



Rakentamisen sosiaaliset ja asuntopoliittiset vaikutukset



Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavaehdotus,
vaikutusten arvioinnit

Rakentamisen sosiaaliset ja
asuntopoliittiset vaikutukset

3

Sisällys

1. Sosiaalisen profiilin lähtökohtia	2
2. Kalasatamaan monipuolinen väestörakenne	3
2.1 Asuntojen kokojakauman merkitys	3
2.2 Paikallisuus ja asuntomarkkinat	4
2.3 Uudet asunnot asuntomarkkinoilla	7
2.4 Saavutettavuuden ja ympäristökokemusten merkitys	7
2.5 Asumismuodot ja asuinympäristöt	8
2.6 Asunto kulutushyödykkeenä	9
2.7 Imagon rakentamisen ainekset	10
2.8 Asuntoihin kiinnipääseminen	10
2.9 Erittäin korkeatasoisen asuntotuotannon kohteet	12
3. Väestöryhmät Kalastaman sosiaalisessa profiilissa	14
3.1 Lapsiperheet	14
3.2 Ikääntyvä väestö	16
3.3 Maahanmuuttajat	17
3.4 Nuoret ja opiskelijat	18
4. Osa-alueet houkuttelevan asumisen näkökulmasta	19
4.1 Eteläiset osa-alueet	19
4.2 Metroaseman alue	20
4.3 Pohjoiset osa-alueet	20
5. Kalasatama seudullisessa yhteydessä	21
6. Johtopäätökset	24

1. Sosiaalisen profiilin lähtökohtia

Sörnäistenranta-Hermanninrantaan (jatkossa Kalasatama) suunnitellaan kaupunkimaista ja urbaania kaupunginosaa. Alueelle rakennetaan asuntoja noin 15 000 asukkaalle. Korttelirakenne suunnitellaan kanta-kaupunkimaisen tiiviiksi. Asuntokortteleista tavoitellaan omaleimaisia kokonaisuuksia. Lisäksi tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle keluvia asuntoja.

Alueelle sijoittuvasta väestöstä, toiminnoista ja näiden luonteeseen liitetystä mielikuvista muodostuu ajan kuluessa kaupunginosan sosiaalinen profiili. Tavoitteeksi on asetettu monipuolinen väestörakenne. Tämä on urbaanin kaupunginosan keskeisin sosiaalinen piirre.

Jotta väestörakenteeseen voidaan vaikuttaa, tarkastellaan niitä tekijöitä, joilla on merkitystä kun asukkaat tekevät muuttopäätöksiä uusille alueille. Niistä tärkeimpiä ovat:

- ihmisten pyrkimys etsiä uutta asuntoa yleensä tutulta asuntomarkkina-alueelta (muuttojen paikallisuus asumisuran edessä),
- alueesta/asuntojen laadusta syystä tai toisesta syntyvä mielikuva (imago)
- asuntoon kiinnipääsemisen taloudelliset edellytykset (hintataso suhteutettuna maksukykyyn)
- valmiudet toimia asuntomarkkinoilla (asuntojen välityskanavien tuntemus sekä kyky seurata asuntojen tarjontaa ja sen muutoksia).

Kalasatamaa tarkastellaan omaleimaisena kaupunginosana, joka on fyysisesti, toiminnallisesti ja visuaalisesti yhteydessä ympäröiviin kaupunginosiin. Pyrkimyksenä on mahdollistaa monipuolinen asuntotarjonta paikallisia erityistarpeita painottaen. Alueelle voi sijoittua myös aivan erityiseen kysyntään vastaavaa tarjontaa. Näin aluetta profiloidaan muista erottuvalla tavalla. Asuntokannan hintatasosta ja sen vaihteluisista riippumatta tavoitteena on korkeatasoinen, dynaaminen, elävä ja heterogeeninen kaupunginosa.

Aluetta rakennetaan ainakin 25 vuotta. Tälle ajanjaksolle mahtuu sekä talouden nousu- että laskukausia. Talouden heilahtelut voivat vaikuttaa mahdollisuuksiin ohjata ja säännellä rakentamista. Tämä on huomioitava tavoitteiden asettelussa. Niissä tulee pyrkiä katsomaan kulloisenkin suhdannevaihtelun yli.

2. Kalasatamaan monipuolinen väestörakenne

2.1 Asuntojen kokojakauman merkitys

Merkittävin väestörakenteen monipuolisuuteen vaikuttava tekijä on asuntojen paikallinen kokojakauma. Tulevaa tarjontaa ja sen sosiaalisia vaikutuksia voidaan arvioida asuntojen kokoluokittain. Eri kokoluokan asunnot vastaavat erilaiseen kysyntään eri elämänvaiheissa ja taloudellisissa tilanteissa.

Pinta-alaltaan pienet asunnot (yksiöt ja kaksiot) vastaavat väliaikaiseen, vaihtuvien tarpeiden mukaan joustavaan kysyntään. Ne parantavat yksinäisten ruokakuntien, taloudellisesti heikommissa asemassa olevien sekä opiskelijoiden mahdollisuuksia muuttaa alueelle. Pienet asunnot lisäävät asuntomarkkinoiden joustavuutta myös työvoimavaltaisen elinkeinoelämän tarpeisiin.

Monipuolisessa urbaanissa ympäristössä vapaa-ajan viettäminen asuntojen ulkopuolella on pienikokoisen asuntokannan välillisestä vaikutuksesta usein aktiivista (vrt. Kallio). Tällä on merkitystä eläväksi ja dynaamiseksi mielletyn kaupunginosan kannalta. Pienasuntovaltaisuudesta ja asukkaiden nopeasta vaihtuvuudesta voi kuitenkin seurata ongelmia. Jatkuva vaihtuvuus vähentää juurtumista, heikentää sosiaalista kontrollia sekä alueellista vastuunottoa ja huolenpitoa.

Oma roolinsa paikallisessa asuntotarjonnassa on keskikokoisella asuntokannalla (60 - 80 m²). Tämän kokoluokan asunnot ovat monien asumisuralla välivaihe. Kokoluokan ylikorostunut osuus voi olla ongelma, mikäli sillä korvataan tilavampien asuntojen patoutunutta kysyntää. Alueelta poismuuton todennäköisyys kasvaa elintason ja lisätilan tarpeen noustessa.

Tilavat, nykystandardien mukaan yli 100 m² asunnot parantavat mahdollisuuksia toteuttaa asumisuran mukaisia ns. asumisuran huippuja alueella. Ne mahdollistavat pitkäaikaisen perheasumisen ja sitovat asukkaita paikallisiin sosiaalisiin yhteisöihin. On kuitenkin huomattava, että esimerkiksi turvallisuushakuinen asuminen on todennäköisempää, jos alueen väestö koostuu pääosin tilaviin asuntoihin kiinnipäässeestä iäkkäästä väestöstä ja perheistä. Myös sosiaalisen erilaisuuden sietokyky voi olla pienempää.

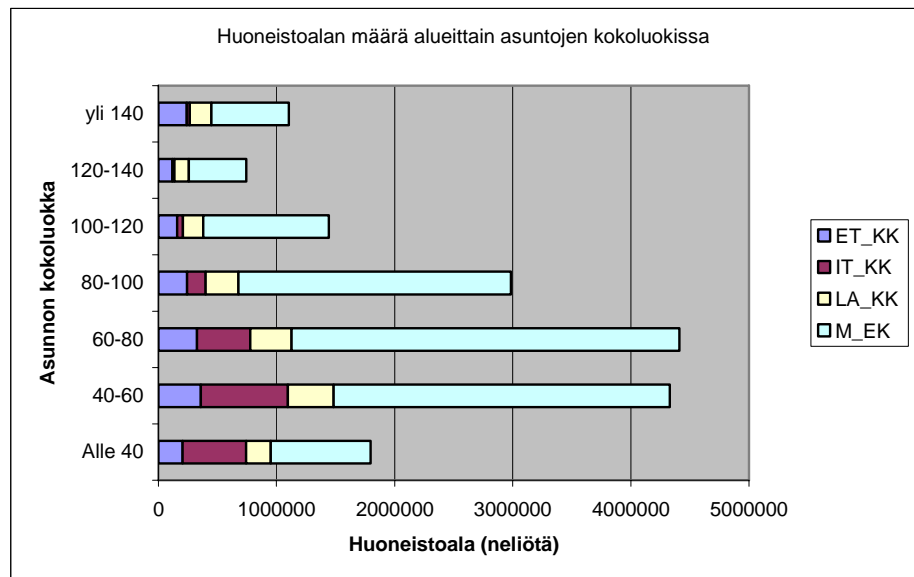
Asuntokooltaan yksipuolisen alueen rakentumista tulee Kalasatamassa välttää. Asuntokannan on tarjottava mahdollisuuksia sekä pitempiaikaiseen asumiseen että erilaisiin elämäntilanteisiin joustavaan asumiseen. Asumisväljyyttä pyritään nykyiseen asuntokantaan verrattuna kauttaaltaan kasvattamaan asuntojen kokoluokasta riippumatta. Kokojakauman suhteita ohjataan julkisen vallan toimenpitein ja tarjonnan yksipuolistuksessa tarvittaessa myös korjataan.

2.2 Paikallisuus ja asuntomarkkinat

Muuttojen paikallisuus asumisuran edetessä on yksi Kalasataman suunnittelun lähtökohdista. Paikallisuuden painottaminen liittyy myös suurkaupunkielämään. Liikenneyhteydet tärkeisiin paikkoihin ja paikallisyhteisöllisyys sitovat asukkaita tutuille alueille. Merkittävä osa asukkaista muuttaa läheltä, muutaman kilometrin säteeltä. Nykyisin Itäisen kantakaupungin kaupunginosat tarjoavat monille asuinpaikan itsenäisen asumisuran ensivaiheessa. Itäisessä kantakaupungissa ei kuitenkaan asuta pitkään, kun aletaan parantaa asumistasoa ja väljyyttä ja elämäntilanne muuttuu.

