



Mira Mäenpää

**KORKEAN RAKENTAMISEN RATIONALITEETIT
SUOMALAISSA KAUPUNGEISSA**

Maantieteen pro gradu -tutkielma

Turku 2019

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

The originality of this thesis has been checked in accordance with the University of Turku quality assurance system using the Turnitin OriginalityCheck service.

Turun yliopisto
Luonnontieteiden ja tekniikan tiedekunta
Maantieteen ja geologian laitos

MÄENPÄÄ, MIRA: Korkean rakentamisen rationaliteetit suomalaisissa kaupungeissa

Pro gradu -tutkielma, 69 sivua, 4 liitesivua
40 op, maantiede
Ohjaaja: Jani Vuolteenaho
Toukokuu 2019

Korkeat rakennukset avaavat mahdollisuuksia kasvattaa kaupunkikuvan visuaalista mieleenpainuvuutta. Korkea rakentaminen on kasvattanut merkitystään osana kaupunkien uusliberaalia muutosta yrityksenkaltaisiksi toimijoiksi. Kaupungit pyrkivät erottautumaan muista kaupungeista, mutta toisaalta ne käyttävät erottautumiseen samanlaisia keinoja. Maailmanlaajuinen korkean rakentamisen trendi on näkyvissä myös suomalaisten kaupunkien kaupunkikuvassa. Korkean rakennuksen noustessa kaupunkiin, tulee siitä näyttävä osa kaupunkimaisemaa. Jotta rakennus saisi laajan hyväksynnän, on sen taustalla vaikuttava kattavat perustelut eli rationaliteetit. Tässä tutkielmassa tutkitaan suomalaisen korkean rakentamisen nykytilaa, korkean rakentamisen rationaliteetteja sekä tulevaisuuden ihanteita. Tutkimusaineistona käytetään paikkatietoaineistoa suomalaisista vähintään 50-metrisistä rakennuksista, seitsemän suomalaisen kaupungin korkean rakentamisen selvitystöitä sekä kolmen suurimman korkean rakentamisen kaupungin asiantuntijahaastatteluja. Paikkatietoaineistoa tutkittiin vyöhykeanalyysin avulla ja selvitystöiden sekä asiantuntijahaastatteluiden käsittelyyn käytettiin teorialähtöistä sisällönanalyysiä. Tutkielman teon aikoihin Suomessa oli valmistunut runsaat 50 vähintään 50-metristä rakennusta 15 eri kaupungissa ympäri Suomen. Suurin osa rakennuksista jää korkeudeltaan alle 70 metriin. Yleisiä ominaisuuksia suomalaiselle korkealle rakentamiselle ovat asuinkäyttö ja sijainti liikenneväylien, vesistöjen tai muiden korkeiden rakennusten lähellä. Suomalaisen korkean rakentamisen taloudelliset, ekologiset ja imagolliset rationaliteetit liittyvät kaupunkien kasvuun varautumiseen, tiiviin kaupunkirakenteen hyötyihin sekä keskustamaisten alueiden maamerkkimäiseen paikantamiseen. Korkeaa rakentamista voidaan käyttää keinona tiivistää kaupunkirakennetta, mutta pistemäisen maankäytön tehokkuuden lisäksi on huomioitava, miten rakennuksen ympäristössä maa-alaa käytetään. Korkeat rakennukset sopivatkin esimerkiksi kaupunkien muutos- ja täydennysalueille, joissa ympäristö muuttuu rakennuksen mukana. Näyttävälle korkealle rakennukselle on tärkeää saavuttaa positiivinen imago, sillä sen avulla saadaan taloudellista hyötyä sekä rakennus- että aluekohtaisesti. Saavuttaakseen positiivisen imagon, on korkean rakentamisen hankkeen onnistuttava monesta eri näkökulmasta. Esimerkiksi sopiva sijainti ja korkealle rakentamiselle tyypillisiin vaikutuksiin, kuten liikenteen ja tuulisuuden kasvuun varautuminen ovat hankkeen onnistumiseen vaikuttavia tekijöitä. On kuitenkin muistettava, ettei hankkeen positiivinen imago ole aina kontrolloitavissa. Vertikaalisen luonteensa ja silmiinpistäväyhtensä vuoksi korkean rakentamisen sopivuutta perinteisesti matalaan suomalaiseen kaupunkikuvaan on harkittava erityisen perusteellisesti.

Asiasanat: Korkea rakentaminen, rationaliteetti, kaupunkikuva, kaupungin imago

University of Turku
Faculty of Science and Engineering
Department of Geography and Geology

MÄENPÄÄ, MIRA: Rationalities of tall building in Finnish cities

Master's Thesis, 69 pp., 4 app.
40 ECTS, Geography
Supervisor: Jani Vuolteenaho
May 2019

Tall buildings open up possibilities for enhancing the visual imageability of the cityscape. The visual identity of cities has become increasingly important in cities' neoliberal transition to become more and more entrepreneurial. Cities try to differentiate themselves from others, but on the other hand they use the same means to achieve the same goal – to be different. The global trend of building tall can also be seen in the Finnish cities' urban landscape. When a tall building rises to the city, it becomes a notable part of the cityscape. In order for the building to gain broad acceptance, it must be comprehensively rationalised. This thesis studies the current state of Finnish tall building, how it is rationalised and its ideals for the future. The research material consists of GIS data of Finnish buildings of at least 50 meters of height, tall building reports from seven Finnish cities and expert interviews from three major cities of tall building in Finland. GIS data was analysed with buffer analysis, and reports and expert interviews were analysed with theory-based content analysis. At the time of writing this thesis, there were over 50 buildings of at least 50 meters of height in fifteen cities in Finland. Most of these buildings stay under 70 meters of height. Common features for Finnish tall building include residential use and location near traffic routes, bodies of water or other tall buildings. The economic, ecological and imaginative rationalities of Finnish tall building are related to the preparedness for urban growth, the benefits of dense urban structure and the landmarking of central areas. Tall building can be used as a means to intensify the urban structure, but in addition to the efficiency of punctual land use, it is important to consider how land is used in the building's surrounding environment. For example, tall buildings are suitable for urban redevelopment areas where many changes in the built environment are occurring. It is important to achieve a positive image for the visually significant tall building, as it provides economic benefits for both the building and the area. To achieve a positive image, a tall building project needs to be successful in many regards. For instance, a suitable location and preparedness for typical effects of tall building, such as growth in traffic and windiness, are key factors for the success of the project. However, it should be remembered that the positive image of the project is not always controllable. Due to its distinctive vertical character and conspicuous addition to the traditionally low Finnish cityscape, tall building needs to be considered with particular attention.

Keywords: Tall building, rationality, cityscape, city image

Sisällysluettelo

1.	Johdanto.....	1
2.	Tausta ja teoria.....	4
2.1.	Kaupunkikäsite.....	4
2.1.1.	Kaupunkikuvan rakentuminen	4
2.1.2.	Kaupungin imago ja identiteetti	6
2.1.3.	Merkitsevä paikanluonti ja paikattomuuden riskit	9
2.2.	Korkea rakentaminen	12
2.2.1.	Korkean rakentamisen määritelmä.....	12
2.2.2.	Korkean rakentamisen kehitys	13
2.2.3.	Korkean rakentamisen kehitys Suomessa	15
2.2.4.	Korkean rakentamisen rationaliteetit	17
3.	Aineistot ja menetelmät	26
3.1.	Aineistot.....	26
3.1.1.	Paikkatietoaineisto	26
3.1.2.	Selvitystyöt.....	27
3.1.3.	Asiantuntijahaastattelut	28
3.2.	Menetelmät	29
3.2.1.	Paikkatietoanalyysi.....	29
3.2.2.	Sisällönanalyysi.....	30
4.	Tulokset	31
4.1.	Suomalaiset korkeat rakennukset.....	31
4.1.1.	Rakennusten korkeus ja käyttötarkoitus.....	31
4.1.2.	Korkean rakentamisen alueellinen jakautuminen Suomessa	33
4.1.3.	Korkeiden rakennusten sijainti.....	35
4.2.	Perusteluita suomalaiselle korkealle rakentamiselle.....	38

4.2.1.	Taloudelliset rationaliteetit.....	38
4.2.2.	Ekologiset rationaliteetit	40
4.2.3.	Imagolliset rationaliteetit.....	42
4.3.	Korkealle rakentamiselle sopivat alueet	47
4.3.1.	Kaupunkikuvallisesti sopivat alueet.....	47
4.3.2.	Toiminnallisesti sopivat alueet.....	49
4.3.3.	Imagollisesti sopivat alueet	50
4.4.	Tulosten yhteenveto	51
5.	Pohdinta.....	54
5.1.	Suomalaisen korkean rakentamisen tyypilliset piirteet	54
5.2.	Suomalaista korkeaa rakentamista perustellaan monipuolisin rationaliteetin	57
5.3.	Rakennushankkeiden onnistumisen tärkeys	60
6.	Johtopäätökset	63
	Kiitokset.....	64
	Lähdeluettelo	65
	Liitteet.....	70

1. Johdanto

Maantieteessä on pitkään tutkittu maailmaa horisontaalisessa suunnassa kiinnittäen vain vähän huomiota sen vertikaalisiin ulottuvuuksiin (Graham 2018; Harris 2015). Maailman ja sen kaupunkien kolmiulotteisuus on usein jätetty vähemmälle huomiolle, vaikka rakennettu ympäristö ja eletty elämä ulottuu niin syvälle maan alle kuin korkealle sen päälle. Maailman vertikaaliset ulottuvuudet ovat myös vuorovaikutuksessa keskenään: ilman maan syvyyksissä tehtyjä kaivauksia, ei rakentuisi teräspalkkeja vaativia korkeita rakennuksiakaan.

Kaupungeilla on globalisoituvassa maailmassa ja kaupunkien välisessä kilpailuasetelmassa yhä enemmän intressejä erottautua edukseen toisiin kaupunkeihin nähden. Yhtenä keinona toisista erottumiseen pidetään kaupunkien visuaalista ilmettä, johon kuuluvat esimerkiksi kaupungissa vallitsevat rakennustavat tai mieleenpainuvat rakennukset. Uusliberaalin kaupunkipolitiikan myötä kaupungeista on muodostumassa yhä enemmän yrityksenkaltaisia, joten kaupunkien markkinoitavuuden merkitys kasvaa (Harvey 1989). Kaupungit tekevät imagotyötä muun muassa muokkaamalla fyysistä kaupunkikuvaansa samalla vaikuttaen siihen liitettyihin mielikuviin. Kaupunkien voidaan kuitenkin nähdä käyttävän samankaltaisia keinoja saavuttaa sama tavoite – erottautua muista kaupungeista (Kavaratzis, Giovanardi & Lichrou 2018: xvii). Korkeat ja näyttävät rakennukset ovat yksi tapa osallistua kaupungin visuaalisen ilmeen muutokseen. Voiko korkea rakentaminen kuitenkin olla tapa erottautua muista kaupungeista, jos yhä useamman kaupungin kaupunkikuvaan nousee korkeita rakennuksia?

Korkean rakentamisen hankkeiden taustalla vaikuttavat monipuoliset perustelut eli rationaliteetit. Ne voivat olla sekä taloudellisia, imagollisia että ekologisia, ja ne muodostavat yhdessä ja erikseen perusteluita sille, miksi jollain paikalla tulisi tai ei tulisi rakentaa korkeata rakennusta. Kun toisaalla rakennetaan korkeasti puhtaasti tilan puutteen vuoksi, toisaalla korkeat rakennukset eivät ole yhtä välttämättömiä, mutta muuten houkuttelevia rakennustyyppejä. Kaupungeissa tapahtuvien muutosten taustalla vaikuttavien rationaliteettien tarkoituksena on löytää muutoksille mahdollisimman oikeudenmukaiset ja loogiset perustelut, joilla tukea vastuuta hankkeen toteutumisen päätöksentekoa varten (Alexander 2000: 243).

Maailmanlaajuinen korkean rakentamisen trendi näkyy myös suomalaisessa kaupunkikuvassa. Kun maailman korkein rakennus yltää yli 800 metrin korkeuteen, on

Suomen ensimmäinen yli 100-metrinen rakennus vasta rakenteilla (SRV s.a.). Suomalaisessa perinteisesti matalassa kaupunkikuvassa erottuvatkin jo suhteellisen matalat rakennukset, joten tämän tutkielman suomalaisen korkean rakentamisen määritelmänä pidetään rakennuksen vähintään 50 metrin arkkitehtuurista korkeutta. Suomalaiset korkeat rakennukset ovat maailmanlaajuisessa mittakaavassa melko matalia, mutta kotimaassa ne saavat erilaisuudellaan huomiota niin kaupunkikuvassa kuin julkisessa keskustelussakin. Korkean rakentamisen hankkeiden yleistyessä viime vuosina, on niiden näkyvyys mediassakin kasvanut. Korkean rakentamisen aihe puhuttaa ihmisiä sekä kansalais- että asiantuntijatasolla. Sanomalehti- ja uutiskattauksen lisäksi Suomen Arkkitehtiliiton julkaisema Arkkitehti-lehti on julkaissut korkeaan rakentamiseen keskittyvän erikoispainoksen (4/2012) ja Yhdyskuntasuunnittelun seuran toimittama Yhdyskuntasuunnittelu-lehti on aika ajoin julkaissut kirjoituksia aiheesta (Chudoba 2014; Hasu & Staffans 2014; Lehtonen 2014; Bengs 2013; Böök 2012). Korkean rakentamisen trendin saadessa yhä vankempaa jalansijaa suomalaisessa kaupunkikuvassa, on myös ilmiön tutkiminen eri näkökulmista kasvattanut merkitystään.

Tutkielman kohteena on suomalainen korkea rakentaminen toiminnallisena ja visuaalisena osana kaupunkia. Tarkoituksena on selvittää, millainen on suomalaisen korkean rakentamisen nykytila tyypillisine ominaisuuksineen sekä millaisia rationaliteetteja korkean rakentamisen taustalla suomalaisissa kaupungeissa vaikuttaa. Lisäksi selvitetään, millaisia ovat alueet, jotka sopivat suomalaiselle korkealle rakentamiselle tulevaisuudessakin.

Aineistona käytetään useasta rakennustietokannasta kerättyä paikkatietoaineistoa suomalaisista vähintään 50-metrisistä rakennuksista, suomalaisten kaupunkien laatimia tai tilaamia korkean rakentamisen selvitystöitä sekä kolmen korkean rakentamisen kaupungin asemakaavatyöntekijöiden asiantuntijahaastatteluja. Paikkatietoaineistoa analysoitiin vyöhykeanalyysin avulla selvittäen suomalaisten vähintään 50-metristen rakennusten sijainnillisia ominaisuuksia. Kaupunkien selvitystöitä ja asiantuntijahaastatteluja analysoitiin teorialähtöisen sisällönanalyysin avulla selvittäen suomalaisen korkean rakentamisen rationaliteetteja sekä ihanteellisia sijainteja.

Tutkielman tutkimuskysymykset ovat seuraavat:

1. Millaista suomalainen korkea rakentaminen on? Millaisia yhtäläisyyksiä ja eroavaisuuksia rakennusten ja kaupunkien väliltä löytyy?

2. Millaiset taloudelliset, ekologiset ja imagolliset rationaliteetit vaikuttavat suomalaisessa korkeassa rakentamisessa?

3. Millaisia ovat korkealle rakentamiselle ihanteelliset sijainnit suomalaisissa kaupungeissa? Miksi?

2. Tausta ja teoria

2.1. Kaupunkikäsitys

Suurin osa maailman kaupungeista vastaanotetusta tiedosta ja ymmärryksestä on luotu erilaisten representaatioiden kautta (Hall & Barrett 2018: 208). Tämä johtuu itse henkilökohtaisesti koettujen kaupunkien lukumäärästä verrattuna representaatioiden kautta tutuksi tulleisiin kaupunkeihin. Kaupunkien representaatiot koostuvat monipuolisesta tiedosta esimerkiksi musiikin, elokuvien, keskustelujen, kirjallisuuden ja uutisten kautta. Kaupunkien representaatiot ovat aina osittaisia, yksinkertaistettuja sekä tietoisesti tai tiedostomatta valikoituja ja kontrolloituja, sillä kaupungit ovat liian suuria ja monimutkaisia kokonaisuuksia esitettäväksi kokonaisuudessaan yhdellä kertaa.

Käsitys kaupungeista koostuu niiden konkreettisesta kaupunkimaisemasta sekä kaupunkiin kohdistuvista mielikuvista, mitkä ovat jatkuvasti vuorovaikutuksessa keskenään. Tässä tutkielmassa kaupunkikäsitys on jaettu kaupunkikuvan ja kaupungin imagon käsitteiden avulla. Kaupunkikuva sisältää kaupungin visuaalisen ja konkreettisen ulottuvuuden, kun taas kaupungin imagolla tarkoitetaan kaupungista esitettyjä mielikuvia ja käsityksiä.

2.1.1. Kaupunkikuvan rakentuminen

Ihminen havainnoi kaupunkia sekä pieninä yksityiskohtina että suurena kokonaiskuvana. Tätä kaupungissa kulkevan henkilön eli havainnoijan näkemää ja kokemaa suurempien ja pienempien yksityiskohtien luomaa kokonaisuutta kutsutaan kaupunkikuvaksi. Kaupunkikuvaan kuuluvat kaupungin näkyvät rakenteet, kuten rakennukset, julkiset ulkotilat, luonto ja ihmisen toiminta sekä näkymättömät rakenteet, kuten kaupungin historia, arvot ja taloudelliset voimavarat (Rautiainen 2001: 7). Kaupunkikuva on riippuvainen myös kokijastaan. Esimerkiksi kaupungin havainnoijan muistot, kiinnostuksen kohteet, ennakkoluulot ja paikantuntemus määrittävät, millaisiin asioihin kaupungissa kiinnittää huomionsa. Hollowayn ja Hubbardin (2001) mukaan ihmiset muodostavat kaupunkikuvan kolmella tavalla: ensinnäkin fyysisen eli suunnitellun ja rakennetun ympäristön kautta, toiseksi tavan, jolla he itse tai muut käyttävät tiettyjä paikkoja sekä kolmanneksi erilaisten epäsuorien paikkojen representaatioiden, kuten median, kautta. Kaupunkikuvan kehitys voi olla tietoisesti manipuloitua tai siihen voi tulla luonnollisia muutoksia ilman ihmisen

väliintuloa (Southworth 1985: 53). Kaupunkikuvan rakentamiseen osallistuvat kaupungin monet sidosryhmät, kuten asukkaat, arkkitehdit, kaupunkisuunnittelijat ja yritykset.

Amerikkalainen kaupunkiteoreetikko Kevin Lynch on klassikkoteoksessaan *The Image of the City* (1960) käsitellyt kaupunkikuvan muodostumista. Kaupungissa kulkeva henkilö luokittelee näkemänsä viiteen kategoriaan: polkuihin, reunoihin, alueihin, solmukohtiin ja maamerkkeihin. Näiden avulla kaupunkikuvan havainnoija muodostaa mielessään käsityksen kaupungin mieleenpainuvuuskyvystä (eng. *imageability*).

”Mieleenpainuvuuskyky on se fyysisen objektin ominaisuus, joka antaa sille korkean todennäköisyyden herättää mielikuva kenessä tahansa havainnoijassa”
(Lynch 1960: 9).

Kun kaupungin rakenne on havainnoijan näkökulmasta erottuva ja helposti hahmoteltavissa, on siellä myös helpompi suunnistaa paikasta toiseen. Lynchin mukaan mieleenpainuvuuskykyä pystyy soveltamaan kaupungissa eri mittakaavoilla isoista kaupungeista pienempiin naapurustoihin. Lynchin mieleenpainuvuuskyvyn konseptia tutkinut Michael Southworth (1985: 58) kuitenkin muistuttaa, että mieleenpainuva kaupunki ja kaunis kaupunki eivät ole sama asia. Kauniilla kaupungilla voi toki olla korkea mieleenpainuvuuskyky, mutta se ei ole itsestäänselvyys. Perinteisellä tavalla epämiellyttävät osat kaupungeissa voivat taas rakenteeltaan onnistua painumaan kenen tahansa kaupungin havainnoitsijan mieleen. Myös korkeat rakennukset voidaan liittää jokaiseen Lynchin kaupunkikuvan mieleenpainuvuuskykyä luovaan kategoriaan, joista olennaisimmaksi nousee maamerkkien kategoria (ks. luku 2.1.3.; Al-Kodmany 2011).

Korkean rakentamisen ja kaupunkikuvan suhde liitetään usein taloudellisiin teemoihin. Tämä juontaa juurensa pilvenpiirtäjien syntyhistoriaan amerikkalaiskaupungeissa, mutta on nähtävissä yhä tänäkin päivänä suurien monikansallisten yritysten logojen esiintyessä korkeiden rakennusten julkisivuilla. Brenner ja Keil (2006) esittävät, kuinka *downtownien* eli korkeiden kaupunkikeskustojen vertikaalisuus verrattuna muuhun urbaaniin horisontaalisuuteen voidaan nähdä vertauskuvana globalisoituvan talouden ja ihmisten arkipäiväisen elämän välillä. Ihmisten arkipäivää eletään maan tasolla, kun taas talouden globaalit valtavirrat ovat näkyvissä, mutta yksittäisen ihmisen ulottumattomissa. Toisaalta taas korkea rakentaminen voi olla mukana muodostamassa kaupungille identiteettiä mieleenpainuvan kaupunkisiluetin avulla (McNeill 2005: 46). Korkea rakentaminen on

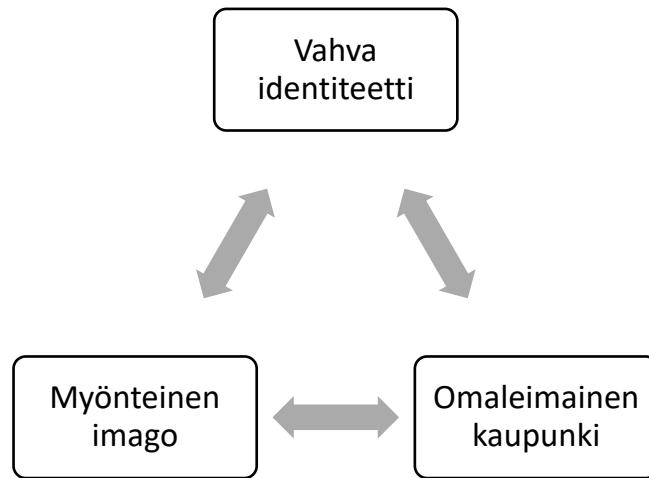
vertikaalisuudessaan näkyvä osa kaupunkia sekä osana kokonaisuutta että yksityiskohtaisempia osia. Siksi on tärkeää tutkia, millaisia vaikutuksia korkealla rakentamisella on kaupunkiin kohdistetuissa käsityksissä ja mitä se kaupungissa tarkemmin edustaa.

2.1.2. Kaupungin imago ja identiteetti

Broudehoux (2017) jakaa kaupungin imagon kahteen osaan: autonomisesti (*autonomous image of the city*) ja yhtenäisesti luotuun (*concerted image of the city*) imagoon. Autonomisesti luotu kaupungin imago viittaa ihmisen itse muodostamiin kognitiivisiin vaikutelmiin kaupungista. Niihin kuuluvat omista kokemuksista ja aiemmasta tiedosta kumpuavat mielikuvat sekä pinnallisemmat hetkessä koetut käsitykset kaupungista. Pinnalliseen imagonluontiin kuuluu esimerkiksi Kevin Lynchin kaupunkikuvan mieleenpainuvuuskyvyn konsepti (ks. luku 2.1.1.). Yhtenäisesti luotu kaupungin imago taas tulee ylhäältä päin annettuna ja näin usein myös kontrolloituna. Kaupungista halutaan antaa ulospäin tietynlainen kuva, joka houkuttelisi kaupungille kehityksen mahdollistajia uusien asukkaiden, työntekijöiden, matkailijoiden tai investointien muodossa. Kaupungin imagon kontrollointi positiiviseen suuntaan ei kuitenkaan aina onnistu, sillä yhtenäinen kaupungin imago voi myös syntyä suuren yleisön saavuttavien medioiden, kuten elokuvien kautta, jotka eivät aina tue kaupungin omaa agendaä tietynlaisen imagon rakentamisesta.

Kaupungin imagoa on tarkasteltu myös suomalaisessa tutkimuskirjallisuudessa. Kirjassaan *Kaupungin imago* Pekka V. Virtanen (1999: 7) jakaa kaupungin identiteetin sisäiseen ja ulkoiseen identiteettiin. Sisäisellä identiteetillä tarkoitetaan kaupunki-identiteettiä eli ihmisten samaistumista johonkin paikkaan. Kaupunki-identiteetti kuvaa paikkaan sidottua yhteenkuuluvuuden tunnetta, eräänlaista henkistä kotia. Ulkoinen identiteetti eli imago on taas Kielitoimiston sanakirjan (Kotimaisten kielten keskus 2018) mukaan ”henkilön, liikeyrityksen tai muun usein tietoisesti itsestään antama kuva”. Kuten Äikäs (2004: 57) toteaa, imago ei synny tyhjästä: ”Imago vaatii toteutuakseen tietoista työstämistä, mutta mielikuva jostain kohteesta syntyy aina.” Virtasen (1999: 9, 12) mukaan kaupungin imago kuvaa sitä, miten sen sidosryhmät kokevat kaupungin ja mistä se tunnetaan. Imago voi olla positiivinen, negatiivinen tai neutraali. Kaupungin imago ja identiteetti ovat vuorovaikutuksessa keskenään (kuvio 1). Myönteinen ja muista erottuva imago luo omaleimaisen kaupungin, mikä taas vahvistaa kaupungin identiteettiä. Kaupungin identiteetin

taas ollessa vahva, muodostuu sille helposti myönteinen imago, ja kaupungin myönteinen imago taas voi vastavuoroisesti vahvistaa kaupungin identiteettiä.



Kuvio 1. Kaupungin imagon ja identiteetin vuorovaikutus (Lähde: Virtanen 1999: 12, mukailten).

Onnistunut vuorovaikutus vahvan identiteetin, myönteisen imagon sekä omaleimaisen ja houkuttelevan kaupungin välillä on tärkeää, jotta kaupunki voi menestyä (Rainisto 2008: 36). Kun kaupunki nähdään houkuttelevana matkakohteena, asuinpaikkana tai investointialueena myönteisine imagoineen, on sillä taloudellista kilpailuetua muihin kaupunkeihin nähden. Erot imagoissa niin kaupunkien kuin kaupunginosien välillä näkyvät esimerkiksi kiinteistöjen hinnoissa (Virtanen 1999: 11). Kiinteistöjen arvot ovat korkeammat hyvän imagon alueilla kuin huonomman imagon alueilla. Tilanne ei ole kuitenkaan staattinen, vaan alueen imago voi muuttua suuntaan tai toiseen. Alueen imagon huonontumiseen liittyy usein ns. NIMBY-ilmiö (*Not In My BackYard*). Siinä useimmiten omalla asuinalueella tapahtuvia muutoksia vastustetaan, ja argumentteina käytetään muun muassa alueen vetovoiman, arvostuksen ja kiinteistöjen arvon laskua (Kopomaa ym. 2008).

Imagoressit eli tekijät, joista imago syntyy, voivat olla materiaalisia tai symbolisia. Useimmilla kaupungeilla on monia ominaisuuksia, joista sen imago rakentuu. Toisaalta on myös kaupunkeja, jotka tunnetaan vahvasti vain yhdestä asiasta, kuten esimerkiksi italialainen Pisan kaupunki siellä sijaitsevasta kaltevasta tornistaan. Rainisto (2008: 37–39) kirjoittaa paikan imagon perustuvan sitä koskevaan omaksuttuun tietoon, henkilön omiin kokemuksiin sekä vastaanotettuun informaatioon. Tarjottu informaatio voi myös viedä paikkaa koskevia mielikuvia toivottuun suuntaan, jolloin puhutaan kohteen profiloitumisesta kilpailuaseman

vahvistamiseksi. Kaupungin imagoresursseja voivat esimerkiksi olla sen omaleimainen rakennustapa, sijainti, historia, menestyvät yritykset tai vuotuiset tapahtumat.

