



Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinkeinoihin



Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavaehdotus, vaikutusten arvioinnit

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinkeinoihin 2

1 KENELLE ASUMISTA

1.1 ASUNTOTUOTANTO JA VÄESTÖENNUSTE

Kalasadaman alueelle on tarkoitus kaavoittaa asumista noin 15 000 asukkaalle, mikä tarkoittaa 5000 - 7000 asuntoa. Alue rakennetaan osakokonaisuuksina noin 25 vuodessa. Rakentaminen alkaa noin vuonna 2010 niin, että ensin rakennetaan metroaseman ympäristön korttelit ja siitä rakentaminen siirtyy kauemmas sekä pohjoiseen että etelään.

1.2 ASUNTOTUOTANTO

Osayleiskaava mahdollistaa hyvin monimuotoisen asuntotuotanto- ja väestörakenteen. Alueelle tullaan rakentamaan erilaisilla hallintasuhteilla. Kilometrien pituinen rantaviiva antaa mahdollisuuden rakentaa myös hyvin korkean statuksen asuntotuotantoa.

1.3 ASUMISEEN LIITTYVIÄ SOSIAALISIA NÄKÖKOHTIA

Seutuistuminen ja erilaistuminen

Seudun alueet ovat asumisen näkökulmasta erilaistuneet. Helsingissä on monipuolisemmat asuinalueet kuin naapurissaan Espoossa ja Vantaalla. Espoo houkuttaa muualta tulevia isoilla, perheille soveltuvilla omistusasunnoillaan. Sinne muutetaan etenkin Helsingin eteläisistä ja läntisistä osista. Espoolaisympäristöjen vetovoima perustuu luonnonläheisyyteen ja yksityisyyteen. Vantaalle tunnusomaista on statuksen keskitasoisuus tai seudun keskitasoa alle jäävät alueet. Seutu jakaantuu kartalla lounas-koillisuunnassa hyväresurssiseen lounaaseen ja heikkoresurssiseen koilliseen. Helsingissä eteläiset ja läntiset kaupunginosat, rannat ja pientaloalueet pohjoisessa ovat hyväresurssisten ihmisten asuinalueita. Elinoloissaan puutteellisten ryhmä sijoittui tehokkaasti rakennetuille vuokratulovaltaisille alueille joko pohjoisen ratojen tai metron varren esikaupunkivyöhykkeelle. Seudun väestörakenteellinen urbaanisuus on Helsingissä. Vanha kantakaupunki ja sen lähialueet sekä ratojen ja metron varret edustavat asujamistoltaan urbaaniutta, jossa on paljon yksinasuvia, nuoria aikuisia, pieniä asuntoja ja vaaparahoitteisia vuokra-asuntoja, mutta vähän lapsia ja suuri muuttovilkkaus. Helsingissä on pohjoismaisen hyvinvointivaltion kaupungin tapaan pienet alueiden väliset erot. Kysymykseen onko seudulla erilaistuminen ja polarisaatio lisääntymässä on saatu toistaiseksi melko ristiriitaisia vastauksia. Kuntatasolla on syntynyt segregatiota, Helsingin seudun laajentumisen, asuntojen hintaerojen ja asuntotarjonnan erojen myötä.

Paikallisuus asunnon vaihdossa

Asuntomarkkinat toimivat paikallisesti. Merkittävä osa uusiin asuntoihin muuttavista tulee suhteellisen läheltä. Tämä antaa ainakin osittaisen mahdollisuuden arvioida millaista väestöä uusiin asuntoihin on odotettavissa. Helsingin uusille asuinalueille muuttajista yli neljä viidestä on helsinkiläisiä. Useampi kuin joka kolmas muuttaa saman suurpiirin alueelta ja lisäksi merkittävä osa muuttaa kantakaupungista. Kantakaupungilla on oma merkityksensä alueellisen väestödynamiikan kannalta. Kantakaupunki toimii kaupungin ulkopuolelta muuttavan väestön vastaanottoalueena ja samalla merkittävänä esikaupunkivyöhykkeelle suuntautuvan muuttoliikkeen lähtöalueena.

Lähialueiden asettamia piirteitä asumiselle

Lähiasuinalueet muuttoliikkeen näkökulmasta

Uudelle asuinalueelle muutetaan läheltä ja kantakaupungista. Muuttoliikkeen ja siihen kytkeytyvien asuntomarkkinoiden näkökulmasta keskeisin alue tulevan Kalasataman asukkaiden näkökulmasta on itäinen kantakaupunki: Kallio, Alppiharju, Sörnäinen ja Vallila. Itäisen kantakaupungin asunnot ovat pienine ja paljolti nuorten aikuisten asuttamine asuntoineen tärkein asuinalue, josta muutetaan Kalasatamaan.

