri tavoin kuin suorassa katuverkostossa.

### KULLOONMÄKI -ympyräkeskeinen, pien- ja rivitalo -rakenne



### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on tonteilla asuntojen yhteydessä erillisessä autokatoksessa tai asuinrakennukseen kuuluvan lipan alla.

**Eri liikennemuotojen reitit:** Pääteillä on erillinen kevyenliikenteen väylä, mutta pihateiltä nämä puuttuvat.

**Katutilojen leveydet:** Pääteiden leveys noin 12 m, pihatiet noin 6 m ja muut kevyen liikenteen polut virkistysalueille noin 4 m

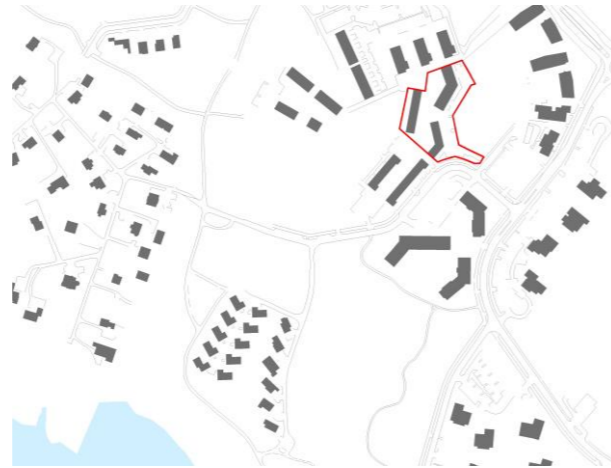
### ALUEEN LUONNEHDINTA

Kulloonmäen asuinalueet muodostavat kaksi selkeää puoliympyrän muotoista aluetta, joissa toinen alue koostuu paritaloista ja toinen pientaloista. Molempien alueiden ulkokehältä pihanäkymät avautuvat sektorimaisesti peltomaisemaan, joten tilantuntu pihoilla on hyvin rauhallinen. Molemmilla alueilla on myös selkeästi omat julkisivuväripaletinsä. Suuremmalla alueella on siniharmaa vaakalaudoitus talousrakennuksissa ja valkoinen tiili asuinrakennuksessa ja pienemmällä alueella keltaisen tiilin ja valkoisen laudoituksen yhdistelmiä.

## TÄYDENTYNYT KERROS- RIVI- JA PIENTALO - RAKENNE

### TYOLOGIAN KUVAUS

Rakenne yhdistelee sujuvasti eri kerroskorkeuksista koostuvia rakentamisalueita, siten että pienimmät rakennustyypit sijoittuvat rannan läheisyyteen ja korkeudet nousevat kohti sisämaata asteittain. Alueen maastonmuodot on pitkälti säilytetty ja rakennukset sijoitettu maaston mukaisesti.



Kuva 53: Saunalahden rakeisuuskartta

Rakentunut hyvin eri aikakausina, vaihteluväli: 1927-2016

### KOHDE 1 Saunalahti

Muita: Kauklahti, Espoon keskus

Asemakaavamerkinnot: AK, AR ja AK  
 $e_t = 0,2$  -  
kerroskorkeus 2-7

Tonttiväljyys = 20-40 %  
(punaisella rajattu alue)

$e_k = 0,60$  rajattu alue

Katujulkisivujen lukumäärä: 3-4  
Tonttien lukumäärä korttelissa: 1  
Rakennusten lukumäärä tontilla: 2-3



Kuva 54: Ote Saunalahden asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Hierarkinen rakenne, jossa rakennustyypit pienenevät ja madaltuvat kohti rantaa; rakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat 1.-5. krs: n välillä ja paikoitellen massoittelussa on suuriakin korkeuseroja rinteessä olevien kerrostalojen vuoksi. Katuverkoston hierarkia on myös selvästi havaittavissa. Katuverkko polveilee maastonmuotojen mukaisesti jakaantuen yhä pienemmiksi osiksi; muodostuu vaihtelevia näkymiä.

**Yksityisyys:** Tiet ja metsäkaistat erottavat julkisen ja yksityisen alueen rajapintoja

**Viherrakenne:** Saunalahti on metsän ympäröivä, joten viherrakennetta on alueella paljon, mutta yhteydet sinne ovat vähäiset. Kaikkein tiiveimmillä alueilla päällystettyä maanpintaa on paljon ja viheralueet jäävät pieniksi rakenteen sisällä.

**Palvelut:** Saunalahdessa on useita ulkoliikuntapaikkoja, peruskoulu, kirjasto, neuvola ruokakauppa, lasten leikkipaikka ja päiväkot

**Tilantuntu:** Yleisesti tilantuntu on väljä. Luonnollisesti erilaisten alueiden rakenteesta johtuen tilantuntu vaihtelee tiiviiden ja väljempien alueiden välillä.

## SAUNALAHTI -täydentynyt kerros- rivi- ja pientalo -rakenne



© Espoon karttapalvelu (kuvattu 2009)

- typologia koostuu erilaisista rakennustyypeistä
- tunnusomaista alueelle: ovat metsäkaistojen erottamat alueet ja rantamaisemat

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on sijoitettu rivitaloalueilla kapeisiin tonttien ja viheralueiden väliin jääviin kaistoihin, pientalotonteilla pihapiiriin, sekä kerrostaloalueilla pysäköintitaloihin.

**Eri liikennemuotojen reitit:** Kaikille eri kulkumuodoille on omat eriteltyt kaistansa, reitistö on moniulotteinen. Uusi metroasema tulee Kivenlahteen, eli noin kilometrin päähän Saunalahdesta. Tällä hetkellä alueen saavutettavuus on Länsiväylän varassa

**Katutilojen leveydet:** Katutilojen leveydet: pääkadut noin 30m, sivukadut noin 17m, tonttikadut 10m ja tonttikadut ilman kevyen liikenteen väylää noin 6m

### ALUEEN LUONNEHDINTA

Alue on moni-ilmeinen ja maastonmuodot tekevät alueen ilmeestä vaihtelevan. Rannalta ja ylempääkin rinteestä on hyvät merinäköalat. Suurin osa kerrostaloalueista on rakentunut 2000- luvulla, joten niiden yhteyteen on helppo sovittaa lisää rakentamista. Yleisesti alueen osat ovat hieman hajallaan ja sen rakentumistavasta johtuen ilme ei ole yhtenäinen. Hoidettuja puistoalueita on melko vähän ja selkeä virkistysreitistö puuttuu.



## TÄYDENTYNYT KERROS- RIVI- JA PIENTALO - RAKENNE

### KOHDE 2 Kiltakallio

$e_k = 0,30$  rajattu alue

Katujulkisivujen lukumäärä: 1-2  
Tonttien lukumäärä korttelissa: 1-3  
Rakennusten lukumäärä tontilla: 2-4

Rakentunut hyvin eri aikakausina,  
Vaihteluväli: 1920-2015



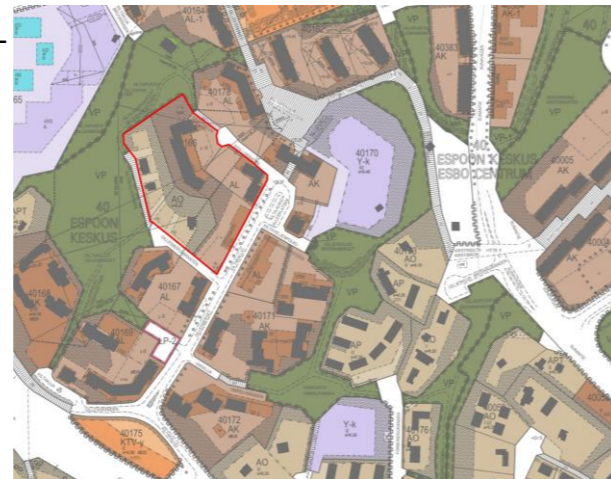
Kuva 55: Kiltakallion rakeisuuskartta

Asemakaavamerkinntät: AK, AO, APT ja AL

$e_t = 0,2 - 0,3$

kerroskorkeus: 2 - 2/3 III

Tonttiväljyys = 0-40 %  
(punaisella rajattu alue)



Kuva 56: Ote Kiltakallion asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Erilaiset rakennustyytit sijaitsevat jossain määrin omina rykelminään ja rakennusten pinta-ala ja kerroskorkeus pienenevät kohti viereisiä pientaloalueita.

**Yksityisyys:** Pientaloalueet ovat metsän suojassa, joten niiden yksityisyys kasvaa sen myötä. Rivitaloalueilla on puolijulkiset yhteispihat, kuten kerrostaloalueilla, mutta lisäksi yksityispihat. Kerrostaloalueilla yhteispihat rajautuvat useampikerroksisten pysäköintikansirakenteiden, talousrakennusten ja istutusten suojaan, koska rakenne itsessään ei muodosta suljettua sisäpihaa.

**Viherrakenne:** Alueella on voimakkaat maastonmuodot ja korkeimpia osia on rakennettu vähiten, joten luonnontilaista metsää on kallioisella mäellä. Kerrostalotonteilla sen sijaan on paljon asfalttipäällysteisiä alueita rakenteellisesta pysäköinnistä, leveistä autoteistä ja toisaalta suuresta pysäköinnin tarpeesta johtuen.