Sekä materiaaliset että symboliset imagoressit voivat perustua rakennettuun ympäristöön, mutta niiden näkökulma siihen on erilainen (Äikäs 2004: 79-81). Siinä missä materiaaliset imagoressit keskittyvät konkreettisiin todisteisiin esimerkiksi kaupunkikehityksestä tai kulttuurihistoriallisista ilmiöistä, symboliset imagoressit kertovat, mitä rakennettu ympäristö tarkemmin edustaa. Nykyään kaupunkien tavoitteena on usein niiden kaupunkikuvan kehittäminen kansainvälisesti trendikkäiksi. Tällöin on uhkana, että niiden paikallisuus ominaispiirteineen jää taloudellisesti kannattavampien arvojen varjoon. Toisena uhkana voidaan pitää kaupunkien samankaltaistumista, mikä on seurausta niiden samanlaisista tavoitteista erottautua muista kaupungeista sekä samoista keinoista ja imagoresursseista saavuttaa nämä tavoitteet globaalissa kaupunkien välisessä kilpailussa (Kavaratzis ym. 2018: xvii).

Hall ja Barrett (2018: 197–200) kirjoittavat kaupungin imagon parantamispyrkimyksistä eli imagotyöstä urbaanin maiseman muutoksen kautta. Maisemaa voidaan muuttaa esimerkiksi ikonisilla rakennuksilla, jotka muodostuvat kaupunkikuvan uusiksi maamerkeiksi. Rakennusten suunnittelijat, toisinaan kansainväliset ”tähtiarkkitehdit”, tasapainottelevat taloudellisten, paikallisten ja arkkitehtuuristen vaatimusten välillä. Rakennusten tavoitteena on esimerkiksi erikoisen muotoilunsa ansiosta antaa mahdollisuus tuottaa mieleenpainuvia logoja ja siluetteja kaupungista. Ne toimivat tietyn alueen paikallisuuden maamerkkeinä, mutta samanaikaisesti ikoniset rakennukset vaikuttavat olevan erillään muusta kaupungista, aivan kuin ne voisivat sijaita missä tahansa kaupungissa. Esimerkiksi Lontoossa kaupunkilaiset pitävät korkeita rakennuksia kaupungin ikoneina, mutta heillä on vaikeuksia osoittaa niiden sijainti kartalla (Kaika 2010: 468). Maamerkkirakennukset toimivat siis kaupunkikuvitelman merkkipaaluina, mutta ne pysyvät usein erillään kaupunkilaisten katutason arkielämästä. David Harveyn (1988: 35) mukaan kaupungin fyysiseen muutokseen kohdistuva imagon parannus ylläpitää mielikuvaa, imagoa tai niin sanottua ”karnevaalinaamiota” kaupungin uudistumisesta ja elävyydestä. Samanaikaisesti imagon parannuspyrkimykset edistävät vain vähän ratkaisuja niihin taloudellisiin ja sosiaalisiin ongelmiin, joiden vuoksi kaupunki uudistusta ylipäättään tarvitaan.

Kaupungin imagoa voidaan pyrkiä tietoisesti rakentamaan tietynlaiseksi, mutta tavoitteiden saavuttamiselle ei ole täydellistä varmuutta. Rainiston (2008: 42) mukaan kaupungin hyvän

imagon taustalla vaikuttavat sekä onnistunut viestintä että onnistunut toiminta, sillä imagon täytyy pohjautua todellisuudelle: ”Viestinnällä annetaan lupauksia ja toiminnassa täytetään annetut lupaukset.” Esimerkiksi urbaaniin maisemaan tehdyt suuretkaan investoinnit eivät aina voi muuttaa kaupunkien pitkällä aikavälillä saavuttamaa aiempaa mainetta (Ponzini & Nastasi 2011: 9; Wood & Parker 2013: 107). Investointien vaikutusten ollessa odotettua pienemmät, mitäänsanomattomat tai jopa haitalliset kaupungille, investointipäätösten takana seisovaa taloudellista, oikeudellista ja suunnittelullista valtaa on perusteltua kyseenalaistaa. Tämä herättää kysymyksen siitä, kenellä on oikeus muuttaa kaupunkikuvaa sekä kenelle kaupungin harjoittama imagotyö on suunnattu. Arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan muokkauksen käytännöt eivät koskaan ole poliittisesti neutraaleja (Kavaratzis ym. 2018: xxi; Sudjic 2005). Valta-asemassa olevat ryhmittymät rakentavat kaupungille imagoa, joka on muotoiltu paikallisen poliittisen ja taloudellisen eliitin sekä heidän ulkopuolisten sidosryhmien toiveiden mukaisesti. Näin ohitetaan tavallisen kaupunkilaisen ääni, ja potentiaalisille matkailijoille, investoijille ja matkailijoille kohdistetut yksinkertaistetut kaupunkikuvat ja kaupunki-imagot voivat mahdollisesti olla ristiriidassa kaupungin asukkaiden tai ainakin osan heidän kanssaan (Hall & Barrett 2018: 220). Kun etsitään nopeita vastauksia kaupungin imagonkohotukseen, unohdetaan helposti niiden maantieteellinen ja sosiopoliittinen toimintaympäristö (Kavaratzis ym. 2018). On mietittävä, mitkä keinot ja ehdot ovat sopivia missäkin kohteessa. Millaisia ovat esimerkiksi ne toimintaympäristöt, joihin korkeat rakennukset sopivat imagonmuokkaajiksi ja millaisessa paikassa ne taas voisivat olla jopa haitaksi alueen imagolle?

2.1.3. Merkitsevä paikanluonti ja paikattomuuden riskit

Tilasta tai sen osasta syntyy paikka, kun sille muodostuu paikan tunne (eng. *sense of place*). Paikan tunteella tarkoitetaan sitä, miten paikka koetaan ja mitä merkityksiä sille annetaan (Cresswell 2006a, 2006b). Paikkojen merkitykset voivat olla yksilöllisiä tai toisten ihmisten kanssa jaettuina sekä suoraan koettuja tai representaatioita esimerkiksi musiikin kautta koettuina ilman suoraa kontaktia itse paikkaan. Paikan tunteen merkitys maantieteellisessä tutkimuksessa on kasvanut 1970-luvulta lähtien. Paikan tunteen vastakohtaksi ovat muodostuneet käsitteet paikattomuudesta (eng. *placelessness, non-place*), joilla viitataan paikan tunteen katoamiseen esimerkiksi ympäristön samankaltaisuuden ja sen erityisyyden katoamisen myötä (Cresswell 2006a; Kovács & Musterd 2013). Paikattomuuden ilmiöön

viitattaessa puhutaan usein globalisaation kasvun aiheuttamasta paikkojen, kuten ketjuravintoloiden tai lentoasemien, samankaltaisuudesta etenkin moderneissa länsimaissa.

Prosessia, jossa paikalle pyritään antamaan merkitys ja siten saada ihmisille sinne kuuluvuuden tunne, kutsutaan paikanluonniksi tai paikanteoksi (eng. *placemaking*). Avaintekijä paikanluonnissa on paikkojen erottautuminen muista omaksi merkitykselliseksi kokonaisuudeksi (Paulsen 2010). Tämä voi tapahtua joko fyysisillä tai aineettomilla muutoksilla, kuten paikan representaatioiden tai asenteiden muutoksilla. Nykymaailmassa tarve paikanluonnille on kasvanut yhä samankaltaistuvan ympäristön vuoksi. Tämä paikkapromootioksikin kutsuttu prosessi on lisännyt suosiotaan, jotta erilaiset paikat nähtäisiin kiinnostavina, positiivisina ja houkuttelevina. Näin myös saadaan paikasta inhimillisempi, kun ihmiset kiintyvät siihen enemmän.

Korkeilla rakennuksilla on kokonsa ja muotonsa tuoman näkyvyytensä myötä merkittävä mahdollisuus olla mukana paikanluomisprosessissa. Toisaalta taas korkeiden rakennusten noustessa yhä useampaan kaupunkiin, ovat ne mukana myös paikkojen samankaltaistumisen ja paikattomuuden synnyn prosessissa. Mitä täytyy ottaa huomioon, jotta korkeat rakennukset loisivat merkityksellisiä paikkoja, eivätkä olisi luonteettomia kopioita toisistaan? Alue- ja kaupunkisuunnittelun professori Kheir Al-Kodmany (2011) puhuu neljästä tekijästä, joiden avulla korkeat rakennukset voivat edistää paikanluontia: mielenpainuvuuskyky, ihmisen mittakaava, sosioekonomiset ja alueelliset tekijät sekä kulttuurilliset miellelyhtymät.

Ensimmäinen tekijä perustuu Kevin Lynchin 1960-luvun klassikkoteorialle kaupungin elementtien, eli polkujen, reunojen, alueiden, solmukohtien ja maamerkkien, vaikutuksesta kaupunkikuvan mielenpainuvuuskykyyn (ks. luku 2.1.1.; Lynch 1960; Al-Kodmany 2011: 255, 257–258). Ympäristöstään erottuva yksittäinen korkea rakennus muodostaa helposti mielenpainuvan maamerkin samaan tapaan kuin korkeiden rakennusten ryhmittymä muodostaa matalasta rakennuskannasta erottuvan alueen. Ihmisen huomio ympäristöönsä korostuu risteyksissä, sillä niissä on tehtävä päätöksiä, joten niiden läheisyydessä sijaitsevat korkeat rakennukset saavat automaattisesti lisähuomiota. Reunamuodostelmien perustavanlaatuisen luonne on olla jatkuvuuden lineaarisia rikkojia. Niinpä korkeiden rakennusten muodostamalla riveillä tai muilla ryhmittymillä on mahdollisuus joko luoda uusia tai vahvistaa jo olemassa olevia reunamuodostelmia. Samoin kaupungin polkumuodostelmien, kuten pääkatujen ja bulevardien, mielenpainuvuuskykyä voidaan helposti vahvistaa korkeiden rakennusten avulla. Al-Kodmany (2011: 259) kuitenkin

muistuttaa, että kaupungin mielenpainuvuuskykyyn yhdistetyt elementit ovat jatkuvassa vuorovaikutuksessa keskenään eikä niitä voi useinkaan erottaa täysin toisistaan.

Toinen korkean rakentamisen paikanluontia edistävä tekijä, ihmisen mittakaava, pureutuu rakennetun ympäristön muotoiluun (Al-Kodmany 2011: 259–260, 2018: 8–9). Korkeat rakennukset ovat oletusarvoisesti ”ylimitoitettuja” ihmisen mittakaavalle ja voivat saada kaupungissa kulkevat ihmiset tuntemaan itsensä pieniksi ja merkityksettömiksi. Inhimillistääkseen rakennettua ympäristöä, on siinä ylläpidettävä ihmiselle sopivaa mittakaavaa. Se onnistuu arkkitehtuurisen muotoilun sekä jalankulkijan tason laadukkaan maisemoinnin avulla. Näillä keinoilla pyritään kaupunkitilan käyttäjille tarjoamaan mukavuutta ja edistämään merkitsevän paikan tunnetta korkeidenkin rakennusten juurella.

Kolmantena tekijänä toimivat sosioekonomiset ja spatiaaliset tekijät (Al-Kodmany 2011: 260–264). Paikan sosiaalinen elämä on elintärkeää sen merkittävyydelle, sillä ilman ihmisten läsnäoloa paikka autioituu. Ihmisten läsnäoloon taas kytkeytyvät taloudelliset tekijät, sillä taloudelliset palvelut houkuttelevat ihmisiä, mikä taas houkuttelee paikalle lisää ihmisiä ja sosiaalista elämää. Korkeat rakennukset ovat potentiaalisia sosioekonomisia kohtauspaikkoja, joiden oikealla sijainnilla ja toiminnoilla niin rakennuksen sisä- kuin ulkopuolella on mahdollisuus vahvistaa paikanteon prosessia. Esimerkiksi henkilöautoliikenteestä riippuvaiset ”päämäärä- tai läpiajorakennukset” saavat paikat tuntumaan autioilta, sillä ne eivät houkuttele vuorovaikutukseen rakennuksen lähiympäristön kanssa, eivätkä näin vahvista paikan sosioekonomista rakennetta (vrt. Jameson 1991). Tämänkaltaiset rakennustyytit tarjoavat käyttäjilleen mukavuutta sosiaalisen kanssakäymisen kustannuksella. Saman vaikutuksen voivat tehdä myös korkeat, mutta sisäänpäin kääntyneet, eksklusiiviset rakennukset. Ne ovat saavutettavissa vain harvoille ja vuorovaikutuksessa vain murto-osan kaupunkilaisten kanssa, vaikka suuri rakennus olisi kovinkin näkyvä osa kaupungin maisemaa. Korkeiden rakennusten paikanluonnin onnistuneeseen prosessiin kuuluvat sen sijaan esimerkiksi henkilöautoliikenteen rajoittaminen ja jalankulun houkuttelevuuden lisääminen muun muassa viihtyisillä aukioilla sekä rakennuksen saavutettavuuden parannuskeinoilla.

Neljäs tekijä korkeiden rakennusten mahdollisuudessa osallistua paikanluontiin on niiden kulttuurisensitiivinen muotoilu (Al-Kodmany 2011: 264–265). Tarve kulttuurisensitiiviseen muotoiluun on noussut kritiikistä modernistisia, kansainvälistä tyyliä edustavia pilvenpiirtäjiä kohtaan. Niiden juurettoman arkkitehtuurin ja samankaltaisuuden vastakohtaksi on ehdotettu

paikallista ympäristöä, ilmastoa ja kulttuuria kunnioittavia ja edustavia rakennuksia. Näin rakennusten merkityksestä tulee niiden fyysistä olemustaan suurempia. Kaupunkien niin kutsutun ”manhattanisoinnin” onkin spekuloitu hidastuvan ja monipuolisemman arkkitehtuurin kasvattavan suosiotaan maailmalla. Esimerkkeinä kulttuurisesta suunnittelusta ja muotoilusta toimivat hyvin Malesian Petronas Towers, jonka tornit kohoavat kahdeksankulmaisina viitaten islamilaiseen perinteeseen sekä kiinalaista pagodamuotoa edustava Jin Mao Tower Shanghaissa.

2.2. Korkea rakentaminen

2.2.1. Korkean rakentamisen määritelmä

Korkealle rakentamiselle on olemassa useita määritelmiä. Virallisimpina näistä voidaan pitää kansainvälisten rakennustietokantojen Emporiksen ja CTBUH:n (Council on Tall Buildings and Urban Habitat) määritelmiä, sillä kyseiset tahot pitävät yllä myös korkeimpien rakennusten tilastoja. Rakennustietokanta Emporis määrittelee korkean rakentamisen käsitteen ”*high-rise building*” kautta, kun taas voittoa tavoittelematon korkean rakentamisen ja urbaanin elinympäristön neuvosto CTBUH määrittelee sen termillä ”*tall building*” (Emporis 2018a; CTBUH 2018a). Emporiksen mukaan korkea rakennus on 35–100 metriä korkea tai, jos rakennuksen korkeutta ei tiedetä, on korkeassa rakennuksessa 12–39 kerrosta. CTBUH:n määritelmä antaa korkealle rakentamiselle minimikerrosluvuksi 14 ja minikorkeudeksi 50 metriä. CTBUH:lla on tämän lisäksi käytössä huomattavasti subjektiivisempi määritelmä, jonka mukaan kyseessä on korkea rakennus, jos yksi tai useampi seuraavista kolmesta kriteeristä täyttyy rakennuksen kohdalla: rakennus on korkea ympäristöönsä nähden, rakennuksen mittasuhteet edistävät näkemystä korkeasta rakentamisesta ja rakennuksessa käytetään erityistä korkean rakentamisen teknologiaa. Tässä tutkielmassa suomalaisen korkean rakentamisen määritelmänä käytetään CTBUH:n mukaista määritelmää vähintään 50 metrin korkuisesta rakennuksesta, mutta ilman kerrosrajoituksia.

Pilvenpiirtäjiksi kutsutaan yli 100-metrisiä rakennuksia (Emporis 2018a). Rakennusten kohotessa yhä korkeammalle on annettu myös omat määritelmänsä super- ja megakorkeille rakennuksille. CTBUH:n mukaan superkorkeat rakennukset ovat vähintään 300 metriä korkeita ja megakorkeat rakennukset yltävät vähintään 600 metrin korkeuteen (CTBUH 2018a). Maailmassa on yli sata superkorkeaa rakennusta, joista suurin osa sijaitsee Kiinassa, Yhdysvalloissa ja Yhdistyneissä Arabiemiirikunnissa. Megakorkeita rakennuksia maailmassa

on vain kolme: Burj Khalifa Arabiemiirikunnissa, Shanghai Tower Kiinassa ja Makkah Royal Clock Tower Saudi-Arabiassa (CTBUH 2018b). Niiden määrä tulee kuitenkin tulevaisuudessa kasvamaan.

Rakennuksen korkeus voidaan mitata usealla tavalla riippuen siitä, mihin asti rakennuksen korkeimpia osia sen korkeus määritellään. Tässä tutkielmassa rakennusten korkeuden mittana on käytetty niiden arkkitehtuurista korkeutta. Sillä tarkoitetaan korkeutta maanpinnasta rakennuksen arkkitehtuuriseen huippuun. Arkkitehtuuriseen huippuun luetaan rakennukseen olennaisesti kuuluvat osat, kuten tornit, kaiteet ja muut koristeelliset ominaisuudet, mutta ei ulkopuolisia osia, kuten antennoja, lipputankoja tai muita teknisiä osia (Emporis 2018b; CTBUH 2018a).

2.2.2. Korkean rakentamisen kehitys

Maailmassa on rakennettu korkealle jo tuhansia vuosia, mutta vasta 1800-luvun lopun moderni teknologia sekä taloudelliset olosuhteet mahdollistivat sen, mitä nykyään kutsutaan korkeaksi rakentamiseksi (Short 2012: 6). Korkeat rakennukset ovat kautta aikain merkinneet paikan tärkeyttä (Parker 2014: 270). Ne ovat kertoneet, mikä kaupunki on toista tärkeämpi tai mikä paikka kaupungin sisällä on huomionarvoinen. Varsinkin valta ja uskonto liittyvät historialliseen korkeaan rakentamiseen. Esimerkiksi pyramidien ja kirkontornien suuri korkeus oli mahdollista toteuttaa, sillä niiden ei tarvinnut mahdollistaa korkealla asumista, vaan niiden tuli olla näyttäviä (Ascher 2013: 11; Glaeser 2011: 137–138). Rakennukset eivät ole menettäneet niiden suureen kokoon liittyvää vallan merkitystä, mutta kirkontornien sijasta kaupunkeihin ympäri maailmaa on noussut yhä enemmän taloudellisen vallan symboleja, pilvenpiirtäjiä.

Ensimmäinen pilvenpiirtäjäksi kutsuttu rakennus valmistui Chicagossa vuonna 1885 (Gottman 1966: 191). 10-kerroksisen Home Insurance Buildingin ja muiden ensimmäisten korkeiden rakennusten rakentaminen oli mahdollista kahden keksinnön, teräsrakenteisen rungon sekä henkilöhissin, avulla. Chicagon lisäksi myös New Yorkia pidetään pilvenpiirtäjien kotikaupunkina. 1900-luvun alussa nämä kaksi tiiviin korkean rakentamisen ja korkeiden vuokrien kaupunkia esitettiin mediassa modernin kaupungin esikuvina (Parker 2014: 267–269). Vähitellen korkeita rakennuksia nousi nopeassa tahdissa muihinkin amerikkalaisiin kaupunkeihin, joihin muodostui usein korkeiden toimistorakennusten keskittymiä, niin kutsuttuja *downtown*jeja. Muualla maailmassa korkea rakentaminen alkoi

hitaammin, mutta jo 1930-luvulta lähtien pilvenpiirtäjiä rakennettiin kaikilla mantereilla. Silti Yhdysvallat piti pitkään asemansa pilvenpiirtäjien kotimaana.

Maailman korkeimman rakennuksen titteli pysyi Yhdysvalloissa aina vuoteen 1998 asti, jolloin malesialainen Petronas Towers ohitti korkeudellaan chicagolaisen Willis Towerin, joka on paremmin tunnettu Sears Towerina (CTBUH 2018b). Vuodesta 2010 lähtien korkeimman rakennuksen titteli on kuulunut 828-metriselle Burj Khalifalle Dubaissa. Korkeimman rakennuksen titteli kuvastaa myös korkean rakentamisen painopisteen muutosta Aasian ja Arabian niemimaan suuntaan. Euroopassa korkean rakentamisen kehitys on ollut hidasta, sillä kaupungit eivät ole halunneet kilpailla korkeilla rakennuksilla historiallisten keskustojen ja kirkontornien kanssa. Viime aikoina Eurooppaan on kuitenkin noussut superkorkeita rakennuksia esimerkiksi Venäjälle ja Lontooseen, mutta vain venäläiset rakennukset mahtuvat maailman sadan korkeimman rakennuksen joukkoon (CTBUH 2018b). Korkea rakentaminen on kohdannut lyhyen historiansa aikana monia muutoksia esimerkiksi arkkitehtuurisesta muotoilusta käyttötarkoitukseen liittyen. Kun Yhdysvalloissa korkea rakentaminen liitetään usein *downtownien* toimistorakennuksiin, on tämän lisäksi varsinkin globaaleissa megakaupungeissa korkea asuinrakentaminen yleistä (Parker 2014: 269). Korkeaa asuinrakentamista löytyy ympäri maailmaa sekä kaupunkien keskustoista että kaupunkien reunamilta.

Maailmassa esiintyy hyvin monipuolista korkeaa rakentamista, jota on pyritty luokittelemaan esimerkiksi korkeuden, maantieteellisen alueen tai käyttötarkoituksen mukaan. Harris (2015: 605) esittää neljä selvästi erottuvaa korkean rakentamisen maisematyyppiä ja urbaanin vertikaalisuuden mallia, jotka voidaan yhdistää tiettyihin alueihin, rakennustyyppeihin sekä sosiospatiaalisiin ideologioihin. Ensimmäistä ja vanhinta maisematyyppiä edustavat hengelliset ja kosmologiset tavoitteet yltää taivaaseen esimerkiksi kirkontornien ja minareettien kautta. Toinen urbaanin vertikaalisuuden malli liitetään vahvasti Pohjois-Amerikan talouskeskusten, kuten New Yorkin ja Chicagon, pilvenpiirtäjiin sekä niiden symbolisiin merkityksiin taloudellisesta vallasta ja kapitalismista. Kolmanteen maisematyyppiin kuuluvat modernistiset asuinkerrostalot, joiden esikuvana voidaan pitää funktionalismin sekä modernin arkkitehtuurin ja kaupunkisuunnittelun uranuurtajan Le Corbusierin (1887–1965) visioita ja projekteja. Neljäs ja uusin urbaanin vertikaalisuuden malli liitetään Lähi-Idän ja Aasian megakorkeisiin rakennuksiin, jotka ovat ns. ”pystysuoria kaupungeja” varsinaisten kaupunkien sisällä.

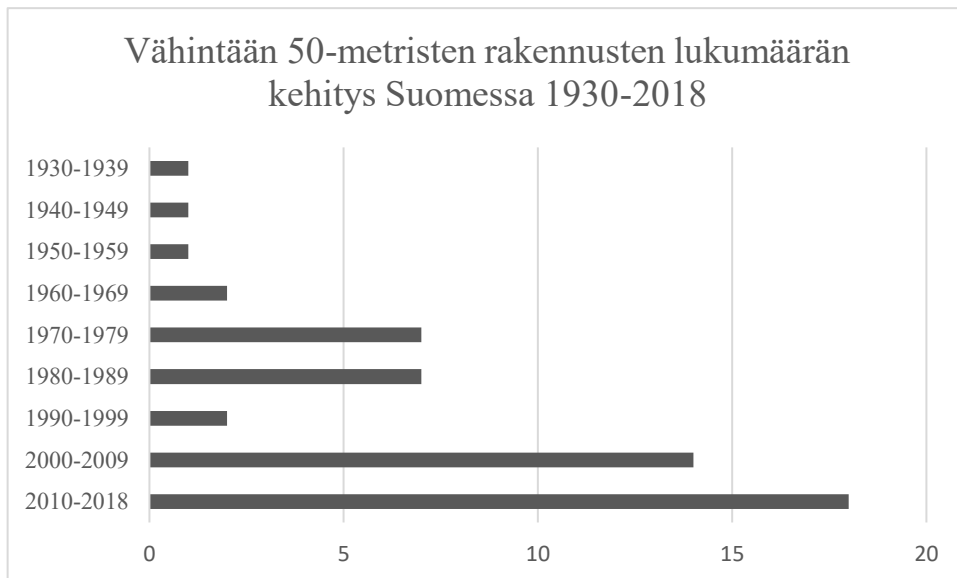
2.2.3. Korkean rakentamisen kehitys Suomessa

Suomessa keskusteltiin ensimmäisiä kertoja Helsingin mahdollisista pilvenpiirtäjistä 1910- ja 1920-luvuilla (Chudoba 2014). Suomalainen kädenjälki näkyi tuolloin myös amerikkalaiskaupunkien pilvenpiirtäjissä. Vaikka Eliel Saarinen kritisoi amerikkalaistyylisiä pilvenpiirtäjäkaupunkia, otettiin hänen suunnitelmistaan vaikutusta useisiin pilvenpiirtäjiin esimerkiksi New Yorkissa. Tämä johtui hänen saavuttamastaan Chicago Tribune Tower -arkkitehtikilpailun toisen sijan seuraamasta suosiosta. Hänen näkemyksensä mukaan korkealla rakennuksella oli suuri kaupunkikuvallinen merkitys, joten rakennusten korkeutta piti harkita huolellisesti.

Kulttuurihistorian väitöskirjassaan Silja Laine (2011: 13–14, 16, 247) pohtii Helsingin 1920-luvun lopun julkista keskustelua korkeasta arkkitehtuurista. Pilvenpiirtäjäkysymys, joksi korkean rakentamisen keskustelua 1920-luvun suomalaisessa lehdistössä kuvattiin, ei ollut vain ammattikunnan keskinäistä puhetta. Suuren yleisön tavoittanut puheenaihe suomalaisista pilvenpiirtäjistä oli ajankohtainen, sillä se kytkeytyi niin kansallisiin kieliriitoihin, ulkopoliittisiin kysymyksiin kuin amerikkalaisen kulttuurin vaikutuksiin. 1920-luvulla erityisesti sanomalehdet ja elokuvat esittivät tavallisille kaupunkilaisille, kuinka amerikkalaisten kaupunkien rakennukset kohosivat korkeuksiin. Ennen 1930-luvun talouslaman Helsinkiin suunniteltiin rakennettavaksi korkeita rakennuksia, sen aikaisia pilvenpiirtäjiä, mutta vain yksi rakennushanke toteutui. Tästä on todisteena yhä Helsingin kantakaupungissa ympäristönsä kattoja korkeammalle kohoava 70-metrinen hotelli Torne. Myös kritiikki korkeaa rakentamista kohtaan on ollut vahvaa Suomessa osin siksi, että hotelli valmistui ennen kuin se sai korkeimmalta oikeudelta rakennusoikeuden. 1920-luvun ”pilvenpiirtäjäkysymyksen” aikaan Helsinkiin haluttiin rakentaa myös 18-kerroksinen Kino-Palatsi Pohjois-Esplanadille sekä 19-kerroksinen Stockmannin torni naapuritontille, mutta nämä suunnitelmat eivät koskaan päässeet toteutumaan (Mustonen & Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2010: 381).

1930-luvun taloudellisen laman ja sotien jälkeen pääkaupunkiseudulla jouduttiin odottamaan kymmeniä vuosia seuraavaa korkeaa eli vähintään 50-metristä rakennusta. Tällä välin kuitenkin vuosina 1939–1940 rakennettiin Kemiin uusi 52-metrinen kaupungintalo, jonka yhteydessä toimii vieläkin vesitorni (Kemin kaupunki 2010). Tämä 13-kerroksinen rakennus on yhä pystyssä, vaikka toisen maailmansodan ja Lapin sodan päättyessä vuonna 1944 saksalaiset yrittivät räjäyttää sen. Kaupungintalo ei sortunut juuri sen korkean rakentamisen

teknologiansa avulla; hissikuilu ja niihin tukeutuvat teräspalkit pitivät rakennuksen vaurioista huolimatta pystyssä. 1960–1980-luvuilla korkeat rakennukset olivat mukana suomalaisessa lähiörakentamisessa, minkä tuloksena korkeita asuintaloja nousi muun muassa Imatran Mansikkalaan, Keravan keskustaan sekä Helsingin Merihakaan. Samoina vuosikymmeninä vähintään 50-metrisiä ympäristöstään erottautuvia korkeita rakennuksia nousi myös muuhun kuin asuintarkoitukseen, mistä esimerkkeinä toimivat Helsingin Meilahden sairaala vuodelta 1966 ja Espoon Keilaniemen Fortumin pääkonttori vuodelta 1976. 1990-luvun taloudellinen lama näkyi myös suomalaisessa korkeassa rakentamisessa, sillä tuolloin rakennettiin vain kaksi tornitaloa asuintarkoitukseen Espoon Kivenlahteen vuosina 1990 ja 1999. 2000-luvun edetessä suomalaisiin kaupunkeihin on noussut yhä enemmän korkeita rakennuksia. Elokuun lopussa 2018 Suomessa oli runsaat 50 vähintään 50 metriä korkeaa rakennusta, joista yli 30 on rakennettu viimeisimpinä kahtena vuosikymmenenä (kuvio 2).