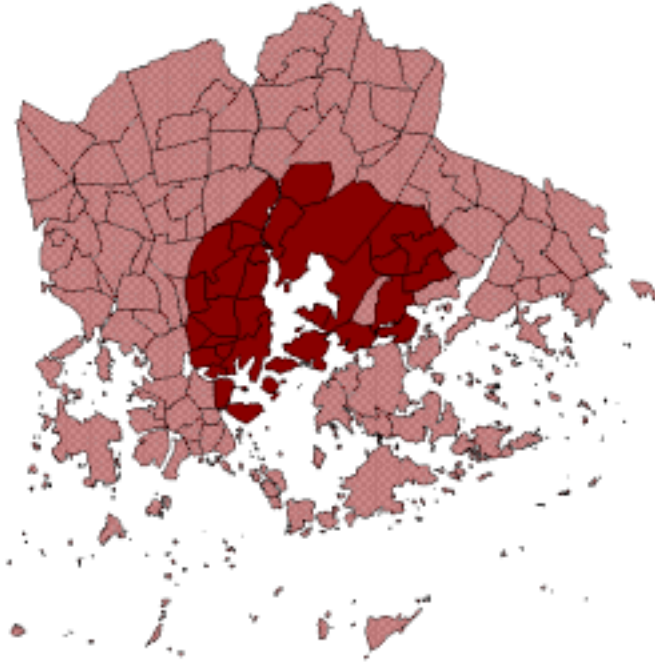
Vuonna 2000 ilmestyneessä kaupunkisuunnitteluviraston selvityksessä ”Kantakaupungin uudet ranta-alueet, rakentamisen sosiaalisia ulottuvuuksia” arvioitiin alustavasti, millainen on tulevan alueen suhde sitä ympäröivien alueiden (Kallio, Vallila, Alppiharju, Toukola, Kumpula) sosiaaliseen rakenteeseen.

Selvityksessä tuotiin esille, että Kalasataman lähialueiden asukkaat ovat joko nuoria itsenäisiä tai vanhoja, mutta lapsiperheitä on pienikokoisesta asuntokannasta johtuen huomattavasti keskimääräistä vähemmän. Merkittävällä helsinkiläisellä asuntomarkkina-alueella on kysyntään nähden liian vähän suuria, lapsiperheille sopivia asuntoja.

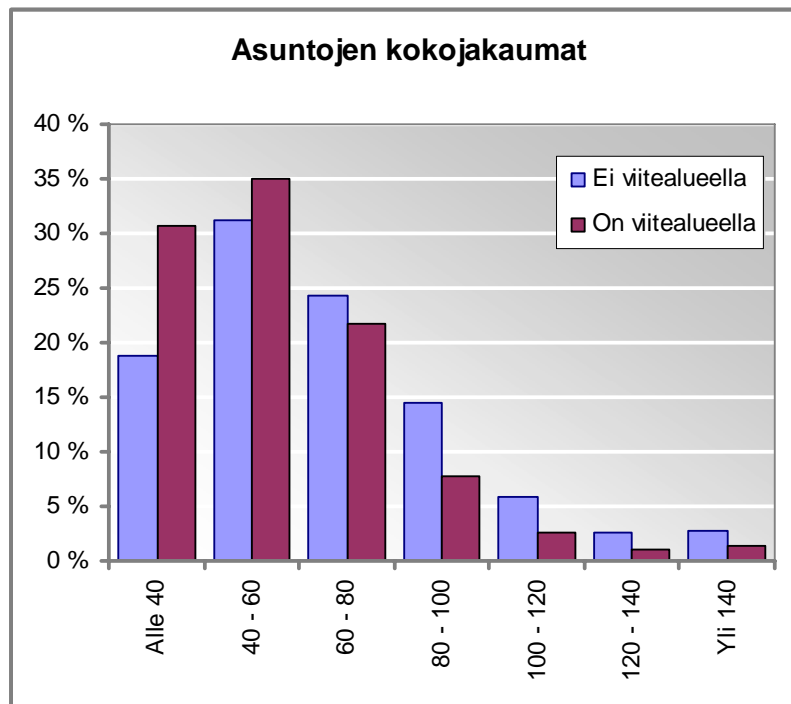


Kuva 1. Pääosa Helsingin asuntohuoneistoalasta on 40-100 neliömetrin asunnoissa. Itäisessä kantakaupungissa pienten asuntokokojen suhteellinen osuus (punainen väri) on huomattavasti muita alueita suurempi, mikä selittää osaltaan lapsiperheiden pientä osuutta.

Kalasadaman paikallista asuntomarkkina-aluetta voidaan pitää aiemmin arvioitua laajempänä. Hyvin todennäköisesti siihen kuuluu itäistä kantakaupunkia laajempi liikenneyhteyksiin perustuva alue, joka ulottuu aina koillisiin ja itäisiin kaupunginosiin saakka. Myös laajemman paikallisen asuntomarkkina-alueen asuntokanta on keskimäärin pienikokoisempaa.

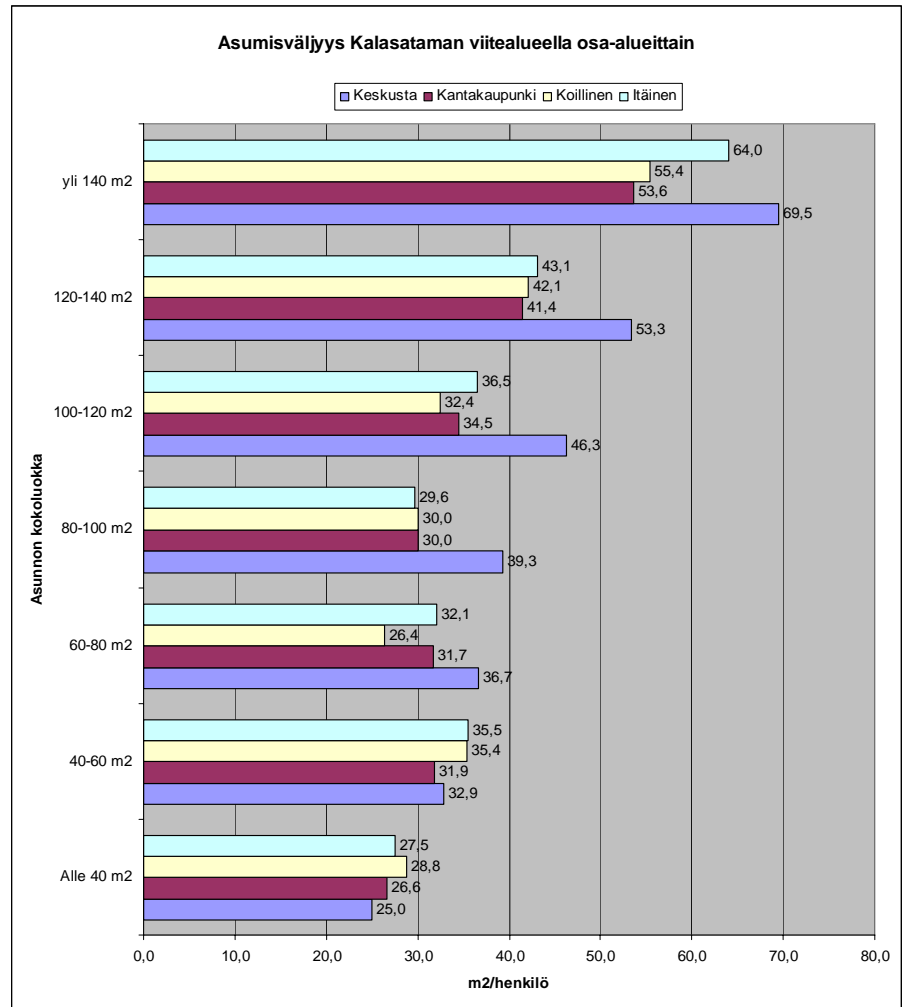


Kuva 2. Kalasadaman paikallinen asuntomarkkina-alue (viitealue) ulottuu aina itäisiin ja koillisiin kaupunginosiin saakka.



Kuva 3. Viitealueen asuntokanta on kaupungin muuta asuntokantaa pienikokoisempaa.

Asuntokannan jakautumista voidaan tarkastella osa-alueittaisilla jaotte-
luilla myös viitealueen sisällä. Kuvassa asuntokanta on jaettu keskus-
taan, kantakaupunkiin, itäiseen ja koilliseen osa-alueeseen. Asumisväl-
jyys on suurin keskustan alueella ja pienin kantakaupungin alueella.



Kuva 4. Keskustassa (esim. Katajanokka, Kruunuhaka) asutaan väljemmin kuin vii-
tealueen muissa osissa. Tämä selittyy sekä suuremmilla asunnoilla että pienemmillä
lapsiperheiden osuuksilla.

*Kalasataman asuntokannan kokojakaumalle asetetut tavoitteet arvioi-
daan osin suhteessa paikallisuuteen, osin siitä riippumatta. Arvion mu-
kaan yli puolet muuttajista muuttaa paikalliselta asuntomarkkina-
alueelta, alle puolet muualta. Itäisen kantakaupungin pienasuntovaltai-
suudesta sekä itäisen ja koillisen kaupunginosien suurten asuntojen
suhteellisesta pienestä osuudesta johtuen Kalasataman asuntoraken-
tamisessa on perusteltua painottaa suurten asuntojen tarjontaa.*

2.3 Uudet asunnot asuntomarkkinoilla

Asunnon hankkiminen uudesta kaupunginosasta ei ole vain perustarpeiden tyydyttämistä tai mekaanista asumisuran toteuttamista. Tärkeää on arvioida alueen ja asuntojen laatutekijöitä, esimerkiksi sitä, millaisin perustein muutetaan nimenomaisesti *uusiin* asuntoihin. Tätä on hiljattain tutkittu valtakunnallisella kyselyllä, joka suunnattiin vuosina 2003 ja 2004 valmistuneiden kerros-, rivi-, ja paritalojen asukkaille. Tutkimus käsitteli ainoastaan uusia tuottajamuotoisia asuntoja, joten havainnoilla on merkitystä Kalastaman rakentamisen tavoitteita arvioitaessa.