**Palvelut:** Alueella on kaksi päiväkotia, neuvola, vanhuspalveluita, leikkipaikka, kirjasto hammashoitola ja lääkäriasema. Lisäksi Espoon keskuksessa (alle 500 m) on kattavat kaupalliset palvelut, kuten ravintolat, ruokakaupat, apteekit ja liikuntapalvelut

**Tilantuntu:** Katunäkymiä rajaavat osittain rakennukset, puurivistöt ja nurmialueet. Maastonmuodot vaikuttavat tilakokemukseen tuoden lisää mielenkiintoa ja arvokkuutta korkeammille rakennuspaikoille.



### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköintiratkaisuja on useita. Tavallisia ovat usean kerroksen pihakannet, maanpäälliset pysäköintikentät ja kadun päätteellä olevat pysäköintikentät.

**Eri liikennemuotojen reitit:** Vain päätiellä on kevyenliikenteen väylä.

**Katutilojen leveydet:** Päätie noin 17 m, sivukadut noin 9m ja pienemmät sivukujat noin 4m.

### ALUEEN LUONNEHDINTA

Alueen yleisilmeen kannalta hallitsevana elementtinä on kalliorinne luoteisosassa. Rinne jatkuu loivempaan koko alueen halki muodostaen asukaspihoihin hauskaa vaihtelua. Yksityisyyden luonne vaihtelee eri rakennustyyppien mukaan; kerrostaloalueella katutilan luonne on julkinen, mutta rivitaloalueelle tultaessa julkisuuden aste on huomattavasti yksityisempi kuin kerrostaloalueilla. Pientaloalueiden julkisuusaste vastaa rivitaloalueita. Yksittäisiä huvilamaisia pientaloja on sijoitettu kerrostaloalueen yhteyteen rinteiden korkeimmalle kohdalle, jolloin rakennukset jäävät osittain metsän suojaan.

## KYTKETTYJEN PIENTALOJEN JA KERROSTALOJEN -RAKENNE

### TYPOLOGIAN KUVAUS

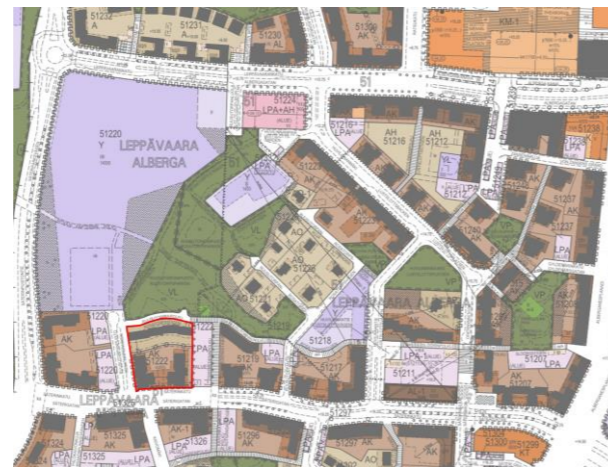
Ominaisinta tälle tytologialle on hyvin eri kerroskorkeuksista koostuvien rakennustyyppien yhdistely samassa korttelissa. Korttelin muoto noudattaa osittain suljettua typpiä, jossa sen keskelle jää sisäpihamainen alue. Sisäpihan käyttö on leikkipiha, asukspiha ja autokatoksia varten.



Rakentunut hyvin eri aikakausina, vaihteluväli: 1906-2012

Kuva 57: Etelä-Leppävaaran rakeisuuskartta

Asemakaavamerkinntät: AP, AO, AK ja Y  
 $e_t = -$   
kerroskorkeus 2-6



Kuva 58: Ote Etelä-Leppävaaran asemakaavasta

Tonttiväljyys = 40-60 %  
(punaisella rajattu alue)

$e_k = 0,40$  rajattu alue

Katujulkisivujen lukumäärä: 4  
Tonttien lukumäärä korttelissa: 2  
Rakennusten lukumäärä tontilla: 2-4

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Hierarkinen rakenne, jossa poikkeuksellisesti rakennusten koko pienenee kohti alueen keskiosaa. Aivan keskellä aluetta on pientaloalue. Alueen reunoilla on korkeampaa rakentamista ja luoteisosassa työpaikka-alue. Yleisesti alueella on hyvin eri mittakaavaisia rakennuksia. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat 1-8 välillä. Keskellä kerrostaloaluetta sijaitsee historiallinen Parkvilla 1900-luvun alusta.

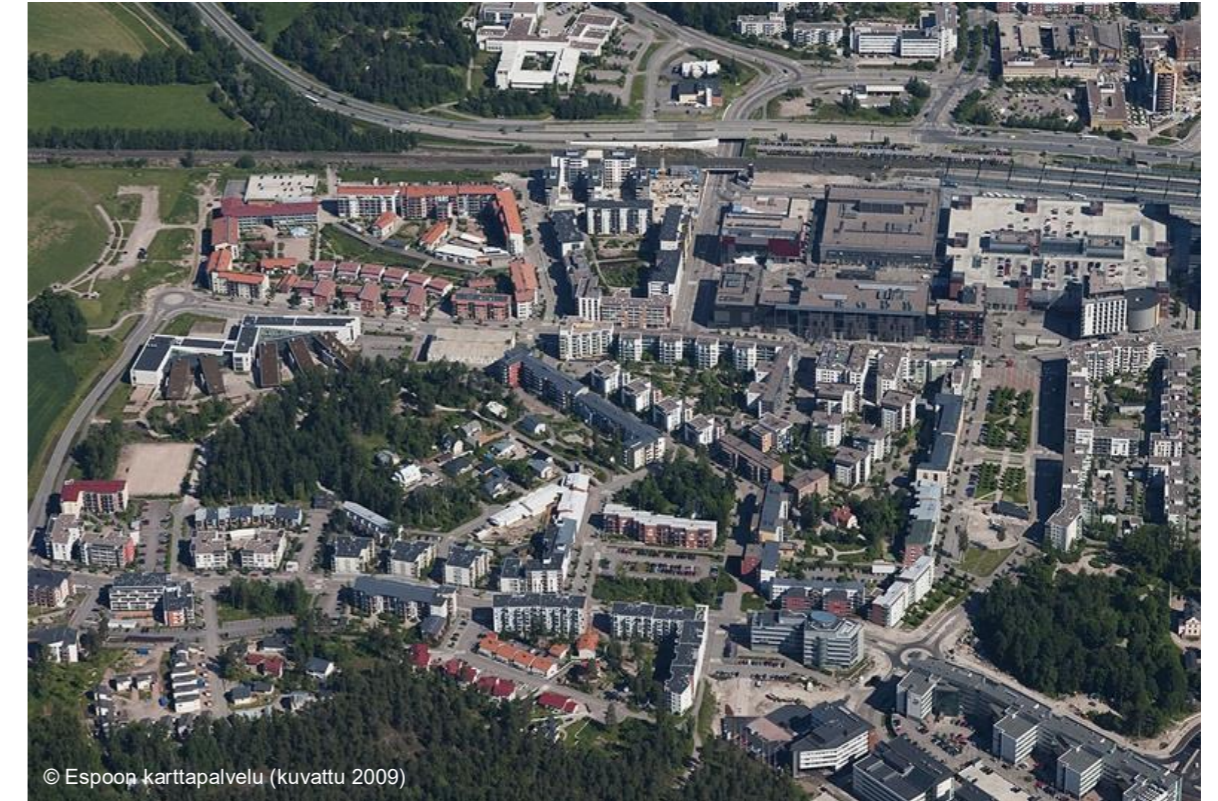
**Yksityisyys:** Rakennukset erottavat julkisen ja puolijulkisen alueen rajaa esim. asukaspahoilla.

**Viherrakenne:** Aluetta rajaa länsipuolella laaja peltoalue ja pientaloalueen, sekä koulun välissä on metsä. Viherrakenteen laatu alueella vaihtelee luonnontilaisesta metsästä hoidettuihin piha- ja puistoalueisiin. Pohjoisosassa on pieni joenvarsireitti, jonka yhteydessä on Leppäviidanpuisto.

**Palvelut:** Alueella on useita päiväkoteja, peruskoulu, hammashoitola, kirjasto, ulko- ja sisäliikuntapaikkoja, ostoskeskus Sello, ravintoloita, pankkeja jne.

**Tilantuntu:** Tiiveimmillä kerrostaloalueilla tilantuntu on kaupunkimainen, mutta vastaavasti pientaloalueilla väljä.

## ETELÄ-LEPPÄVAARA



© Espoon karttapalvelu (kuvattu 2009)

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköintiratkaisuja on useita: pysäköintikenttiä on sekä kortteleiden sisällä, että kortteleiden välissä, pientaloalueilla pysäköinti on tonteilla, lisäksi alueella on pysäköintitaloja.

**Eri liikennemuotojen reitit:** Pyöräilylle ja kävelyille on omat kevyen liikenteen väylät, mutta lenkkipolut puuttuvat. Katuverkosto on hierarkinen.