Kuvio 2. Suomalaisen korkean rakentamisen kehityksen vuosikymmenet (Lähde: (CTBUH 2018c; Emporis 2018d; Phorio 2018).

Tutkielman kirjoitushetkellä syksyllä 2018 Suomessa on rakenteilla sen ensimmäinen Emporiksen (2018b) määritelmän mukainen pilvenpiirtäjä eli yli 100-metrinen rakennus. Kalasatamaan rakenteilla olevan 134-metrisen ja 35-kerroksisen asuinrakennuksen on määrä valmistua keväällä 2019 (SRV s.a.). Kalasataman lisäksi pääkaupunkiseudulla sekä Pasilaan että Espoon Keilaniemeen on suunnitteilla yli 100-metrisiä pilvenpiirtäjiä. Myös muissa suomalaisissa kaupungeissa on meneillään korkean rakentamisen hankkeita, jotka eivät kuitenkaan yllä pilvenpiirtäjän mittoihin. Esimerkiksi Joensuuhun nousee 14-kerroksinen Suomen korkein puukerrostalo Joensuu Lighthouse (Mertanen 2019). Nykyisen suomalaisen

tornitalojen rakennustrendin onkin sanottu olevan ”*järein interventio suomalaiseseen kaupunkikuvaan sitten 1960–70-lukujen purkuaallon ja betonirakentamisen läpimurron*” (Böök 2012: 25). Tulevat vuosikymmenet näyttävät, millä mielellä korkean rakentamisen trendin aikakautta muistellaan ja kauanko se kestää. Ajatellaanko korkean rakentamisen aikakauden olevan betonirakentamisen kaltainen ”virhe” rakennushistoriassa vai rakennetaanko suomalaisiin kaupunkeihin vielä kymmenienkin vuosien päästä toinen toistaan korkeampia tornitaloja?

2.2.4. Korkean rakentamisen rationaliteetit

« There is of course something ludicrously childish about the irrational urge to build high, simply for the sake of being the world's highest. » (Sudjic 2005: 358)

CTBUH:n johtajan Antony Woodsin (2012) mukaan pilvenpiirtäjien rakennustahti maailmassa ei ole hiipumassa, mutta suurin muutos on syissä ja tavoissa rakentaa korkeasti. Globaalilla tasolla amerikkalaisista *downtownien* korkeista toimistotaloista on siirrytty Aasian ja Lähi-Idän monitoimisiin ”pystysuoriin kaupunkeihin” asuntoineen, hotelleineen, toimistoineen ja virkistysalueineen. Syitä korkealle rakentamiselle on monia. Kaupungit kilpailevat korkean rakentamisen luomilla taloudellisen kasvun symboleilla, ja rakennuksilla pyritään kasvattamaan kaupungin vetovoimaa. Joissain kaupungeissa, kuten Hong Kongissa, maa-ala käy pieneksi yhä kasvavalle kaupunkiväestölle, ja kaupungin kasvun on tapahduttava pitkälti sen vuoksi ylöspäin. Ensimmäisten amerikkalaisten pilvenpiirtäjien tavoitteena oli saada suurempi taloudellinen tuotto irti kaupungin keskustan kalliista maa-alasta, mikä toimii korkean rakentamisen perusteluna yhä tänäkin päivänä. Ihmis- ja talousmaantieteen professori Jean Gottmann (1966: 199) kirjoitti pilvenpiirtäjien rakentamisen filosofiasta jo 1960-luvulla. Tuolloin hän ehdotti pilvenpiirtäjien rakentamisen suosioksi niiden maamerkkimäisyyden ja taiteellisuuden lisäksi myös sen aikaisen sosiaalisen ja intellektuellin vallankumouksellisen luonteen. Oli rakennettava, kun se oli mahdollista.

Korkea rakentaminen on kiistatta näkyvä osa kaupunkimaisemaa, joten sille on löydettävä suuren yleisön hyväksyntä ja oikeutus. Vaikka kaikkien kaupunkilaisten ei tarvitse hyväksyä kaupungin uusia maisemia ja elementtejä, on tehdyille muutoksille annettava kuitenkin loogiset perustelut. Tähän antaa mahdollisuuden rationaalinen suunnittelu. Rationaalisuus ei takaa hyvää tai ainoaa oikeaa päätöksentekoa, mutta se antaa perusteluita ehdotetuille suunnitelmille ja on niistä vastuussa (Alexander 2000: 243). Harvey (1992) nostaa

rationalisuutta ja sosiaalista oikeutta käsittelevässä artikkelissaan esille seitsemän kaupunkisuunnitteluun, oikeudenmukaisuuteen ja kaupunkikehitykseen liittyvää argumenttia, jotka eivät ole toisiaan poissulkevia: tehokkuus, taloudellinen kasvu, esteettinen ja historiallinen perintö, sosiaalinen ja moraalinen järjestys, ympäristö ja ekologisuus, oikeudenmukaisuuden jako sekä yhteisöllisyys. Argumentit ovat verrattavissa myös korkean rakentamisen taustalla vaikuttaviin käsityksiin tiettyyn paikkaan rakentamista tukien tai vastustaen.

Korkean rakentamisen rationaliteetit pyrkivät vastaamaan kysymykseen, miksi juuri tietylle paikalle kuuluisi rakentaa korkea rakennus. Usein korkean rakentamisen perustelut kytkeytyvät toisiinsa ja ovat vuorovaikutuksessa keskenään. Esimerkiksi edistäessä korkean rakennuksen ekologisuutta, voidaan samalla parantaa sen imagoa, mikä taas voi kasvattaa sen taloudellista kilpailuetua muihin rakennuksiin nähden. Jokainen korkea rakennus on oma yksittäinen hankkeensa, joten myös perustelut ja kritiikin aiheet korkealle rakentamiselle painottuvat ja korostuvat yksittäisissä rakennushankkeissa eri tavoin.

Korkean rakentamisen taloudelliset rationaliteetit

Kaupunkipolitiikassa ympäri maailmaa on yhä enenevässä määrin näkyvässä uusliberalismin piirteitä. Kaupungit kilpailevat toistensa kanssa taloudellisista resursseista, kuten investoinneista ja työpaikoista, mikä edesauttaa niiden muutosta ”yrityskaupungeiksi” (Hyötyläinen 2015; Harvey 1989). Samalla kaupungit kuitenkin asettavat itsensä alttiiksi kilpailun riskeille. Harveyn käsitys ”yrityskaupungeista” keskittyy kolmeen teemaan: korostuneeseen julkisyksityiseen kumppanuuteen (*public-private-partnership*), spekulatiiviseen talouskasvun strategioihin ja neoliberaaliin speaktaakkelimaisten paikkojen rakentamiseen (Harvey 1989; Jonas, McCann & Thomas 2015: 189). Suomalaisissa kaupungeissa uusliberalismi näkyy muun muassa maapolitiikassa 2000-luvun alussa käyttöön otetun maankäyttö- ja rakennuslain tuomissa muutoksissa (Hyötyläinen 2015). Niiden myötä esimerkiksi kaupunkien tekemien tontinluovutusten määrä on kasvanut sekä maanhinta on noussut. Kaupungit muistuttavat yhä enemmän yksityisiä yrityksiä korostuneine talousarvoineen ja markkinoinnin merkityksen kasvuineen.

Korkean rakentamisen taloudelliset rationaliteetit perustuvat ajatukselle, että rakentamalla korkealle rakennuksen valtaamasta maa-alasta saataisiin matalampaa rakennusta suurempi taloudellinen hyöty. Useampi kerros rakennuksessa tuo mukanaan useamman

mahdollisuuden saada siitä taloudellista tuottoa. Lisäksi rakennuksen korkeus voi jo itsessään olla ominaisuus, jota hyödynnetään siitä saatavaa tuottoa varten. Newyorkilaisen Woolworth-pilvenpiirtäjän arkkitehti Cass Gilbert on kuvaillut pilvenpiirtäjiä ”*koneiksi, jotka laittavat maan tuottamaan*” (Holleran 1999: 861). Varsinkin kaupunkien keskustoissa maanarvo on korkea, joten siellä kannattaakin rakentaa kalliimmin, jotta vuokraakin pystyy perimään maa-alaa kohden enemmän (Ascher 2013: 12). Rakennuksen korkeutta voi yksinkertaisimmillaan hyödyntää taloudellisesti pääsymaksullisella näköalatasanteella rakennuksen huipulla. Korkeiden rakennusten yläkerroksissa toimii usein myös ravintoloita tai baareja, joiden on mahdollista laskuttaa korkeasta kokemuksesta ja kauniista maisemista palvelun korkeammilla hinnoilla. Rakennuksen suurimmat tulot syntyvät yleensä sen korkeimmissa kerroksissa, olivat ne sitten julkisia tai yksityisiä tiloja. Mitä korkeammalla rakennuksessa asunto, toimisto tai hotellihuone sijaitsee, sitä korkeammalla hinnalla sen saa hienoine maisemineen omaan käyttöönsä. Kaupungin sisäiseen korkeuskilpailuun osallistuvilla rakennuksilla voi siis olla korkeimman rakennuksen tittelin ohella yhtä lailla taloudelliset syyt perusteluina korkeuskilpailuun osallistumiselle (Barr 2012: 724).

Suurten potentiaalisten taloudellisten tuottojen lisäksi korkea rakentaminen vaatii myös matalampaa rakentamista suurempia investointeja. Korkean rakentamisen kustannukset ovat matalampaa rakentamista suurempia sekä rakentamisen että ylläpidon osilta. Suuremmat kustannukset johtuvat esimerkiksi vaativimmista turvallisuusvaatimuksista ja korkeaan rakentamiseen soveltuvista rakennusmateriaaleista. Rakennusten korkeuskilpailu kovenee talouden ja rakentamisen buumiaikoina, kun se nähdään parempana vaihtoehtona statuksen kohottamiselle kuin vaihtoehtoisesti matalampi rakennuttaminen (Barr 2012: 725). Maailman korkeimpien rakennusten rakentaminen on usein aloitettu taloudellisten buumiaikojen loppupuolella, kun kysyntä on vahvaa, lainanotto on houkuttelevaa ja korkea maanarvo kiihdyttää korkeiden rakennusten nousemista kaupunkeihin (Ascher 2013: 178–179). Maailman korkeimpien rakennusten rakennuttaminen vie aikaa, joten ne valmistuvat usein buumiaikaa seuraavan taloudellisesti huonomman kauden jo alettua. Siksi myös rakennusten käyttöaste voi ensimmäisinä vuosina olla alhainen. Näin kävi esimerkiksi New Yorkissa Empire State Buildingille, joka valmistumisensa jälkeen vuonna 1931 pysyi melkein vuosikymmenen suurilta osin tyhjillään.

Korkeilla rakennuksilla on taloudellisia vaikutuksia myös sitä ympäröiviin kiinteistöihin. Ne voivat vaihdella positiivisesta negatiiviseen esimerkiksi sen mukaan, kuinka lähellä korkea

rakennusta ollaan ja millaisesta maankäytöstä on kyse. Vuonna 1990 julkaistussa tutkimuksessa Pohjois-Dallasissa seurattiin ostoskeskuksen yhteyteen rakennetun korkean toimistorakennuksen vaikutuksia ympäröiviin asuinkiinteistöihin (Thibodeau 1990). Tutkimuksessa selvisi, että välittömässä läheisyydessä sijaitsevat asuinkiinteistöt olivat alueen taloudellisia häviäjiä, kun taas 1–2,5 kilometrin etäisyydellä uudesta tornitalosta sijaitsevien kiinteistöjen arvo nousi. Syiksi kiinteistöjen arvon laskuun korkean rakennuksen lähiympäristössä annettiin muun muassa liikenteen kasvu alueella sekä maisemallinen häiriö. Kauempana sijaitsevien asuinkiinteistöjen positiiviset taloudelliset vaikutukset liittyivät korkean rakennuksen lähialueen kasvupotentiaaliin, mikä mahdollistaisi lisää työpaikkoja alueelle. Texasilainen maankäyttö eroaa huomattavasti suomalaisen maankäytön periaatteista, joten esimerkkiä ei voi suoraan soveltaa Suomen kaupunkeihin. Se kuitenkin antaa osviittaa siitä, miten korkeisiin rakennuksiin suhtaudutaan niiden välittömässä läheisyydessä ja hieman kauempana.

Korkean rakentamisen ekologiset rationaliteetit

Korkean rakentamisen taustalla voivat vaikuttaa rakennuskohtaiset tai alueelliset perustelut ekologisuudelle. Oikeiden ratkaisujen myötä korkean rakentamisen kautta on mahdollista kehittää ekologisesti kestävämpiä kaupunkeja, mutta rakentamalla korkeasti ei automaattisesti luoda kestävämpää kaupunkia tai ekologisempia rakennuksia. Ekologisuuden tavoitteluun kuuluvat ympäristöystävälliset valinnat lähtien rakennusvaiheesta aina valmiin rakennuksen jokapäiväiseen toimintaan asti niin itse korkean rakennuksen kuin laajemmin kestävä kaupunkirakenteen osalta. Kuten korkea rakentaminen yleisesti, myös sen ekologisuusnäkökulma saa kuuluvia mielipiteitä sekä puolesta että vastaan.

Rakennuksen tasolla korkea rakentaminen vaatii matalampia rakennuksia enemmän energiaa sekä rakennusvaiheessa että valmistuttuaan (Wood 2005; Al-Kodmany 2018). Tuulisuus, varjoisuus, valonsaanti, lämmitys ja ilmastointi ovat esimerkkejä korkeaan rakentamiseen liittyvistä asioista, jotka saattavat lisätä rakennuksen energiankulutusta. Esimerkiksi rakennuksen korkeuden tuoman tuulisuuden kasvaessa tarvitaan tavallista vahvempia rakenteita, joten rakennusmateriaalia ei voi valita yksinomaan sen ympäristöystävällisyyden perusteella. Itse korkean rakennuksen lisäksi myös sen lähiympäristön energiankulutus voi nousta esimerkiksi lisääntyneen varjostuksen tuoman valaistuksen tai lämmityksen lisätarpeen myötä. Toisaalta korkeilla rakennuksilla on myös mahdollisuus pienentää

päästöjään ja energiankulutusta esimerkiksi oman tuulivoimalan tai passiivisen, painovoimaan perustuvan ilmastointijärjestelmän avulla.

Alueellisella tasolla korkeat rakennukset voidaan nähdä keinona tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä hidastaen kaupungin levittäytymistä laajemmalle alueelle (Wood 2005). Tiiviit kaupungit tehokkaine joukkoliikennejärjestelmineen vähentävät henkilöautojen tarvetta ja niistä aiheutuvia haittoja. Guerra ja Cervero (2011: 270) esittelevät artikkelissaan *Cost of a ride* kolme tapaa, joilla työpaikka- ja asumistiheys vaikuttavat joukkoliikenteen käyttöön: kasvattamalla liikennejärjestelmän tarjoamien potentiaalisten lähtöpaikkojen ja päämäärien määrää, kasvattamalla todennäköisyyttä sille, että joukkoliikenteen lähellä asuvalla on houkutteleva päämäärä joukkoliikennematkan päässä ja kasvattamalla joukkoliikenteen ensisijaisen kilpailijan, eli henkilöauton, päästö- ja pysäköintikustannuksia. Tiheästi rakennetut kaupunkialueet hyötyvät joukkoliikenteestä ja joukkoliikenne hyötyy tiheästi rakennetusta kaupungista. Korkea rakentaminen ei kuitenkaan aina takaa tiivistä kaupunkirakennetta, ja kaupunki voi olla rakenteeltaan tiivis ilman korkeita rakennuksia. Tiiviistä ja matalista kaupunkirakenteista on useita esimerkkejä ympäri maailmaa, kuten Barcelonan Eixamplen kaupunginosa ja Pariisin perinteinen rakennuskanta.

Korkean rakentamisen imagolliset rationaliteetit

« A huge tower makes nowhere suddenly into somewhere. » (Sudjic 2005: 358)

Korkeat rakennukset ovat näyttäviä ja tunnistettavia elementtejä kaupungissa. Niiden rakentamisen taustalla vaikuttavat usein rakennusten imagolliset vaikutukset. Korkeiden rakennusten tuottama statusarvo voi ylittää muun muassa rakennuksessa toimiviin yrityksiin tai siihen kaupunginosaan, kaupunkiin tai jopa maahan, jossa rakennus sijaitsee. Niinpä korkean rakentamisen imagolliset intressit koskettavat sekä yksityisiä että julkisia tahoja. Keskustelu korkeiden rakennusten imagovaikutuksista keskittyy usein harvoissa kaupungeissa kohoaviin megakorkeisiin rakennuksiin sekä yritysten käytössä oleviin pilvenpiirtäjiin (ks. Graham 2018; Murray 2012; Dovey 2008; Read ym. 2005). Niin arkkitehtuuriltaan kuin korkeudeltaan maltillisemmat sekä asuinkäytössä olevat rakennukset saavat keskustelussa vähemmän huomiota. Keskustelua korkeiden rakennusten imagollisista rationaliteeteista vaikeuttaa myös niiden vaikea objektiivinen mitattavuus verrattuna esimerkiksi taloudellisiin rationaliteetteihin. Etukäteen on hankala ennustaa, millaisen

vastaanoton uusi korkea rakennus suurelta yleisöltä saa, sillä sen imagohyödyt tai -haitat riippuvat kovin monesta tekijästä.

Korkeilla rakennuksilla on vahva symbolinen merkitys (Graham 2018: 150–153, 157; Short 2012). Elokuviissa ja muissa taiteenlajeissa pilvenpiirtäjät edustavat moderniuutta ja tulevaisuutta. Suuryritysten käytössä olevat pilvenpiirtäjät taas symboloivat muun muassa taloudellista varakkuutta, elinvoimaisuutta, itsevarmuutta ja arvovaltaa. Megakorkeiden rakennusten symbolinen merkitys liittyy poliittisiin intresseihin ja haluun saada tietyille alueelle maailmanlaajuista tunnettavuutta ja tunnustusta. Korkeat rakennukset muistuttavat myös yhteiskunnan ja talouden epätasa-arvosta ja eriarvoisuudesta. Korkeista rakennuksista saatava suora tai välillinen taloudellinen tuotto voi kasvaa siksi, että ikoninen rakennus toimii samalla yritysten tavaramerkkinä ja siten lisää niiden näkyvyyttä ja tunnettavuutta (Read ym. 2005: 124). Vuokralaiset arvostavat tunnettua sijaintia ja korkealta avautuvia maisemia, mitä voidaan niin ikään hyödyntää rakennuksesta saatavista vuokratuotoista. Toisaalta on myös yrityksiä ja organisaatioita, jotka eivät halua toimia korkeissa rakennuksissa ja näin olla linkitettyinä niihin liitettyihin mielikuviin (Murray 2012: 306). Korkeiden rakennusten rakentaminen on kallista, joten niihin liitetyt mielikuvat myös tukevat samaa talouskeskeistä ideologiaa.

Kaupunkien julkiset intressit korkeaa rakentamista kohtaan voivat niin ikään olla imagovetoisia. David Harveyn (1989) mukaan kaupunkien hallintotapa on muuttunut myöhäiskapitalistisessa ajassa managerialismista yhä enemmän yrittäjyydenkaltaiseksi. Näin ollen myös kaupunkien välinen kilpailu esimerkiksi yritysten investoinneista on kiristynyt. Kaupunkien tunnettavuus on kasvattanut merkitystään ja mielikuva globaalista kaupungista on tullut yhä tärkeämmäksi. Marshall (2002: 23) ehdottaakin, että kaupungin globaalin mielikuvan esittäminen on globaalissa kaupunkienvälisessä kilpailutaloudessa yhtä tärkeää kuin todellisuudessa globaalina olemisen. Ulkopuolisten katseiden kohteena olemisen merkityksen kasvaessa kaupunkimaiseman muutos ja arkkitehtuuri tulevat entistä tärkeämmiksi. Woodsin (2013: 8) mukaan varsinkin kehittyvissä maissa uskotaan erottuvan kaupunkisiluettin esittävän kaupungin menestyvyyttä ja elinvoimaisuutta. Kuten yksittäiset rakennukset, myös kaupungit kilpailevat korkeimman rakennuksen tittelistä. Kaupunkien halu saada näkyvyyttä korkeiden rakennusten kautta näkyy myös yhä enemmän rakennusten nimissä (vrt. Vuolteenaho & Kolamo 2012). Yritysten nimistä muodostettujen rakennusten nimet ovat ajan myötä vaihtuneet kaupunkien mainostamiseen rakennusten kautta.

Esimerkkejä tästä ovat muun muassa Shanghai Tower, Taipei 101 ja rakenteilla oleva Jeddah Tower. Suomalaisten korkeiden rakennusten nimissä esiintyy niin yritysten, kaupunkien kuin kaupunginosien nimiä, kuten Luhta Tornin, Clarion Hotel Helsinki, Vantaan Astrum, Pitäjänmäki Tower (alun perin SysOpen Tower) ja Leppävaaran Torni. Kaupunkien mahdollisuuksia kohottaa imagoaan rakentamalla korkeasti on myös kyseenalaistettu (Wood & Parker: 260). Jos kaupungilla on jo tunnettu maine ja tietynlainen status, on sitä vaikea muuttaa yksittäisillä rakennuksilla.

Higginsin ja Kanarogloun (2016) artikkelissa *Infrastructure or attraction? Image-led planning and the intangible objectives of rapid transit projects* tutkitaan kaupunkien halukkuutta investoida joukkoliikennejärjestelmiin niiden imagonkohotuksellisten vaikutusten takia. Imagovetoista suunnittelua, eli kaupungin suunnittelua ensisijaisesti sen markkinointi- ja brändäysmahdollisuuksia silmällä pitäen, voidaan soveltaa myös korkeaan rakentamiseen. Kuten uudenlaiset raideliikennejärjestelmät, myös korkea rakentaminen tuo kaupungille mahdollisuuden ulkoisen imagon ja sisäisen identiteetin yhdistämisen moderniuteen, taloudelliseen kasvuun, globaaliin kilpailukykyyn ja maailmankaupungin statukseen. Samanaikaisesti kun hankkeiden konkreettiset tavoitteet näkyvät paikallisessa mittakaavassa, niiden aineettomat viestit yltävät laajemmalle yleisölle. Imagotavoitteilla voidaan siis kerätä paikallisväestöä suurempi tuki uusien hankkeiden taakse. Higginsin ja Kanarogloun (2016) tutkimus muistuttaa, että hankkeiden onnistumiselle tärkeitä elementtejä ovat niiden hyvä ensivaikutelma onnistuneine markkinointikampanjoinen sekä projektin sulava ja oikea-aikainen eteneminen. Mikään määrä imagovetoista suunnittelua ei kuitenkaan auta selvittämään kaupungin perustavanlaatuisia ongelmia, vaan todellisuudesta irtautuneista hankkeista voi muodostua kaupungissa niin kutsuttuja ”valkoisia elefanteja”. Ne ovat kaupungin hankkeita, jotka ovat laajaan näkyvyyteensä sekä suuriin investointeihinsa nähden vain vähäisellä käytöllä.

Kriittiset diskurssit koskien korkeaa rakentamista

Korkea rakentaminen kohtaa usein kritiikkiä, jota kasvattavat varoittavat esimerkit epäonnistuneista rakennushankkeista ympäri maailman. Niinpä arkkitehtien, kaupunkisuunnittelijoiden ja muiden ammattilaisten suuri vastuu korkean rakentamisen hankkeiden onnistumisessa korostuu. Kritiikin aiheita ovat muun muassa korkeasta rakentamisesta johtuvat varjoisuus ja tuulisuus katutasossa, sosiaalinen eristäytyminen sekä maiseman pilaaminen. Aivan kuten korkean rakentamisen taustalla vaikuttavat rationaliteetit,

on sen kohtaama kritiikkikin aika- ja paikkasidonnaista. Pariisissa on esimerkiksi sanonta, jonka mukaan kaupungin kaunein maisema näkyy Montparnassen tornitalosta, sillä silloin ei näe itse rakennusta (Citibreak 2015). Myös Isossa-Britanniassa korkeisiin rakennuksiin on suhtauduttu kriittisesti, sillä ne yhdistetään usein sotien jälkeen rakennettuihin ”betonikuutioihin” (Charney 2007: 200). Korkean rakentamisen yhteydessä on syytä pohtia, kenellä on oikeus muuttaa kaupunkikuvaa missäkin määrin. Korkeat rakennukset ovat näkyvä osa julkista kaupunkikuvaa, mutta itse rakennuksiin pääsy ja niiden tarjoamat näkymät muun kaupungin suuntaan ovat yleensä vain suhteellisen harvan ihmisen käytettävissä. Korkean rakentamisen voidaankin nähdä liittyvän laajempaan keskusteluun valta- ja rahapolitiikasta. Kenellä on, tai pikemminkin, pitäisi olla oikeus, raha ja valta saada aikaan korkean rakentamisen mittakaavan muutoksia kaupunkikuvassa? Korkean rakentamisen, kuten minkä tahansa tunteita herättävän rakennusprojektin, negatiivisia vaikutuksia voidaan pehmentää osallistavan suunnittelun kautta, missä paikallinen yhteisö ja sidosryhmät otetaan mukaan hankkeen suunnittelu- ja toteutusprosessiin.

Uutta korkeaa rakentamista verrataan keskusteluissa usein kaupungin historialliseen osaan. Uusia rakennuksia ei haluta aivan historiallisen kaupunginosan läheisyyteen, jotta historiallisen alueen ja sen rakennusten arvokkuus säilyisi. Esimerkiksi aikoinaan kunnioitettavaan korkeuteen nousseiden kirkontornien kaupunkikuvallinen asema kutistuu uusien korkeiden rakennusten rinnalla, ja kaupungin sisäiset mittakaavat muuttuvat. Appleyard ja Fishman (1977: 96) kuitenkin löytävät kaupungin mittakaavamuutoksesta yhden hyödyn. Uusien korkeiden rakennusten suuren koon myötä kutistuneempana nähtävä historiallinen osa kaupunkia saa osakseen inhimillisempiä ja herttaisempia mielikuvia, joilla alueen arvokkuutta ja arvostusta voidaan kasvattaa. Samalla kun uudet korkeat rakennukset kuvaavat tulevaisuuteen katsomista ja taloudellista elinvoimaa, antaa historiallinen kaupunginosa mahdollisuuden kurkistaa kaupungin ennestään tunnettuun menneisyyteen. Eräs tapa suojella historiallisia maisemia on sijoittaa korkeat rakennukset omiksi klustereiksi ja siirtää rakentamispaineita pois arvomaisemilta (Short 2012: 39). Näin myös korkeaa rakentamista kehitetään kaupunkiin ohjatusti, eikä satunnaisesti ja hajanaisesti vaikuttaen negatiivisesti kaupungin arvomaisemiin.

Korkean rakentamisen yhteys sosiaaliseen eristäytymiseen, stigmatisointiin ja segregatioon juontaa juurensa suuriin sosiaalisen asuntotuotannon projekteihin. Kenties kuuluisin esimerkki tästä on Yhdysvaltojen St. Louisiin vuonna 1954 valmistunut Pruitt-Igoen 33

identtisen kerrostalon muodostama rakennushanke, joka purettiin vain noin 20 vuotta myöhemmin (Bristol 2004; Macionis & Parrillo 2001: 336–337). Talokompleksi rakennettiin osana kaupunki uudistusohjelmaa, jonka tavoitteena oli vähentää slummeja ja luoda kaupunkiin lisää asuntoja. St. Louisin rakennushankkeen epäonnistumisen pääsyyinä pidetään yleisesti epäonnistunutta modernia arkkitehtuuria (ns. Pruitt-Igoen myytti), vaikka taustalla vaikuttivat myös paljon laajemmat taloudelliset ja sosiaaliset ongelmat, jotka johtivat muun muassa Pruitt-Igoen asukasmäärän vähenemiseen, rakennusten ylläpidon huonontumiseen sekä rikollisuuden kasvuun.