Havaintona oli, että asuntojen koosta riippumatta uusien omistusasuntojen hankintaa ohjaa ennen kaikkea pyrkimys asunnon ja lähiympäristön laatutason nostamiseen verrattuna aiempaan, pikemmin kuin tarve saada nopeasti uusi asunto esimerkiksi työpaikan tai opiskelupaikan ehdoilla. Uuden asunnon hankkiminen on ennen kaikkea asumisen laatutason nostamista. Tulevaisuudessa tendenssi korostunee edelleen.

Laadun mittareita on monenlaisia, mutta asunnon uutuus on itseisarvo, jonka koetaan lisäävän asumisen laatua tilavampana asuntona, vähentyneinä remonttihuolina, parempana asunnon varustuksena tai aiempaa miellyttävämmäksi arvioituna lähiympäristönä.

Kalastamassa pyritään rakentamisen laatuun, joka mielletään korkeatasoiseksi asuntojen koosta, toteutustavasta, hallintamuodosta ja hintatasosta riippumatta.

2.4 Saavutettavuuden ja ympäristökokemusten merkitys

Merkittävä osa alueen houkuttelevuudesta syntyy sijainnista ja hyvästä saavutettavuudesta. Kalastaman saavutettavuus seudullisesti on hyvä, samoin saavutettavuus vanhasta kantakaupungista. Sijainti veden äärellä kantakaupunkialueen reunassa ovat nykymieltyimysten perusteella sen ehdottomia vahvuuksia. Nämä ominaisuudet itsessään nostavat Kalastaman houkuttelevuutta asuntojen ja rakennetun lähiympäristön ominaisuuksista riippumatta.

Kuitenkin myös rakennetun lähiympäristön koetuilla ominaisuuksilla on merkitystä. Esimerkiksi likimain samalla etäisyydellä kantakaupunkiin nähden sijaitsevissa Itä-Pasilassa ja Merihaassa asuntojen keskimääräinen hintataso vapailla markkinoilla on ollut jatkuvasti alhaisempi kuin saavutettavuuden perusteella voisi olettaa. Tämä antaa viitteitä siitä, että alueilla on ominaisuuksia, jotka vähentävät haluttavuutta tai niihin liitetään kielteisiä mielikuvia.

Asuinympäristöihin kohdistetut vaatimukset voivat liittyä myös asukkaiden makuun, elämäntapaan ja -tyyliin. Julkisivujen estetiikka, asuinrakennusten kuten porraskäytävien ja yleisten alueiden viihtyisyys ovat

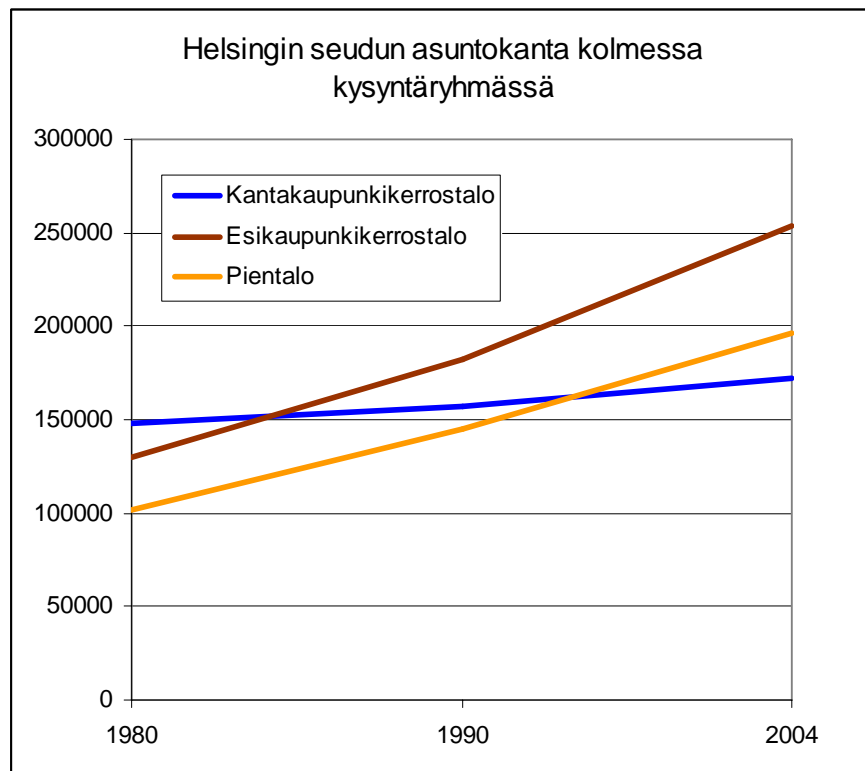
muotoutumassa yhä tärkeämmäksi osaksi hyvää asumista. Asumisen tulee viestittää identiteetistä ja osoittaa hyvää yksilöllistä ja onnellista elämää. Sekä asuntojen että lähiympäristöjen tulee tuntua kodikkailta. Lisäksi alueelta on löydyttävä elämäntapaa tukevia toimintoja ja palveluja.

Kalasadaman saavutettavuus on erinomainen sekä seudullisesti että paikallisesti. Tämä tekijä itsessään tekee alueesta houkuttelevan ja nostaa sen statusta. Keskeinen merkitys on rakennetun lähiympäristön ja rakennusten yleisten tilojen viihtyisyydellä. Kalasadamassa tavoitteena on toteuttaa kodikkaita tiloja myös asuntojen ulkopuolelle. Asuntorakentamisessa varmistetaan rakennuskannan julkisivujen ja yhteistilojen korkea laatutaso.

2.5 Asumismuodot ja asuinympäristöt

Tutkimusten perusteella tiedetään, että merkittävän osan suomalaisista asumistoiveet kohdistuvat pientaloasumiseen. Pientalo näyttää edustavan useimmille jonkinlaista asumisuran huippua. Asumismuotoja ei kuitenkaan kannata tarkastella asuinympäristöstään irrotettuna. Helsinkiläiselle asuntokannalle tyypillinen asuntotyyppi kerrostalo esikaupungissa ei asumistoivekyselyissä ole näyttäytynyt kovin suosittuna.

Kerrostaloasunnon pitäminen asumisuran huippuna edellyttää asunnon sijaintia suuren kaupungin keskustassa tai sen välittömässä läheisyydessä. Kaupunkimaista kerrostaloasumista toivovat ovat yleensä helsinkiläisiä, joiden toiveiden on todettu poikkeavan selvästi muista. Eri asumismuotojen tarjontaa tietyssä asuinympäristössä voidaan seudullisesti arvioida jakamalla se kantakaupunkikerrostaloihin, esikaupunkikerrostaloihin ja pientaloihin.



Kuva 5. Kantakaupunkikerrostalojen tarjonta on seudulla kasvanut muita tarjontalohkoja hitaammin. Tämä on todennäköisesti vaikuttanut kantakaupungin asuntokannan jatkuvasti kohoavaan hintatasoon myös muista tekijöistä kuin sijaintitekijöistä ja saavutettavuudesta johtuen.

Kalasadaman rakentamisella on merkittävä rooli kaupunkimaisen kerrostaloasuntokannan tarjonnan lisäämisessä. Rakentaminen on mahdollisuus lisätä kerrostaloasumisen suosiota ja parantaa sen mielikuvaa.

2.6 Asunto kulutushyödykkeenä

Asuntojen hankintaan suhtaudutaan nykyisin kuin kuluttamiseen. Asunto on hyödykkeenä sekä julkinen että yksityinen. Siksi myös asuntopoliitiikan tulisi olla samanaikaisesti sekä universaalia (yleispätevää) että selektiivistä (asuinalueita erilaistetaan erilaisille kuluttajaryhmille).

Varallisuuden kasvu ja hyvin pitkään jatkunut matala ja vakaa korkotaso on lisännyt varsinkin varakkaimpien väestöryhmien mahdollisuuksia hankkia asuntonsa sieltä, mistä parhaaksi katsovat. Maksukykyisten ryhmien vaatimuksia ja tarpeita pyritäänkin asuntorakentamisessa nykyisin huomiomaan aiempaa paremmin.

Varakkaimpia asiakasryhmiä lukuun ottamatta suuntaus ei kuitenkaan yleensä ole näkynyt rakentajien toimissa, jotka pyrkivät omista lähtökohdistaan toteuttamaan sellaista laatua, mikä riittävästi menee kau-paksi. Jatkuvassa ylikysyntätilanteessa yleispätevillekin asunnoille löy-

tyy aina ottaja. Todellista painetta kilpailla uusilla asunnoilla kulutus-
hyödykkeiden tavoin vapailla markkinoilla ei ole syntynyt.

Kalasadamassa suositaan erilaisille kuluttajille suunnattujen asumisvaihtoehtojen kehittelyä myös kohtuuhintaisessa ja ei-markkinaehtoisessa asuntorakentamisessa.

2.7 Imagon rakentamisen ainekset

Oleellinen kysymys on, miten universaalia väestöryhmien sosiaalisen sekoittamisen periaatetta ja rakentamisen korkeita laatutavoitteita toteuttamalla voidaan välttää ”tylsän”, monotonisen ja tietynlaiseen keskivertoelämään pakottavan tarjonnan syntyminen.

Paikallisuus on keskeinen perusta alueiden profiloinnissa ja kaupunginosien imagojen rakentumisessa. Kalasadaman ympäristölle (Kallio, Sörnäinen, Vallila, Hermanni) ominainen paikallinen piirre on eräänlainen ”rosainen urbaanisuus”. Se rakentuu teollisen historian, taideteollisten ja luovien alojen läsnäololle sekä etenkin Itäväylän suunnasta saavuttaessa elämyksellisen näkymän muodostaman suurkaupunkimaisuuden perustalle. Paikallisuuteen liittyy sosiaalisia piirteitä erilaisuuden sietokyvyn kautta.

Kalasadaman kehittämisessä ja asuntorakentamisessa suositaan suurkaupungin symboliikkaa. Identiteetti muodostuu teollisuuden ja työn historiasta sekä lähialueen, Kallion, positiivista imagotekijöistä kuten urbaanista elämäntavasta, fyysisesti urbaanista ympäristöstä, nuorista aikuisista, suvaitsevaisuudesta ja rosoisuudesta. Aluetta ei pidä ”yli-suunnitella”, jotta riittävät edellytykset alueen omaehtoiselle kehittymiselle ja uusille innovaatioille säilyvät. Tämä ei merkitse asuntorakentamisen laatutavoitteista tinkimistä.