**Katutilojen leveydet:** Pääkatujen leveydet noin 23 m, sivukadut noin 13 m ja tonttikadut noin 6 m



© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, kuvaaja: Noora Paajanen (kuvattu 2017)





#### ALUEEN LUONNEHDINTA

Pienipiirteiset rakennusmassat tasoittavat kerrostalojen korttelirakennetta ja luovat vaihtelua. Alueella on kokeiltu rohkeasti erilaisten rakennustyyppien yhdistelmiä. Rakennusten massoittelulla on kevennetty erikorkuisten rakennusten rajapintoja ja pihapiirejä. Eri mittakaavaiset rakennusalueet ovat lähellä toisiaan, joten tilallinen hierarkia ei toimi. Yleisesti alue vaikuttaa hajanaiselta.

## PIENTALOJEN JA KERROSTALOJEN -RAKENNE

### KOHDE 2 Kulovalkea

$e_k = 1,20$  rajattu alue

Katujulkisivujen lukumäärä: 1-3  
Tonttien lukumäärä korttelissa: 1  
Rakennusten lukumäärä tontilla: 18

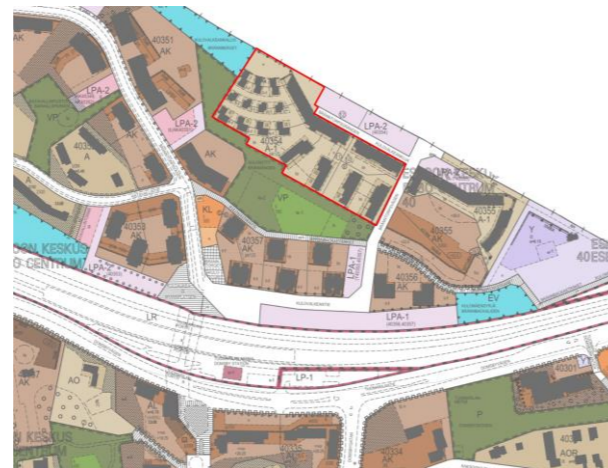
Rakentunut 1920-2013  
(suurin osa alueesta kuitenkin 2000-luvulla)



Kuva 59: Kulovalkean rakeisuuskartta

Asemakaavamerkinntät: A-1, AK  
 $e_t = -$   
kerroskorkeus 2-6

Tonttiväljyys = 20-40 %  
(punaisella rajattu alue)



Kuva 60: Ote Kulovalkean asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Hierarkinen rakenne, jossa Turunväylän puoleisella osalla korttelia suojaamassa on muurimainen kerrostalo, jonka lounaispuolella on asteittain pieneneviä rakennusmassoja, sekä kerroskorkeuden, että kerrosalan kannalta.

**Yksityisyys:** Pientaloilla on yksityiset piha-alueet ja kerrostaloilla puolijulkiset yhteispihat, joiden lisäksi maantasokerroksessa on yksityisiä pihvoja.

**Viherrakenne:** Yleisesti viherrakennetta on runsaasti ja päällystettyä maanpintaa vain välttämättömillä kulkureiteillä.

**Palvelut:** Alueella on kaksi ryhmäperhepäiväkotia ja leikkipaikka. Aivan vieressä on jalkapallohalli ja tekonurmikentät. Kaupalliset palvelut ovat noin 2 km:n päässä Espoon keskuksessa.

**Tilantuntu:** Tilantuntu on kaupunkimainen. Rakennukset rajaavat katulinjoja. Alueen luonne on myös yksityisempi kuin perinteisen kerrostaloalueen, koska suuri osa tontista on pien- ja paritaloja, joilla on oma piha.

## KULOVALKEA -pientalojen ja kerrostalojen rakenne



### LIIKENNE

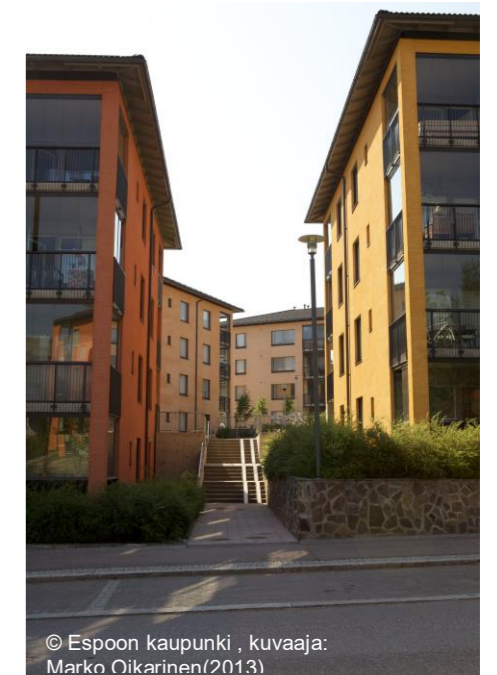
**Pysäköinti:** Kerrostalojen asukaspysäköinti on järjestetty Turunväylän puolelle, jolloin se ei vie pinta-alaa asukaspihalta.

**Eri liikennemuotojen reitit:** Päätien varressa on erillinen kevyen liikenteen väylä, muutoin katutilaa ei ole jaoteltu.

**Katutilojen leveydet:** Päätie noin 13 m, pihatiet noin 5 m, pienemmät polut yhteispihalle noin 3 m.



© Espoon kaupunki, kuvaaja: Marko Oikarinen (2013)



© Espoon kaupunki, kuvaaja: Marko Oikarinen (2013)

## NOPPAMAISTEN, MATALIEN PIENKERROSTALOJEN -RAKENNE

### TYPOLOGIAN KUVAUS

Typologian tunnistaa matalista kerrostaloista, jotka eivät muodosta perinteistä ruutukaavamaista korttelirakennetta, vaan ovat vapaasti sijoitetut. Yhdessä talossa on keskimaarin noin 10 asuntoa ja kerroskorkeus on vähäinen.

Rakentunut 1920-2011

### KOHDE 1 Nissinmaki

Asemakaavamerkinnyt: A  
 $e_t = 0,2$   
kerroskorkeus 2

Tonttiväljyys = 0-20 %  
(punaisella rajattu alue)

$e_k = 0,20$  rajattu alue

Katujulkisivujen lukumaara: 1-  
Tonttien lukumaara korttelissa: 1  
Rakennusten lukumaara tontilla: 8

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Hierarkia ilmenee erilaisina rakennusryppaina, joissa rakennusten muoto ja tyyppi on samankaltainen. Rakennusmassat alueella ovat melko samankorkuisia. Katuverkostossa on pieniä koon vaihteluita.

**Yksityisyys:** 1. krs: n asunnoilla on omat pihat maantasossa; muilta osin yksityisiä ulkoalueita ovat lähinnä parvekkeet ja puolijulkinen leikkipiha tien mutkassa, joka toimii useamman talon leikkipaikkana.

**Viherrakenne:** Luonnonvaraisia viheralueita alueella on runsaasti

**Palvelut:** alueen palveluja ovat peruskoulu ja sen urheilukentät, päiväkoti ja perhepäivähoito

**Tilantuntu:** Yleinen tilantuntu on väljä ja luonnonmukainen ympäristö korostaa metsäistä tunnelmaa. Katutila on enemmän polkumainen, kuin katu ja pienipiirteisyys, sekä yksityisyys korostuu, vaikka kyseessä on kerrostaloalue.



Kuva 61: Nissinmaen rakeisuuskartta



Kuva 62: Ote Nissinmaen asemakaavasta

## NISSINMAKI - noppamaisten, matalien pienkerrostalojen rakenne



© Espoon karttapalvelu (kuvattu 2008)

- Pientaloalueen viereiselle mäelle muodostunut uusi tytologiatyyppi yhdellä tontilla
- 14 asuntoa sisältävä pienkerrostalo on kuin suuri pientalo

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköinti on toteutettu maanpaillisina parkkikenttina ja pientaloalueilla tonteilla

**Eri liikennemuotojen reitit:** Kevyelle liikenteelle on paikoitellen esitetty omat reittinsä, mutta pienkerrostalojen alueelta nämä puuttuvat.

**Katutilojen leveydet:** Paakatujen leveys noin 9m, sivukatujen noin 6m

### ALUEEN LUONNEHDINTA

Maaston korkeusvaihtelut on hyödynnetty hyvin ja luontoa on ympärillä runsaasti.

Pienkerrostalon pihapiiri on hyvin rauhallinen ja tytologiaratkaisu mahdollistaa asukkaille myös omat pihat 1. krs: ssa.

Pysäköintialue on erillaen pienkerrostaloista, jolloin taloille johtava mutkitteleva tie on kokonaan rauhoitettu, mutta toisaalta Asuinalue ei sovi esteettömäksi ratkaisuksi, koska pysäköintialueelta on 150 metrin matka asuntoihin ja matka sisältä myös portaita. Alueen tehokkuus on melko heikko.