Korkeaan rakentamiseen liittyy paljon kriittisiä asenteita, mutta kaikki ei ole suoranaista seurausta rakennusten korkeudesta itsestään, vaan taustalla vaikuttavat myös muut yhteiskunnalliset kysymykset. Aiheesta on kirjoittanut muun muassa Robert Gifford (2007) korkeissa rakennuksissa asumisen vaikutuksia käsittelevässä artikkelissaan. Tutkimuksen tulokset viittaavat korkeiden rakennusten olevan suurimmalle osalle ihmisistä vähemmän houkuttelevia asumismuotoja kuin matalammat rakennukset. Korkeissa rakennuksissa asuminen ei tutkimuksen mukaan sovi lapsille, rakennusten asukkaiden sosiaaliset suhteet jäävät matalampia vertauskohteita pinnallisemmiksi sekä rikokset ja niiden pelko ovat yleisempiä. Gifford (2007) kuitenkin itsekin tiedostaa, etteivät hänen tutkimustuloksensa ole suoraviivaisia tai kritiikittömiä. Ensinnäkin osalla korkeiden rakennusten asukkaista ei ole ollut valinnanvaraa, millaisessa rakennuksessa he asuvat. Näin voi lähtökohtaisesti syntyä menetyksen tunne, jos asukkaat olisivat halunneet asua muun tyyppisessä rakennuksessa tai he tiedostavat mahdollisuutensa toisenlaiseen asuintaloon. Toisekseen on huomioitava, etteivät kaikki korkeiden rakennusten asukkaat ole samalla viivalla. Vaikka kerrosluvut kasvavat lineaarisesti, ei kerrosten psykologiset vaikutukset tee samoin. Korkeimpien kerrosten asukkaat voivat tuntea ylemmyyden tunnetta parhailla maisemillaan ja kalleimmalla asunnollaan, kun taas alimpien kerrosten asukkaat hyötyvät maantason läheisyydestä ja lyhyistä vertikaalisista välimatkoista. Keskelle jäävät kerrokset eivät hyödy erityisesti kummastakaan edellä mainitusta, vaan ovat puristuksissa kahden etuoikeutetumman asukasjoukon välissä. Asenteet ja mielipiteet korkeaa rakentamista kohtaan eivät siis ole kovin yksiselitteisiä.

3. Aineistot ja menetelmät

3.1. Aineistot

Tutkielman aineisto koostui kolmesta osasta: paikkatietoaineistosta, kaupunkien korkean rakentamisen selvitystöistä sekä asiantuntijahaastatteluista. Jokaisella aineistolla on erilainen kattavuus ja soveltuvuus tutkielmassa käytettyihin menetelmiin. Paikkatietoaineisto koostuu kansainvälisten rakennustietokantojen mukaisesta Suomen vähintään 50-metrinen rakennusten ominaisuus- ja sijaintitiedoista. Selvitystyöaineisto taas kattaa seitsemän suomalaisen suuren kaupungin korkean rakentamisen periaatteet. Haastatteluissa Suomen kolmen johtavan korkean rakentamisen kaupunkien asiantuntijat kertoivat oman, sekundaarista tekstiaineistoa syvemmän näkemyksensä tutkimusteemaan. Jokainen aineistotyyppi tuo tutkielmaan omanlaisen sisältönsä, eikä tutkielman tuloksista saisi yhtä kattavia ilman jokaista aineistoa.

3.1.1. Paikkatietoaineisto

Tutkielman paikkatietoaineisto koostuu useista eri lähteistä kerätystä rakennustiedosta. Koska Suomessa ei ylläpidetä tietokantaa, jossa ilmenisi rakennusten korkeus, on tukeuduttava kansainvälisiin korkeaan rakentamiseen erikoistuneisiin rakennustietokantoihin nimeltään CTBUH, Emporis ja Phorio (CTBUH 2018c; Emporis 2018d; Phorio 2018). Paikkatietoaineistoon on kerätty elokuussa 2018 näistä tietokannoista löytyneet suomalaiset vähintään 50 metriä korkeat rakennukset sekä niiden ominaisuustiedot, kuten rakennuksen nimi, rakennusvuosi, korkeus, kerrosluku ja käyttötarkoitus. Koordinaatit jokaiselle rakennukselle on kerätty paikkatietoikkuna.fi-karttapalvelun kautta. Kun rakennusten sijainti- ja ominaisuustieto on yhdistetty, saadaan syntynyt paikkatietoaineisto esitettyä QGIS-paikkatieto-ohjelmassa. Muita aineistoja, joita on käytetty QGIS:ssä karttojen ja analyysien tekoon ovat Väylän (ent. Liikennevirasto) avoin Digiroad-aineisto, Suomen ympäristökeskuksen SYKEN tarjoama YKR-aineistoon perustuva 7-luokkainen kaupunki-maaseutu-luokitus sekä avoin OpenStreetMap-karttapohja, joka sopii suomalaisten kaupunkialueiden karttavisualisointeihin.

3.1.2. Selvitystyöt

Tutkielman kirjallisena aineistona käytetään suomalaisten kaupunkien kaavoituksen yhteydessä laatimia tai tilaamia korkean rakentamisen selvitystyitä (taulukko 1). Ne ovat sisällöltään monipuolisia selvityksiä kaupunkien mahdollisuuksista sijoittaa korkeaa rakentamista alueelleen. Kaikki selvitystyöt päätyvät laaja-alaisten taustoituksen jälkeen ehdottamaan joitakin kaupungin alueista mahdollisiksi korkean rakentamisen kehityskohteiksi. Kaupunkien laatimat tai tilaamat selvitystyöt ovat yksi keino selvittää ja lisätä ymmärrystä siitä, millainen kaupunki on luonteeltaan ja mihin suuntaan kaupunkia halutaan tähän pohjautuen kehittää (vrt. Short 2012: 40–41).

Tutkimusaineistossa ovat mukana väkiluvultaan Suomen kymmenen suurimman kaupungin korkean rakentamisen selvitykset, jos niillä oli sellainen olemassa syksyllä 2018. Vantaa, Jyväskylä ja Pori eivät olleet vielä julkaisseet omia selvityksiään ajankohtaan mennessä, joten kaupungeja, joiden selvitykset ovat mukana aineistossa on seitsemän: Helsinki, Espoo, Tampere, Oulu, Turku, Lahti ja Kuopio. Aineiston väestömäärällä rajoitetut kaupungit edustavat suurelta osin suomalaisen korkean rakentamisen kaupungeja, sillä jokaisessa mukana olevassa kaupungissa on vähintään yksi 50-metrinen tai korkeampi rakennus. Kaupunkien selvitystyöt löytyivät kaupunkien kotisivuilta, jossa ne olivat vapaasti ladattavissa ja luettavissa.

Helsinki ja Tampere ovat julkaisseet kaksi korkean rakentamisen selvitystyötä. Kaikki neljä selvitystyötä ovat mukana tutkimusaineistossa, sillä niiden näkökulmat eivät toista itseään. Molempien kaupunkien ensimmäisenä julkaistut selvitystyöt keskittyvät kaupunkien keskustojen korkeaan rakentamiseen, kun taas myöhemmin julkaistut selvitystyöt käsittelevät aluekeskusten ja esikaupunkien potentiaalia korkealle rakentamiselle. Muiden tutkimusaineistossa mukana olevien kaupunkien selvitystyöiden tarkastelun kohde painottuu kaupunkien keskustoihin. Tästä poikkeuksena on Lahti, jonka korkean rakentamisen selvitystyö keskittyy kaupungin keskustan lähellä sijaitsevaan Paavolan kaupunginosaan. Se on Lahden kaupunginosista korkean rakentamisen kannalta tärkeä alue, sillä sinne on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jossa mahdollistetaan 18-kerroksisen rakennuksen rakentaminen (Lahden kaupunki 2013: 1).

Taulukko 1. Tutkimusaineistona käytetyt suomalaisten kaupunkien korkean rakentamisen selvitystyöt.

Kaupunki	Selvitystyön nimi	Julkaisuvuosi	Sivumäärä
Helsinki	Korkea rakentaminen Helsingissä	2011	70
Helsinki	Korkea rakentaminen Helsingin esikaupunkialueella	2014	22
Espoo	Espoon korkean rakentamisen periaatteet	2012	132
Tampere	Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella	2012	75
Tampere	Korkean rakentamisen selvitys Tampereen aluekeskuksissa	2015	54
Turku	Turun korkean rakentamisen selvitys	2017	83
Oulu	Oulun kaupunki korkean rakentamisen selvitys	2014	37
Kuopio	Korkean rakentamisen selvitys	2009	29
Lahti	Paavolan alueen tornitaloselvitys	2013	54

3.1.3. Asiantuntijahaastattelut

Haastatteluaineisto koostuu kolmesta puolistrukturoidusta asiantuntijahaastattelusta, jotka kestivät keskimäärin noin 35 minuuttia. Puolistrukturoidulla haastattelulla tarkoitetaan lomakehaastattelun ja strukturoimattoman haastattelun välimuotoa (Hirsjärvi & Hurme 2009: 47–48, 34–35; Tuomi & Sarajärvi 2018: 87–88). Haastattelutilanteessa haastattelijalla on kysymysrunko valmiina, mutta niiden järjestystä ja sanamuotoja voidaan vaihtaa haastattelun edetessä. Haastateltavalle ei anneta valmiita vastausvaihtoehtoja, vaan heidän annetaan vastata esitettyihin kysymyksiin omin sanoin. Näin haastattelun tuloksena saadut vastaukset ovat tietystä aiheesta, mutta haastateltavan omin sanoin kuvailtuja. Siksi puolistrukturoidun haastattelun lisäksi menetelmästä puhutaan myös teemahaastatteluna. Aineistonkeruumenetelmänä haastattelun parhaimpia ominaisuuksia ovat sen joustavuus sekä mahdollisuus selventää ja syventää annettuja vastauksia. Vastausten tulkinta on niin ikään

moniulotteisempaa kuin rasti ruutuun -tyyppisissä kyselyissä. On kuitenkin muistettava, että haastattelutilanteet ovat konteksti- ja tilannesidonnaisia, joten niistä saatavien tulosten yleistämistä ei saa viedä liian pitkälle (Hirsjärvi ym. 2009: 207).

Tutkielmassa käytetään aineistonkeruumenetelmänä asiantuntijahaastattelua, sillä sen avulla on mahdollisuus saada kaupunkien korkean rakentamisen selvitystöitä ajantasaisempi ja syvempi näkökulma aiheeseen. Haastateltavina olivat kolmen kaupungin, Helsingin, Espoon ja Tampereen, kaavoituksen asiantuntijoita, jotka ovat työssään tekemisissä korkean rakentamisen kanssa (liite 2). Haastateltavat ovat kaupunkien asemakaavoituksen asiantuntijoita joko asemakaavapäällikkön tai suunnittelupäällikkön asemassa. Haastattelujen kaupungit valittiin sen perusteella, että niissä esiintyy eniten ja monipuolisimmin korkeaa rakentamista Suomessa. Kaikissa kolmessa kaupungissa on useita korkeita rakennuksia eri käyttötarkoituksissa sekä kaikissa kaupungeissa on myös suunnitteilla rakennettavaksi lisää korkeita rakennuksia. Haastattelut nauhoitettiin, litteroitiin ja analysoitiin sisällönanalyysimenetelmällä. Haastattelurunko (liite 1) muodostuu 23 kysymyksestä liittyen monipuolisesti kaupunkien korkeaan rakentamiseen. Keskeisiä aiheita haastatteluissa olivat muun muassa korkealle rakentamiselle sopivat alueet kaupungeissa sekä korkeiden rakennusten suhde kaupungin tai kaupunginosien imagoon.

3.2. Menetelmät

3.2.1. Paikkatietoanalyysi

Nimensä mukaisesti paikkatieto yhdistää tiettyyn paikkaan sidottua tietoa. Paikkatiedossa yhdistyvät sijaintitieto sekä ominaisuustieto, joita voidaan muun muassa analysoida, muokata ja visualisoida paikkatietojärjestelmien (eng. *Geographical Information System, GIS*) avulla. Yksi yleisimmistä spatiaalisista analyyseistä on vyöhykeanalyysi, jossa piste-, viiva- tai aluemuotoisen kohteen ympärille muodostetaan vyöhyke ennalta määrätylle etäisyydelle (Fazal 2008: 239–240). Vyöhykeanalyysiä käytetään hyvin erilaisiin tarkoituksiin, kuten matka-aikojen tai tulvavyöhykkeiden visualisointiin.

Tämän tutkielman paikkatietoaineisto muodostuu pistemuotoisesta rakennustiedosta, jossa korkeat rakennukset ominaisuustietoineen esiintyvät kartalla yksittäisinä pisteinä. Vyöhykeanalyysissä rakennusten ympärille muodostettiin 250 metrin ja 500 metrin vyöhykkeet, jotka edustavat lyhyttä ja hieman pidempää kävelyetäisyyttä. Todellisuudessa

kävelyetäisyydet voivat hyvinkin olla hieman pidempiä, sillä vyöhykkeet esittävät suoraviivaisen, eikä todellisten kävelyreittien mukaisen etäisyyden rakennuksesta. Tarpeeksi houkuttelevana ja lyhyenä tunnettua kävelyetäisyyttä voidaan pitää yhtenä tärkeimmistä joukkoliikenteen saavutettavuuteen vaikuttavista tekijöistä (Liikenteen tutkimuskeskus Verne 2017). Tämän tutkielman vyöhykeanalyysin aihe ei ole kuitenkaan vain joukkoliikenteen saavutettavuus, joten vyöhykkeet edustavat myös rakennusten lähiympäristöä ominaisuuksia kahdelta eri etäisyydeltä. Vyöhykkeiden muodostamisen jälkeen tarkasteltiin niiden sisälle jäävien alueiden maankäyttöä. Sen avulla korkeat rakennukset luokiteltiin niiden ympäristölle yleisten ominaisuuksien mukaan. Lopuksi paikkatietoaineistoa visualisoitiin kartoiksi ja diagrammeiksi. Tulosten karttavisualisointia rajoitti korkeiden rakennusten alueellinen hajautuminen lukuisiin kaupunkeihin ympäri Suomea, joten lopullisiin visualisointeihin valittiin vain osa saaduista tuloksista.

3.2.2. Sisällönanalyysi

Tässä tutkielmassa käytetään tekstimuotoisen aineiston, eli kaupunkien selvitystöiden ja litteroitujen asiantuntijahaastattelujen, käsittelyssä tutkimusmenetelmänä deduktiivista teorialähtöistä sisällönanalyysiä. Sisällönanalyysi on tutkimusmenetelmä, jonka avulla laadullinen aineisto voidaan analysoida systemaattisesti (Tuomi & Sarajarvi 2018: 121–122, 127–131). Sisällönanalyysin tarkoitus on tuottaa aineistosta luotettavia ja selkeitä johtopäätöksiä tutkittavasta ilmiöstä. Laadullisen sisällönanalyysin eri vaiheisiin kuuluvat aineiston hajotus, käsitteellistäminen ja uudestaan kokoaminen loogiseksi kokonaisuudeksi. Teorialähtöisellä analyysillä tarkoitetaan menetelmää, jossa teoria on johtavassa roolissa analyysin etenemisessä. Aineiston analysointi tapahtuu aiemmin muodostetun strukturoidun analyysirungon mukaisesti, ja muu aineisto jää analyysin ulkopuolelle.

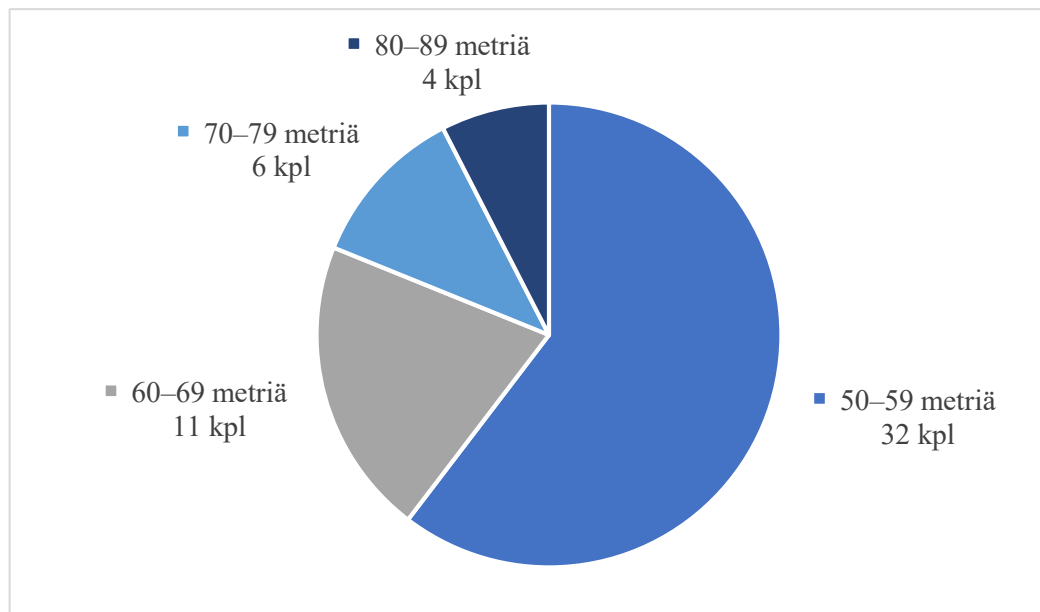
Tämän tutkielman analyysirunko muodostettiin korkean rakentamisen rationaliteeteista, joiden pohjalta kaupunkien selvitystyö- ja asiantuntijahaastatteluaineistoa tarkasteltiin. Aineisto teemoiteltiin rationaliteettien ja niiden alle muodostettujen alaluokkien mukaisesti. Teemoittelun jälkeen aineistosta saatiin kaksijakoisia päätelmiä sekä suomalaisen korkean rakentamisen taustalla vaikuttavista rationaliteeteista sekä korkealle rakentamiselle suotuisista alueista. Tuloksiksi muodostuivat selittäviä tekijöitä, päätelmiä ja suosituksia suomalaisen korkean rakentamisen luonteesta.

4. Tulokset

4.1. Suomalaiset korkeat rakennukset

4.1.1. Rakennusten korkeus ja käyttötarkoitus

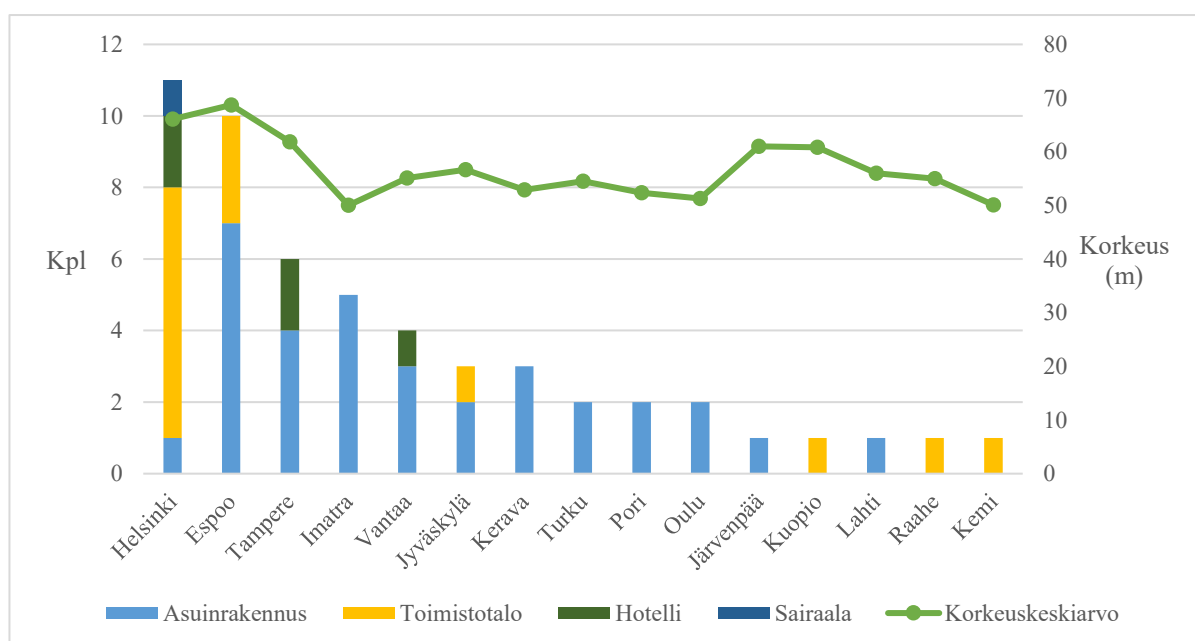
Tutkielman aineistonkeruuseen elokuuhun 2018 mennessä Suomessa oli rakennettu valmiiksi 53 vähintään 50 metriä korkea rakennusta. Tämän jälkeen Suomessa on valmistunut joitakin tämän korkeuden ylittäviä rakennuksia lisää ja joitakin on rakenteilla. Suurin osa suomalaisista korkeiksi luokitelluista rakennuksista jää korkeudeltaan alle 60 metriin (kuvio 3). Mitä korkeammalle rakennukset kohoavat, sitä harvinaisempia ne ovat. Yli 80 metriin yltää esimerkiksi vain neljä rakennusta. Suomen korkeimmat rakennukset ovat keskittyneet kolmen kaupungin kesken, sillä jopa 17 Suomen korkeinta rakennusta sijaitsee joko Helsingissä, Espoossa tai Tampereella. Seuraavaksi korkeimmat rakennukset näiden kaupunkien ulkopuolella sijaitsevat Kuopiossa, Järvenpäässä ja Jyväskylässä, joissa korkeimmat rakennukset yltyvät 60–61 metriin. Myös Helsingissä, Espoossa ja Tampereella sijaitsee 50–59 metrin korkeusvälille sijoittuvia rakennuksia. Yksittäisten kaupunkien tasolla kaupungin korkeiden rakennusten korkeuskeskiarvo on korkein Espoossa, jossa kymmenen rakennuksen korkeuksien keskiarvo on 68,2 metriä (kuvio 4). Toiseksi listalla sijoittuu Helsinki korkeuskeskiarvolla 66,1 metriä ja kolmanneksi sijoittuu Tampere keskiarvolla 61,8 metriä.



Kuvio 3. Suomalaisen korkeiden rakennusten lukumäärä korkeusluokittain (Lähde: CTBUH 2018c; Emporis 2018d; Phorio 2018).

Suomen vähintään 50-metriset rakennukset jakautuvat 15 kaupungin kesken (kuvio 4). Noin puolet rakennuksista sijaitsee Helsingissä, Espoossa ja Tampereella, kun taas toinen puolikas rakennusten lukumäärästä jakautuu muiden 12 kaupungin kesken. Suurin osa rakennuksista on pääasiallisesti asuinkäytössä. Toiseksi suosituin käyttötarkoitus suomalaisissa korkeissa rakennuksissa on toimistokäyttö. Suomessa on myös viisi vähintään 50 metriä korkeaa hotellirakennusta sekä yksi sairaala. Monet aineiston rakennuksista kuuluvat useiden käyttötarkoitusten hybridirakennusten kategoriaan, sillä usein esimerkiksi rakennusten jalustoissa on käytössä liiketilaa. Tässä tutkielmassa rakennukset kuitenkin jaetaan vain niiden pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan.

Suomalaisten korkean rakentamisen kaupunkien välillä on joitakin eroja siinä, missä käytössä niiden vähintään 50-metriset rakennukset ovat (kuvio 4). Eniten korkeita rakennuksia sijaitsee Helsingissä, jossa seitsemän rakennusta on toimistokäytössä, kaksi toimii hotelleina, yksi sairaalana ja yksi asuinkäytössä. Espoossa, jossa sijaitsee vain yksi korkea rakennus vähemmän kuin Helsingissä, seitsemän rakennusta on asuinkäytössä ja kolme rakennusta toimistokäytössä. Kolmanneksi eniten vähintään 50-metrisiä rakennuksia sijaitsee Tampereella, jossa ei sijaitse yhtäkään korkeaa rakennusta toimistokäytössä. Tampereen kuudesta korkeasta rakennuksesta neljä toimii asuinkäytössä ja kaksi hotelleina. Imatra sijoittuu korkeiden rakennusten lukumäärässä Tampereen jälkeen neljänneksi. Kaupungin kaikki viisi korkeaa rakennusta sijaitsevat samassa korttelissa ja nousevat korkean

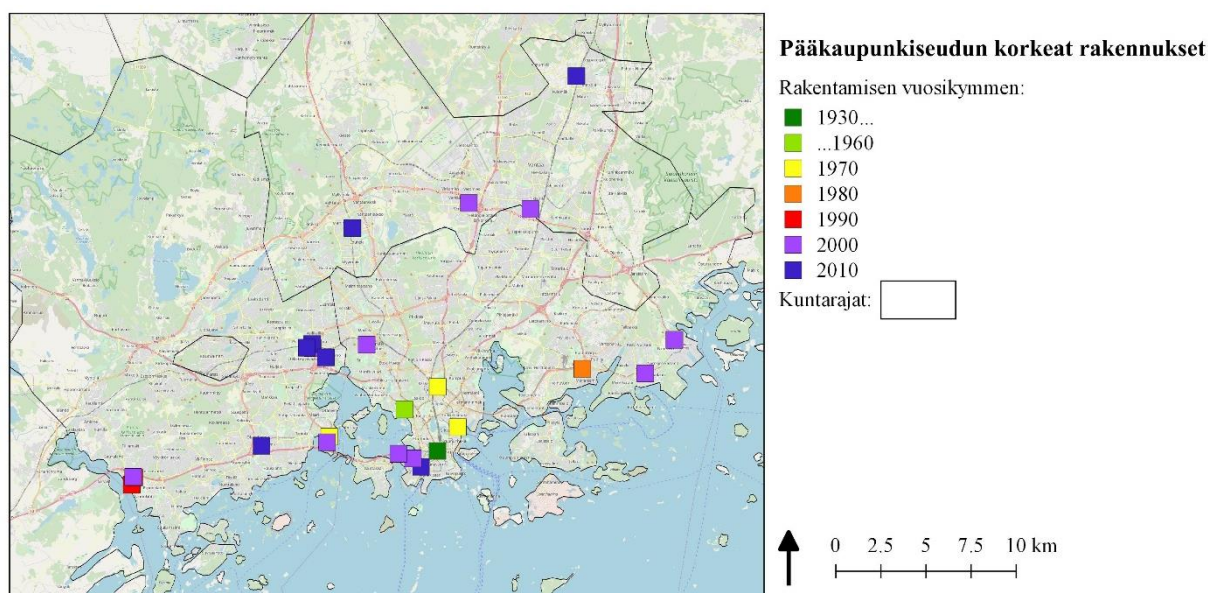


Kuvio 4. Vähintään 50-metristen rakennusten lukumäärä, pääasiallinen käyttötarkoitus ja korkeuksien keskiarvo kaupungeittain (Lähde : CTBUH 2018c; Emporis 2018d; Phorio 2018).

rakentamisen alarajaan 50 metriin. Viidenneksi eniten korkeita rakennuksia sijaitsee Vantaalla, jossa sijaitsee kolme asuinkäytössä olevaa korkeaa rakennusta sekä yksi hotelli kaikki eri kaupunginosissa. Lopuissa kymmenessä suomalaisessa korkean rakentamisen kaupungissa sijaitsee yhdestä kolmeen korkeaa rakennusta joko asuin- tai toimistokäytössä.