Asuntojen koko

Kalasataman lähialueiden asuntokanta on selvästi pieniasuntovaltaisempaa kuin Helsingissä keskimäärin. Itäisessä kantakaupungissa Kallion, Vallilan ja Alppiharjun alueilla on Helsingin pienimmät kerrostaloasunnot. Alueen asunnoista neljä viidestä on pienasuntoja eli yksiöitä tai kaksioita. Asuntojen keskikoko on 42 huoneistoneliötä. Erityisen pieniä asunnot ovat Torkkelinmäen, Harjun ja Alppilan alueilla, joilla asuttujen asuntojen keskikoko on vain 38 neliötä. Uudemmat, vuoden 1990 jälkeen rakennetut asunnot, ovat isompia. Asuntojen keskikoko on 60 neliötä, mutta näistäkin vain runsas kolmannes on muita kuin pienasuntoja.

Asuntojen koko määrää pitkälti itäisen kantakaupungin asukkaiden sosiaalista rakennetta. Asukasrakenteen monipuolistamiseksi tarvitaan monipuolista asuntorakennetta eli Kalasatamaan tulisi rakentaa myös suuria asuntoja.

Asuntokunnat, asumisväljyys ja ikärakenne

Itäisen kantakaupungin alueella joka toinen on yksineläjä, kun koko Helsingissä joka neljäs asuu yksin. Paljon yksineläjiä on myös Töölössä, Kampissa, Punavuorella ja Haagassa. Helsingille on tyypillistä yksinasujien suuri määrä. Muualla pääkaupunkiseudulla yksinasujia on selvästi vähemmän ja vielä vähemmän niitä on Helsingin seudun reuna-alueilla. Lapsiperheitä sitä vastoin on koko kantakaupungissa.

pingissa vähän ja erityisen vähän itäisessä kantakaupungissa. Myös keskimääräinen asumisväljyys on kaupungin keskiarvon alapuolella (30 neliötä/asukas).

Alueen väestöstä on yli 40 % 20-35 -vuotiaita, kun koko kaupungissa tämän ikäryhmän osuus on neljännes. Alle 20-vuotiaita on sen sijaan vain 7 %, vain noin kolmannes kaupungin keskiarvosta.

Itäiselle kantakaupungille leimaa-antavaa on yksinasuvien aikuisten suuri osuus. Alueella on paljon muuttoalttiissa iässä olevia nuoria aikuisia. Kalasatamaan muuttanee paljon lähistön itäisen kantakaupungin väestöä: nuoria aikuisia, jotka haluavat asua kantakaupunkimaisessa ympäristössä ja joista osa muodostaa perheen ja osa muodostaa yksin tai kaksin asuvien asuntokuntia. Myös keski-ikäisiä ja eläkeläisiä, jotka haluavat parantaa asumistasoaan muuttanee Kalasatamaan. Kalasatamaan tulisi tästä lähtökohdasta rakentaa tavanomaista enemmän erityisesti aikuisväestölle ja vanhuksille soveltuvia asuntotyyppisiä ja palveluita.

Asuntojen hallintamuoto

Koko kantakaupungin asuntokannalle on ominaista runsas vapaarahoitteinen asuntokanta, ts. yksityisten omistamat vuokra-asunnot. Kallion ja Alppiharjun alueella vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on 50 %, Vallilassa ja Hermannissa noin kolmannes. Koko kantakaupungissa yhteiskunnan tuella rakennettuja asuntoja on vähän, mutta Vallilassa ja Hermannissa noin Helsingin keskiarvon verran. Omistamassaan asunnossaan asuvia on itäisessä kantakaupungissa lähes Helsingin keskiarvon verran.

Tulotaso

Asukkaiden keskimääräiset tulot ovat Kalliossa ja Alppiharjussa suurin piirtein kaupungin keskiarvossa, Vallilassa ja Hermannissa noin viidenneksen kaupungin keskiarvon alapuolella. Tulostasotilastot johtavat helposti itäisessä kantakaupungissa harhaan, kun alueella on hyvin paljon opiskelikäisiä ja työelämän alkuvaiheessa olevia, näillä ryhmillä tulotaso jää väistämättä alhaiseksi. Toki muuhun kantakaupunkiin verrattuna itäisessä kantakaupungissa on alhaiset tulot, mutta muuhun Helsinkiin ja seutuun verrattuna alue on hyvin keskimääräinen.