## NOPPAMAISTEN, MATALIEN PIENKERROSTALOJEN -RAKENNE

### KOHDE 2 Holmankorpi

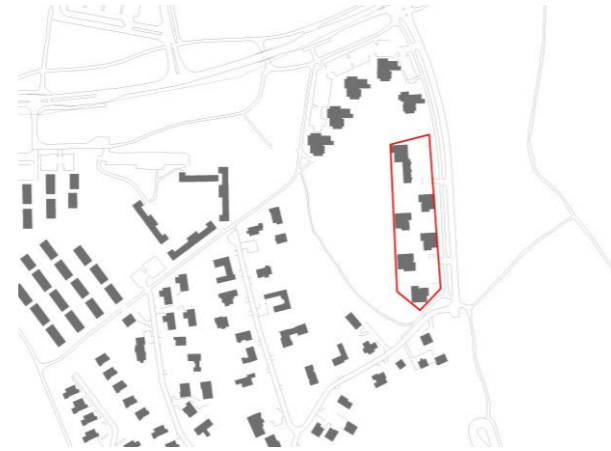
$e_k = 0,60$  rajattu alue

Katujulkisivujen lukumäärä: 1-

Tonttien lukumäärä korttelissa: 1

Rakennusten lukumäärä tontilla: 6

Rakentunut 1951-2010



Kuva 63: Holmankorven rakeisuuskartta

Asemakaavamerkinnot: AK

$e_t = 0,4$

kerroskorkeus  $\frac{1}{2}$  II

Tonttiväljyys = 0-20 %  
(punaisella rajattu alue)



Kuva 64: Ote Holmankorven asemakaavasta

### TILARAKENNE

**Hierarkia:** Erilaiset rakennustyypit muodostavat omia rykelmiään.

**Yksityisyys:** Osalla 1.krs: n asunnoista on yksityispihat, muilta osin jokaisella kerrostalolla on oma puolijulkinen piha-alue.

**Viherrakenne:** Luonnonmukaista viherrakennetta on alueella runsaasti.

**Palvelut:** Alueella on leikkipaikka, päiväkotia, kotisairaala, peruskoulu, luistelukenttä ja lähiliikuntapaikka. Kaupalliset palvelut, kuten ruokakauppa ja ravintolat sijaitsevat noin kilometrin päässä Olarin keskustassa.

**Tilantuntu:** Tilantuntu vaihtelee tiivistä hyvin väljään. Tiiviiden tunteiden tulee kerrostalojen pihakaduilla, joissa talot ovat toisiinsa nähden hyvin lähekkäin, etäisyys niiden välillä on paikoin vain 8 m. Toisaalta talorivin molemmin puolin on sinne johtavan tien lisäksi vain metsää.

### HOLMANKORPI -noppamaisten, matalien pienkerrostalojen rakenne



- Pientaloalueen viereiselle mäelle muodostunut matalien, pienkerrostalojen rykelmä
- Kerrostalot ovat samalla tontilla
- 10-13 asuntoa sisältävät kerrostalot ovat kaksi tai kolmekerroksisia

### LIIKENNE

**Pysäköinti:** Pysäköintialueet ovat kadunpuolella talojen välissä

**Eri liikennemuotojen reitit:** Päätien varressa on kevyenliikenteen väylä. Pihakaduilla on vain autotie.

**Katutilojen leveydet:** Päätiät noin 14 m, sivutiet noin 5 m

### ALUEEN LUONNEHDINTA

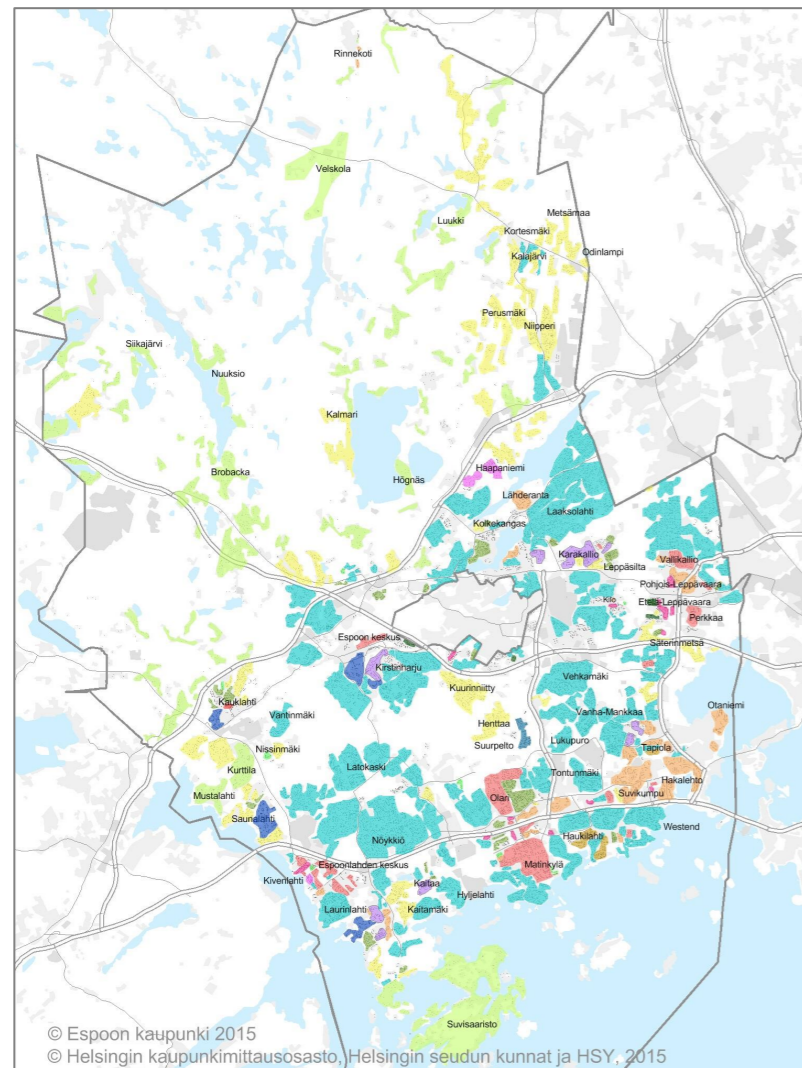
Kerrostalot sijaitsevat melko tiivisti yhdessä rykelmässä, joten tunnelma niiden läheisyydessä on tyypillinen kerrostaloalueen ympäristö, mutta ympäröivä metsä pehmentää reuna-alueita. Viereinen pientaloalue on selkeästi oma alueensa ja yhteys kerrostaloalueeseen puuttuu.

## 6. Väestötiheys ja asumisen typologiat kartalla

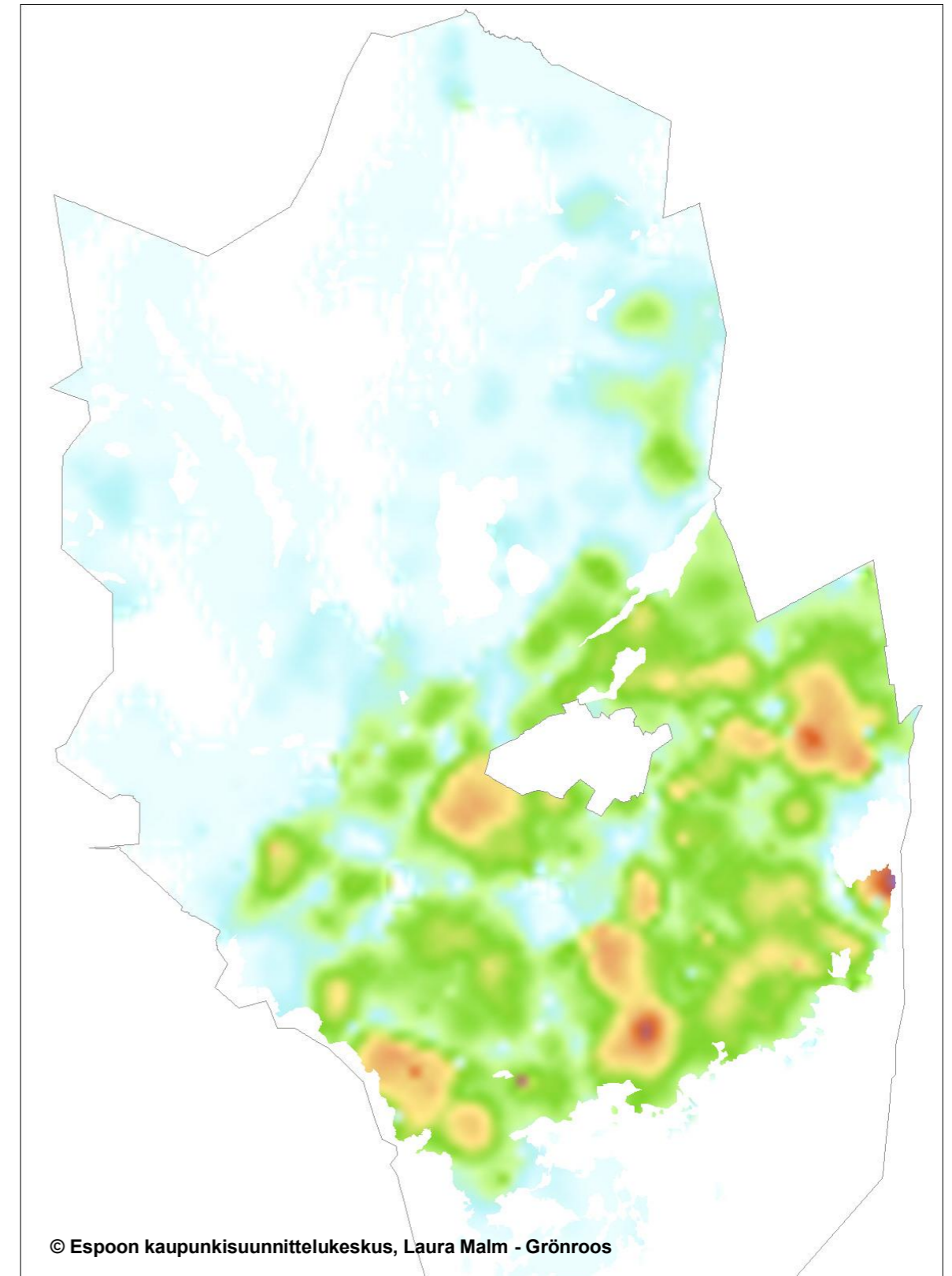
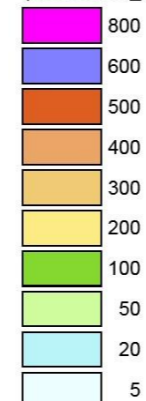
Viereisessä karttakuvassa on esitetty vuoden 2017 väestötiheys Espoossa 100m x 100m ruuduissa. Kartasta näkyy hyvin selkeästi pohjois- ja eteläosien ero väestön osalta. Karkeasti sanottuna pohjoisosa on lähes tyhjä verrattuna eteläiseen osaan. Eteläisessä osassa väestötiheys kasvaa; suurimpana kartassa erottuu Matinkylä-Olari ja sen jälkeen Leppävaara, Saunalahti, Tapiola ja Espoon keskus.