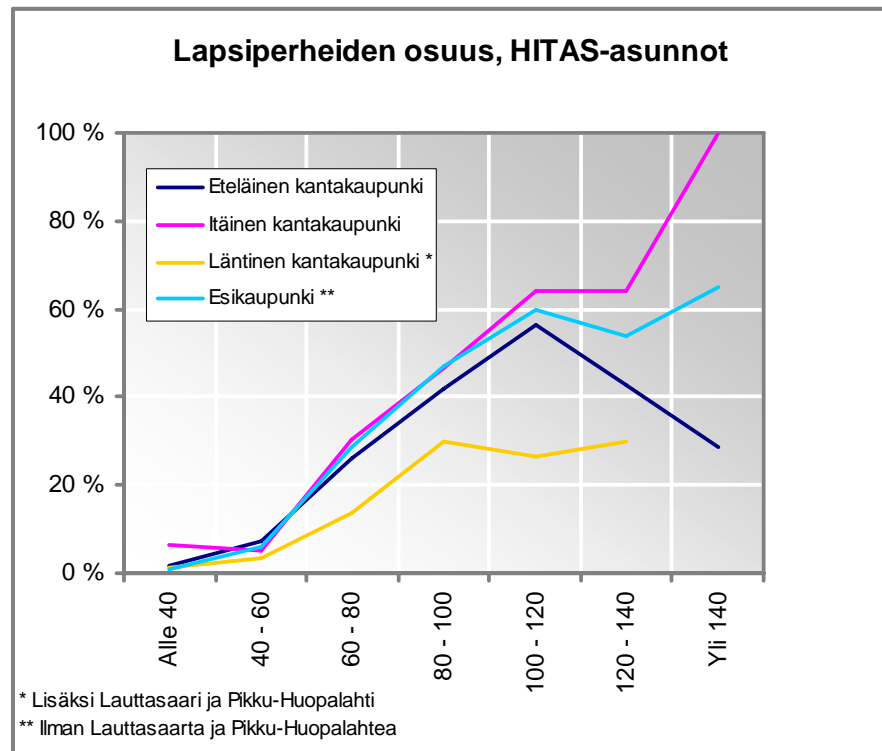
Aluetta markkinoidaan kulttuurisen pääoman alueena, jolla asuu hyvin erilaisia ihmisiä kuten huippuosaajia, ulkomaalaistaustaisia, ydinperheitä, yksinasuvia ja opiskelijoita. Imagoa luovat monimuotoiset asumisratkaisut kuten näköala-asuminen, loft-asunnot, kelluvat asunnot ja eriliset asumisen saarekkeet.

2.8 Asuntoihin kiinnipääseminen

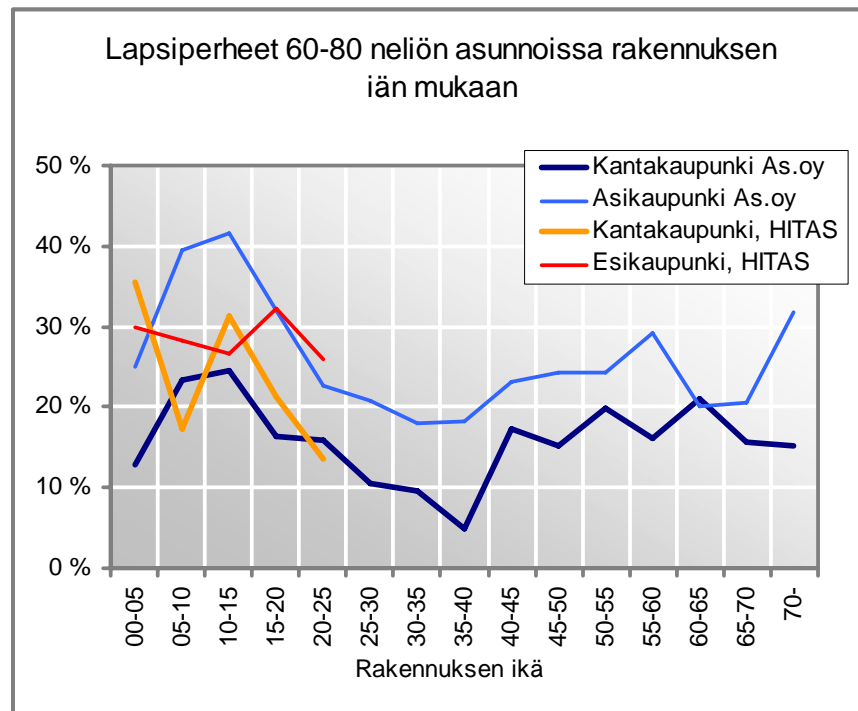
Eri väestöryhmien mahdollisuuksiin hankkia asunto alueelta vaikuttaa vahvimmin muotoutuva hintataso. Ylikysyntätilanteessa sijainniltaan keskeisten asuntojen hinta muodostuu niin korkeaksi, ettei kaikilla väestöryhmillä, edes keskituloisilla, ole niihin varaa. Etenkin kotoa itenäistyvien nuorten, opiskelijoiden, osan maahanmuuttajista ja lapsiperheiden asema on ongelmallinen tilanteissa, jossa asunnot ovat kalliita. Mikäli nämä väestöryhmät puuttuvat, alueesta tulee sosiokulttuuriselta rakenteeltaan yksipuolinen ja urbaanin profiilin kannalta olennaisia elementtejä jää puuttumaan.

Erilaisilla asuntojen hintasääntelymekanismeilla voidaan tulla kohdennetusti vastaan niitä, joilla taloudellisia resursseja on vähemmän, mutta joita alueelle monipuolisen väestörakenteen nimissä tavoitellaan.

Helsingillä on pitkä perinne ei-markkinaehtoisten sääntelymekanismien soveltamisessa. Esimerkiksi Hitas-järjestelmällä on havaittuine puutteineenkin mahdollistettu asumisuransa alkuvaiheessa olevalle perheelliselle keskiluokalle asettuminen uusiin asuntoihin sijainniltaan keskeisille paikoille.



Kuva 7. Lapsiperheiden osuuksia HITAS-asuntokannassa alueittain.



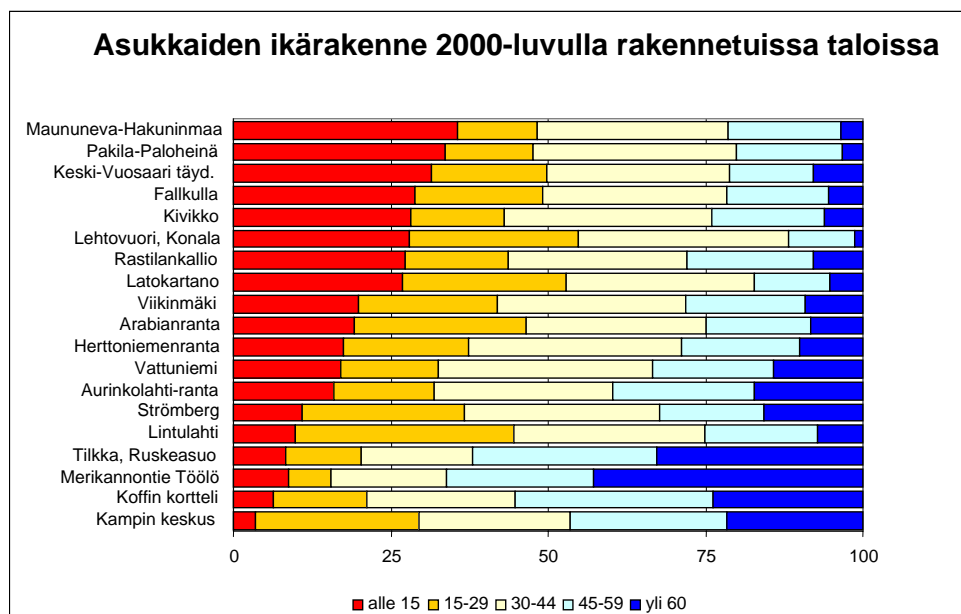
Kuva 8. Lapsiperheiden osuuksia eri-ikäisessä HITAS -asuntokannassa.

Ns. ei-markkinaehtoisten asuntojen asukkaat ovat Helsingissä yleisesti korkeampituloisia kuin muualla maassa. Helsingissä uusien asuntojen välittämiseen asukkaalle liittyy myös muita erityispiirteitä. Halutuilla sijainneilla sijaitseviin ei-markkinaehtoihin asuntoihin ovat päässeet kiinni ne, jotka aktiivisesti seuraavat niiden suunnittelua ja tuntevat niiden välityskanavat. Tämä edellyttää paikallistuntemusta ja sitä, että osataan toimia nopeasti ja oikeaan aikaan. Ylikysyntätilanteessa vain ne, jotka ovat "ajan hermolla" ovat saaneet asunnon halutulta paikalta.

Hintasääntelymekanismien soveltaminen Kalasataman asuntorakentamiseen on tärkeää monipuolisen väestörakenteen näkökulmasta.

2.9 Erittäin korkeatasoisen asuntotuotannon kohteet

Helsingin uudisasuntomarkkinoilla oman tarjonnan lohkonsa muodostavat keskeisille paikoille toteutetut niin sanotut erittäin korkeatasoisen asuntotuotannon kohteet. Niitä on toteutettu keskeisille paikoille maksukykyisimmän asiakaskunnan kasvaessa 1990-luvun lopulta lähtien. Näistä esimerkkeinä ovat Tilkan alue, Sinebrychoffin alue, Merikannon-tie Töölössä ja Kampin keskuksen asunnot. Varakas ja maksukykyinen ryhmä on asuntomarkkinoilla todennäköisesti edelleen kasvamassa.