Koulutus

Asukkaiden koulutustausta itäisessä kantakaupungissa ja koko keskisessä suurpiirissä on kaksijakoinen. Toisaalta ylemmän korkeakouluasteen suorittaneita on kaupungin keskiarvoa vähemmän, mutta toisaalta tutkinnon suorittaneita, keskiasteen ja alemman korkeakouluasteen suorittaneita on Helsingin keskiarvoa enemmän. Tämäkin kuvaa yhdessä tulotasotietojen kanssa alueen erityistä väestörakennetta.

Yhteenveto lähialueiden asettamista piirteistä Kalasataman suunnitteluun

Suurin osa uusille asuinalueille muuttajista tulee läheltä, muutaman kilometrin säteeltä. Kalasataman väestörakenteesta tulee hyvin urbaani. Suurin osa uuden Kalasataman asukkaista tulee muualta kantakaupungista ja erityisesti itäisestä kantakaupungista. Nykyisin Itäinen kantakaupunki tarjoaa asuinpaikan useille itsenäisen asumisuran ensivaiheessa. Alueella ei asuta kuitenkaan pitkään, kun aletaan parantaa asumistasoa ja väljyyttä ja kun elämäntilanne muuttuu. Kalasataman tulee tarjota asumismahdollisuuksia, joita muu itäinen kantakaupunki ei pysty tarjoamaan. Tällaisia ovat väljät, hyvätasoiset, erilaiset erityis- ja palveluasunnot sekä lapsiperheille sopivat asunnot.

2 MILLAISTA ASUMISTA

2.1 MERELLISYYS, KANAVAT

Satama ja voimalaitos on alun perin rakennettu kallioisille saarille. Vasta mittavien täyttöjen myötä alue on saanut nykyisen muotonsa. Alueelle on ominaista sisälahtien tuoma merellisyys, vaikka suorat avomerinäkyvät puuttuvat. Vesi on läsnä alueelle rakennettavien monien kanavien myötä.

Helsingin rannat eivät vielä pitkään ole olleet haluttua asuinympäristöä. Kostean kylmä ja yhdyskuntajätteiden heikentämä veden laatu ei houkutellut rantatonteille. Sata vuotta sitten yläluokan alueille oli ominaista monipuolinen topografia, luonnonläheisyys ja hyvä saavutettavuus. Merellisestä asumisesta on tullut korkealuokkaista asumista vähitellen vasta 1970-luvulta lähtien. Nyt merenrantaan rajautuvien alueiden status on noussut ja statukseltaan parhaimmat alueet rakentuvat meren läheisyyteen. Viimeiset rantaan rajoittuvat työpaikka-alueet haluttaisiin muuttaa asumiseen, esim. Vattuniemi. Kalasataman alueen statusta nostaa, paitsi keskustan myös meren läheisyys.

Uutena asumismuotona esitetään kantakaupunkihuvila-asumista, jossa rakennukset ovat 2–3-kerroksisia. Ulko-ovi avautuu suoraan julkiseen kaupunkitilaan. Lisäksi autopaikat on suunniteltu suoraan katuun avautuvina autotalleina. Kantakaupunkihuvilaan liittyy joko oma puutarha tai oma rantalaituri. Rantalaiturilliset huvilat voivat olla kahden perheen ratkaisuja, joissa asunnot limittyvät päällekkäin yksi tai kaksikerroksisina. Tätä talotyyppiä on kuvitettu rivitalomaisema ratkaisuna, jolloin puutarhojen välille jää huoltokuja sekä kerrostalojen pihapiiriratkaisuna, jolloin puutarhat huolletaan yhteiseltä pihalta. Talotyyppi edellyttää poikkeuksellisen

suuria asuntoja (80–250 m²) ja sen myötä varakkaita asukkaita. Tällainen asumismuoto voi olla vaihtoehto Helsingin seudulla tarjottaville maanläheisille asumismuodoille.

Uutta asumismuotoa on myös esitetty kahdelle saarelle Kulosaaren molemmin puolin. Kummallekin saarelle esitetään yhtä siltaa eikä yleistä rantakävelyreittiä niiden ympäri, näin ne saavat puolijulkisen luonteen. Sinne hakeutuvat vain ne, joilla on siihen asiaa. Näin saaret olisivat julkisen kaupunkitilan ulkopuolella ja edellyttävät siis uudentyypistä ympäristösuunnittelua. Myös nämä saaret voidaan nähdä sijainniltaan ainutlaatuisina Helsingin seudulla.