Alla olevassa karttakuvassa on esitetty Espoon typologiat kartalla. Eri tyypit on haettu kartalle rakeisuuskuvan mukaan. Tyypin määrittely perustuu seuraaviin seikkoihin:

- mitä tyyppiä ne eniten muistuttavat rakenteeltaan?
- tonttitehokkuudeltaan
- muodoltaan
- kerroskorkeudeltaan

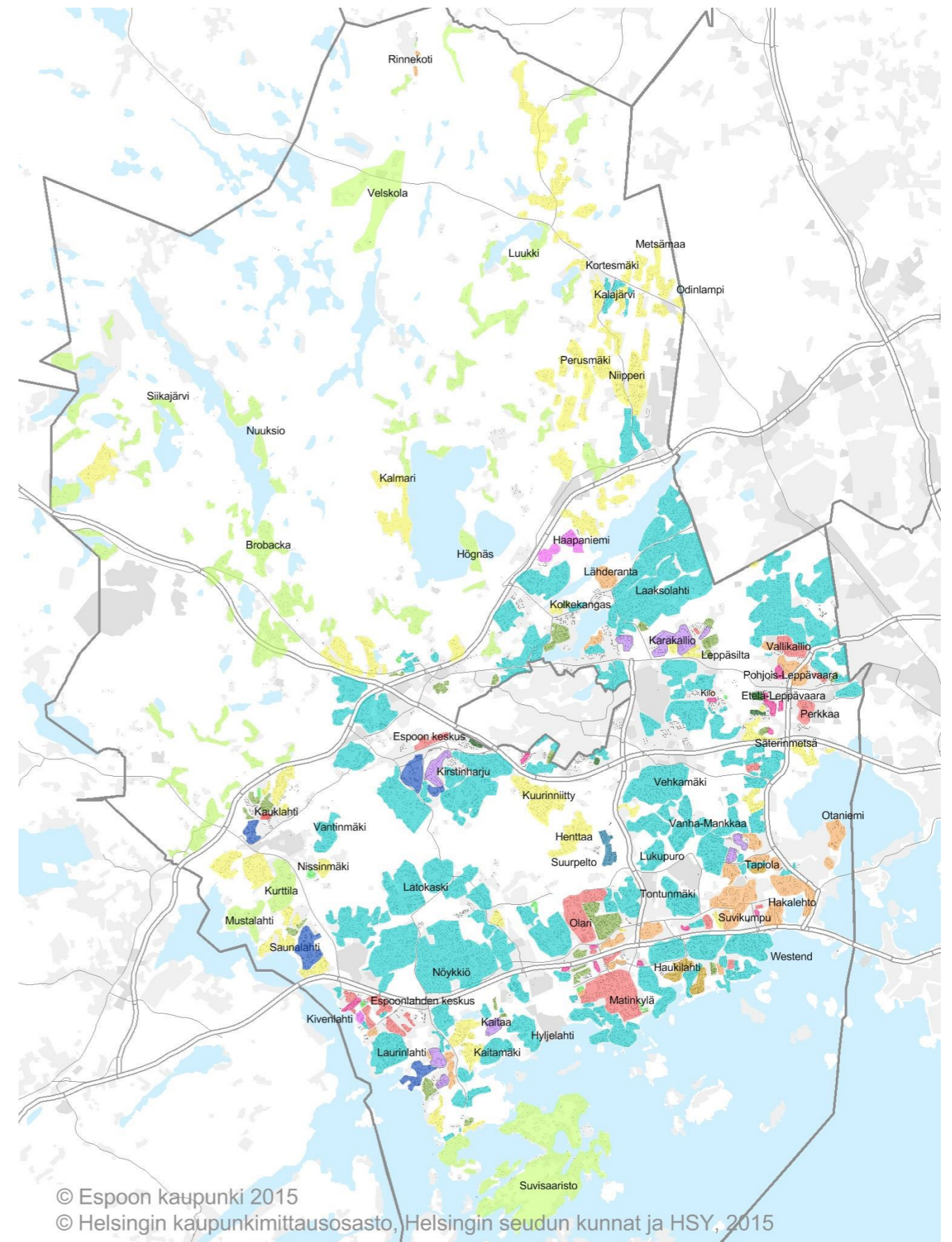
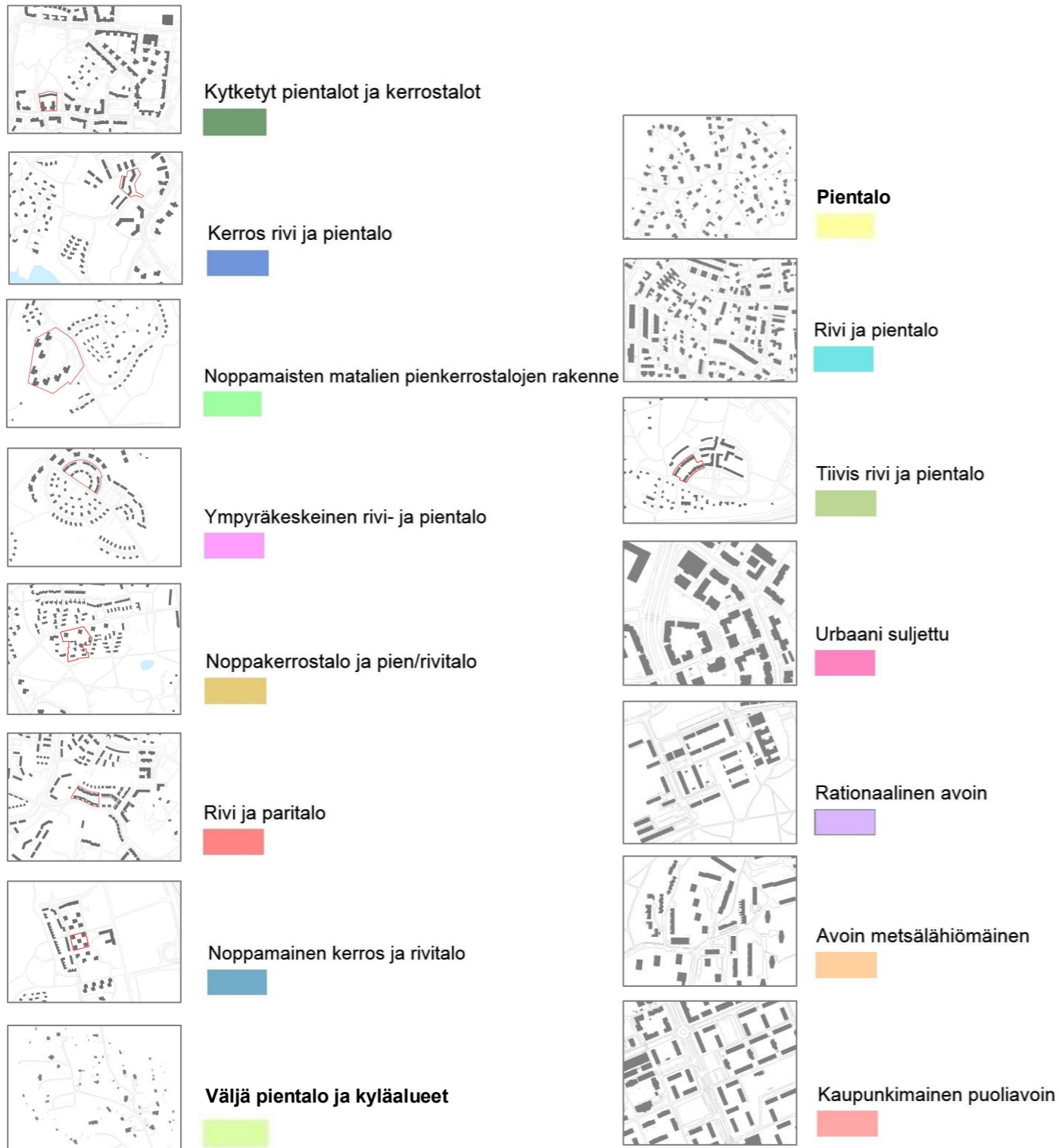


Väestö 100mx100m ruuduissa  
(lähde: esva\_01012017)