4.1.2. Korkean rakentamisen alueellinen jakautuminen Suomessa

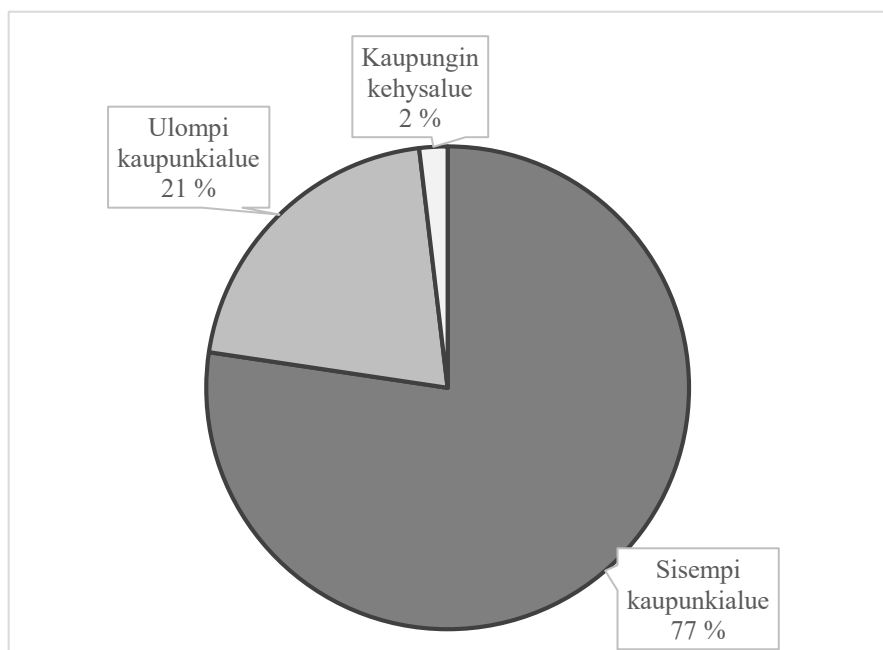
Kuten luvussa 4.1.1. todettiin, suomalaiset korkeat rakennukset ovat keskittyneet erityisesti kolmeen kaupunkiin: Helsinkiin (11 kpl), Espooseen (10 kpl) ja Tampereelle (6 kpl). Näiden lisäksi korkean rakentamisen voidaan nähdä keskittyvän pääkaupunkiseudun läheisyyteen (kuva 1). 29 tutkimusaineiston 53 korkeasta rakennuksesta sijaitsee joko pääkaupunkiseudulla Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla tai sen läheisyydessä Keravalla ja Järvenpäässä. Kun Vantaalla korkeat rakennukset jakautuvat sijainnillisesti kaikki eri kaupunginisiin, Espoossa rakennusten sijaintia luonnehtii vahvasti muiden korkeiden rakennusten läheisyys. Helsingissä korkeat rakennukset jakautuvat kaupungin eri osiin toisinaan lähemmäs ja toisinaan kauemmas toisistaan, mutta jättävät muodostamatta tiiviimpiä korkean rakentamisen klustereita. Tulevaisuuden hankkeet Helsingin Pasilassa ja Kalasatamassa ovat kuitenkin suunniteltu edistämään korkean rakentamisen klusterimaisuutta.



Kuva 1. Espoossa korkeat rakennukset ryhmittyvät omiin klustereihin, kun taas Vantaalla sekä Helsingissä hajaannusta on enemmän. (Lähde: CTBUH 2018c; Emporis 2018d; Phorio 2018).

Edellä mainittujen kaupunkien lisäksi korkeaa rakentamista löytyy useista muista kaupungeista ympäri Suomen. Kaikissa Suomen kymmenessä väkiluvultaan suurimmassa kaupungissa on edes yksi vähintään 50-metrinen rakennus. Väkiluvultaan pienimmät korkean rakentamisen kaupungit ovat Järvenpää, Kerava, Imatra, Raahen ja Kemi. Kemin ja Raahen yksittäiset korkeat rakennukset nousivat jo 1940- ja 1950-luvuilla, kun taas Imatralla ja Keravalla korkeat asuinkerrostaloalueet nousivat 1970- ja 1980-luvuilla. Väkiluvultaan pienimmistä kaupungeista ainoastaan Järvenpäähän on noussut uusi korkea rakennus korkean rakentamisen viimeisimmän buumin aikana vuonna 2017.

Korkeita rakennuksia on rakennettu suomalaisissa kaupungeissa sekä kaupunkien keskusta-alueelle että niiden laitamille. Suurin osa korkeista rakennuksista sijoittuu Suomen Ympäristökeskuksen (SYKE) laatiman kaupunki-maaseutu-luokituksen mukaisesti sisemmälle kaupunkialueelle (kuvio 5). Ainoastaan Luhta Tornin Lahdessa sijaitsee kaupungin kehysalueella itse kaupunkialueen ulkopuolella. Vaatealalla toimivan yrityksen 13-kerroksinen pääkonttori sijaitsee näkyvällä paikalla valtatie 4:n varrella Lahden kaupungin eteläpuolella.

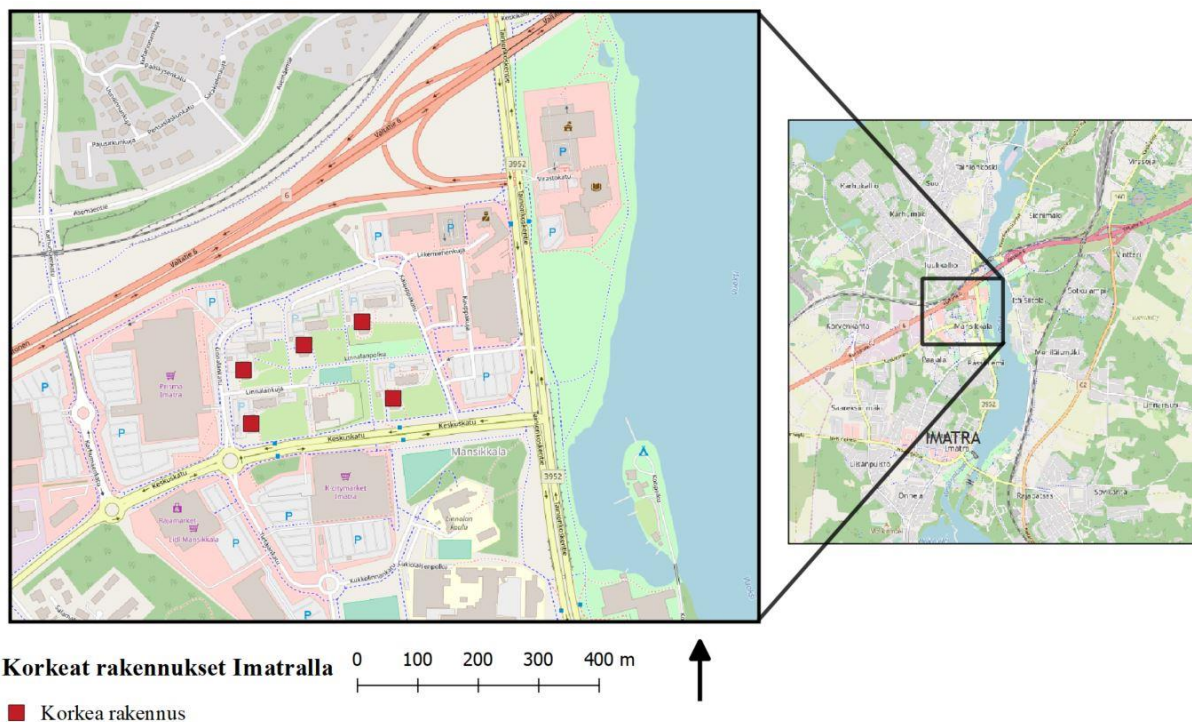


Kuvio 5. Korkeat rakennukset kaupunkirakenteessa (Lähde: Kaupunki-maaseutu-luokitus (YKR), SYKE 2013).

4.1.3. Korkeiden rakennusten sijainti

Suomalaiset korkeat rakennukset sijaitsevat monipuolisissa ympäristöissä. Yhteisiä tekijöitä korkeita rakennuksia ympäröivällä maankäytöllä ovat rautatiet, raitio- tai metrolinjat, vesistöt, toiset korkeat rakennukset sekä vähintään 80 km/h nopeusrajoituksen tiet.

Moni suomalaisista korkeista rakennuksista sijaitsee korkean rakentamisen klusterissa eli lähellä vähintään yhtä toista korkeaa rakennusta. Klustereita, joissa korkeat rakennukset sijaitsevat enintään 250 metrin etäisyydellä toisistaan, on Suomessa viisi. Nämä sijaitsevat Espoon Leppävaarassa ja Kivenlahdessa, Tampereen Hervannassa, Keravan keskustassa ja Imatran Mansikkalassa. Enintään 500 metrin etäisyydellä toisistaan sijaitsevien korkeiden rakennusten klustereita on seitsemän. Edellä mainittujen viiden tiheimmän klusterin lisäksi suuremman välimatkan klusterit sijaitsevat Espoon Keilaniemessä ja Tampereen keskustassa. Useimmiten klusterit muodostuvat korkeista asuintaloista, mutta Tampereen keskustassa sekä Espoon Leppävaarassa ja Keilaniemessä klustereihin kuuluu myös toimistotaloja ja hotelleja. Yhtä poikkeusta lukuun ottamatta klusterit muodostuvat 2–3 korkeasta rakennuksesta. Toistaiseksi Suomen ainoa viiden korkean rakennuksen muodostama klusteri sijaitsee Imatran Mansikkalassa. Alueen kymmenestä 1970- ja 1980-luvuilla rakennetuista asuinkerrostalosta viisi kohoaa muita korkeammalle yltäen vähintään 50 metriin (kuva 2).



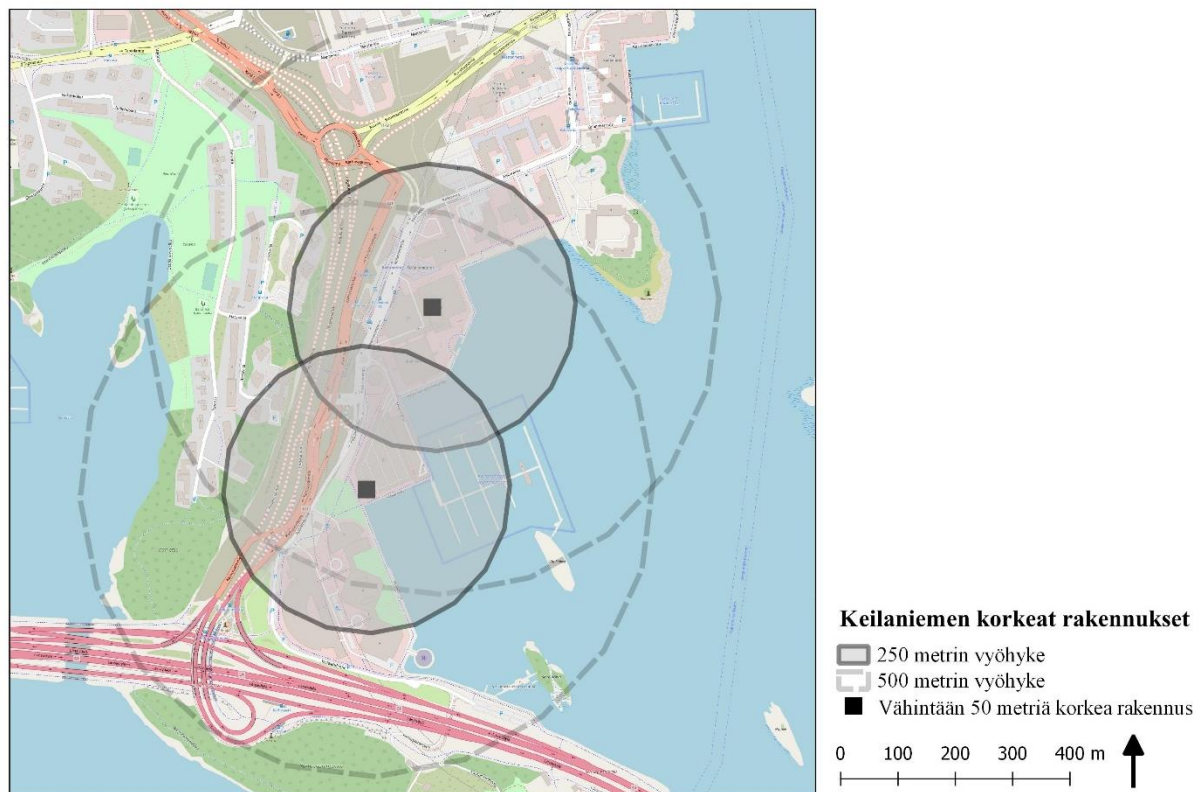
Kuva 2. Vähintään 50-metrinen rakennusten muodostama klusteri Imatran Mansikkalassa.

Monet korkeat rakennukset sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella, olivat ne sitten moottoriteiden (vähintään 80km/h nopeusrajoitus), rautateiden, raitiotie- tai metrolinjojen varrella. 28 korkeaa rakennusta ympäri Suomen sijaitsee enintään 250 metrin etäisyydellä edellä kuvatuista liikenneväylistä ja rakennusten määrä kasvaa 44:ään, kun etäisyys tuplataan 500 metriin (ks. luku 4.4. taulukko 2). Näin ollen vain yhdeksän suomalaista korkeaa rakennusta sijaitsee yli puolen kilometrin päässä joko moottoritiestä, rautatiestä, raitiotielinjasta tai metrolinjasta. Näistä yhdeksästä rakennuksesta viisi sijaitsee vesistön läheisyydessä ja kolme sijaitsee samassa korkean rakentamisen klusterissa Tampereen Hervannan kaupunginosassa. Hervannan korkeat rakennukset sijaitsevat kuitenkin keskeisellä paikalla kaupunginosan pääväylän sekä rakenteilla olevan raitiotielinjan varrella. Etäisyysvyöhykeanalyysissä ei otettu huomioon pysäkkien, asemien, risteysten tai liittymien sijaintia liikenneväylillä, joten etäisyys mainittuihin liikenneyhteyksiin ei jokaisen rakennuksen tapauksessa vastaa suoraan vyöhykkeen metrimäärää.

Useita suomalaisia korkeita rakennuksia yhdistää niiden sijainti vesistöjen läheisyydessä. Yhteensä 18 korkeaa rakennusta sijaitsee enintään 250 metrin etäisyydellä, kun taas 27 korkeaa rakennusta sijaitsee enintään puolen kilometrin etäisyydellä vesistöstä (ks. luku 4.4. taulukko 2). Vesistöiksi luetaan meret, järvet, joet ja muut OpenStreetMap-taustakartassa vesistöiksi luokiteltavat kohteet. Useimmiten korkeat rakennukset sijaitsevat meren läheisyydessä, sillä molemmissa etäisyysvyöhykkeissä noin puolet vesistöjen lähellä sijaitsevista korkeista rakennuksista kuului tähän kategoriaan. 250 metrin vyöhykkeessä 9 korkeaa rakennusta sijaitsi meren läheisyydessä, kun taas 500 metrin etäisyydellä rakennuksia oli tässä kategoriassa 13. Muut vesistöjen lähellä sijaitsevat korkeat rakennukset jakautuivat melko tasaisesti muihin kategorioihin, kuten järvien, jokien ja kaupunkialueen tekoaltaiden lähelle.

Monissa suomalaisten korkeiden rakennusten sijainneissa yhdistyvät edellä mainitut ympäristöjen ominaisuudet. Korkeat rakennukset sijaitsevat useimmiten kaupunkimaisella alueella, jossa maankäyttö on monipuolista, joten rakennusten ympärillä esiintyy niin vesistöä, liikenneväyliä kuin muitakin korkeita rakennuksia. Monipuolisesta ympäristöstä hyvä esimerkki löytyy Helsingin ja Espoon rajan tuntumasta Keilaniemen toimistotalokeskittymästä (kuva 3). Rakennusten välittömässä läheisyydessä on Keilaniemen metroasema, merenranta sekä matalampien toimistotalojen joukossa myös toinen korkea rakennus. Lisäksi alue sijoittuu kahden vilkkaan moottoritien, Länsiväylän ja Kehä I:n

risteykseen. Keilaniemeen on suunnitteilla lisää korkeaa rakentamista enimmäkseen asuintarkoitukseen.



Kuva 3. Espoon Keilaniemen korkean rakentamisen klusteri monipuolisessa ympäristössä

Seuraavissa osioissa esitellään ja analysoidaan eri suomalaisissa kaupungeissa tehtyjen selvitysten ja asiantuntijahaastattelujen pohjalta, millaisten rationaliteettien (luku 4.2.) kautta korkean rakentamisen tarpeellisuutta suomalaisessa kaupunkisuunnittelussa perustellaan sekä millaisilla kaupunkialueilla (luku 4.3.) korkeaa rakentamista pidetään perusteltuna ja sopivana. Tarkastelu perustuu sisällönanalyttiseen koodaukseen siten, että ensimmäisessä vaiheessa analyysia annetaan ääni kaupunkikehittäjille ja -suunnittelijoille siteeraamalla tutkimusaineiston selvitystöiden ja haastattelujen avainkohtia. Myöhemmässä vaiheessa sisällönanalyysin keskeiset tulokset (luku 4.4.) summataan sekä pohditaan niitä laajemmassa suomalaisen kaupunkikehityksen nykykontekstissa (luku 5).

4.2. Perusteluita suomalaiselle korkealle rakentamiselle

4.2.1. Taloudelliset rationaliteetit

Korkean rakentamisen toteutumisessa tietyille alueille ovat keskeisessä asemassa sekä rakennuskohtaiset että alueelliset taloudelliset rationaliteetit. Ilman tarpeeksi suurta taloudellista kannattavuutta rakennushankkeet eivät etene, sillä:

”Viime kädessä kuitenkin investorien kiinnostus on se, joka ratkaisee hankkeiden toteutumisen.” (Helsingin kaupunki 2014: 18).

Rakennuskohtaiseen taloudelliseen kannattavuuteen liittyy esimerkiksi kerrosalan kustannustehokkuuden merkitys. Mitä enemmän rakennuksessa on kerrospinta-alaa, sitä enemmän siinä on myös kallista rakentamista taloudellisesti kompensoivaa pinta-alaa. Tämä aiheuttaa kuitenkin ristiriitaa arkkitehtuuristen ihanteisiin nähden:

”[...] yksi pointti, mikä pitää ottaa huomioon, että esimerkiksi kapeita torneja me ei saada Suomessa aikaiseksi. Niihin ei riitä kenenkään rahat. Keskustellaan siitä, että arkkitehdit haluavat siroja ja kapeita torneja, niin niitä ei kyllä synny.” (Haastattelu 2)

”Tornirakentamisessa arkkitehtonisena ihanteena on yleensä pidetty hoikkuutta, joka syntyy kerroksen pohjapinta-alan ja rakennuksen korkeuden suhteesta. Taloudellisesti perusteltu kerrospinta-ala yhdessä tavanomaisen suomalaisen kaupungin kerrosluvun kanssa saattaa tuottaa kömpelöitä ja paksuja muotoja, joilta puuttuu torneille ominainen hoikkuus.” (Oulun kaupunki 2014: 21)

Kaupungit ohjaavat kaavoitustyön ja korkean rakentamisen periaatteiden kautta, mille alueille kaupungissa on mahdollista nousta korkeudeltaan kaupunkikuvassa erottuvia rakennuksia. Asiantuntijahaastatteluissa ilmeni myös joitain alueita, joissa kaupunkien selvitystöitä edeltävät hyväksytyt kaavat sallivat rakennettavaksi korkean rakennuksen, vaikka alue ei enää selvitystöiden mukaan soveltuisikaan korkealle rakentamiselle. Kun sallitut alueet ja muut rajaukset ovat selvät, hankkeita lähdetään mielellään edistämään taloudellisia tavoitteita silmällä pitäen:

”[...] kaupunki on vähän määritellyt täällä ohjeissa, että näille vyöhykkeille saa (rakentaa), niin ei sitä hirveästi tarvitse patistaa, että ruvetkaa nyt sitten korkeata

tekemään, vaan kyllä siellä on ihan selkeästi hankkeellakin jo tavoitteet [...] uskoisin, että se tulee siitä rakennusoikeuden määrän maksimoimisesta.”

(Haastattelu 1)

Yksi tärkeimpiä korkean rakentamisen hankkeiden toteutumisen ja onnistumisen kulmakiviä on houkutteleva sijainti. Taloudellisesti houkutteleva sijainti tarkoittaa esimerkiksi alueen yleistä neliöhintaa. Sen on oltava tarpeeksi korkea, jotta rakennuksesta saadaan sen korkeita rakennuskustannuksia kattavaa tuottoa. Lisäksi hankkeen koko tulee suhteuttaa alueen rakennusmarkkinoiden kokoon ja siinä ajan myötä mahdollisesti tapahtuviin muutoksiin:

”On tärkeää huomioida korkean rakentamisen hankkeen vaikutukset myös lähiympäristönsä talouteen ja paikallisiin rakennusmarkkinoihin.” (Turun kaupunki 2017: 17)

Korkea rakennus tuo valmistuessaan alueelle yhdellä kertaa runsaasti kerrospinta-alaa tiettyyn käyttötarkoitukseen. Sen avulla isot toiminnot saadaan keskitettyä esimerkiksi asemanseuduille tai muihin kasvukeskuksiin hyvin saavutettaviin ja houkutteleviin paikkoihin. Korkea rakentaminen nähdäänkin yhtenä keinona varautua kaupungin kasvuun ja kehitykseen sekä niiden tuomaan tilan tarpeeseen:

”Kyllä se ajatus varmaan on se, että meille muuttaa paljon ihmisiä ja meille tulee työpaikkoja lisää, toivottavasti paljonkin lisää.” (Haastattelu 2)

”[...] varaudutaan väestönkasvuun. Sehän on yksi syy, kun kuitenkin tosiaan paljon tiedetään, meillä on näitä asukasmääräennusteita, että tavallaan vastataan siihen. Kaupunki vastaa siihen ”tervetuloa”, että näin voisi ajatella.” (Haastattelu 1)

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on vahvasti esillä korkean rakentamisen rationaliteeteissa. Kaupungin tiivistämisaikheet saavat taustalleen myös taloudellisia näkemyksiä, jotka perustuvat taloudellisen toimeliaisuuden kasvuun tehokkaasti rakennetuilla ja tiiviisti asutuilla alueilla. Niin julkisilla kuin ei-julkisilla palveluilla on mahdollisuus toimia ja menestyä osana tiivistä kaupunkirakennetta:

”Rakennuskannan korottamista perustellaan usein sillä, että yleisesti ottaen rakennustehokkuudeltaan suuremmat ja tiiviimmin rakennetut kaupungit ovat taloudellisesti tuottavampia, innovatiivisempia ja energiatehokkaampia.” (Helsingin kaupunki 2014: 8)

”Lisäksi tiiviissä kaupungissa syntyy enemmän vuorovaikutusta ja ihmisten kohtaaminen kasvattaa taloudellista toimeliaisuutta.” (Turun kaupunki 2017: 30)

”Se mahdollistaa tällaisen ihan palvelujen ylläpidon ja kehittymisen. Saadaan lisää käyttäjiä, jolloin joku hiipumassa oleva kirjasto tai kyllä nämä koulut ja päiväkodit toimii ja niitä tarvitaan koko ajan lisääkin, mutta tällaisia, ja sitten ihan yrityspalveluja, että ei-julkisia, niin nekin saa lisää käyttäjiä.” (Haastattelu 1)

Korkean rakentamisen positiiviset vaikutukset kaupunkirakenteen tiivistymiseen ja maankäytön tehokkuuden kasvuun eivät kuitenkaan ole itsestäänselviä. Korkean rakennuksen sijoittuminen alueelle ei automaattisesti tarkoita, että alue olisi tiiviisti ja tehokkaasti rakennettu:

”Jos korkealla rakentamisella pyritään tehostamaan maankäyttöä yleisellä tasolla, tulee esittää kysymys kuinka ”säätynyt” maa-ala käytetään.” (Helsingin kaupunki 2011: 50)

Suomalaisen korkean rakentamisen taloudelliset rationaliteetit kiteytyvät kaupungin kasvun mahdollistamiseen ja varautumiseen sekä tiiviin kaupunkirakenteen tuomiin taloudellisiin etuihin.

4.2.2. Ekologiset rationaliteetit

Yksi perustelu suomalaiselle korkealle rakentamiselle on sen edistämä ekologisuus sekä rakennuksen että kaupungin tasolla. Selvitystöissä nousevat esille erilaiset näkemykset siitä, onko korkea rakennus itsessään ekologinen rakentamisen vaihtoehto vai ei. Toisaalta korkea rakennusta ei nähdä itsestäänselvästi ekologisenä ilman kompensointia erilaisilla energia- ja materiaalitehokkaita ratkaisuilla:

”Tornit eivät kuitenkaan rakennustasolla ole lähtökohtaisesti erityisen ekotehokkaita, mistä syystä tarvitaan erikoisratkaisuja energia- ja materiaalitehokkuuden aikaansaamiseksi.” (Helsingin kaupunki 2011: 50)

Toisaalta taas korkea rakennustyyppiä pidetään geometrisilta ominaisuuksiltaan ekotehokkaana:

”[...] koska suuri volyymi yhdistyy siihen, että pääosa tiloista saa päivänvaloa. Hyötyä saadaan myös siitä, että yleensä runsaasti päästöjä tuottavia perustuksia

tulee vähemmän hyödynnettävää pinta-alaa kohden.” (Espoon kaupunki & Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy 2012: 55)

Yksittäisen rakennuksen sijasta korkealla rakentamisella nähdään kuitenkin olevan suurempi vaikutus kestävän kaupungin kehittämiseen osana laajempaa kokonaisuutta. Rakennuksen sijainti on tämän näkemyksen keskipisteenä. Esimerkiksi sijainti hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella vaikuttaa rakennuksen ekotehokkuuteen, sillä:

”Energiapihi torni ei ole ympäristöystävällinen, jos liikkuminen perustuu henkilöautoiluun.” (Helsingin kaupunki 2014: 8).

Myös rakennuksen ympäristön tulee olla houkutteleva näiden liikennemuotojen käyttöön. Esimerkiksi pysäköinnin järjestämisessä suositaan rakenteellisia ratkaisuja, jotka mahdollistavat maa-alan tehokkaamman käytön. Korkean rakennuksen käyttäjämäärä on suuri, joten suurempaan liikenteen volyyymiin useilla liikennemuodoilla tulee varautua:

”[...] jos liikenteeseen liittyviä vaikutuksia miettii, niin toivon mukaan autoliikenne pikkuhiljaa alkaisi näiden paranevien joukkoliikenneyhteyksien myötä vähentyä, mutta sitä on vaikea ennakoida ja jos tulee kaikenlaista muuta autopalvelua, niin ei se autoilu vähene.” (Haastattelu 1)

Kestävien liikennemuotojen edistämisen yhtenä edellytyksenä on kaupungin tiivis rakenne. Kun se on tiivistä, etäisyydet lyhenevät ja kaupungin laajeneminen suuremmalle alueelle hidastuu:

”[...] kaupungin strategiahan tähtää myös tähän yhdyskuntarakenteen täydentämiseen, että kyllä meillä monessa mielessä tavoitellaan sitä, että keskustaa ja aluekeskuksia täydennetään mieluummin kuin lähdetään kaavoittamaan tuonne noita metsäalueita, mitä tuolla vähän kauempana on.” (Haastattelu 3)

Suomalaisissa korkean rakentamisen kaupungeissa kuitenkin tiedostetaan, ettei korkea rakentaminen takaa tiivistä kaupunkirakennetta tai automaattisesti edistä ekologisesti kestävämpiä ratkaisuja kaupungin tasolla:

”Pelkkä kaupunkisiluetin korottaminen ei silti takaa tiiviimpää ja toimivampaa kaupunkirakennetta sekä laajempaa julkisen liikenteen käyttöastetta.” (Helsingin kaupunki 2014: 8)

Suomalaisen korkean rakentamisen ekologisista rationaliteeteista merkitykseltään tärkein on rakennuksen sijainti ja sen vaikutukset esimerkiksi rakennuksen käyttäjäkunnan valitsemiin kulkumuotoihin. Myös yksittäisen rakennuksen tasolla voidaan tehdä ekotehokkaita ratkaisuja, joilla korkeaa rakentamista voidaan perustella. Korkean rakennuksen vaikutukset ekologisuuden kasvuun eivät kuitenkaan ole millään mittakaavalla taattuja.

4.2.3. Imagolliset rationaliteetit

Korkealla rakentamisella on mahdollisuus muokata ihmisten mielikuvia niin alueesta kuin itse rakennuksesta. Muuttuvat mielikuvat voivat liittyä alueellisesti esimerkiksi kaupunkiin tai kaupunginosaan, kun taas korkeaan rakennukseen liitetyt mielikuvat yhdistetään muun muassa sen rakennuttajiin tai rakennuksessa toimiviin yrityksiin. Rakennuksen vaikutukset imagoon kasvattavat merkitystään, kun muita korkean rakentamisen rationaliteetteja ei ole perusteltua painottaa:

”[...] jos jollain alueella on jo hyvin tiivistä, niin sitten niitä torneja tulee lisää vähän imagosyistä.” (Haastattelu 1).