Kuva 9. Erittäin korkeatasoisen asuntotuotannon kohteisiin asettuva väestö on selvästi keskimääräistä iäkkäämpää. (Lähde: Vuori/TieKe 2006)

Erittäin korkeatasoisen tuotannon kohteisiin hakeutuu Helsingissä keskimääräistä iäkkäämpää väestöä. Vaikutukset on huomioitava myös Kalasataman asuntopolitiikkaa arvioitaessa. Asuntoja vapautuu hitaammin markkinoille, mutta toisaalta alueelle asettuu vakiintuvaa väestöä.

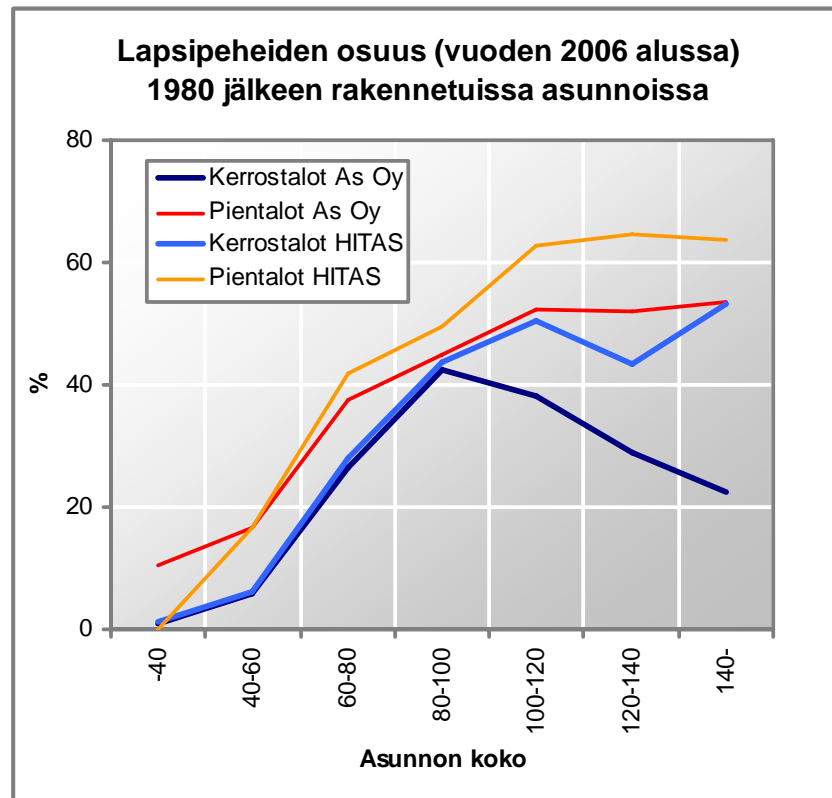
Maksukykyisten asiakasryhmien kasvaessa, osa Kalasataman tarjonnasta voi olla niin sanottua erittäin korkeatasoista. Tämä on perusteltua monipuolisen väestörakenteen kannalta. Erittäin korkeatasoinen rakentaminen soveltunee parhaiten rannan tuntumaan, jossa hintataso muodostunee korkeimmaksi. Alueen elinvoiman ja monipuolisuuden näkökulmasta erittäin korkeatasoisen asuntorakentamisen roolin ylikorostumista alueella tulee kuitenkin välttää.

3. Väestöryhmät Kalastaman sosiaalisessa profiilissa

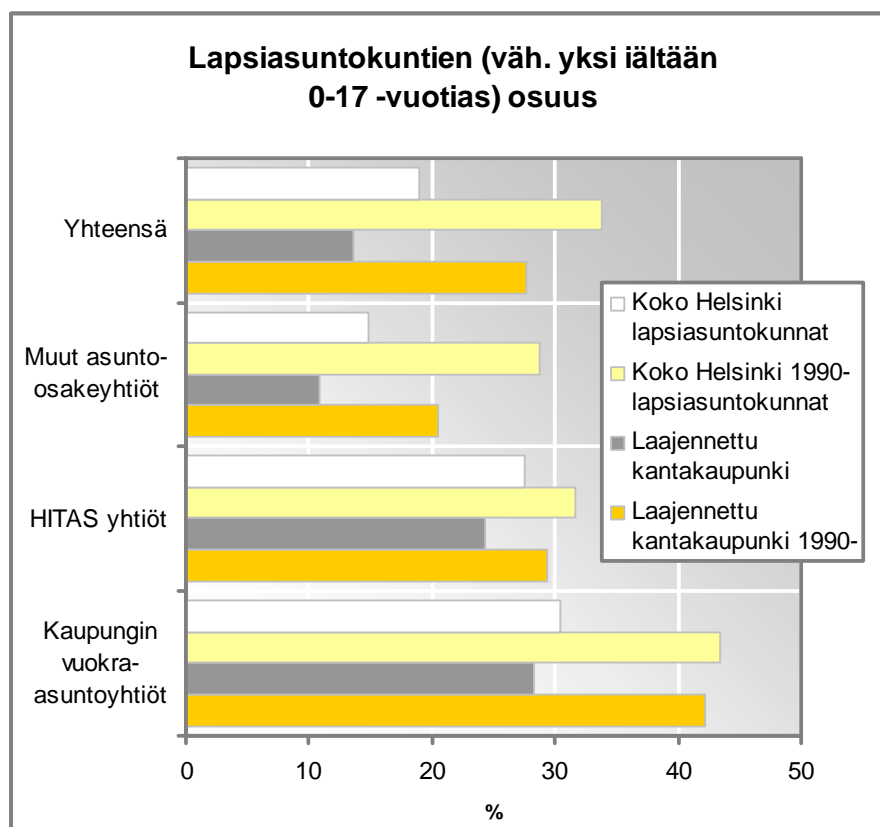
3.1 Lapsiperheet

Lapsiperheiden asumisessa olennaista on riittävän tilava asunto. Asumisuralla eteneminen tapahtuu yleensä siten, että asuineliöitä on vähiten silloin, kun niitä eniten tarvittaisiin eli niin sanotussa pikkulapsivaiheessa. Käytännössä lapsiperhe saavuttaa riittävän asumisväljyyden myöhään, jos silloinkaan.

Lapsiperheet kokevat usein asuvansa ahtaasti. Ahtaaksi koetussa asumisessa on kysymys riittämättömistä taloudellisista voimavaroista. Lisää asumispinta-alaa kaipaavat erityisesti monilapsiset perheet. Ahdas asuminen painottuu ennen kaikkea nuoriin perheisiin ja pienituloisiin. Taloudelliset tekijät voivat myös toimia perheeseen kasvattamisen esteinä. Ongelma on suurin korkeiden hintojen alueella eli Helsingissä.



Kuva 10. Lapsiperheiden osuuksia pientaloissa ja kerrostaloissa asunnon kokoluokan mukaan.



Kuva 11. Lapsiasuntokunnat koko Helsingissä ja laajennetussa kantakaupungissa.

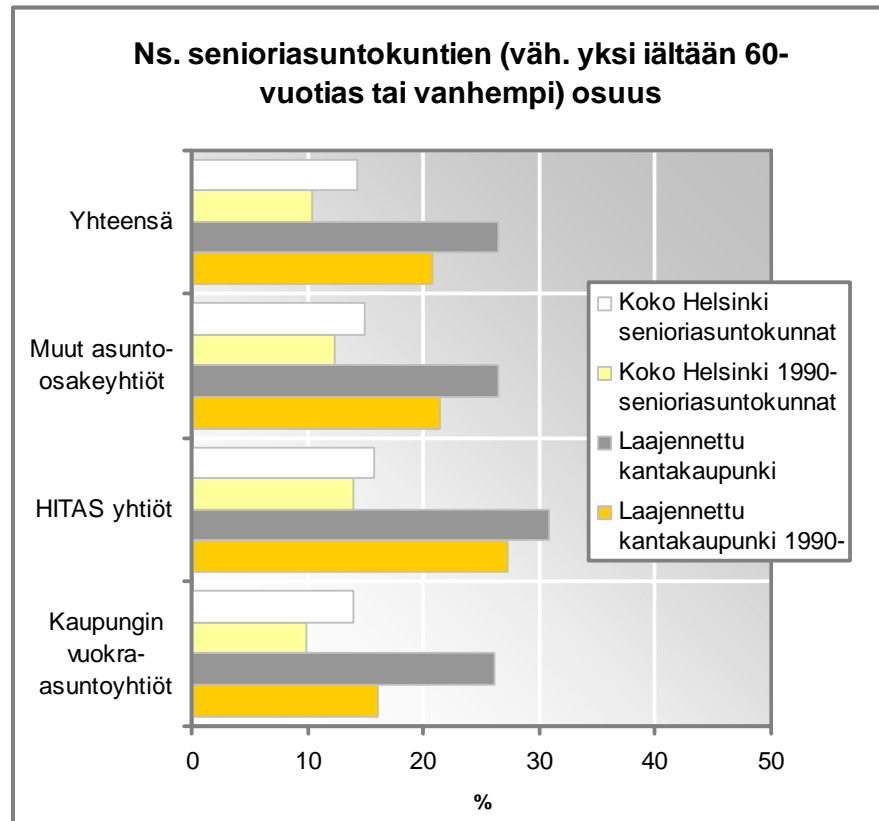
Ympäristön lapsiystävällisyys on lapsiperheiden asuinaluetta koskeva toive. Lapsiystävällisyyden määrittelyyn vaikuttaa vahvasti etenkin liikenneympäristön koettu turvallisuus. Palvelujen osalta päiväkotien tulisi sijaita lähellä asuntoa. Parhaimmillaan asuinympäristö tukee perheen arkista elämää eikä vaikeuta sitä. Samalla vahvistuvat mahdollisuudet luontevaan yhteisölliseen elämään lähiympäristössä. Lapsiperheet pitävät myös elinympäristön pysyvyyttä tärkeänä tavoitteena. Muutto alueelta toiselle merkitsee usein koko elämän organisoimista uudelleen. Koulun, päiväkodin ja kaveripiirin vaihtuminen tiehään ei yleensä ole toivottavaa lasten sosiaalisesti kestävästä kasvuympäristön kannalta.