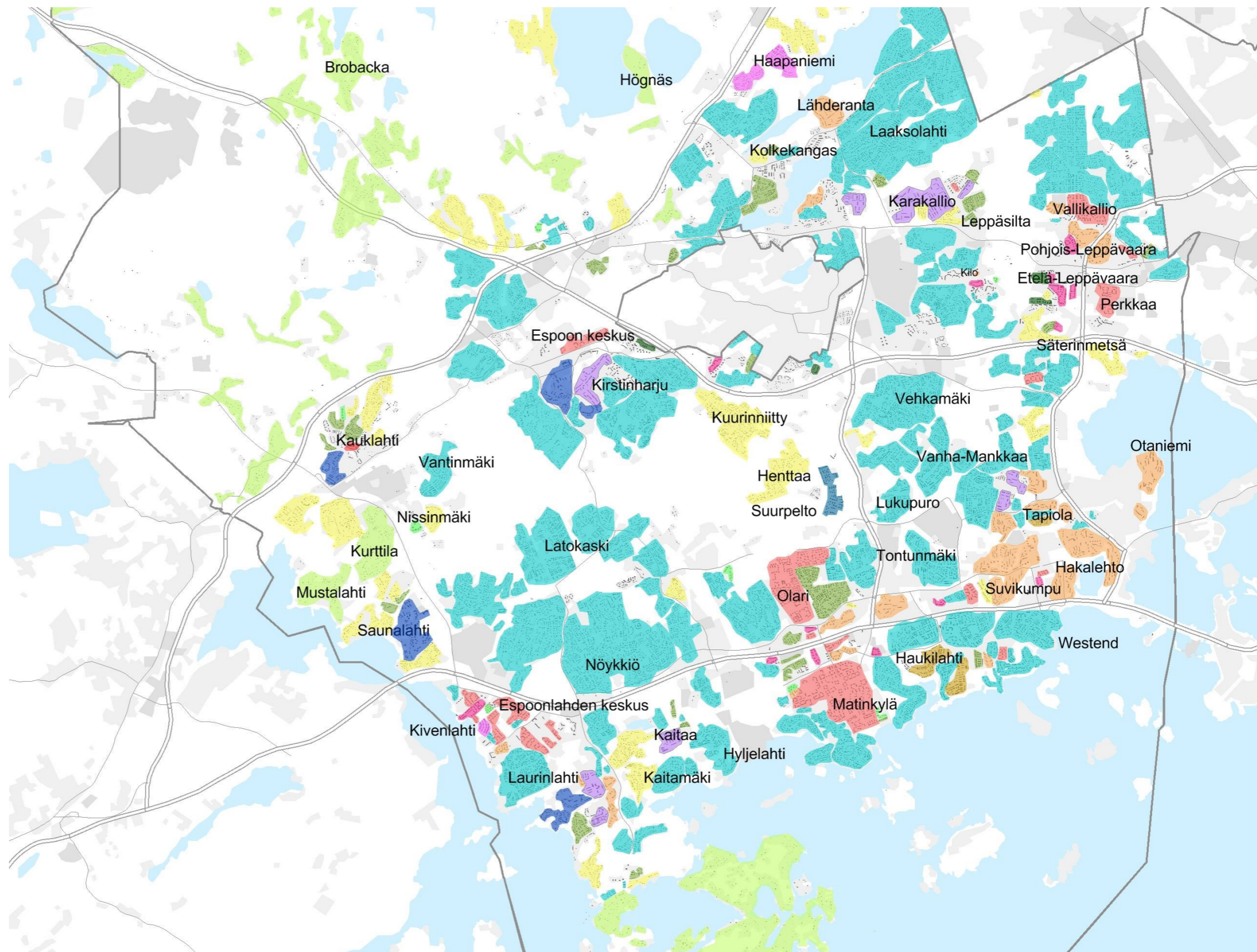
© Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, Laura Malm - Grönroos

Kuva 65. Espoon väestötiheys



© Espoon kaupunki 2015  
 © Helsingin kaupunkimittausosasto, Helsingin seudun kunnat ja HSY, 2015

Kuva 66. Typologiat Espoossa



Kuva 67. Typologiat Etelä-Espoossa

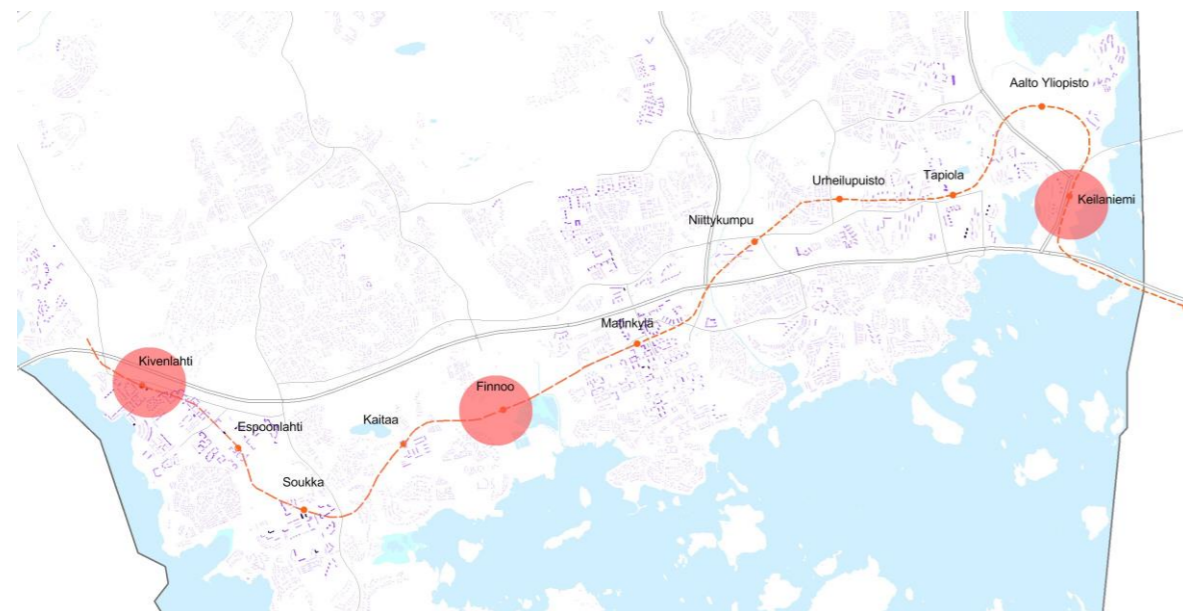
## 7. Uusien liikennejärjestelmien vaikutus muuttuvaan kaupunkiin

Suurimman muutoksen Espoon kaupunkiin tuo lähitulevaisuudessa kaavailtu länsimetro. Uusi liikenneyhteys yhdistää Etelä- Espoon Helsingin työssäkäyntialueeseen. Viisijakoisen kaupungin kolme eteläistä kaupunginosaa: Espoonlahti, Matinkylä-Olari ja Tapiola saavat aivan uudenlaisen aseman kaupunkirakenteessa myös suhteessa Helsinkiin, kun esimerkiksi Kivenlahdesta pääsee Helsingin rautatieasemalle jatkossa 29 minuutissa, entisen noin 40 minuutin sijaan tai Matinkylästä rautatieasemalle 19 minuutissa, entisen noin 34 minuutin sijaan. Vielä suurempi muutos on Tapiolasta 14 minuutissa, entisen noin 29 minuutin sijaan. [ 8 ]

Edellä kuvaillut esimerkit julkisen liikenteen muutoksesta Espoossa saavat ajattelemaan toisaalta eteläisen Espoon muutosta kohti autotonta Espoota ja toisaalta pohjoisemman Espoon keskusten, kuten Kalajärvi ja Espoon keskus, jotka jäävät ikään kuin paitsi tästä muutoksesta.

Vahvistaako muutos entisestään Pohjois-Espoon pysymistä autoilukaupunkina ja kenties tehottomana asuinalueena, vai voitaisiinko nähdä, että muutos olisi alkua Espoon kehittämiseen kokonaisuutena kohti autottomuutta askel askeleelta?

Eteläisen Espoon kaupunginosissa tilaa voitaisiin jatkossa vapauttaa pysäköintialueilta asuinrakentamiselle ja kaupunkirakennetta tiivistää entisestään.



Hyvin korkean rakentamisen tavoitealue



Kerrosluku 10-20



Kerrosluku 7-9



Kerrosluku 4-6



Kerrosluku 1-3



Länsimetron asemat



Länsimetro



Kuva 68. Länsimetro ja korkean rakentamisen tavoitealueet

### 7.1. Metronvarsialueiden yleispiirteet ja kehityssuunnat

Korkean rakentamisen periaatteet (2012) -selvityksen perusteella metronvarsialueita ja rantaradan asemansetuja on jaoteltu korkean rakentamisen ja hyvin korkean rakentamisen tavoitealueiksi. Hyvin korkean rakentamisen tavoitealueita ovat Kivenlahti, Finnoo, ja Keilaniemi ja korkean rakentamisen tavoitealueita ovat Espoon keskus, Kera, Leppävaara, Matinkylä ja Niittykumpu. Korkea rakennus määritellään siten, että siinä on yli 12 kerrosta ja se on kokonaiskorkeudeltaan yli 35 metriä. Täsmäntävänä seikkana on korkeaksi rakennukseksi luokiteltava yli 35 metriä korkea rakennus, jossa kerrosluku voi olla alempi kuin 12 kerrosta.