2.2 RANTAPROMENADI

Alueella tulee olemaan kanavat mukaan lukien noin 10 kilometriä rantaviivaa. Kalasataman rakentaminen parantaa merkittävästi lähialueiden virkistysmahdollisuuksia.

Alueelle on tarkoitus rakentaa virkistysreitti, rantapromenadi, kohta alueen vapauduttua satamakäytöstä. Viiden kilometrin pituinen rantapromenadi kulkee veden äärellä kortteleiden tai puistojen vieressä. Se vastaa pituudeltaan rantakävelyä Lapinlahden sairaalalta Hietaniemen ympäri Seurasaaren kautta Meilahden taidemuseolle asti. Kalasataman kävelyä tulee lisäksi jäsentämään monet rantatorit. Vaikka alueen rakentaminen kestää kauan, rannat olisi saatava heti alueen ja muiden asukkaiden käyttöön.

2.3 NÄKYMÄT

Voimalaitokset sijaitsevat vanhojen saarien paikalla. Nyt ne peittävät näkymiä. Kun laitokset poistuvat, on mahdollista jälleen avata hävinneet näkymät.

Keskeinen sijainti takaa sen, että uudelta alueelta on suorat perspektiivit keskustan merkkirakennuksiin. Näkymät tuomiokirkolle ja Uspenskin katedraalille avautuvat metroasemalta saakka.

Näkymät tuovat Kalasataman osaksi kantakaupunkia. Vaikka suora kulkuyhteys keskustaan puuttuu ja keskustaan kuljetaan Sörnäisten rantatien tai metroa pitkin läpi Kallion läpi, näkymien myötä ollaan keskustassa.

2.4 KANTAKAUPUNKIHUVILA-ASUMINEN

Uusista asumismuodoista (townhouse) tehdään erillinen selvitys vuonna 2006.

3. PALVELUT

Alueelle tulee peruspalvelut, jotka rakennetaan alueen rakentumisen ja asukasmäärän kasvun myötä. Kalasataman metroaseman tuntumaan muodostetaan paikalliskeskus, jonne sijoittuu pääosin kaupalliset sekä sosiaali- ja terveyspalvelut. Keskus sijaitsee Kalasataman alueen keskellä. Koulut ja päiväkodit sijoittuvat taas useaan paikkaan keskele asuinalueita.

3.1 OPETUSTOIMI

Koulutilat mitoitetaan alueen vakiintuneen oppilasmäärän perusteella. Peruskoulupalvelut pyritään järjestämään omalla alueella. Lähialueiden kuten Kallion ja Vallilan peruskouluja ei ole tarkoitus käyttää, sillä koulut ovat liian kaukana tai liikenteellisesti hankalasti saavutettavia. Alueella tulee olemaan alueen valmistuttua noin 2000 peruskouluikäistä. Nykyisten käsitysten mukaan noin 750 oppilaan peruskoulu on koulun toimintaedellytysten kannalta hyvä. Tämä edellyttää kolmen yhdeksänluokkaisen peruskoulun rakentamista Kalasatamaan. Osayleiskaavaluonnoksessa on varattu tontit kouluja varten. Koulut rakennetaan asuntorakentamisen myötä. Kun alueen väestömäärä on noussut 2500:aan, tarjotaan alueella omia koulupalveluja. Rakentamisvaiheessa käytettäneen myös sivukouluja ja muita tilapäisratkaisuja. Lukiota ei katsota nykyisin alueelliseksi palveluksi vaan tulevan Kalasataman lukiolaiset käyvät jotain Helsingin olemassa olevaa lukiota.

3.2 PÄIVÄHOITO

Päiväkotipalvelut ovat alueellisia palveluita ja ne on tarkoitus tarjota omalta alueelta. Alueen valmistuttua alueella asuu noin 700 päiväkotikäistä lasta. Päiväkodit rakennetaan koulujen yhteyteen, lisäksi osayleiskaavaluonnokseen on varattu yksi erillinen päiväkotitontti. Tarpeen mukaan perustetaan myös kivijalkapäiväkoteja, joita voidaan joustavasti muuttaa tarpeen mukaan myös muuhun käyttöön.