Korkeat rakennukset muokkaavat näkyvästi kaupunkikuvaa ja kasvattavat paikan tunnistettavuutta. Ne toimivat parhaimmillaan alueen positiivisina ikoneina ja nähtävyyksinä, mutta niihin liitetyillä imagonmuutoksilla ei kuitenkaan ole menestymistakuuta:

”Korkealla rakentamisella on mahdollista vaikuttaa kaupungista ja/tai alueesta syntyviin mielikuviin ja niiden vetovoimaan, mutta haluttujen miellehtymien syntymistä sillä ei voi taata.” (Turun kaupunki 2017: 35)

”Toisaalta korkea rakentaminen voi huonoimmillaan myös toimia luonnollista kaupunkirakennetta vastaan, esimerkiksi jos korkeaa rakentamista tehdään liikaa tai se on kovin samankaltaista eri paikoissa.” (Espoon kaupunki & Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy 2012: 106)

”Se voi kuitenkin vaikuttaa koko alueen imagoon myös negatiivisesti, jos se on ristiriidassa ympäristönsä kanssa. Jollei korkea rakennus tai sen arkkitehtuuri kestä aikaa hyvin, voi rakennuksen symboliarvo ajan kuluessa myös muuttua.” (Turun kaupunki 2017: 20)

Korkeisiin rakennuksiin liitetään symbolisia merkityksiä, joiden tuoman lisäarvon kautta rakennuksen, alueen tai kaupungin vetovoiman on tarkoitus kasvaa. Korkean rakentamisen symboliikka ja mielikuvat liitetään usein esimerkiksi talouskasvuun ja kehitysmuotoisyyteen:

”Historiallinen kytkeytyminen teknologiseen edistykseen leimaa edelleen mielikuvia korkeista rakennuksista: korkea rakennustyyppi on yhä kehittyvä ja innovatiivinen. Tämä korkean rakentamisen ominaisuus selittää osaltaan myös sitä, miksi yritykset pitävät mielellään pääkonttoriaan korkeassa rakennuksessa: ne voivat sen avulla liittää rakennuksen innovatiivisuuden omaan yrityskuvaansa.”
(Espoon kaupunki & Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy 2012: 66)

”Alueen imago, kehittyvänä ja aktiivisena työpaikkaympäristönä on näkyvyyttä hakeville yrityksille merkittävää.” (Kuopion kaupunki 2009: 13)

”Korkeat yksittäiset rakennukset voivat yksinään symboloida koko kaupunkia tai korkean rakentamisen yleensä voidaan ajatella olevan osoitus kaupungin vitaalista taloudellisesta aktiviteetista ja rohkeasta eteenpäin suuntautumisesta.”
(Tampereen kaupunki & Arkkitehtistudio M&Y Moisala & Ylä-Anttila 2012: 9)

”Korkea rakentaminen symboloi taloudellisesti menestyvää, modernia ja eteenpäin katsovaa kaupunkia.” (Turun kaupunki 2017: 7)

”Siinä on semmonen imagokysymys kyllä, että kertoo varmaan yleisesti ehkä siitä elinvoimasta ja kehityspotentiaalista ja tämmöisestä ikään kuin hyvinvoinnista.”
(Haastattelu 1)

”Kyllä sillä varmaan on tietynlaista dynaamista imagoa haluttu tuoda esiin, että Tampere kasvaa voimakkaasti niin kuin se kasvaakin nopeammin kuin koskaan aikaisemmin ja se saa myös näkyä tuolla kaupunkikuvassa.” (Haastattelu 3)

Yrityksiin ja koko kaupunkiin liitetyn symboliikan lisäksi korkea rakentaminen toimii kaupungin suurmaisemassa alueiden jäsentäjänä. Korkea rakennus paikantaa kaupunkimaisemassa esimerkiksi aluekeskukset ja näyttää, että juuri sillä alueella on tarjolla monipuolista toimintaa, elinvoimaisuutta ja kehitysmuotoisyyttä. Koko kaupungin sijasta korkean rakentamisen nähdäänkin vaikuttavan ennemmin rajatun kohdealueen, kuten kaupunginosan imagoon. Alueen imagon kohoamisen edellytyksenä on korkean rakentamisen

hankkeen onnistuminen. Koko kaupungin suuruudessa mittakaavassa taas korkea rakentaminen nähtiin ennemmin yhtenä rakennustapana muiden joukossa kuin imagokysymyksenä:

”Ei minun mielestä, eikä mistään muustakaan kaupungista, kun sitä tehdään joka paikassa. Se ei tavallaan ole kenenkään semmoinen kummempi identiteetti, että ei minun mielestä. Se kertoo jotain siitä paikasta.” (Haastattelu 2)

”Oikein sijoitettuna ja hyvin toteutettuna korkea rakentaminen jäsentää kaupunkikuvaa ja voi lisätä alueiden arvostusta.” (Turun kaupunki 2017: 71)

”On yritetty tiettyjä paikkoja tehostaa, ehkä myös markkeerata niitä paikkoja, että ne ovat tämmöisiä ikään kuin moderneja liike-, asumis-, ja työpaikkakeskittymiä.” (Haastattelu 2)

”Se on sellainen merkki, että ei ole hiipuva alue, vaan täällä tapahtuu varmaan tällä hetkellä.” (Haastattelu 1)

Korkealla rakentamisella pyritään myös joissain tapauksissa vahvistamaan tai luomaan uusia paikallisidentiteettejä. Tämän tavoitteen saavuttamisen edellytyksenä kuitenkin on, että korkean rakentamisen hankkeet onnistuvat ja saavuttavat sitä kautta positiivista huomiota alueelle:

”Korkealla rakentamisella on myös mahdollisuus luoda omaleimaisia urbaaneja paikallisidentiteettejä.” (Helsingin kaupunki 2011: 22)

”Uusilla alueilla korkean rakennuksen huomionarvoa voidaan hyödyntää: oikein sijoitettuna ja laadukkaasti toteutettuna korkea rakennus voi vahvistaa kaupunginosan identiteettiä ja omaleimaisuutta. Voimakkaan paikallisidentiteetin syntyminen ei kuitenkaan edellytä korkeaa rakentamista.” (Turun kaupunki 2017: 28)

”[...] jos siinä onnistutaan niin kaikki rakentaminen, jossa onnistutaan on hyvä imagon kannalta ja niiden kaupunginosien kannalta, minne se tulee ja sen pitäisi nimenomaan lähteä kaupunginosan omasta identiteetistä tai sitten siitä identiteetistä, joka sinne halutaan suunnittelulla luoda [...]” (Haastattelu 2)

”Laadukkaasti toteutetut korkeat rakennukset voivat lisätä myös koko asuinalueen arvoa ja rakentaa sille omintakeista identiteettiä, johon asukkaat voivat samaistua.” (Turun kaupunki 2017: 35)

Korkean rakentamisen hankkeiden onnistuminen on imagon kannalta erityisen tärkeää. Kun rakennus on näkyvä osa kaupunkikuvaa, on sillä suurempi rooli kaupungista saadun mielikuvan luomisessa. Hankkeen onnistumiseen pyritään muun muassa laadukkaalla arkkitehtuurilla rakennuksen huipusta katutasoon asti, rakennuksen hyvin harkitulla sijoittelulla sekä varautumalla korkean rakentamisen aiheuttamiin monipuolisiin seurauksiin, kuten lähiympäristön tuulisuuden tai liikenteen kasvuun:

”Tavoite on tietysti se, että näitä ennakoidaan ja näihin varaudutaan ja sitten kun nämä hankkeet lähtevät, niin ne ovat hyviä ja toimivia hankkeita. Mielestäni se on sitä imagoasiaa sitten.” (Haastattelu 1)

”Hankkeen laadun varmistamisen ja toisaalta myönteisen julkisuuden herättämisen kannalta arkkitehtuurikilpailu on paras mahdollinen toimintatapa.” (Espoon kaupunki & Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy 2012: 37).

”Tornin onnistunut sijainti kaupunkirakenteessa voi lisätä alueen arvostusta (esim. MicroTower) ja vaikuttaa lähirakennusten arvoa lisäävästi. Epäonnistuneessa tapauksessa vastaavasti vaikutus on negatiivinen sekä alueen arvostukseen että rakennusten arvoon.” (Kuopion kaupunki 2009: 5)

Korkean rakentamisen imagonäkökulmaan kuuluu myös asumisen vetovoimatekijät. Ensinnäkin korkealla asumista pidetään houkuttelevana vaihtoehtona sieltä avautuvien näkymien vuoksi. Toiseksi kaupungin kasvavalle väestölle tarjotaan korkeilla rakennuksilla yhä monipuolisempia asuinmahdollisuuksia. Korkeassa rakennuksessa asuminen ei kuitenkaan houkuttele kaikkia. Suurten rakennuskustannusten ja hienojen näkymien vuoksi korkeissa rakennuksissa asuinkustannuksetkin nousevat tavallista korkeammalle. Tästä huolimatta korkeita rakennuksia on mukana useammassa kaupungissa myös esimerkiksi opiskelija-asumisessa:

”Se juuri kun miettii, millaiset maisemat sieltä avautuvat, on ainutlaatuista asumista niillä näkymillä ainakin toistaiseksi ennen kuin siinä naapurissa vieressä on se toinen torni” (Haastattelu 3).

”[...] sieltä saa todella huikeat ja hienot näkymät yli kaupungin ja merelle, että se on kyllä aikamoinen valtti tavallaan, että ymmärrän, että niillä on halukkuutta muuttaa sellaiseen.” (Haastattelu 2)

”Täytyy olla myöskin rahaa, koska ne on yleensä vähän kalliimpia asuntoja. Sitten on tietysti niitä, joilla on sitä rahaa ja jotka haluavat siitä asumisesta jotain lisäarvoa, esimerkiksi se, että sieltä aukeaa joka päivä ne hienot maisemat ja tämän tyyppisiä asioita. Meillähän on Hervannassa esimerkiksi niissä torneissa myös opiskelija-asumista, että ei se ole aina siitä rahasta kiinni.” (Haastattelu 3)

Korkealla rakentamisella halutaan erottautua kaupungin muusta rakennuskannasta. Korkeilla rakennuksilla on mahdollista osallistua kaupunkien väliseen kilpailuun siitä, missä sijaitsee Suomen korkein rakennus tai korkein toimistotalo, hotelli tai asuintalo. Samalla kuitenkin otetaan mallia muista kaupungeista, jolloin yksilöllisyys muuttuu yleiseksi trendiksi. Kansainväliseen kaupunkikilpailuun suomalaiset korkeat rakennukset eivät ole tarpeeksi näyttäviä:

”Maailmalla korkea rakentaminen on tavallista, joten uusien korkeiden rakennusten avulla suomalaiset kaupungit tuskin saavat huomiota.” (Turun kaupunki 2017: 13)

”Ei se ole tärkein syy, mutta kyllähän sitä on tavallaan otettu mallia muista kaupungeista ja katsottu, miten se täällä meillä pelittäisi tämä vaihtoehto” (Haastattelu 2)

”Toisaalta Helsingin siluetti samankaltaistuu muihin kansainvälisiin kaupunkeihin nähden.” (Helsingin kaupunki 2011: 22)

Imagolliset rationaliteetit suomalaisessa korkeassa rakentamisessa keskittyvät ajatukseen, että hankkeen on saatava positiivista huomiota ja onnistuttava monesta näkökulmasta alusta alkaen, jotta korkea rakentaminen loisi positiivista imagoa. Imagolliset vaikutukset keskittyvät kaupunginosan suuruiselle alueelle sekä rakennuksessa toimiviin yrityksiin. Korkealla rakentamisella on onnistuessaan mahdollisuus luoda positiivisia mielikuvia muun muassa kehitysmuutosten myötä, ja siksi rakentamisprosessissa on otettava huomioon mahdollisimman monta tekijää, jotka voivat vaikuttaa hankkeen imagoon.

4.3. Korkealle rakentamiselle sopivat alueet

4.3.1. Kaupunkikuvallisesti sopivat alueet

”Jos on hyvä kaupunkisuunnitelma, niin joku ruma rakennus siellä täällä ei haittaa yhtään mitään, mutta tässä korkeassa rakentamisessa se jo haittaa, vaikka olisi hyvä kaupunkisuunnitelma, koska ne näkyvät todella kauas” (Haastattelu 2).

Yksi korkean rakentamisen näkyvimmistä ja huomattavimmista ominaisuuksista on niiden kaupunkikuvalliset vaikutukset kaupungin maisemassa. Jotta korkea rakennus puoltaisi paikkansa jossain sijainnissa, on sen tuotettava kaupunkimaisemaan lisäarvoa samalla suhteutuen jo olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Korkeat rakennukset sopivat paikoille, joissa niillä on mahdollisuus muotoutua ympäröivän alueen maamerkiksi ja siten kasvattaa paikan tunnistettavuutta. Mahdollisen korkean rakentamisen alueen on siis oltava kaupungin tasolla tarpeeksi tärkeä ja korkean rakentamisen tuottaman huomion arvoinen:

”Korkeat rakennukset on suositeltavaa sijoittaa kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti hyvälle paikoille, jotta niillä voidaan jäsentää kaupunkia ja korostaa merkittäviä alueita.” (Oulun kaupunki 2014: 6)

”Se kertoo varmaan siitä paikasta, on haluttu tehdä sellainen juuri siihen kohtaan ja se on yleensä tällaisen keskustan paikka sillä kohtaa, jonkinnäköisen keskustan paikka.” (Haastattelu 2)

Korkeat rakennukset eivät sovi sijoitettavaksi mihin tahansa ympäristöön. Näyttävän ja maisemaa hallitsevan rakennuksen sijoittelussa on otettava huomioon sen suhde kaupungin arvomaisemiin, edustivat ne sitten rakennettua maisemaa tai luontoarvoja. Herkkien alueiden suojeleminen liittyy usein niiden historialliseen arvoon sekä matalan kaupunkikuvan suojeeluun:

”[...] mitä on määritelty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi tai rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai muita. Ehkä toki sinnekin voi jotain korkeampaa tulla, mutta se on hyvin paljon hienovaraisempaa se suunnittelu ja sovittaminen sinne.” (Haastattelu 1)

”Maisemallisesti herkäät alueet, ne, joilla on jotain rakennetun kulttuuriympäristön tai muuten kulttuuriympäristön arvoja, luontoarvoja, sinne nyt ei tietenkään mitään rakentamista tule.” (Haastattelu 3)

”Korkea rakennus ei sovi kaupungin arvonäkymiin.” (Turun kaupunki 2017: 21)

”Korkea rakennus harkitsemattomasti sijoitettuna syö osan historiallisen kaupunkikuvan viehätysvoimasta ja ainutlaatuisuudesta.” (Turun kaupunki 2017: 21)

”Korkean rakennuksen sijoitus vanhaan, historiallisen ominaispiirteensä säilyttäneeseen kaupunkimiljööseen on hyvin haastavaa.” (Kuopion kaupunki 2009: 5)

Luonto tuo korkealle rakentamiselle sekä rajoituksia että lisäarvoa. Suomessa on useita kaupunkeja, joiden maisemaa hallitsevat maaston korkeuserot laaksoista kukkuloihin. Maastonmuotojen synnyttämät pitkät näkymäakselit tulee ottaa huomioon korkean rakentamisen sijoittelussa. Toisaalta taas luonnon tarjoamat näkymät esimerkiksi vesistöille päin luovat lisäarvoa korkeille rakennuksille. Rajoituksista huolimatta korkea rakentaminen voi luoda lisäarvoa kaupungin maisemaan yhdessä luonnon kanssa:

”Näkymäakseleita ei tule katkaista, vaan rakennukset tulee sijoittaa mieluiten näkymäakseleiden reunoille. Erityisen arvon omaava maamerkkirakennus on mahdollista sijoittaa rakennuksen asemaa korostavasti myös näkymäakselin päätteeksi. Oleellista on tunnistaa mitkä näkymäakselit ovat kaupunkirakenteen hahmottamisen kannalta tärkeitä” (Kuopion kaupunki 2009: 10).

”Riittävän korkealla rakentamisella voidaan vesistö näkymillä luoda asumiseen lisäarvoa” (Oulun kaupunki 2014: 6).

Yhdet kaupunkikuvallisesti parhaista sijainneista korkealle rakentamiselle ovat kaupunkirakenteen muutos- ja täydennysalueet. Niissä kaupunkikuvallinen kokonaisuus voidaan ottaa yksittäistä rakennusta laajemmin huomioon. Ympäristön rakentuessa ja muuttuessa samanaikaisesti korkean rakennuksen kanssa, voidaan rakennuksen vaikutuksiin ympäristössä varautua joustavammin:

”[...] myös vähän haettu näitä muutosalueita, mitkä tulee jollain aikavälillä muuttumaan, nähdään tällaisiksi potentiaalisiksi muutosalueiksi ja ne kestääkin vähän enemmän myös erilaista korkeaa rakentamista muun muassa kun siellä joka tapauksessa tulee tapahtumaan paljon. Pystytään ottamaan huomioon sitä kokonaisuudessa.” (Haastattelu 3)

”Kattomaailmassa on huomioitava, että niitä katsotaan myös ylhäältä päin ja ovat näin ollen osa alueen lähimaisemaa” (Lahden kaupunki 2013: 30).

Kaupunkikuvallisesti sopiviksi alueiksi korkealle rakentamiselle nähtiin myös kaupunkien omat aluekeskukset sekä sisääntuloväylät. Niissä kaupunkirakenteen on mahdollista nousta huomattaviin korkeuksiin, sillä alueita eivät usein leimaa historiallisesti arvokkaat maisemat tai rakennukset. Samalla korkeat rakennukset kuvaavat kaupunkimaisemassa paikallisen keskustan paikkaa tai alueelle saapumista:

”Historialliseen kaupunkikeskustaan verrattuna aluekeskukset tai muut vastaavat alakeskukset osoitetaankin usein paikoiksi, joissa moderni korkea arkkitehtuuri voi helpommin toteutua. Alakeskuksethan ovat juuri modernin arkkitehtuurin ja kaupunkisuunnittelun tuotteita, joiden kaupunkirakenteessa tornimainen rakennustyyppi on tavanomainen, ja joissa vanhaa arvokasta rakennuskantaa on hyvin vähän tai ei ollenkaan” (Tampereen kaupunki & Arkkitehdit MY Oy 2015: 34).

”Sisääntuloväylien varteen laadukkaasti toteutetut korkeat rakennukset voivat toimia maamerkkeinä kaupunkiin saavuttaessa ja lisätä paikan tunnistettavuutta” (Turun kaupunki 2017: 32).

Korkeiden rakennusten avulla helpotetaan myös rakennuspainetta kaupunginosien välillä keskittämällä suurta ja näyttävää rakentamista vain osaan niistä. Näin on mahdollista säilyttää matala tai historiallisesti arvokas kaupunkirakenne muissa kaupunginosissa. Ylipäänsä korkean rakentamisen on sovelluttava kaupunkimaisemaan niin kaukomaisemassa kuin lähiympäristössäänkin.

4.3.2. Toiminnallisesti sopivat alueet

Korkeat rakennukset sopivat parhaiten toiminnoiltaan monipuolisille alueille, joita ovat esimerkiksi kaupunkien aluekeskukset. Kaupunkirakenteen monipuolisuus voi esimerkiksi tarkoittaa sitä, ettei korkean rakennuksen ympäristö autioidu toimistoaikojen ulkopuolella:

”Lähtökohtaisesti korkeat rakennukset tulee sijoittaa valmiiksi tiiviille alueille, joukkoliikenteen solmukohtiin, jossa kaupunkirakenne on toiminnoiltaan sekoittunutta ja urbaania. Rakenteeltaan sekoittuneessa kaupungissa palveluille on

monipuolisempi käyttäjäpohja ja ihmiset kokevat kaupungin turvallisempina, kun tilalla on käyttäjiä kaikkina vuorokaudenaikoina.” (Helsingin kaupunki 2014: 10)

Korkeiden rakennusten saavutettavuus on rakennuksen sijoittelussa tärkeä teema: *”koska sinne tulee väistämättä paljon asukkaita tai muuten käyttäjiä”* (Haastattelu 3). Alueella, jossa korkea rakentamista voidaan suosia, on oltava nykyhetkellä tai tulevaisuudessa hyvät liikenneyhteydet useilla eri kulkumuodoilla. Hyvää saavutettavuutta varsinkin julkisilla kulkuneuvoilla pidetään tärkeänä ominaisuutena korkealle rakentamiselle sopivalle alueelle. Perusteluja tälle löytyy niin ekologisista, taloudellisista kuin imagollisista rationaliteeteista:

”Toimintojen keskittyneisyys vahvistaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä, mikä puolestaan sujuvoittaa työmatkaliikennettä lisäten alueen vetovoimaa entisestään.” (Turun kaupunki 2017: 34).

4.3.3. Imagollisesti sopivat alueet

Sopivia alueita korkeille rakennuksille ovat sellaiset alueet, joissa korkeuksiin nousevilla rakennuksilla on mahdollisuus vaikuttaa positiivisesti alueen imagoon. Rakennuksen sijoittelun täytyy olla hyvin harkittua ja monet rakennushankkeen onnistumiseen vaikuttavat näkökulmat on otettava huomioon. Imagollisesti korkealle rakentamiselle sopivat sellaiset alueet, joissa ne voivat toimia alueen kehityksen maamerkkeinä tai paikallisidentiteetin vahvistajina. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi kaupungin muutos- ja sisääntuloalueet:

”Korkean rakentamisen keskittäminen on usein hyvä ratkaisu. Kaupunkirakenteen muutosalueilla ja uusilla alueilla sekä aluekeskusten kehittämisessä korkeista rakennuksista voidaan saada imagohyötyä ja vetovoimaa.” (Turun kaupunki 2017: 70).

”Korkeatasoisesti suunnitellut rakennukset voivat olla myös kaupungin imagon kannalta positiivisia maamerkkejä kaupunkiin saavuttaessa.” (Tampereen kaupunki & Arkkitehtistudio M&Y Moisala & Ylä-Anttila 2012: 64)

Imagonäkökulmasta sopivat alueet ovat sellaisia, joissa on otettu korkea rakentaminen kokonaisuutena huomioon. Yksittäiset asiat, kuten esimerkiksi alueen rakennusmarkkinoiden koko, jalankulkuympäristön viihtyisyys, arkkitehtuurin laatutaso ja rakennushankkeen viestintä, vaikuttavat lopulta suuremmissa mittakaavassa korkean rakennuksen luomaan imagokokonaisuuteen.

4.4. Tulosten yhteenveto

Suomalaisten kaupunkien korkean rakentamisen selvitystöille ja asiantuntijahaastatteluille tehdyn sisällönanalyysin perusteella korkean rakentamisen rationaliteetit sekä ihanteelliset sijainnit ovat nähtävissä jo olemassa olevissa suomalaisissa korkeissa rakennuksissa. Taulukko 2 esittää vähintään 50-metrisiä rakennuksia ympäröivien alueiden yleisiä ominaisuuksia. Sen perusteella suomalaisen jo olemassa olevan korkean rakentamisen taustalla vaikuttavat taloudelliset, ekologiset ja imagolliset rationaliteetit sekä kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja imagollisesti ihanteelliset alueet.

Korkean rakentamisen rationaliteetteja kaupunkirakenteen tiivistämisestä ja tehokkaasta maankäytöstä tukee esimerkiksi rakennuksen sijainti muiden korkeiden rakennusten läheisyydessä. Taulukossa 2 korkean rakentamisen klusterit jakautuvat vain asumiseen tarkoitettuihin klustereihin sekä käyttötarkoitukseltaan monipuolisempiin keskittymiin. Toiminnoiltaan monipuoliset korkean rakentamisen klusterit Tampereen keskustassa, Espoon Leppävaarassa ja Keilaniemessä sijaitsevat kaikki lähellä myös raidelinjoja. Tämä viittaa asemanseutujen aluekeskuksiin, joissa toiminta on monipuolista ja kiinteistömarkkinoille mahtuu muun rakentamisen ohella useampi suurikerrosalainen rakennus. Samalla se kertoo alueen korkeammista neliöhinnoista, sillä usean korkean rakennuksen rakentaminen on nähty alueella taloudellisesti kannattavaksi.

Suurin osa suomalaisista korkeista rakennuksista sijaitsee enintään 500 metrin päässä raidelinjasta (taulukko 2). Tämä kertoo alueen monipuolisista kulkumuotomahdollisuuksista, jotka vähentävät henkilöautoriippuvuutta. Korkea rakennus kasvattaa alueen liikennevolyymia, joten useamman kulkumuodon mahdollistaminen vähentää esimerkiksi pysäköintialueiden suurta tarvetta. Korkeiden rakennusten sijoittuminen lähelle horisontaalisesti kapeita ja pitkiä raide- tai autoliikenteen väyliä on myös kaupunkikuvallisesti ihanteellista ja sopivaa. Esimerkiksi kaupunkiin tai kaupunginosaan johtavien sisääntuloväylien päätteinä korkeat rakennukset synnyttävät pitkien näkymäakselien korostamia kaupunkikuvia ja -maisemia. Korkeat rakennukset kertovat muun muassa keskustamaiselle alueelle saapumisesta.

Korkeat rakennukset herättävät kaupunkikuvassa väistämättä huomiota, joten niiden harkittu sijoittuminen ja rakentaminen ovat imagollisesti tärkeitä. Korkeiden rakennusten symboliset merkitykset kehitysmuutosten myönteisyydestä liitetään sekä rakennuksessa toimiviin yrityksiin että

alueeseen. Yritystasolla korkeisiin rakennuksiin liitettyihin mielikuviin hyvä suomalainen esimerkki on Espoossa sijaitseva Kone Building. Hissiyhtiö Kone Oyj myy tuotteitaan korkeisiin rakennuksiin ympäri maailmaa, joten yhtiön päärakennus toimii samalla oman tuotteen esimerkkinä ja näyteikkunana. Alueella imagolliset rationaliteetit näkyvät korkeiden rakennusten noustessa kaupungin muutosalueille, joissa ne voivat olla mukana luomassa tai muokkaamassa alueen paikallisidentiteettiä. Esimerkiksi Jätkäsaaren Clarion Hotel Helsinki sekä Tampereen asemansuon Solo Sokos Hotel Torni Tampere ovat molemmat nousseet 2010-luvulla alueille, joissa kaupunginosassa rakennetaan uutta ympäristöä vielä useamman vuoden ajan. Samalla korkeat rakennukset luovat alueelle uuden maamerkin, jolla osoittaa muun muassa alueen monipuolista toimintaa sekä kehitysmuutosta.

Kuten luvussa 4.3.1. todettiin, luonto voi toimia korkealle rakentamiselle joko rajoittavana tai lisäarvoa tuovana tekijänä. Esimerkiksi Turun Airiston Tähti on rakennus, jonka lähiympäristössä ei ole muita korkeita rakennuksia, 80 km/h nopeusrajoituksen liikenteen valtaväyliä tai raidelinjoja. Rakennuksen sijainnissa luodaan asumiseen lisäarvoa vesistönäkymillä, eikä esimerkiksi keskustamaisella, toiminnoiltaan monipuolisella sijainnilla. Airiston Tähti myös monipuolistaa Majakkaran kaupunginosan asuinkantaa ainutlaatuisilla korkeilla näkymillään. Rakennusten sijainti vesistöjen lähellä näkyy myös suomalaisten korkeiden rakennusten nimistöissä. Esimerkiksi Satamarannan Masto, Horisontti ja Meritorni sijaitsevat kaikki enintään 250 metrin päässä lähimmästä vesielementistä.

Taulukko 2. Suomalaisen vähintään 50-metrinen rakennusten lähiympäristön ominaisuuksia.