Asuntojen pohjaratkaisuissa erityisesti säilytystilojen ja eteisten ahtaus ja vähäisyys ovat ongelmia sujuvan perhearjen kannalta. Perhedynamiikaltaan erityyppisille perheille sopivat kuitenkin erilaiset asuntojen tilaratkaisut. Yhdessä tekemistä arvostava perhe nauttii tilaratkaisun avoimuudesta. Itsenäisyyttä ja henkilökohtaisia projekteja tärkeänä pitävä perhe viihtyy asunnoissa, joissa on ovilla suljettavia eriytyviä tiloja.

Kalasadaman tulee tarjota asumisen mahdollisuuksia, joita muu itäinen kantakaupunki ei pysty tarjoamaan. Tällaisia ovat perheasunnot ja lasten kannalta turvallisiksi mielletyt asuinympäristöt. Osassa aluetta voidaan painottaa erityisesti lapsiperheille sopivan ympäristön suunnittelua. Tämä on luontevaa alueen pohjoisosassa, joka tulee olemaan muita alueita puistomaisempi ja jossa yhteys luontoon on selkeämpi.

3.2 Ikääntyvä väestö

Määrällisesti merkittävän ja taloudelliselta asemaltaan vahvan ryhmän asuntomarkkinoilla muodostavat ikäihmiset. Suurimmalla osalla nykyisistä yli 65-vuotiaista on turvattu taloudellinen tilanne. Lähes 90 % heistä asuu omistusasunnossa. Ikääntyneen väestön määrä kasvaa tulevaisuudessa. Väestön terveydentilan kohentuminen jatkuu, samoin paranevat mahdollisuudet omaehtoiseen asunnossa selviytymiseen.



Kuva 12. Senioriasuntokuntia osuuksia Helsingin asuntokannassa.

Ikääntymisen mukanaan tuomia elämän käännekohtia ovat eläkkeelle jääminen ja toimintakyvyn aleneminen. Ikääntyvät haluavat yleensä asua kotona mahdollisimman pitkään ja saada tarvittaessa joustavasti palveluja kotiinsa. Pitkään kotona asuminen edellyttää fyysiseltä ympäristöltä tiettyjä ominaisuuksia, joista tärkeimpiä ovat rakennuksen ja ympäristön esteettömyys, hissi kerrostaloasunnossa, helposti saavutettavat palvelut ja hyvät liikenneyhteydet.

Osa ikäihmisistä haluaa vaihtaa asuntonsa uuteen asumisen laatutason nostamiseksi. On mahdollista, että asuntoihin sitoutuneita taloudellisia resursseja pyritään vapauttamaan muuhun käyttöön tai siirtymään monipaikkaiseen asumiseen esimerkiksi kesämökille tai ulkomaille. Tutkimusten mukaan yli puolet yli 65 -vuotiaista uusiin asuntoihin muut-

tavista muuttaa nykyisin vapaaehtoisesti aiempaa pienempään asuntoon. Tällöin saattaa riittää pienempikin kaupunkiasunto.

Ikääntyville suunnatun asumisen suunnittelussa tulisi huomioida asteittain lisääntyvä avuntarve. Vajaa viidennes 65-vuotiaista, kolmannes yli 75-vuotiaista ja puolet 85-vuotiaista tarvitsee apua arjessa selviytyäkseen. Yli 80-vuotiaista 60 % on yksinasuvia, jolloin avun tarve ulkopuolelta korostuu.

Esimerkiksi palvelu- tai senioritaloon siirtyminen voi olla vaihtoehtona nostaa asumisen laatua ja varmistaa palvelujen helppo saatavuus. Yksinasuvat voivat myös saada lisää sisältöä elämäänsä samassa elämänvaiheessa olevasta asuinyhteisöstä ja sen muodostamasta sosiaalisesta verkostosta. Erilaisin palvelutalokonseptein toteutettuja asuimuotoja kuten ryhmäasuntoja ja senioritaloja on toteutettu viime vuosina hyvällä menestyksellä muun muassa Arabianrantaan.

Kalasadaman alueella varaudutaan riittävällä tonttitarjonnalla senioriasumiseen tähtäävien asumiskonseptien toteuttamiseen.

3.3 Maahanmuuttajat

Suurkaupungin dynamiikan ja elinvoiman kannalta tärkeän väestöryhmän muodostavat maahanmuuttajat. Suomessa siirrytään kohti aktiivista työperäistä maahanmuuttoa. Maahanmuuttajatyövoiman tarve kasvaa sekä korkeakoulutusta vaativilla aloilla että palvelu- ja työvoimavaltaisilla aloilla. Maahanmuutto jatkuu tulevaisuudessa myös humanitaarisista syistä ja opiskelun kautta. Vaikka maahanmuuttajat ovat heterogeeninen ryhmä, tarkoituksenmukaista on tarkastella heitä myös erityistarpeita omaavana ryhmänä.

Humanitaarisista syistä maahan saapuvat sijoittuvat kotoutumisensa alkuvaiheessa ensisijaisesti vuokra-asuntokantaan. Perhekoosta saattaa olla keskimääräistä suurempi, jolloin tilavien asuntojen tarve korostuu. Työperäisten maahanmuuttajaryhmien asuntokysyntää on vaikea arvioida yleisellä tasolla. Oman ryhmänsä muodostavat virkamiehet ja korkeasti koulutetut asiantuntijat, joiden parissa on ilmennyt kysyntää tilavista, valmiiksi kalustetuista vuokra-asunnoista.

Maahanmuuttajia yleisemmin voidaan arvioida kaupunginosan sosiaalista profiilia muokkaavana vahvuutena, joiden paikallisia toimintaedellytyksiä voidaan vahvistaa. Itäiseen kantakaupunkiin laajemmin on jo sijoittunut runsaasti maahanmuuttajien elinkeinotoimintaa kuten elintarviketukkuja ja etniseen ruokakulttuuriin erikoistuneita kadunvarsiliikkeitä. Nämä ovat tyypillisiä varsinkin Hämeentien varrella ja Tukutorin alueella.

Kansainvälistä kehitystä seuraten etnisten ruokien ja gastronomian arvostus kasvaa edelleen tulevaisuudessa myös valtaväestön keskuudessa. Kaupunkilaisen elämäntavan vahvistumisen myötä elintarvikkeiden kulutus muuttuu erikoisuuksia ja raaka-aineiden monipuolisuutta

arvostavaksi ja ruoka-ainesten monipuolista tarjontaa pidetään olennaisena osana kiinnostavan asuinympäristön palvelutarjontaa.

Maahanmuuttajien asettumista Kalasataman alueelle tukevat keskeisille paikoille rakennettavat hintasäännöstellyt asunnot sekä kaupungin vuokra-asunnot. Alueelle pyritään toteuttamaan myös valmiiksi kalustettuja korkeatasoisia vuokra-asuntoja.

Maahanmuuttajien elinkeinot ovat olennainen osa Kalasataman sosiaalista profiilia. Kulttuuristen virtausten sallitaan näkyä kaupunkikuvassa ja tätä tuetaan. Lisäksi huolehditaan elinkeinotoiminnan edellytyksistä mahdollistamalla monimuotoisten liiketilojen syntyminen katujen varsille ja keskeisten liikennevirtojen solmukohtiin.

3.4 Nuoret ja opiskelijat

Nuoret ja opiskelijat ovat merkittävä alueen sosiaalista luonnetta muokkaava väestöryhmä. Tämä väestönosa viettää muita ryhmiä aktiivisemmin aikaa asuntojen ulkopuolella ja käyttää ahkerasti kaupunkimaisia palveluita kuten kahvila- ja ravintolapalveluita. Tällä on suurta merkitystä alueen dynamiikan ja elävyyden kannalta.

Pääsy vapaille vuokramarkkinoille on nuorilla monista syistä muita ryhmiä vaikeampaa. Esimerkiksi noin kolmannes Helsingin opiskelijäväestöstä asuu tarkoitusta varten rakennetuissa opiskelija-asunnoissa. Tulevaisuudessa ulkomaalaisten perustutkinto-opiskelijoiden ja jatko-opiskelijoiden määrä ja osuus Helsingissä kasvavat. Tämä ylläpitää organisoitun opiskelija-asumisen kysyntää myös tulevaisuudessa.

Kalasataman lähialueelle on sijoittunut lukuisia korkeakoulu-, ja ammattikorkeakouluyksiköitä sekä tutkimuskeskuksia (Teatterikorkeakoulu, Kuvataideakatemia, Taideteollinen korkeakoulu, Mediakeskus Lume, Praktikum ja Aracada). Helsingin yliopiston luonnontieteisiin painottunut kampusalue sijaitsee Kumpulassa ja biotieteisiin ja eläinlääketieteisiin erikoistunut kampus Viikissä.

Nämä korkeakoulut ja niiden ympärille tulevaisuudessa ryhmittyvät yritysklusterit muodostava yhä tärkeämmän Vanhankaupungin lahtea ympäröivän tiede-taide -akselin. Opiskelijoiden viihtyvyyden kannalta on olennaista, että opiskelija-asunnot rakennetaan kampusten yhteyteen tai hyvien kulkuyhteyksien päähän keskustasta. Opiskelijat suosivat asuntovalinnoissaan kaupunkimaisia sijainteja tiiviiden sosiaalisten kontaktien takia.

Opiskelija-asuntorakennuttajat tulevat edelleen olemaan tärkeä toimija asuntotuotannossa, kun ulkomaalaisten opiskelijoiden ja jatko-opiskelijoiden määrä kasvaa. Korkeakoulujen ja keskustan läheisyydestä johtuen Kalasataman alue on erinomainen paikka korkeakoulu-opiskelijoille suunnattuun asuntorakentamiseen.

4. Osa-alueet houkuttelevan asumisen näkökulmasta

Suunnittelualue jakautuu kolmeen asumisen kannalta eriluonteiseen osa-alueeseen: pohjoinen alue (Verkkosaari), Kalasataman metroaseman alue ja eteläinen alue (Hanasaari ja Sompasaari). Tämä jako voi näkyä myös tulevassa sosiaalisessa rakenteessa.