3.3 SOSIAALI- JA TERVEYSTOIMI

Kalasataman keskuksen tuntumaan rakennetaan noin 5000 k-m² suuruinen sosiaali- ja terveysasema.

3.4 KAUPALLISET PALVELUT

Kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin Kalasataman keskuk-

seen metroaseman lähistölle. Keskukseen varataan tilat kahdelle suurelle päivittäistavarakaupalle. Keskuksen ympäristöön kaavoitetaan asuin- ja liikerakennusten katutasoon liiketilaa.

4 ELINKEINOT

Osayleiskaavassa on varattu toimitilarakentamiselle rakennusoikeutta noin 340 000 k-m², josta suurin osa elinkeinotoiminnoille. Elinkeinotoimintojen alueet sijoittuvat metroaseman läheisyyteen ja nauhamaisena rakenteena Hermannin rantatien varteen.

Metroasemaan liittyvissä kortteleissa keskukselle ominaiset toiminnot nivoutuvat kiinteästi toisiinsa: Keskeiset liiketilat ovat suorassa sisäyhteydessä metroasemaan. Kadunvarsille pyritään saamaan perinteistä liiketilaa. Toimistotilat rakentuvat Kulosaaren sillan tasosta ylöspäin. Metroaseman keskustakortteleissa ja muissakin toimitilakortteleissa on sekä toimitilaa että asumista. Asumisen määrää voi lisätä tai vähentää liiketilojen kysynnän mukaan. Alueelle luodaan valmiuksia rakentaa yhdistettyjä toimitila- ja asuinrakennuksia, jossa toimitilat on rakennuksen alaosassa ja asunnot yläosassa. Autojen pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköinnin periaatteella.

Elinkeinojen sijoittumista ja toimitilarakentamisen määrää on vaikea ennakoida. Elinkeinojen tarvitsemien tilojen määrä, sijoittumisen preferenssit, alueen imago ja taloussuhdanteet vaikuttavat tilan kysyntään.

Mielikuvatekijät ovat tärkeitä yrityksen hakiessa sijaintipaikkaa. Modernin yritystoiminnan luonteeseen kuuluu huomion kiinnittäminen imagotekijöihin. Hyvä sijainti luo lisäarvoa yrityksille. Keskeistä aluetta havittelevia yrityksiä kiinnostavat paikat, joilla on hyvä saavutettavuus ja markkinapotentiaali. Alueen on varmistettava suuret asiakasvirrat, samoin kulutuksen määrä on tärkeää. Menestyvälle alueelle tarvitaan käyttäjiksi paitsi omia asukkaita, myös ulkoa tulevia vierailijoita ja heitä varten rakennettua infrastruktuuria. Yritykset, jotka pyrkivät tällaiseen imuun, hakeutuvat herkästi myös samalle alueelle kaltaistensa kanssa. Hyvän alueen koetaan heijastuvan yritysten omaan imagoon. Kalasataman status on arvioitu yleisesti seudun keskimääräistä korkeammaksi ja alue on uusi houkutteleva vaihtoehto. Kalasatamaa on yleisesti verrattu Ruoholahteen. Keskeisimpänä haittana on pidetty huonoa tavoitettavuutta lännestä ja pitkää rakentamisaikaa.

Lähteet

- Ajankohtaisia asumisen teemoja, näkökulmia Helsingin asuntokannan ja väestörakenteen kehittymiseen. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston selvityksiä 2005:6
- Kantakaupungin uudet ranta-alueet, rakentamisen sosiaalisia ulottuvuuksia. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2000:1.
- Mitä osoite osoittaa? Asuinalueiden erilaistuminen Helsingin seudulla. YTV B 1997:2
- Helsingin asuntopolitiikka seudullisessa viitekehyksessä. Helsingin kaupungin tietokeskus 2003:1
- Alueellisen eriytymisen suunta Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 1990-luvulla. Helsingin kaupungin tietokeskus 2001:6
- Muuttoliike ja kunnan talous. Helsingin kaupungin tietokeskus 2002:3
- Kalasataman elinkeinojen kehitysnäkymät mielikuvakartoituksen perusteella. KSV Maria Lindblom, Timo Vuolanto 13.10.2005
- Kuntarekisterin paikkatietoaineistot: - väestö asuntokunnittain, huoneistotiedot, rakennustiedot. 2005
- Helsingin seudun aluesarjat. 2005
- Helsinki Eastern Harbour Sörnäistenranta and Hermanninranta Invited architectural ideas competition 22.10.2004 – 22.4.2005. Evaluation report. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2005:11