	Klusteri	Klusteri	Raidelinja	Raidelinja	80 km/h tie	80 km/h tie	Vesistö	Vesistö
	250 m	500 m	250 m	500 m	250 m	500 m	250 m	500 m
Solo Sokos Hotel Tornin Tampere		X	X	X				
Cirrus, Helsinki			X	X				
Fortumin pääkonttori, Espoo		X	X	X			X	X
Helmitorni, Helsinki				X	X	X		
Niittyhuippu, Espoo			X	X		X		
Clarion Hotel Helsinki			X	X			X	X
Panorama Tower, Espoo	X	X	X	X				
Kone Building, Espoo		X	X	X		X	X	X
Meritorni, Espoo		X					X	X
Sokos Hotel Tornin, Helsinki			X	X				
Leppävaaran Tornin, Espoo	X	X	X	X				
Pitäjänmäki Tower, Helsinki			X	X				
Reimarintorni, Espoo	X	X			X	X		X
Itämerentorni, Helsinki			X	X	X	X		X
Haapaniemenkatu 7-9, Helsinki				X			X	X
Sokos Hotel Ilves, Tampere		X		X			X	X
Reimantorni, Espoo	X	X			X	X		X
Sellonhuippu, Espoo		X	X	X				
Tupalankulma, Järvenpää				X				X
MicroTower, Kuopio				X		X		
Kankaantorni, Jyväskylä							X	X
Vantaan Astrum			X	X				
Innova, Jyväskylä			X	X				X
Gatehouse/Portgate, Helsinki			X	X		X		
Airiston Tähti, Turku							X	X
Pirkka 6, Tampere	X	X						
Martintorni, Vantaa			X	X				
Luhta Tornin, Lahti					X	X	X	X
Espantorni, Tampere			X	X			X	X
Solaris, Tampere	X	X						
Raahen Tornitalo				X				X
Salmisaaren tornitalot, Helsinki				X	X	X	X	X
Flamingo, Vantaa					X	X		
Meilahden sairaala, Helsinki				X			X	X
Keskikatu 6, Kerava	X	X		X			X	X
Keskikatu 4, Kerava	X	X		X			X	X
Matrix I, Tampere	X	X						
Linnainmaankulma, Pori								
Asunto Oy Oulun Pajarinkulma				X				
Runoratsunkatu 5, Espoo				X				
Maamiehenkatu 10, Pori				X		X		
Eläketurvakeskus, Helsinki			X	X				
Horisontti, Jyväskylä							X	X
Varissuon Tornikartio, Turku				X				
Kauppakaari 13, Kerava	X	X		X			X	X
Kemin kaupungintalo				X				
Kielotorni, Vantaa						X	X	X
Linnalankuja 1, Imatra	X	X		X	X	X		
Kauppakatu 4, Imatra	X	X		X		X		X
Kauppakatu 8, Imatra	X	X		X	X	X		X
Kauppakatu 12, Imatra	X	X		X	X	X		X
Linnalankatu 3, Imatra	X	X		X	X	X		
Satamarannan Masto, Oulu							X	X

5. Pohdinta

5.1. Suomalaisen korkean rakentamisen tyypilliset piirteet

Kansainvälisesti verrattuna suomalainen korkea rakentaminen on arkkitehtuurisilta ja muilta piirteiltään maltillista. Verrattuna esimerkiksi Yhdysvalloissa, Aasiassa ja Lähi-Idässä nouseviin pilvenpiirtäjäkaupunkeihin, suomalaisten kaupunkien korkeusprofiilit jäävät hyvin mataliksi. Kun yli sata pilvenpiirtäjää maailmalla yltää 300 metrin korkeuteen, on Suomen ensimmäinen yli 100-metrinen rakennus vasta rakenteilla. Suurin osa suomalaisista korkeista rakennuksista yltää maltilliseen alle 60 metrin korkeuteen. Korkeinkin tähän asti valmistunut rakennus jää alle 90 metrin korkeuteen, mikä voidaan lukea globaalissa korkean rakentamisen mittakaavassa matalaksi. Suomalaista korkeaa rakentamista onkin peilattava muuhun suomalaiseen kaupunkikuvaan, josta alle 100 metriä korkeatkin rakennukset erottuvat. Suomalaisella korkealla rakentamisella ei ole korkeudellaan mahdollisuutta tavoitella kansainvälistä tunnettavuutta. Kuitenkin mallia korkean rakentamisen buumiin on haettu ulkomailta, sillä korkea rakentaminen on yhtä lailla Suomessa kuin maailmallakin kasvava trendi. Globalisaation tuodessa kansainväliset suunnitteludiskurssit paikallisen mittakaavan tasolle on syytä pohtia, herättävätkö 50-metriset rakennukset enää huomiota suomalaisessa kaupunkikuvassa, ja kaivataanko siihen vastaisuudessa yhä korkeampia ja näyttävämpiä rakennuksia.

Korkeuden lisäksi suomalainen korkea rakentaminen on kansainvälisessä mittakaavassa myös lukumäärältään vähäistä. Ensimmäinen yli 50-metrinen rakennus valmistui Helsingissä hotellikäyttöön 1930-luvulla, jolloin Yhdysvalloissa pilvenpiirtäjiä oli noussut jo useita vuosikymmeniä. Suomessa korkean rakentamisen ensimmäisillä vuosikymmenillä rakennuksia kohosi vähintään 50 metriin satunnaisesti eri kaupunkeihin ja eri käyttötarkoituksiin. Vasta 1960- ja 1990-lukujen välisenä aikana rakennettiin useampi korkea rakennus samaan kaupunkiin. Suurinta osaa näinä vuosikymmeninä valmistuneista rakennuksista kuvastaa aikansa arkkitehtuurisille suuntauksille tyypillinen asuinrakentaminen, kuitenkin astetta korkeampana. Vasta 2000-luvulta lähtien Suomessa on rakennettu tiheimmällä tahdilla toistaan korkeampia rakennuksia yhä useampaan kaupunkiin. Globalisoituminen on tuonut kansainväliset rakennustrendit näkyville myös suomalaiseen kaupunkikuvaan. Nykyään vähintään 50-metrisiä rakennuksia löytyy eniten suurista suomalaisista kaupungeista, Helsingistä, Espoosta ja Tampereelta, joissa

käyttötarkoituksiltaan monipuoliset korkeat rakennukset jakautuvat eri puolille kaupunkirakennetta. On myös huomattavaa, että tällä hetkellä Suomen kaikki yli 62-metriset rakennukset sijaitsevat nimenomaan Helsingissä, Espoossa tai Tampereella (liite 3).

Vähintään 50-metriset rakennukset ovat Suomessa pääasiallisesti asuinkäytössä. Muita rakennusten käyttötarkoituksia ovat toimistot, hotellit ja sairaalakäyttö. Korkealla rakentamisella tuodaan asumiseen lisäarvoa korkealta avautuvilla maisemilla ja monipuolistetaan asuntotuotantoa. Toimistokäytössä taas rakennuksessa toimivat yritykset saavat korkeasta rakennuksesta lisää näkyvyyttä ja tunnettavuutta, ja sen myötä mahdollisesti myös taloudellista tuottoa (Read ym. 2005). Korkeisiin rakennuksiin liitettävät symboliset mielikuvat muun muassa taloudellisesta vahvuudesta yhdistetään niissä toimiviin yrityksiin. Helsinki erottautuu muista kaupungeista siinä, että suurin osa sen korkeista rakennuksista on toimisto- eikä asuinkäytössä. Tämä kuvastaa pääkaupungin merkitystä laajemman vaikutusalueen työpaikkakeskittymänä. Hotellikäytössä Suomessa on neljä vähintään 50-metristä rakennusta. Korkeudella hotellikokemukseen tuodaan lisäarvoa ja -tuottoa, sillä korkeimmista maisemista asiakkaat maksavat myös korkeamman hinnan. Hotellikäytössä olevat korkeat rakennukset sijaitsevat Helsingissä, Tampereella ja Vantaalla alueilla, joilla toimii useampia hotelleja. Rakennusten korkeutta voidaan pitää kyseisten hotellien yhtenä kilpailuvalttina muihin alueen hotelleihin nähden.

Lähes kaikki suomalaiset korkeat rakennukset sijaitsevat kaupungistuneilla taajama-alueilla, joko sisemmällä tai ulommalla kaupunkivyöhykkeellä. Tutkimusaineiston selvitystöissä ja asiantuntijahaastatteluissa korkeiden rakennusten suositelluiksi sijainneiksi ehdotettiin juuri kaupunkien keskustoja tai aluekeskuksia, mikä selittää osaltaan nykyistenkin rakennusten sijoittumista. Ainoan poikkeuksen tekee Lahden eteläpuolella sijaitseva Luhta Tornin, joka toimii Helsingin suunnasta saapuville autoilijoille merkkipaaluna saapumisesta Lahden seudulle ennen kuin varsinainen kaupunkirakenne näkyy moottoritieltä avautuvassa maisemassa. Samalla tavoin Luhta Tornin luonnollisesti toimii Lahdesta etelään ajaville muistutuksena kaupungista poistumisesta. Myös muissa kaupungeissa on korkeita rakennuksia osoittamassa sisääntuloväyliä. Esimerkiksi Helsingistä Espoon puolelle saapuvia tervehtivät Länsiväylän varrella vesistöjen ylityksen jälkeen Keilaniemen näyttävät toimistotalot, joista kaksi nousee yli 50 metriin. Vesistön korostaessa maisemaa ja sen korkeusvaihteluja, rakennukset toimivat näkymäakselin päätteenä merkatien uuteen

kaupunkiin ja Keilaniemen kaupunginosaan saapumista (Kuopion kaupunki 2009: 10 & Turun kaupunki 2017: 32).

Suomalaisilla vähintään 50-metrisillä rakennuksilla on sijainnillisesti useita yhteisiä tekijöitä. Koska melkein kaikki korkeat rakennukset sijaitsevat joko sisemmällä tai ulommalla kaupunkialueella, on rakennuksia ympäröivä maankäyttö kaupunkialueelle tyypillisesti monipuolista. Eräs rakennusten sijainteja yhdistävä tekijä oli niiden lyhyt etäisyys liikenteen valtaväylille. Aineistossa mukana olevista 53 rakennuksesta vain yhdeksän sijaitsee yli 500 metrin päässä joko vähintään 80 km/h nopeusrajoituksen tiestä tai rautatie-, raitiotie- tai metrolinjasta. Myös tulevaisuuden hyvät liikenneyhteydet näkyivät rakennusten sijainneissa, sillä Tampereen Hervannan kaupunginosassa kolme yli 50-metristä rakennusta on noussut lähelle lähiaikoina käyttöön otettavaa raitiotielinjaa. Hyvät liikenneyhteydet korostavat myös korkeiden rakennusten mahdollisuutta toimia kaupungin tai kaupunginosan sisääntuloväylien varrella alueelle saapumisen tai sieltä poistumisen maamerkkeinä. Liikennekapasiteetiltaan merkittävien teiden ja muiden valtaväylien synnyttämät näkymäakselit vaikuttavat korkeiden rakennusten kaupunkikuvallisten vaikutusten korostumiseen.

Toinen kaupunkikuvallisten näkymien korostamiselle tyypillinen piirre tutkielman aineistossa oli vesistöjen läheisyys. Tätä voi osittain selittää monien suomalaisten kaupunkien sijoittuminen erilaisten vesistöjen, kuten merten, jokien ja järvien läheisyyteen. Etäisyydet vesielementtiin eivät ylipäätäänkään ole suomalaisissa kaupungeissa pitkiä. Korkealle rakentamiselle vesistöjen läheisyys tuo kuitenkin maisemallista lisäarvoa ja sitä kautta myös oletettavaa taloudellista tuottoa. On muistettava myös maisema vesistöltä maalle päin katsottuna, johon korkeat rakennukset osaltaan vaikuttavat. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla mereltä päin katsottua suurmaisemaa luonnehtivat muiden maamerkkien ohella Helsingissä ja Espoossa kohoavat korkeat rakennukset. Nämä muun muassa osoittavat, missä merkittävät aluekeskukset suurmaisemassa sijaitsevat. Viime vuosikymmenten korkealle kohonneet rakennushankkeet eivät kuitenkaan ole ainoita maisemassa erottuvia maamerkkejä, vaan esimerkiksi Helsingin empire-keskustan historialliset rakennukset erottuvat jo kaukaa merkittäväksi osaksi kaupunkia. Historialliset maisemat ovat sellaisenaan merkittäviä kaupunkien arvoille ja identiteeteille, mikä on tärkeä rajoittava seikka uutta korkeaa rakennuskantaa suunnitellessa (ks. korkeasta rakentamisesta yleisemmin eurooppalaisessa kaupunkikontekstissa (Pietrzak 2014)). Vesistöt tuovat korkealle rakentamiselle lisää näkyvyyttä läheltä ja kaukaa katsotussa maisemassa, joten rakennusten sijoittelua on

harkittava tarkkaan. Toisaalta taas rakennukset voivat sopivalla sijoittelulla kasvattaa taloudellista lisäarvoa vesistöjen läheisyydellä.

Korkeat rakennukset osoittavat maisemassa enemmän tai vähemmän keskustamaisia, toiminnoiltaan monipuolisia alueita. Yksittäistä rakennusta suuremman näyttävyuden ja keskustamaisen vaikutuksen saa aikaan useampi korkea rakennus. Suomalaisten vähintään 50-metrinen rakennusten muodostamat klusterit jakautuvat karkeasti kahteen ryhmään: asuinrakennusten muodostamiin klustereihin pienemmissä aluekeskuksissa sekä monipuolisempien käyttötarkoitusten klustereihin suuremmissa aluekeskuksissa. Jälkimmäiset klusterit sijaitsevat suomalaisen korkean rakentamisen ”pääkaupungeissa” Espoossa ja Tampereella. Näiden lisäksi kolmanteen korkean rakentamisen keskittymään, Helsinkiin, on suunnitteilla korkean rakentamisen klustereita Kalasatamaan ja Pasilaan, joissa rakennuksia nousee useisiin käyttötarkoituksiin. Monien korkeiden rakennusten sijoittuminen lähelle toisiaan kertoo alueen volyymiltaan suurista kiinteistömarkkinoista, jonne muun intensiivisen rakentamisen ohella on noussut myös suurikerrosalaisia korkeita rakennuksia. Lisäksi useat korkeat rakennukset kertovat alueen kiinteistöjen korkeista neliöhinnoina, sillä suurikustanteisia korkeita rakennuksia on taloudellisesti kannattavaa rakentaa vain riittävän hintatason alueille. Samalla kun korkeat rakennukset kasvattavat alueen liikenteen volyymia, taloudellisia toimintoja sekä monipuolistavat asumista, ne myös muokkaavat kaupunkikuvaa ja keskittävät kaupunkirakenteellisia toimintoja kohdealueilleen. Useamman korkean rakennuksen klusteri vahvistaa tätä sanomaa konkreettisenä näkymänä kaupunkimaisemassa.

5.2. Suomalaista korkea rakentamista perustellaan monipuolisilla rationaliteeteilla

Niin Suomessa kuin muuallakin maailmassa korkean rakentamisen taustalla vaikuttavat taloudelliset, ekologiset ja imagolliset rationaliteetit. Eri rationaliteettien vaikutukset korkeaan rakentamiseen ovat paikkasidonnaisia. Sekä taloudelliset, ekologiset että imagolliset rationaliteetit vaikuttavat potentiaaliseen korkeaan rakentamiseen sekä rakennustasolla että laajemmalla aluetasolla. Eri rationaliteetteihin ja niiden yhdistelmiin tukeutuen suunnittelijat, kaupunkikehittäjät ja rakennuttajat pyrkivät antamaan vastauksia kysymykseen, miksi tietylle alueelle kannattaa rakentaa tai jättää rakentamatta korkeita rakennuksia. Suomessa korkean rakentamisen rationaliteetit ovat samantapaisia kuin kansainvälisessä mittakaavassa, mutta myös suomalaisille kaupungeille leimallisia piirteitä

on tämän tutkielman perusteella löydettävissä. Esimerkiksi Hongkongissa ainoa mahdollisuus kasvattaa kaupunkia on rakentaa ylöspäin: suomalaisissa kaupungeissa on tyypillisesti puolestaan riittävästi maa-alaa rakentamiseen ja korkeat rakennukset nousevat kaupunkeihin muista syistä. Rakennusten tarkoituksena ei ole Suomessa kansainvälisen tunnettavuuden tai kilpailuasetelman kasvu, kuten useissa maailman suurissa pilvenpiirtäjäkaupungeissa (Turun kaupunki 2017: 13). Suomessa korkeat rakennukset nousevat enemmälti tarpeista esimerkiksi tiivistää kaupunkirakennetta, varautua väestönkasvuun sekä luoda uusia paikallisidentiteettejä. Imagokilpailua käydään korkean rakentamisen osalta lähinnä suhteessa muihin suomalaisiin kaupunkeihin.

Korkean rakennuksen noustessa kaupunkiin tulee siitä pysyvä, tai ainakin pitkäaikainen, maamerkki tiettyyn osaan kaupunkia. Siksi alueen sopivuutta tai sopimattomuutta korkealle rakentamiselle on tarkasti harkittava. Taloudellisesta näkökulmasta korkea rakentaminen sopii alueille, joissa on korkea neliöhinta. Näin voidaan kompensoida kalliita rakennus- ja ylläpitokustannuksia. Samalla korkea rakentaminen paikantaa kaupunkimaisemassa keskustamaisia ja korkeamman neliöhinnan alueita. Jos korkea rakentaminen onnistuu luomaan myönteistä imagoa alueelle tai koko kaupungille, luo se samalla myös taloudellista kilpailuetua muihin alueisiin tai kaupunkeihin nähden. Tätä kautta korkean rakentamisen talouskasvuun viittaavat mielikuvat toteutuvat usein myös käytännössä. Edellytyksenä on luonnollisesti korkean rakentamisen hankkeiden onnistuminen, jotta ne loisivat myönteistä imagoa rakennuskohteille ja -alueilleen. Korkealla rakentamisella on siis mahdollisuus tehostaa toiminnoiltaan monipuolisen alueen maankäyttöä ja samalla osoittaa laajemmassa kaupunkimaisemassa, missä tällainen taloudellisesti houkutteleva ja hyvinvoiva alue sijaitsee.

Suomalaiset korkeat rakennukset eivät korkeiden rakennuskustannusten vuoksi pysty täyttämään korkean ja kapean tornin arkkitehtuurisen ihanteen määritelmiä. Jotta rakennuksesta saataisiin tarpeeksi suurta tuottoa, on siinä käytännössä myös oltava suuri kerrosala. Arkkitehtuurisesti näyttäviä ja omaleimaisia korkeita rakennuksia pidetään niin ikään ihanteellisina, mutta suomalaisilla rakennusmarkkinoilla tämä on muun muassa kerrosalavaatimusten vuoksi harvoin realiteetti. Onkin keksittävä muita omalaatuisuuden tekijöitä, jotta näyttävät rakennukset saisivat myönteisen ja mieleenpainuvan vastaanoton. Yksi vaihtoehto tähän voisi olla suomalainen puurakentaminen, mistä esikuvaa tulee näyttämään Joensuuhun nouseva 14-kerroksinen puukerrostalo Joensuu Lighthouse (Mertanen 2019).

Korkeaa rakentamista perustellaan usein kaupunkirakenteen tiivistämisen rationaliteetilla. Korkeaan rakennukseen saadaankin mahtumaan paljon toiminnallista kerrosalaa yhdelle tontille. Tämä ei kuitenkaan automaattisesti luo tiivistä kaupunkirakennetta, vaan on myös huomioitava, mitä rakennuksen ympärillä maankäytöllisesti tapahtuu (Helsingin kaupunki 2011: 50). Yksittäinen torni tehostaa maankäyttöä pistemäisesti, mutta laajemman alueen tiivistämisaikaisiin se ei voi yksinään vaikuttaa. Jotta kaupunkirakenteen tiivistämisen hyötyjä saadaan aikaiseksi, on yhtenä vaihtoehtona rakentaa korkeasti kaupungin muutosalueilla. Näin voidaan suunnitella ja toteuttaa korkeaa rakentamista yhdessä ympärillä rakentuvan kaupunkirakenteen kanssa ja varautua paremmin alueellisella tasolla tapahtuviin muutoksiin kaupungissa. Jos taas korkea rakennus rakennetaan jo valmiiksi tiiviille kaupunkialueelle, voidaan sen nähdä nousevan sinne enemmän imago- kuin tiivistämissyistä.

Kaupunkirakenteen tiivistämistä käytetään perusteluna korkealle rakentamiselle niin taloudellisista, ekologisista kuin imagollisistakin syistä. Taloudellisesta näkökulmasta tiivis kaupunkirakenne muun muassa edistää taloudellista toimeliaisuutta, ylläpitää monipuolisia palveluja sekä lisää ihmisten välistä vuorovaikutusta (Turun kaupunki 2017: 30). Ekologisesta näkökulmasta taas olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen auttaa hillitsemään kaupunkirakenteen levittäytymistä laajemmalle rakentamattomalle alueelle. Tiiviin kaupunkirakenteen ylläpitämiin palveluihin kuuluu myös joukkoliikenne, jonka palvelutasoa on mahdollista ylläpitää tai korottaa mahdollisesti kasvavan asukas- ja käyttäjämäärän myötä. Tiivistä kaupunkirakennetta pidetään myös hajanaisempaa rakennetta energiatehokkaampana ratkaisuna (Helsingin kaupunki 2014: 8). Lisäksi imagollisesta näkökulmasta tiiviin ja korkean kaupunkirakenteen aluetta voidaan pitää houkuttelevana hyvän saavutettavuuden ja monipuolisen kaupunkielämän vuoksi.

Suomalaisen korkean rakentamisen imagolliset rationaliteetit liittyvät rakennuksen, siinä toimivien yritysten tai alueen houkuttelevuuden kasvuun. Materiaalisina imagoressursseina korkeat rakennukset kertovat aikakautensa rakennustrendistä, mikä on nähtävissä erikokoisissa kaupungeissa ympäri maailmaa. Symbolisena imagoressurssina taas korkeat rakennukset kertovat uusliberaalin kaupunkipolitiikan mukaisesta visuaalisesti houkuttelevan kaupunkikuvan merkityksen kasvusta (Harvey 1989; Jonas, McCann & Thomas 2015: 189–190). Uusliberaalin ajattelutavan mukaisesti talouden ja kaupungin kasvun sekä kehitysmuotoisuuden tuleekin näkyä kaupunkimaisemassa – korkeat rakennukset ovat yksi tärkeä keino näiden mielikuvien vahvistamiseksi. Kaupunginosatasolla korkealla

rakentamisella luodaan imagovaikutuksia, uudenlaisia paikallisidentiteettejä ja kehityksestä kertovien tietyn alueen maamerkkejä. Koko kaupungin tasolla korkeat rakennukset voivat niin ikään kuvastaa moderniutta ja kehitysmuotoisyyttä, vaikkakin kaupungit monimutkaisina kokonaisuuksina väistämättä liitetään myös muun tyyppisiin mielikuviin. Myös tämän tutkielman perusteella korkea rakentaminen toimii suomalaisissa kaupungeissa yhtenä imagoresurssina muiden joukossa ja keskittää haluttuja mielikuvia erityisesti tiettyihin osiin kaupunkia.

Suomalaisen korkean rakentamisen ekologiset rationaliteetit liittyvät läheisesti sekä taloudellisiin että imagollisiin rationaliteetteihin. Esimerkiksi kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja monipuolisiin kulkuyhteyksiin kuuluvat hyödyt koskevat myös ekologisia periaatteita erityisesti vähentämällä riippuvuutta henkilöautoilusta (Helsingin kaupunki 2014: 8). Helposti saavutettavissa olevat alueet ja rakennukset nähdään myös houkuttelevina kohteina, ja tämän myötä myös kiinteistöjen arvot alueella voivat kasvaa. Myös rakennustasolla edistetyt ekologiset vaihtoehdot voivat toimia rakennuksen imagonkohottajina, kun esimerkiksi käytetään ekotehokkaita ja samalla kenties myös kustannustehokkaita vaihtoehtoja.

5.3. Rakennushankkeiden onnistumisen tärkeys

Korkean rakentamisen hankkeiden onnistuminen on niiden kaupunkimaisemallisen erottuvuuden vuoksi hyvin tärkeää. Onnistuneen hankkeen vaikutukset jättävät jälkensä muun muassa rakennuksen, sen rakennuttajan, siinä toimivien yritysten, rakennuksen kaupunginosan ja koko kaupungin imagoon. Parhaimmillaan imagon paraneminen voi vaikuttaa kaupungin tai kaupunginosan omalaatuisuuteen positiivisella tavalla vahvistuen sen paikallisidentiteettiä (Virtanen 1999: 12). Korkean rakennuksen myönteinen imagovaikutus tuottaa myös taloudellista lisäarvoa, kun rakennus tai alue, jossa se sijaitsee, nähdään houkuttelevana kohteena. Korkean rakennuksen imagovaikutukset eivät kuitenkaan automaattisesti ole myönteisiä. Edistääkö positiivista imagoa, rakennushankkeen onnistuttavuus. Millaisille suosituksille korkeiden rakennushankkeiden onnistuminen perustuu erityisesti suomalaisessa kaupunkikontekstissa?

Tämän tutkielman perusteella korkean rakennushankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa on ensinnäkin otettava huomioon mahdollisimman kattavasti kaikki korkeaan rakentamiseen liittyvät erityiset piirteet ja vaikutukset. Näihin kuuluvat esimerkiksi rakennuksen ympäristön

tuulisuuden ja varjoisuuden kasvun huomioonottaminen sekä rakennuksen jalustaosan liittäminen katutasoon tavalla, joka vähentää rakennuksen eksklusiivisuutta muusta kaupungista. Jotta rakennus ei vaikuttaisi täysin erilliseltä kaupunkiin nähden, on huomioitava korkean rakentamisen mahdollisuudet edistää merkityksellistä paikanluontia. Niitä ovat Al-Kodmanyn (2011) mukaan kaupunkirakenteen mielenpainuvuuskyvyn, ihmisen mittakaavan, sosioekonomisten ja alueellisten tekijöiden sekä kulttuuristen miellelyhtymien huomioonottaminen. Näiden tekijöiden avulla korkea rakennus puoltaa paremmin paikkaansa kaupungissa. Korkean rakentamisen aiheuttamia vaikutuksia voidaan parhaiten ottaa ympäristössä huomioon silloin, kun kaupunkirakenteessa tapahtuu muutoksia laajemmalla alueella eli silloin kun korkea rakennus suunnitellaan ja toteutetaan kaupungin muutos- tai täydennysalueelle.

Toiseksi korkean rakennuksen sijainnin on oltava huolella ja tarkoin harkittu, jotta se nähtäisiin kokonaisuudessaan onnistuneena rakennushankkeena. Potentiaalisilla korkean rakentamisen alueilla on otettava huomioon niiden kaupunkikuvallinen, toiminnallinen sekä imagollinen sopivuus tavallista korkeammalle rakentamiselle. Lisäksi on huomioitava korkean rakentamisen suhde kaupungin historiallisiin, rakennettuihin sekä luonnon muodostamiin arvonäkyymiin. Sopivia alueita korkealle rakentamiselle ovat esimerkiksi olemassa olevien korkeiden rakennusten läheiset, monilla kulkumuodoilla hyvin saavutettavat, toiminnoiltaan monipuoliset ja tiiviisti rakennetut tai rakennettavat aluekeskukset. Korkean rakentamisen sijoittumisessa on otettava huomioon myös alueen tavallista korkeampi neliöhinta sekä suuren kerrosalan omaavan uuden rakennuksen käyttötarkoituksen suhteutuminen alueen kiinteistömarkkinoille. Kohdealueen on oltava taloudellisesti houkutteleva, jotta suuren rakennushankkeen taloudelliset rationaliteetit toteutuvat.

Kolmanneksi korkean rakennuksen on onnistuttava herättämään positiivisia mielikuvia kaupungissa. Mikäli tämä ehto ei toteudu, kauas erottuva ja muutoin näyttävä rakennus ei onnistu puoltamaan paikkaansa kaupunkimaisemassa. Äikkään (2004: 57) mukaan erilaiset mielikuvat kohteesta ovat väistämättömiä, mutta pääasiallisesti positiivisen imagon saavuttamiseksi on tehtävä tietoista imagotyötä. Imagotyön onnistumiseen ja mielikuvien positiivisuuteen vaikuttavat muun muassa hankkeen viestinnän ja sen luomien odotusten toteutumisen onnistunut suhde, laadukas arkkitehtuuri sekä korkean rakennuksen kaupunkikuvallinen soveltuvuus tietyssä sijainnissa. Vaikka korkeaa rakentamista ei

nähtäisikään ensisijaisesti imagokysymyksenä, on sen tarkoitus, kuten muullakin rakentamisella, onnistua herättämään enemmän myönteisiä kuin kielteisiä mielikuvia.