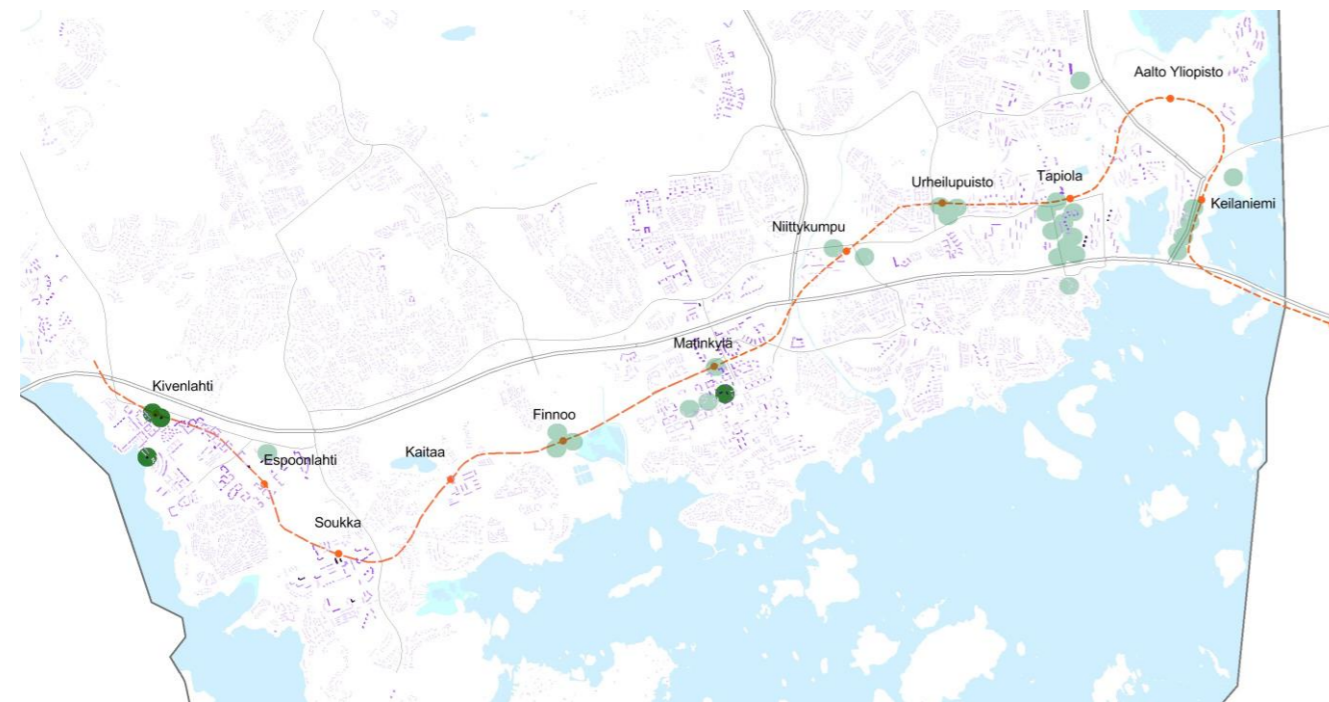
Selvityksen perusteella on laadittu pisteytyslista, jossa esitellyt argumentit on pisteytetty prioriteetin mukaisesti ja korkeiden rakennusten tulee kerätä listasta yhteensä 28 pistettä, kun taas vastaavasti erittäin korkeiden rakennusten tulee saada vähintään 35 pistettä. Arvioitavia määreitä ovat Liittyminen ympäristöön, arkkitehtuurin laatu ja ekologia. Ympäristön kannalta arvioitavia seikkoja ovat muun muassa rakennuksen sijainti mahdollisimman lähellä raideliikenteen asemaa, ylimmän kerroksen julkinen tai kaupallinen tila, rakennuksen maantasokerroksesta vähintään 50 % on julkista tai kaupallista toimintaa, rakennuksen pysäköinnistä vähintään 90 % sijaitsee maan alla tai koko pysäköinti on järjestetty aluepysäköintinä. Arkkitehtuurin laadun kannalta merkittävää oli rakennuksen huipun tai kokonaishahmon tunnistettavuus kaukaa katsottaessa, julkisivumateriaalien laatu, rakennuksen leveimmän ja kapeimman julkisivun leveyksien keskiarvo on enintään 1/3 rakennuksen korkeudesta, pääsisäänkäynti on katutasossa, rakennus ylittää turvallisuuden lainsäädännön, rakentamismääräysten ja viranomaisvaatimusten tason, rakennuksessa on useita eri käyttäjäryhmiä palvelevia toimintoja, peruserroksen kerroskorkeus vähintään 4 m joustavuuden lisäämiseksi, rakennuksen maantasokerros on vähintään 5m joustavuuden lisäämiseksi, rakennus soveltuu sekä avo-, kombi- että koppikonttoriksi. Ekologiselta näkökannalta arvioidaan rakennuksen E-lukua, rakennuksessa olevaa uusiutuvan energian tuottavaa järjestelmää, hybridi-ilmanvaihtoa, julkisivujen lämmönkestoa kesällä, valoa tarvitsevien tilojen etäisyyttä ikkunasta, rakennuslupavaiheessa toimitettavaa selvitystä kierrätysmateriaalien käytöstä.

[ 12 ]

Yleisesti tytologiat metron varrella muuttuvat siis huomattavasti korkeamman rakentamisen suuntaan kuin aiemmat tytologiat. Ranta-alueelle muodostuu eräänlainen torneista koostuva nauha, joiden silhuetit näkyvät ainakin osittain myös mereltä päin katsottaessa.



## 7.2. Espoon tornirakennukset



Kuva 69. Länsimetron varrella olevat nykyiset ja vireillä olevat tornit



Viereiseen karttakuvaan on merkitty tummanvihreällä ympyrällä Espoon uuden länsimetron varrelle sijoittuvat nykyiset tornirakennukset, jotka ovat asuinkäytössä ja vaaleanvihreällä värillä kaikki vireillä olevat tornihankkeet riippumatta käyttötarkoituksesta. Samassa karttakuvassa näkyvät kaikki muut nykyiset asuinrakennukset kerrosluvun mukaisessa järjestyksessä, jossa värin intensiteetti kasvaa mitä korkeampi rakennus on kyseessä. Asuinalueen rakenteesta näkyy, että korkeimmat rakennukset sijoittuvat nykyisinkin pitkälti samoille seuduille kuin kaavaillut uudet tornit, mutta ero vallitsevaan hyvin matalaan (1.-2. Krs) rakenteeseen verrattuna on silti suuri. Espoon korkean rakentamisen selvityksen mukaisesti tornirakentaminen asettaa tiettyjä haasteita käyttäjäryhmälle ja ympäristölle, kuten esimerkiksi lapsiperheet eivät tyypillisesti valitse asuntoaan tornirakennuksesta koska yhteys maantasoon ja ulkoilualueisiin ei ole helposti saavutettavissa. Maisemallisesti tornirakennukset istuvat parhaiten rakenteeseen, mikäli ne mukailevat jotenkin olevaa rakennuskantaa tai niitä voidaan erilaisin tehostekeinoin sovittaa matalampaan rakenteeseen esim. siten, että torni liittyy kiinteästi umpikorttelirakenteeseen, joka jatkuu matalampana tai niin, että jalusta osa mukailee tyyliään matalampien rakennusten julkisivuja. Espoon kaupunkirakenne ei olisi vaatinut torneja nykyrakenteen tiiveyden kannalta, mutta metroasemien lähialueiden (alle 300m) on katsottu olevan sopivia ja tarkoituksenmukaisia ympäristöjä tornirakentamiselle. Ajatuksen taustalla on tietysti myös metron saavutettavuus mahdollisimman suuren ihmismäärän kannalta.

## 8.0. Typologioiden kohtaaminen

Pientaloasuminen on Espoon seudulla hyvin suosittua. Toisaalta pientaloalueet ovat usein kaupunkirakenteen kannalta kaikista tehottomimpia alueita. Ratkaisuna tähän tehottomuuteen on kehitelty sellaisia kaupunkirakenteen tytologioita, jotka vielä henkivät pientalomaisuutta, mutta ovat tehokkaampia. Terminä puhutaan tiivis ja matala –alueista. Termi on määritelty siten, että rakennusten kerrosluku on enintään 3 ja tonttitehokkuus,  $e_t > 0,3$ . Käytännössä rakennuskohteissa tonttitehokkuus vaihtelee 0,3 ja 1,0:n välillä. [ 6 ]

Espoon Säterinmäki on hyvä esimerkki tiivistä ja matalasta, joka toteuttaa riittävää tonttitehokkuutta,  $e_t = 0,6$  mutta on ilmeeltään kuitenkin pientalomainen. Alun perin alueen asemakaavaehdotuksessa oli esitetty jopa 8 kerroksisia kerrostaloja 4 kerroksisten lamellitalojen joukossa ja tonttitehokkuutena tämä tarkoitti, että tontilla olisi rakennusoikeutta 60 % koko pinta-alasta. Naapurialueen asukkaat, sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet pitivät alueen runsasta 30 000  $\text{Km}^2$ :a yllimitettuna. Ratkaisua haettiin saksalaisesta mallista, jossa tiiviin ja matalan tytologia oli jo olemassa. Tarkoitus oli kokeilla päästäisiinkö kaupunkipientalomaisella rakentamisella samaan ( $e_t = 0,6$ ) tehokkuuteen kuin ehdotuksen kerrostaloilla. Suunnittelun edetessä todettiin, että kaupunkipientaloilla todella päästään samaan tehokkuuteen kuin kerrostalorakentamisella. [ 7 ]



Pientaloalueiden ja kerrostalojen kohtaaminen voitaisiin toteuttaa esimerkiksi siten, että tiivis ja matala, sekä varsinainen kerrostaloasuminen kohtaisivat, mikäli edellisessä kappaleessa kuvattu  $e_t = 0,6$  tehokkuuskaan ei riitä tai vastaavasti pohtimalla, onko suurempi tehokkuus tarpeellista vai riittäisikö kytkeytyt pientalot, rivitalot ja pienkerrostalot luomaan alueelle riittävästi asuinneliöitä.