On ennustettu, että metroaseman eteläpuoleiset alueet tulevat olemaan asumisen kannalta edullisemmassa ja arvostetummassa asemassa kuin kauempana ja metroaseman pohjoispuolella olevat alueet. Edellisistä avautuvat näkymät keskustaan ja Kruunuvuorenselän suuntaan. Ne sijaitsevat auringonvalon kannalta edullisesti etelään ja lounaaseen. Jälkimmäiset alueet avautuvat pääasiassa Vanhankaupunginselän suuntaan avautuen itään ja koilliseen.

Asumisen kannalta eriluonteiset alueet eivät ole vain heikkous, vaan eri ryhmien asumispreferenssit huomioiden lähtökohta voidaan kääntää vahvuudeksi. Suunnittelualuetta määrittelee selkeimmin pohjois-eteläsuuntainen akseli, joka määrittelee osa-alueiden erilaista luontosuhdetta

4.1 Eteläiset osa-alueet

Eteläisten alueiden perusrakenne liittyy luontevimmin vanhan kanta-kaupungin täsmälliseen urbaaniin maisemaan. Eteläiset osa-alueet rakennetaan toiminnallisiksi kortteleiksi. Kaupunkimaisuuden edellytyksenä on, että reitit ovat ympär kierrettäviä ja umpikujat puuttuvat kaupunkirakenteesta. Tämä tukee myös kadunvarsiliiketojen toimintaedellytyksiä.

Vaikka kaupunkirakenteessa on pussinperäisiä niemekkeitä, on niiden rakentamisessa syytä välttää sosiaalisen poissulkemisen mekanismeihin perustuvia eristyneitä asumislukeroita. Gated community -tyyppinen kehitys ei ole suotavaa.

Julkisen kaupunkitilan avoimuuden tavoite ei kuitenkaan ole ristiriidassa tavoitteen kanssa, jossa tilan hallinta erotetaan selvästi. Tilan hallinnalla, ts. sen määrittelyllä kuka ottaa vastuun alueiden huolenpidosta, on suurta merkitystä esimerkiksi sosiaalisen turvallisuuden kannalta. Tästä syystä myös määrittelemättömiä "ei-kenekään-tiloja" tulee välttää.

Hanasaaren ja Sompasaaren asuntokorttelit rakennetaan siten, että ne muodostavat kaupunkimaisia, ympär kierrettäviä kortteleita. Yksityisen ja julkisen tilan hallinta erotetaan selkeästi. Alueella vältetään sosiaalisen poissulkemisen mekanismeihin perustuvia eristyviä asumislukeroita.

4.2 Metroaseman alue

Metroaseman ympäristössä tärkeää on varmistaa keskeisen kokoojakadun syntyminen, joka yhdistää pohjoiset ja eteläiset alueet toiminnallisesti toisiinsa.

Alueelle voidaan suunnitella hyvinkin korkeita asuinrakennuksia, joista avautuu hienoja kaupunkinäkymiä eri suuntiin. Tämä tulee olemaan metroaseman alueen asumisen keskeisin attraktiotekijä. Korkeat vertikaaliset rakennukset korostavat myös hienon sisääntulon kantakaupunkiin, mikä luo alueelle vahvan identiteetin.

Metroaseman alueella asumisen tärkeimmäksi attraktiotekijäksi muodostuvat korkeat rakennukset, joista avautuu näköaloja eri suuntiin.

4.3 Pohjoiset osa-alueet

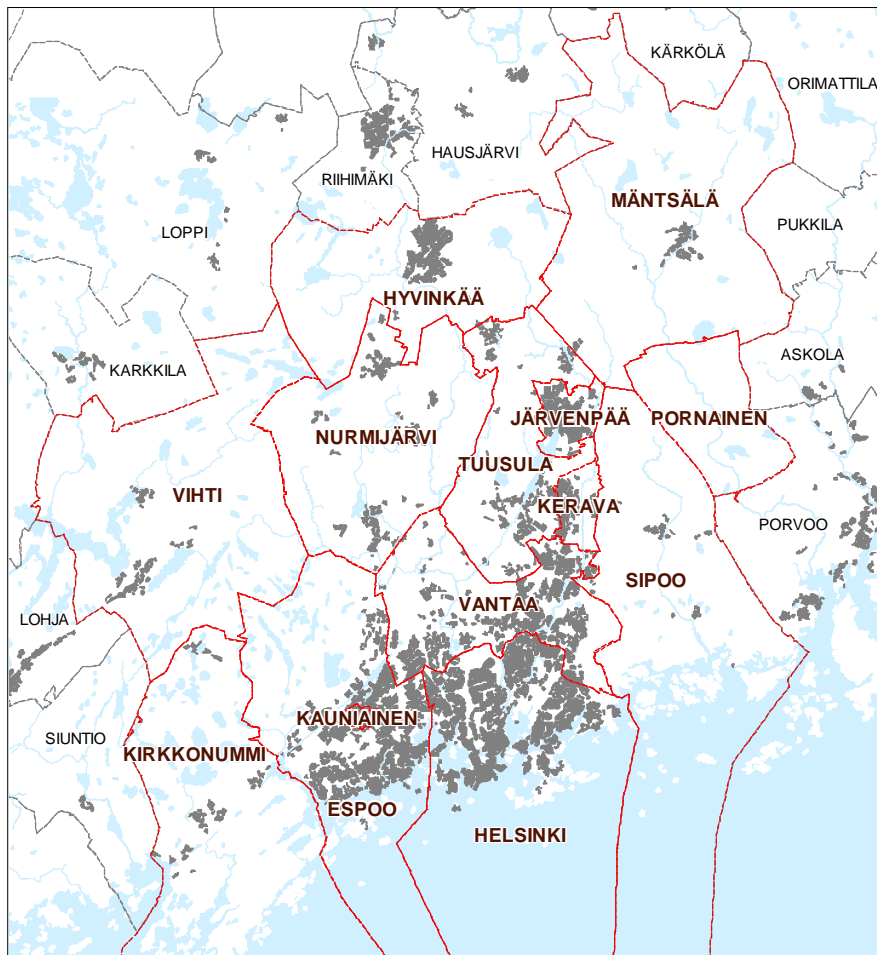
Pohjoiset alueet ovat leimallisimmin osa Vanhankaupunginselän maisematilaa ja yhteys luontoon on muita alueita selkeämpi. Tämän puoltaa lapsiperheille suunnattavien asuntojen rakentamisen suuntaamista nimenomaan pohjoisosiin, Verkkosaaren alueelle.

Lähtökohdiltaan alue muistuttaa Arabianrannan aluetta. Alueelle voidaan suunnitella turvallisia laajaan rantapuistoon rajautuvia lähiympäristöjä. Pohjoisissa osissa on kuitenkin syytä varmistaa sujuvat toiminnallisen yhteys Hermannin suuntaan.

Lapsiperheille suunnattavien asuntojen rakentamista ohjataan pohjoisosiin, Verkkosaaren alueelle.

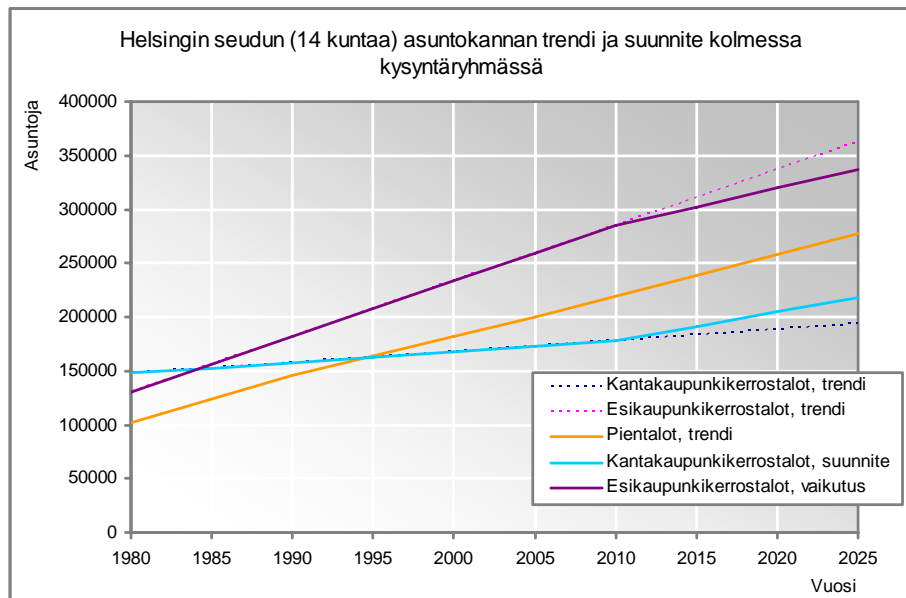
5. Kalasatama seudullisessa yhteydessä

Kalasataman asuntotarjonta ei vastaa ainoastaan paikalliseen kysyntään. Alueen rakentamisella on huomattava merkitys myös seudullisessa tarjonnassa. Siksi asunpolitiikkaa on mielekästä arvioida myös seudullisessa yhteydessä. Helsingin seudun kunnat ja taajamarakenne (14 kunnan alue) muodostavat yhtenäisen asunto- ja työmarkkina-alueen.

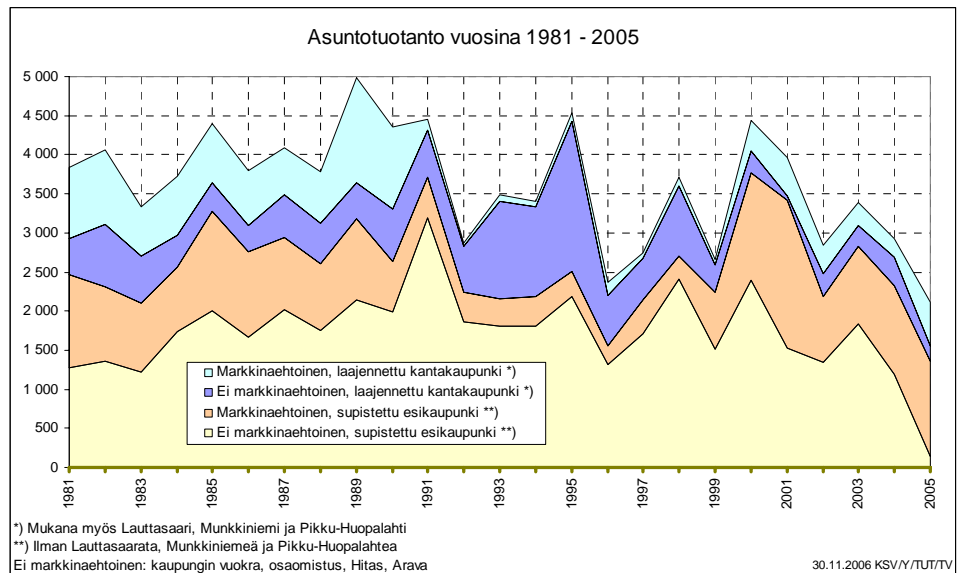


Kuva 13. Helsingin seudun kunnat ja taajamarakenne muodostavat yhtenäisen asunto- ja työmarkkina-alueen.