Lopulta on kuitenkin todettava, ettei rakennushankkeen onnistumiselle ole takuita kaikesta varautumisesta, suunnittelusta ja imagotyöstä huolimatta. On mahdollista, ettei rakennus saa osakseen myönteisiä mielikuvia, sillä imagotyön onnistuminen ei ole läheskään aina täysin hallittavissa. Broudehouxin (2017) yhtenäisesti luodun imagon (*concerted image*) ideaa soveltaen ylhäältä päin annettua imagoa pyrkivät kontrolloimaan etenkin rakennushankkeen suunnitteluun ja toteutukseen osallistuvat tahot. Kuitenkin esimerkiksi erilaiset viestimet aina perinteisestä mediasta populaarikulttuuriin ja sosiaaliseen mediaan tavoittavat suuren joukon ihmisiä ilman, että myönteisistä imagovaikutuksista suoranaisimmin hyötyvät tahot pystyisivät vaikuttamaan korkeasta rakennuksesta muodostettuihin ja enemmän tai vähemmän ”autonomisiin” mielikuviin (vrt. Broudehoux 2017). Epävarmuustekijät korkean rakennuksen positiivisen imagon luomisessa olisi otettava huomioon, kun harkitaan korkean rakentamisen sijoittamista tietylle alueelle kaupungissa.

6. Johtopäätökset

Maailmalla nopeasti yleistynyt korkean rakentamisen trendi on näkyvissä suomalaisessakin kaupunkikuvassa. Suomessa on runsaat 50 vähintään 50-metristä rakennusta, jotka jakautuvat 15 eri kaupungin kesken. Korkeita rakennuksia on maassamme rakennettu erityisesti 2000-luvulta lähtien. Jo yli puolet suomalaisten kaupunkien tämänhetkisistä korkeista rakennuksista on valmistunut viimeisimpien 20 vuoden aikana. Kansainväliseen rakennustrendiin verrattuna suomalainen korkea rakentaminen on kuitenkin edelleen suhteellisen matalaa ja harvalukuista. Siinä missä maailman korkeimmat rakennukset nousevat jo yli puolen kilometrin korkeuteen, Suomessa ensimmäinen 100-metrinen rakennus on vasta rakenteilla. Suomalainen perinteinen kaupunkikuva on kuitenkin suhteellisen matalaa, joten siinä erottuvat myös matalammat korkeat rakennukset. Suomalaisessa kaupunkikuvassa näkyy siis korkeita, muusta rakennuskannasta erottuvia rakennuksia, mutta suurimmaksi osaksi ne nousevat maltillisiin alle 70 metrin korkeuksiin.

Korkeita rakennuksia nousee suomalaisiin kaupunkiin erilaisista syistä. Tämän tutkielman mukaan yleisiä perusteluja korkealle rakentamiselle ovat muun muassa kaupunkirakenteen tiivistämisaikheet ja kaupunginosan tai rajatumman kohdealueen houkuttelevuuden kasvattaminen. Korkean rakentamisen taloudelliset, ekologiset ja imagolliset rationaliteetit ovat tiiviissä vuorovaikutuksessa keskenään. Kun esimerkiksi rakennuksen taloudelliset ja ekologiset perustelut ovat kunnossa, vaikuttavat ne positiivisesti myös rakennuksen imagollisiin rationaliteetteihin. Suomalaisissa kaupungeissa korkealla rakentamisella muun muassa varaudutaan kaupungin kasvuun, monipuolistetaan asuintarjontaa ja edistetään tiiviin kaupunkirakenteen tuomia hyötyjä. Ympäristöstään erottuva korkea rakentaminen kaupunkikuvassa myös kertoo kohdealueen taloudellisesta dynaamisuudesta ja tuo panoksensa tämän toteutumiseen. Kuten maailmallakin, suomalaisen korkean rakentamisen rationaliteetit ovat paikkasidonnaisia. Mikä toimii perusteluna yhdessä sijainnissa, ei välttämättä sovellu perusteluksi korkealle rakentamiselle toisentyyppisellä kaupunkialueella.

Suomalaisia korkeita rakennuksia yhdistää kolme tyypillistä sijaintitekijää: muiden rakennusten, liikenteen valtaväylien ja vesistöjen läheisyys. Nämä sijaintitekijät ovat yhteydessä myös suomalaisen korkean rakentamisen vallitseviin rationaliteetteihin. Nykytilanteessa pidetään tärkeänä korkean rakentamisen kohdealueiden keskustamaisuutta, rakennuksesta avautuvia kauniita maisemia sekä alueen ja rakennuksen hyvää

saavutettavuutta useilla eri kulkumuodoilla. Ihanteellisiin korkean rakentamisen sijainteihin lukeutuvat myös kaupungin muutosalueet, joilla korkea rakennus ja sen vaikutukset ympäristöön voidaan ottaa kokonaisuudessa paremmin huomioon. Korkeat rakennukset sopivat toiminnoiltaan monipuolisiin, hyvin saavutettaviin, arvomaisemia kunnioittaviin aluekeskuksiin, joissa ne voivat vahvistaa alueen vetovoimaa.

Korkeat rakennukset toimivat materiaalisina ja symbolisina imagoresursseina sekä rakennuksen että alueen tasolla. Rakennuksen tasolla korkeaan rakentamiseen liitetyt mielikuvat yhdistetään muun muassa rakennuksessa toimiviin yrityksiin ja näiden innovatiivisuuteen ja kehitysmuonteisuuteen. Alueetasolla korkeat rakennukset nähdään yhtäältä imagoresursseina muiden joukossa koko kaupungin mittakaavassa; toisaalta korkeiden rakennusten imagovaikutukset keskittyvät tiettyihin kaupunginosiin. Korkeat rakennukset kertovat näyttävällä maamerkkimäisyydellään alueen kehityksestä ja vahvistavat tai luovat uusia paikallisidentiteettejä. Visuaalisen kaupunkimuutoksen taustalla vaikuttaa houkuttelevan kaupunkikuvan merkityksen kasvu uusliberaalissa kaupunkipolitiikassa.

Korkean rakentamisen hankkeissa on tärkeää onnistua, jotta huomiota herättävä rakennus nähtäisiin myönteisenä osana kaupunkia. Onnistuminen on tärkeää muussakin rakentamisessa, mutta näyttävän luonteensa vuoksi korkeaan rakentamiseen kohdistuu tässä suhteessa erityisen suuria odotuksia ja paineita. Onnistuneiden rakennushankkeiden kautta luodaan alue- ja rakennustason positiivisia imagovaikutuksia ja tätä myötä myös taloudellista tuottoa ja lisäarvoa. Avaintekijöinä korkean rakentamisen hankkeiden onnistumisessa ovat muun muassa rakennukselle sopivan sijainnin valinta, laadukas ja erottuva arkkitehtuuri, rakennuksen paikanluonnin mahdollisuuksien huomioonottaminen sekä viestinnän kautta luotujen odotusten toteutuminen. Positiivista imagoa korkealle rakennukselle voidaan tavoitella imagotyön avulla, mutta tavoitteiden saavuttamiselle ei ole takuita. Siksi korkean rakentamisen hankkeiden toteutusta on harkittava erityisen tarkasti.

Kiitokset

Haluaisin kiittää ohjaajaani Jani Vuolteenahoa, haastateltavia, Kunnallisalan kehittämissätiötä, perhettä ja ystäviä.

Lähdeluettelo

- Alexander, E. R. (2000). Rationality revisited: Planning paradigms in a post-postmodernist perspective. *Journal of Planning Education and Research* 19, 242–256.
- Al-Kodmany, K. (2011). Placemaking with tall buildings. *URBAN DESIGN International* 16: 4, 252–269.
- Al-Kodmany, K. (2018). The sustainability of tall building developments: A conceptual framework. *Buildings* 8: 1, 1–31.
- Appleyard, D. & L. Fishman (1977). High-rise buildings versus San Francisco: Measuring visual and symbolic impacts. *Teoksessa Conway, D. J. (toim.) Human Response to Tall Buildings*, 81–100. Dowden, Hutchinson & Ross, Inc., Stroudsburg.
- Ascher, K. (2013). *The Heights - The Anatomy of a Skyscraper*. 207 s. Penguin Books, New York.
- Barr, J. (2012). Skyscraper Height. *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 45: 3, 723–753.
- Bengs, C. (2013). Korkean kadonnut kunnia. *Yhdyskuntasuunnittelu* 51: 3, 44–60.
- Bristol, K. G. (2004). The Pruitt-Igoe myth. *Teoksessa Eggner, K. (toim.) American Architectural History: A Contemporary Reader*, 352–364. Routledge, London.
- Broudehoux, A.-M. (2017). *Mega-Events and Urban Image Construction: Beijing and Rio de Janeiro*. 162 s. Routledge, London.
- Böök, N. (2012). Tornitaloilla taivasiin. *Arkkitehti* 4: 23–25.
- Charney, I. (2007). The politics of design: Architecture, tall buildings and the skyline of central London. *Area* 39: 2, 195–205.
- Chudoba, M. (2014). Eliel Saarinen ja korkean rakentamisen ristiriita. *Yhdyskuntasuunnittelu* 52: 1, 12–28.
- Citibreak (2015). Montparnasse Tower, a Story of Passion and Hate since 40 Years. 12.09.2018 <<http://blog.citibreak.com/montparnasse-tower-a-story-of-passion-and-hate-since-40-years/>>
- Cresswell, T. (2006a). Place. *Teoksessa Warf, B. (toim.) Encyclopedia of Human Geography*, 357–358. SAGE Publications, Inc., Thousand Oaks.
- Cresswell, T. (2006b). Sense of Place. *Teoksessa Warf, B. (toim.) Encyclopedia of Human Geography*, 425. SAGE Publications, Inc., Thousand Oaks.
- CTBUH (2018a). CTBUH Height Criteria for Measuring & Defining Tall Buildings. Council on Tall Buildings and Urban Habitat. 17.08.2018 <<http://www.ctbuh.org/criteria/>>
- CTBUH (2018b). 100 Tallest Completed Buildings in the World by Height to Architectural Top. The Skyscraper Center: The Global Tall Building Database of the CTBUH. Council of Tall Buildings and Urban Habitat. 03.09.2018 <<http://www.skyscrapercenter.com/buildings>>

- CTBUH (2018c). Finland Buildings. The Skyscraper Center: The Global Tall Building Database of the CTBUH. Council of Tall Buildings and Urban Habitat. 28.08.2018
<<http://www.skyscrapercenter.com/country/finland>>
- Dovey, K. (2008). *Framing Places: Mediating Power in Built Form*. 486 s. Routledge, London.
- Emporis. (2018a). high-rise building (ESN 18727). Emporis GmbH. 05.09.2018
<<https://www.emporis.com/building/standard/3/high-rise-building>>
- Emporis. (2018b). skyscraper (ESN 24419). Emporis GmbH. 17.08.2018
<<https://www.emporis.com/building/standard/75/skyscraper>>
- Emporis. (2018c). architectural height (ESN 19417). Emporis GmbH. 19.09.2018
<<https://www.emporis.com/building/standard/542/architectural-height>>
- Emporis. (2018d). Finland's Tallest Buildings - Top 20. GmbH. 28.08.2018
<<https://www.emporis.com/statistics/tallest-buildings/country/100045/finland>>
- Espoon kaupunki & Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy. (2012). Espoon korkean rakentamisen periaatteet. *Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisu* 10. 132 s.
- Fazal, S. (2008). *GIS Basics*. 350 s. New Age International Ltd, New Delhi.
- Gifford, R. (2007). Consequences of living in high-rise buildings. *Architectural Science Review* 50: 1, 2–17.
- Glaeser, E. (2011). *Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*. 338s. Penguin Press, New York.
- Gottman, J. (1966). Why the Skyscraper? *Geographical Review* 56: 2, 190–212.
- Graham, S. (2018). *Vertical: The City from Satellites to Bunkers*. 402 s. Verso, London.
- Grunig, J. E. (1993). Image and substance: From symbolic to behavioral relationships. *Public Relations Review* 19: 2, 121–139.
- Guerra, E. & R. Cervero (2011). Cost of a ride. *Journal of the American Planning Association* 77: 3, 267–290.
- Hall, T. & H. Barrett (2018). *Urban Geography*. 374 s. Routledge, London.
- Harris, A. (2015). Vertical urbanism: Opening up geographies of the three-dimensional city. *Progress in Human Geography* 39: 5, 601–620.
- Harvey, D. (1988). Voodoo Cities. *New Statesman & Society* 1: 17, 33–35.
- Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography* 71: 1, 3–17.
- Harvey, D. (1992). Social justice, postmodernism, and the city. *International Journal of Urban and Regional Research* 16: 4, 588–601.

- Hastings, A. (2004). Stigma and social housing estates: Beyond pathological explanations. *Journal of Housing and the Built Environment* 19, 233–254.
- Hasu, E., & A. Staffans (2014). Korkean rakentamisen pilvilinnat. *Yhdyskuntasuunnittelu* 52: 4.
- Helsingin kaupunki (2011). Korkea rakentaminen Helsingissä. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston selvityksiä* 4. 70 s.
- Helsingin kaupunki (2014). Korkea rakentaminen Helsingin esikaupunkialueilla. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä* 19. 22 s.
- Higgins, C. D. & P.S. Kanaroglou (2016). Infrastructure or attraction? Image-led planning and the intangible objectives of rapid transit projects. *Journal of Planning Literature* 31: 4, 452–462.
- Hirsjärvi, S. & H. Hurme (2009). *Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. 213 s. Gaudeamus Helsinki University Press, Helsinki.
- Hirsjärvi, S., P. Remes & P. Sajavaara (2009). *Tutki ja kirjoita*. 464 s. Tammi, Helsinki.
- Holleran, M. (1999). “The machine that makes the land pay”: Recent skyscraper scholarship. *Journal of Urban History* 25: 6, 860–867.
- Holloway, L. & P. Hubbard (2001). *People and Place: The Extraordinary Geographies of Everyday Life*. 296 s. Pearson Education, Harlow.
- Hyötyläinen, M. (2015). Uusliberaali kaupunkipolitiikka ja kuntien maankäyttö. *Yhteiskuntapolitiikka* 80: 6, 625–634.
- Jameson, F. (1991). *Postmodernism, Or, The Cultural Logic of Late Capitalism*. 438 s. Duke University Press, Durham.
- Jonas, A. E., E. McCann & M. Thomas (2015). *Urban Geography: A Critical Introduction* 384 s. John Wiley & Sons, Ltd., Chichester.
- Kaika, M. (2010). Architecture and crisis: re-inventing the icon, re-imag(in)ing London and re-branding the City. *Transactions of the Institute of British Geographers* 35: 4, 453–474.
- Kavaratzis, M., M. Giovanardi & M. Lichrou (2018). *Inclusive Place Branding*. 218 s. Routledge, London.
- Kemin kaupunki (2010). Kaupungintalon historiaa. Kemin kaupunginarkisto. 20.09.2018
<<http://www.kemi.fi/wp-content/uploads/2014/06/kaupungintaloo.pdf>>
- Kopomaa, T., L. Peltonen & T. Litmanen (2008). *Ei meidän pihallemme!* 303 s. Gaudeamus Helsinki University Press, Helsinki.
- Kotimaisten kielten keskus (2018). Imago. Kielitoimiston sanakirja. 04.09.2018
<<https://www.kielitoimistonsanakirja.fi/imago>>
- Kovács, Z. & S. Musterd (2013). The importance of places and place branding. *Teoksessa* Musterd S. & Kovács Z. (toim.) *Place-making and Policies for Competitive Cities*, 97–104. John Wiley & Sons, Inc., Chichester.
- Kuopion kaupunki. (2009). Korkean rakentamisen selvitys. YK 1. 29 s.

- Lahden kaupunki (2013). Paavolan alueen tornitaloselvitys. 52 s.
- Laine, S. (2011). "Pilvenpiirtäjäkysymys" - *Urbaani mielikuvitus ja 1920-luvun Helsingin ääriiviivat*. 334 s. Kulttuurihistoria, Turun yliopisto. k&h, Turku.
- Lehtonen, H. (2014). Korkean rakentamisen Mitä nyt? *Yhdyskuntasuunnittelu* 52: 4.
- Liikenteen tutkimuskeskus Verne (2017). Joukkoliikenteen saavutettavuus kävellen. Pedia, Tampereen teknillinen yliopisto. 07.04.2019
<http://www.tut.fi/pedia/index.php/Joukkoliikenteen_saavutettavuus_k%C3%A4vellen>
- Lynch, K. (1960). *The Image of the City*. 194 s. MIT Press, Boston.
- Macionis, J. J. & V. N. Parrillo (2001). *Cities and Urban Life*. 474 s. Prentice Hall, Upper Saddle River.
- Marshall, R. (2002). *Emerging Urbanity: Global Urban Projects in the Asia Pacific Rim*. 225 s. Routledge, London.
- McNeill, D. (2005). Skyscraper geography. *Progress in Human Geography* 29: 1, 41–55.
- Mertanen, V. (2019). Puu korkeassa kaupunkirakentamisessa - artikkelikokoelma kuvaa Joensuu Lighthousen toteutusprosessia. Karelia Ammattikorkeakoulu. 15.03.2019
<<https://www.karelia.fi/puurakentaminen/2019/02/14/puu-korkeassa-kaupunkirakentamisessa-artikkelikokoelma-kuvaa-joensuu-lighthousen-toteutusprosessia/>>
- Murray, W. (2012). Selling tall: The branding and marketing of tall buildings. *Teoksessa* Wood, A., Johnson, T. & Li, G.-Q. (toim.) *Asia Ascending: Age of the Sustainable Skyscraper City: A collection of state-of-art, multi-disciplinary papers on tall buildings and sustainable cities*, 302–307. Council on Tall Buildings and Urban Habitat, Chicago.
- Mustonen, P. & Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (2010). *Kaupungin sielua etsimässä: Kertomus Helsingin kaupunkisuunnittelusta Bertel Jungista nykyaikaan*. 527 s. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Helsinki.
- Oulun kaupunki (2014). Oulun kaupunki korkean rakentamisen selvitys. 37 s.
- Parker, M. (2014). Skyscrapers: The city and the megacity. *Theory, Culture & Society* 31: 7/8, 267–271.
- Paulsen, K. E. (2010). Placemaking. *Teoksessa* Hutchinson R. (toim.) *Encyclopedia of Urban Studies*, 600–603. SAGE Publications, Inc., Thousand Oaks.
- Phorio (2018). Buildings, Finland. 28.08.2018
<https://en.phorio.com/projectlist?region=344873088&mainstatus=4&type=list&order=height_architectural&direction=desc&button=Refresh>
- Pietrzak, J. (2014). Development of high-rise buildings in Europe in the 20th and 21st centuries. *Challenges of Modern Technology* 5: 4, 31–38.
- Ponzini, D. & M. Nastasi (2011). *Starchitecture: Scenes, actors and spectacles in contemporary cities*. 144 s. Umberto Allemandi, Turin.

- Rainisto, S. (2008). *Kaupunkibrändi: Paikan markkinoinnin teoriaa ja käytäntöjä*. 285 s. Kymenlaakson ammattikorkeakoulu, Kouvola.
- Rautiainen, M. (2001). *Kaupunkikuvan arvioiminen: Selvitys kaupunkikuvaindikaattoreista*. 76 s. Ympäristöministeriö, Helsinki.
- Read, S., J. Rosemann & J. van Eldijk (2005). *Future City*. 604 s. Spon Press, London.
- Short, M. J. (2012). *Planning for Tall Buildings*. 222 s. Routledge, London.
- Southworth, M. (1985). Shaping the city image. *Journal of Planning Education and Research* 5: 1, 52–59.
- SRV. (s.a.). Helsingin REDIn Majakka. 10.10.2018 <<https://www.srv.fi/asuminen/helsingin-redin-majakka/>>
- Sudjic, D. (2005). *The Edifice Complex: How the Rich and Powerful Shape the World*. 403 s. Penguin Press, New York.
- Tampereen kaupunki & Arkkitehdit MY Oy (2015). Korkean rakentamisen selvitys Tampereen aluekeskuksissa. 53 s.
- Tampereen kaupunki & Arkkitehtistudio M&Y Moisala & Ylä-Anttila (2012). Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella. 75 s.
- Thibodeau, T. G. (1990). Estimating the effect of high-rise office buildings on residential property values. *Land Economics* 66: 4, 402.
- Tuomi, J. & A. Sarajärvi (2018). *Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi*. 205 s. Tammi, Helsinki.
- Turun kaupunki (2017). Turun korkean rakentamisen selvitys. 83 s.
- Virtanen, P. V. (1999). *Kaupungin imago*. 184 s. Rakennustieto Oy, Tampere.
- Wood, A. (2005). Culture and personality: The right place and face for tall buildings. *Taylor & Francis Conference: 'Talking Tall; a challenging discussion on the future of urban skylines'*. 7 s. Council on Tall Buildings and Urban Habitat, Manchester.
- Wood, A. & D. Parker (2013). *The Tall Buildings Reference Book*. 513 s. Routledge, New York.
- Vuolteenaho, J. & S. Kolamo (2012). Textually produced landscape spectacles? A Debordian reading of Finnish namescapes and English soccerscapes. *COLLeGIUM: Studies across Disciplines in the Humanities and Social Sciences* 13: 132–158.
- Äikäs, T. A. (2004). *Imagoa etsimässä. Kaupunki- ja aluemarkkinoinnin haasteista mielikuvien mahdollisuuksiin*. 257 s. Suomen Kuntaliitto, Helsinki.

Liitteet

Liite 1.

Haastattelurunko

Aloitus:

Saako haastattelun nauhoittaa?

Saanko mainita nimenne tutkimuksessa? Entä kaupungin nimen? Kuinka anonyymi haastattelun on oltava?

Korkean rakentamisen tulevaisuus:

Kaupungissanne on jo jonkun verran korkeaa rakentamista. Mitä uusia korkean rakentamisen hankkeita on luvassa?

Millaiselta *kaupunkinne* maisema tai siluetti näyttää 20 vuoden kuluttua vuonna 2038?

Eroavatko tulevaisuuden hankkeet jo olemassa olevista korkeista rakennuksista? Miten?

Perustelut korkealle rakentamiselle:

Miksi *kaupungissanne* rakennetaan korkealle?

Mikä on tärkein syy *kaupungissanne* rakentaa korkeasti?

Millaisilla toimenpiteillä korkeaa rakentamista edistetään *kaupungissa*?

Julkinen keskustelu korkeasta rakentamisesta:

Mitkä sidosryhmät sitä lähinnä kannattavat ja millä perustein?

Mitkä sidosryhmät vastustavat korkeaa rakentamista ja millä perustein?

Onko *kaupungissanne* ollut poliittisia kiistoja aiheeseen liittyen korkeaan rakentamiseen?

Onko osallistavalla suunnittelulla roolia korkean rakentamisen suunnittelussa?

Korkea rakentaminen osana kaupunkikuvaa:

Kertooko korkea rakentaminen jotain *kaupungista* tai siitä kaupunginosasta, missä sitä on? Mitä?

Onko tässä eroja eri rakennusten ja niiden käyttötarkoitusten välillä?

Millaisia arvoja korkea rakentaminen *kaupungissa* ilmentää?

Minkä tyyppisillä alueilla korkeaa rakentamista kannattaa suosia?

Minkä tyyppisillä alueilla se ei ole suotavaa tai järkevää?

Korkean rakentamisen imagolliset vaikutukset:

Kaupungit ns. kilpailevat keskenään työntekijöistä, investoinneista, matkailijoista ja asukkaista. Minkä kaupunkien kanssa *kaupunkinne* kilpailee?

Millä keinoin *kaupunkinne* pyrkii erottumaan edukseen muihin kaupunkeihin nähden?

Millä keinoin *kaupungin* imagoa pyritään parantamaan?

Onko korkea rakentaminen mukana *kaupungin* imagon parantamisessa?

Millaisia mahdollisuuksia imagon kohottamiselle korkean rakentamisen kautta on?

Ketä erityisesti korkea rakentaminen houkuttelee ja palvelee?

Toteutuuko kaupungin tai kaupunginosan imagon parantaminen korkean rakentamisen myötä?

Onko korkean rakentamisen imagovaikutukset vain positiivisia?

Haluaisitteko sanoa vielä jotain aiheeseen liittyen?

Kiitos haastattelusta!

Liite 2.

Asiantuntijahaastattelut

Haastattelu 1:

Kaupunki: Espoo

Haastateltavat: Liisa Ikonen, suunnittelupäällikkö & Meiri Siivola, suunnittelupäällikkö

Päivämäärä: 12.12.2018

Haastattelu 2:

Kaupunki: Helsinki

Haastateltava: Marja Piimies, asemakaavapäällikkö

Päivämäärä: 21.01.2019

Haastattelu 3:

Kaupunki: Tampere

Haastateltava: Elina Karppinen, asemakaavapäällikkö

Päivämäärä: 22.01.2019

Liite 3. Suomalaisen vähintään 50-metrinen rakennusten ominaisuustiedot elokuussa 2018.

Rakennus	Korkeus (~m)	Kerros-luku	Valmistusvuosi	Kaupunki	Pääasiallinen käyttö
Solo Sokos Hotel Tornin Tampere	88	25	2014	Tampere	Hotelli
Cirrus	88	26	2006	Helsinki	Asuintalo
Fortumin pääkonttori	84	20	1976	Espoo	Toimisto
Helmitorni	80	19	1987	Helsinki	Toimisto
Niittyhuippu	78	24	2017	Espoo	Asuintalo
Clarion Hotel Helsinki	74	16	2016	Helsinki	Hotelli
Panorama Tower	73	17	2008	Espoo	Toimisto
Kone Building	73	18	2001	Espoo	Toimisto
Meritorni	70	22	1999	Espoo	Asuintalo
Sokos Hotel Tornin	70	13	1931	Helsinki	Hotelli
Leppävaaran Tornin	68	21	2010	Espoo	Asuintalo
Pitäjänmäki Tower	67	18	2001	Helsinki	Toimisto
Reimarintorni	66	18	1990	Espoo	Asuintalo
Itämerentorni	66	18	2000	Helsinki	Toimisto
Haapaniemenkatu 7-9	64	18	1975	Helsinki	Toimisto
Sokos Hotel Ilves	64	18	1986	Tampere	Hotelli
Reimantorni	63	18	2007	Espoo	Asuintalo
Sellonhuippu	61	19	2011	Espoo	Asuintalo
Tupalankulma	61	18	2017	Järvenpää	Asuintalo
MicroTower	61	15	2004	Kuopio	Toimisto
Kankaantorni	60	16	2018	Jyväskylä	Asuintalo
Vantaan Astrum	59	18	2018	Vantaa	Asuintalo
Innova	59	15	2002	Jyväskylä	Toimisto
Airiston Tähti	58	18	2001	Turku	Asuintalo
Gatehouse/Portgate	58	13	2008	Helsinki	Toimisto
Pirkka 6	56	17	2011	Tampere	Asuintalo
Martintorni	56	15	2012	Vantaa	Asuintalo
Luhta Tornin	56	13	2012	Lahti	Toimisto
Raahen Tornitalo	55	14	1958	Raahen	Asuintalo
Espantorni	55	17	2015	Tampere	Asuintalo
Solaris	55	16	2014	Tampere	Asuintalo
Flamingo	55	13	2008	Vantaa	Hotelli
Salmisaaren tornitalot	55	11	2009	Helsinki	Toimisto
Keskikatu 4	54	16	1983	Kerava	Asuintalo
Keskikatu 6	54	16	1975	Kerava	Asuintalo
Meilahden sairaala	54	15	1966	Helsinki	Sairaala
Matrix I	54	16	2013	Tampere	Asuintalo
Linnainmaankulma	53	16	2016	Pori	Asuintalo
Asunto Oy Oulun Pajarinkulma	53	12	2016	Oulu	Asuintalo
Runoratsunkatu 5	52	16	2018	Espoo	Asuintalo
Maamiehenkatu 10	52	15	1962	Pori	Asuintalo
Eläketurvakeskus	52	13	1976	Helsinki	Toimisto
Horisontti	51	15	2008	Jyväskylä	Asuintalo
Varissuon Tornikartio	51	15	1985	Turku	Asuintalo
Kauppakaari 13	51	15	1986	Kerava	Asuintalo
Kemin kaupungintalo	50	13	1940	Kemi	Toimisto
Kielotorni	50	17	2005	Vantaa	Asuintalo
Kauppakatu 8	50	14	1983	Imatra	Asuintalo
Kauppakatu 12	50	14	1982	Imatra	Asuintalo
Linnalankatu 3	50	14	1979	Imatra	Asuintalo
Kauppakatu 4	50	14	1978	Imatra	Asuintalo
Linnalankuja 1	50	14	1977	Imatra	Asuintalo
Satamarannan Masto	50	16	2017	Oulu	Asuintalo