Espoossa on myös alueita, joissa pientalot ja kerrostalot ovat luontevasti samalla tontilla, esimerkiksi Espoon keskuksen Kuloniitty on tällainen.

Yllä olevassa kuvassa kerrostalot rajaavat tonttia koillisesta ja kaarevaan muodostelmaan ryhmitellyt 3.-kerroksiset kahden asunnon talot ja 2.-kerroksiset pientalot muodostavat oman kokonaisuutensa aivan liki kerrostalojen vieressä. Tässä esimerkissä asuinalueen rakennetta tukee kerroskorkeuksien hierarkia, joka madaltuu reuna-alueilta kohti pienempiä rakennuksia. Lisäksi kerrostalot muodostavat muurin Turunväylän suuntaan ja niiden väliin jää vielä pysäköintialue, jolloin pihapiiriin muodostuu enemmän viheralueita.

## 8.1. Tytologiat muutoksessa

Espoon kaupungin asuinrakennetytologiat ovat selvästi juuri nyt murroksessa; taitekohdassa, jolloin niiden luonne muuttuu. Muutokseen vaikuttavia tekijöitä ovat väestönkasvu, liikennejärjestelmien luonteen muutos kohti tehokkaampaa julkista liikennettä, tehokkuustavoitteet ja erilaiset rakennemuutokset yhteiskuntarakenteessa, sekä muutokset työelämässä.

Työelämän muutokset johtavat monilta osin tyhjiin oleviin toimisto- ja tuotantorakennuksiin. Varsinkin tyhjiä toimistotiloja on jo pääkaupunkiseudulla valtava määrä ja niiden huomioiminen olemassa olevana rakennuskantana on tärkeää. Käyttötarkoituksen muutoksilla voidaan saada tyhjiin olevat liike- ja toimistorakennukset asuinkäyttöön yhä kasvavaa väestöä varten.

Toisaalta uusissa tytologiatyyeissä on nähtävissä myös uusien toimi- ja liiketilojen rakentamista, koska asuin ympäristön elävöittämiseen ja palveluihin halutaan saada laatua ja asukkaille halutaan tarjota virikkeellisiä elinympäristöjä. Ylipäätään uusissa tytologioissa on pitkälti kyse sekoittuneista rakenteista, joissa useita palveluja, asumista, toimi- ja liiketiloja risteää toistensa kanssa.

Typologiatyyeistä riippumatta eräs tärkeimmistä kriteereistä kullekin tytologiatyyeille on kestävä kehitys, joka tässä yhteydessä tarkoittaa kaikin puolin pitkää elinkaarta

rakennuksille ja niistä muodostuville asuinalueille. Tavoitteena on välttää "huonomaineiset" alueet ja tiivistämisen eräänä tavoitteena on myös parantaa yhteyksiä asuinalueiden välillä ja suosia joukkoliikennettä; lisäksi kevyenliikenteen väylien turvallisuus, helpokulkuisuus ja riittävän tiheä verkosto on keskiössä.

#### Pohdintaa tytologioiden erilaisesta luonteesta

Tontin, rakennuksen ja katujulkisivujen tutkimisesta saadaan päätelmä, jonka mukaan kaikkein tiiveimmillä alueilla katujulkisivujen määrä on korkein ja rakennuksia on vähiten tontilla. Heikoimpien tehokkuuksien alueilla taas vastaavasti katujulkisivuja ei ole joko lainkaan ja rakennuksia taas on runsaasti. Tonttien suuri lukumäärä korttelia kohden taas oli tavallista *Rationaalinen -avoin rakenne* ja *Tiivis rivi- ja omakotitalo -rakennetyypeissä*.

Yleisesti erilaisten tyyppien valikoima tulee jatkossa kasvamaan todennäköisimmin siihen suuntaan, että asuinalueiden tiivistyessä katujulkisivujen määrä kasvaa ja rakennusten lukumäärä tontilla pienenee.

Eräs suurimmista ja eniten maapinta-alaa vievistä toiminnoista on ollut pysäköinti ja tulevaisuudessa sitä varten varataan yhä vähemmän pinta-alaa uusien ratkaisujen tullessa mahdollisiksi. Erityisesti hulevesien osalta olisi myös toivottavaa, että maanpintaa läpäisevää pinta-alaa olisi riittävästi ja asfaltoitua / kivettyä pintaa vähemmän, kuin nykyisin.

## 8.2. Esimerkkejä muualta

Kuninkaantammi, Helsinki



Hiedanrannan ideakilpailu, Tampere



Koukkuniemen viitesuunnitelma, Tampere

townhouse, kaupunkivilla, rivitalo



## LÄHTEET:

- [ 1 ] Espoo- oma lukunsa, Pertti Maisala, Lönnberg painot Oy, Helsinki 2008
- [ 5 ] Asuinalueet, Tero Vanhanen, YS-Laitos, Espoo 2002
- [ 6 ] Tiivistä ja matalaa Helsingin seudulle, Manninen R. ja Puustinen S., Vammalan kirjapaino Oy, 2002
- [ 7 ] Espoon Säterinmetsä, Kai Fogelholm, Rakennustieto Oy,
- [ 8 ] Asuinalue-suunnittelu, Jalkanen etc. Rakennustieto Oy, Tammer -Paino Oy, Tampere 1997
- [ 9 ] Asuinymppäristön suunnitteluperiaatteet, Sisäasiainministeriö Kaavoitus- ja rakennusosasto, Kaavoitusohjeita 2/1975, Valtion painatuskeskus, Helsinki 1976
- [14] [http://www.espoo.fi/fi-FI/Espoon\\_kaupunki/Tietoa\\_Espoosta/Tilastot\\_ ja\\_tutkimukset/Asuminen\\_rakennukset\\_ ja\\_rakentaminen/Asuntojen\\_hinnat\(556\)](http://www.espoo.fi/fi-FI/Espoon_kaupunki/Tietoa_Espoosta/Tilastot_ ja_tutkimukset/Asuminen_rakennukset_ ja_rakentaminen/Asuntojen_hinnat(556))
- [15] [https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos\\_2010-3.pdf](https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2010-3.pdf)

## INTERNET-LÄHTEET:

- [ 2 ] [http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen\\_ ja\\_ymparisto/Kaupunginosat](http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ ja_ymparisto/Kaupunginosat)
- [ 3 ] [http://www.espoo.fi/fi-FI/Espoon\\_kaupunki/Tietoa\\_Espoosta/Tilastot\\_ ja\\_tutkimukset/Vaesto\\_ ja\\_vaestonmuutokset/Vaestorakenne\(340\)](http://www.espoo.fi/fi-FI/Espoon_kaupunki/Tietoa_Espoosta/Tilastot_ ja_tutkimukset/Vaesto_ ja_vaestonmuutokset/Vaestorakenne(340)) (viitattu 14.06.2017)
- [ 4 ] [http://www.hel.fi/www/Helsinki/fi/kaupunki- ja\\_hallinto/tietoa-helsingista/tilastot- ja\\_tutkimukset/vaesto/vaesto- ja\\_vaestonmuutokset/](http://www.hel.fi/www/Helsinki/fi/kaupunki- ja_hallinto/tietoa-helsingista/tilastot- ja_tutkimukset/vaesto/vaesto- ja_vaestonmuutokset/) (viitattu 10.01.2017)
- [ 8 ] [http://www.lansimetro.fi/images/stories/asemat/matka-aikataulukko\\_copy\\_copy.pdf](http://www.lansimetro.fi/images/stories/asemat/matka-aikataulukko_copy_copy.pdf)  
<http://www.reittiopas.fi>
- [ 9 ] <https://kartat.espoo.fi/ims>
- [10] *On typology* Rafael Moneo (1978)  
[https://doarch152spring2015.files.wordpress.com/2015/01/moneo\\_on-typology\\_oppositions.pdf](https://doarch152spring2015.files.wordpress.com/2015/01/moneo_on-typology_oppositions.pdf)
- [11] Espoon keskustojen suunnitteluperiaatteet, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus (8.4.2016)
- [12] <http://www.espoo.fi/download/noname/%7B207F00B3-2AD7-46AB-A4E9-9BA647007835%7D/36150>
- [13] [www.aluesarjat.fi](http://www.aluesarjat.fi)

## KUVALÄHTEET:

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, yleiskaavayksikkö