Helsingin seudun (14 kuntaa) pitkän aikavälin kehityssuuntaa edustaa 10 000 asunnon vuosittainen rakentaminen. On perusteltua olettaa, että sama kehityssuunta jatkuu, sillä seutu kasvaa edelleen, mutta lisäkasvua on reunoilla seudun leviessä myös 14 kunnan ulkopuolella. Seudun asunnot jakaantuvat kolmeen eri ryhmään, pientaloihin, kanta-kaupunkikerrostaloihin ja esikaupunkikerrostaloihin, jotka kilpailevat keskenään houkuttelevuuden, sijainnin ja hintatason suhteen.



Kuva 14. Helsingin seudun asutokanta jakaantuu kolmeen eri kysyntäryhmään, pientaloihin, kantakaupunkikerrostaloihin ja esikaupunkikerrostaloihin, jotka kilpailevat keskenään houkuttelevuuden, sijainnin ja hintatason suhteen.



Kuva 15. Markkinaehtoisen asuntotuotannon osuus kokonaistuotannosta on noussut, vaikka asuntotuotanto kokonaisuudessaan on merkittävästi laskenut.

Helsingin asuntotuotanto oli 1980-luvulla keskimäärin 4000 asuntoa vuodessa, 1990-luvulla tuotanto väheni noin 3500:aan. Samalla markkinaehtoisen tuotannon osuus putosi vähäiseksi laman vaikutuksesta, 15 prosenttiin vuosina 1991-1999.

Korkotason aleneminen muutti asuntomarkkinat tämän jälkeen ja markkinaehtoisen tuotannon osuus nousi 50 prosenttiin (vuodet 2000-2005), mutta asuntotuotannon määrä on alentunut, noin 3000 asuntoa vuosina 2001-2005 ja 2500 asuntoa vuosina 2004-2005.

Ellei seudun kasvu merkittävästi nopeudu, vuosina 2010-2025 rakennettavat kantakaupungin ranta-alueet korvaavat Helsingissä ennen kaikkea esikaupunkikerrostalojen kysyntää mikäli alueen hinta-, laatu- ja imagotekijät asettuvat kohdalleen.

6. Johtopäätökset

Asuntokooltaan yksipuolisen alueen rakentumista tulee Kalasatamassa välttää. Asuntokannan on tarjottava mahdollisuuksia sekä pitempiaikaiseen asumiseen että erilaisissa elämäntilanteissa joustavaan asumiseen. Asumisväljyyttä pyritään nykyiseen asuntokantaan verrattuna kauttaaltaan kasvattamaan asuntojen kokoluokasta riippumatta. Kokojakauman suhteita ohjataan julkisen vallan toimenpitein ja tarjonnan yksipuolistuessa tarvittaessa myös korjataan.

Kalasataman asuntokannan kokojakaumalle asetetut tavoitteet arvioidaan osin suhteessa paikallisuuteen, osin siitä riippumatta. Arvion mukaan yli puolet muuttajista muuttaa paikalliselta asuntomarkkina-alueelta, alle puolet kauempaa. Itäisen kantakaupungin pienasuntovaltaisuudesta sekä itäisen ja koillisen kaupunginosien suurten asuntojen suhteellisesti vähäisestä osuudesta johtuen asuntorakentamisessa on perusteltua painottaa suurten perheasuntojen tarjontaa.

Kalasatamassa pyritään rakentamisen laatuun, joka mielletään korkeatasoiseksi asuntojen koosta, toteutustavasta, hallintamuodosta ja hintatasosta riippumatta.

Kalasataman saavutettavuus on erinomainen sekä seudullisesti että paikallisesti. Tämä tekijä itsessään tekee alueesta houkuttelevan ja nostaa sen statusta. Keskeinen merkitys houkuttelevuudessa on rakennetun lähiympäristön ja rakennusten yleisten tilojen viihtyisyydellä. Tavoitteena on toteuttaa kodikkaita tiloja myös asuntojen ulkopuolelle. Asuntorakentamisessa varmistetaan rakennuskannan julkisivujen ja yhteistilojen korkea laatutaso.

Kalasataman rakentamisella on merkittävä rooli kaupunkimaisen kerrostaloasuntokannan tarjonnan lisäämisessä. Kalasataman rakentaminen on mahdollisuus lisätä kerrostaloasumisen suosiota ja rakentaa mielikuvaa laadukkaasta kaupunkiasumisesta. Alueella suositaan erilaisille kuluttajille suunnattujen asumisvaihtoehtojen kehittelyä myös kohtuuhintaisessa ja ei-markkinaehtoisessa asuntorakentamisessa.

Kalasataman kehittämisessä ja asuntorakentamisessa suositaan suurkaupungin symboliikkaa. Identiteetti muodostuu teollisuuden ja työn historiasta sekä lähialueen, Kallion, positiivista imagoitekijöistä kuten urbaanista elämäntavasta, fyysisesti urbaanista ympäristöstä, nuorista aikuisista, suvaitsevaisuudesta ja rosoisuudesta. Aluetta ei pidä ”yli-suunnitella”, jotta riittävät edellytykset alueen omaehtoiselle kehittymiselle ja uusille innovaatioille säilyvät. Tämä ei merkitse asuntorakentamisen laatutavoitteista tinkimistä.

Aluetta markkinoidaan kulttuurisen pääoman alueena, jolla asuu hyvin erilaisia ihmisiä kuten huippuosaajia, ulkomaalaistaustaisia, ydinperheitä, yksinasuvia ja opiskelijoita. Imagoa luovat monimuotoiset asumisratkaisut kuten näköala-asuminen, loft-asunnot, kelluvat asunnot ja eril-

liset asumisen saarekkeet. Hintasääntelymekanismien soveltaminen Kalasataman asuntorakentamiseen on tärkeää monipuolisen väestörakenteen näkökulmasta.

Maksukykyisten asiakasryhmien kasvaessa, osa asuntotarjonnasta voi olla niin sanottua erittäin korkeatasoista. Tämä on perusteltua monipuolisen väestörakenteen kannalta. Erittäin korkeatasoinen rakentaminen soveltuu parhaiten rannan tuntumaan, joissa hintataso muodostuu korkeimmaksi. Alueen elinvoiman ja monipuolisuuden näkökulmasta erittäin korkeatasoisen asuntorakentamisen roolin ylikorostumista alueella tulee kuitenkin välttää.

Kalasataman tulee tarjota asumisen mahdollisuuksia, joita muu itäinen kantakaupunki ei pysty tarjoamaan. Tällaisia ovat perheasunnot ja lasten kannalta turvallisiksi mielletyt asuinympäristöt. Osassa aluetta voidaan painottaa erityisesti lapsiperheille sopivan ympäristön suunnittelua. Tämä on luontevaa alueen pohjoisosassa, joka tulee olemaan muita alueita puistomaisempi ja jossa yhteys luontoon on selkeämpi. Alueella varaudutaan riittävällä tontitarjonnalla myös senioriasumiseen tähtäävien asumiskonseptien toteuttamiseen.

Maahanmuuttajien asettumista Kalasataman alueelle tukevat keskeisille paikoille rakennettavat hintasäännöstellyt asunnot sekä kaupungin vuokra-asunnot. Alueelle pyritään toteuttamaan myös valmiiksi kalustettuja korkeatasoisia vuokra-asuntoja. Maahanmuuttajien elinkeinot ovat olennainen osa Kalasataman sosiaalista profiilia. Kulttuuristen virtausten sallitaan näkyä kaupunkikuvassa ja tätä tuetaan huolehtimalla elinkeinotoiminnan edellytyksistä ja mahdollistamalla monimuotoisten liiketilojen syntyminen katujen varsille ja keskeisten liikennevirtojen solmukohtiin.

Opiskelija-asuntorakennuttajat tulevat edelleen olemaan tärkeä toimija asuntotuotannossa, kun ulkomaalaisten opiskelijoiden ja jatko-opiskelijoiden määrä kasvaa. Korkeakoulujen ja keskustan läheisyydestä johtuen Kalasataman alue on erinomainen paikka korkeakouluopiskelijoille suunnattuun asuntorakentamiseen.

Eriluonteiset osa-alueet ovat Kalasataman asuntotarjonnan monipuolisuuden kannalta vahvuus. Hanasaaren ja Sompasaaren asuntokorttelit rakennetaan kaupunkimaisiksi, ympärikerrettäviksi kortteleiksi. Yksityisen ja julkisen tilan hallinta erotetaan selkeästi. Alueella vältetään sosiaalisen poissulkemisen mekanismeihin perustuvia eristyviä asumisloukeroita. Metroaseman alueella asumisen tärkeimmäksi attraktiotekijäksi muodostuvat korkeat rakennukset, joista avautuu näköaloja eri suuntiin. Lapsiperheille suunnattavien asuntojen rakentamista ohjataan pohjoisiin osiin, Verkkoasaaren alueelle.

Ellei seudun kasvu merkittävästi nopeudu, vuosina 2010-2025 rakennettavat kantakaupungin ranta-alueet korvaavat Helsingissä ennen kaikkea esikaupunkikerrostalojen kysyntää mikäli alueen hinta-, laatu- ja imagotekijät asettuvat kohdalleen.