



Satu Tiitola

**Rakentamattomat alueet Helsingin kaupunkirakenteessa ja
maankäytön suunnittelussa**

1.12.2000

Tekijä(t)	
Satu Tiitola	
Nimeke	
Rakentamattomat alueet Helsingin kaupunkirakenteessa ja maankäytön suunnittelussa	
Sarjan nimeke	
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston selvityksiä	
Sarjanumero	Julkaisuaika
2000:4	1.12.2000
Sivuja	Liitteitä
102	4
ISBN	ISSN
	1235-4104
Kieli koko teos	Yhteenveto
FIN	FIN
Tiivistelmä	
Työssä käsitellään Helsingin rakentamattomia alueita. Tutkimuskohteena on koko kaupunki, mikä vaikuttaa alueiden tarkasteluun melko yleisellä tasolla. Työssä pyritään hahmottamaan erilaisia rakentamattomiin alueisiin liittyviä ilmiöitä. Rakentamattomia alueita tarkastellaan monipuolisten alueiden kokonaisuutena, jonka katsotaan kuuluvan perustavanlaatuisena osana Helsingin kaupunkirakenteeseen. Työ on jaettu kolmeen suurempaan kokonaisuuteen tarkasteltavien aihepiirien mukaan. Luvussa kaksi selvitetään, millä perusteilla alueet on määriteltä rakentamattomiksi sekä mitä ja millaisia rakentamattomat alueet ovat. Perusteina luokitteluun on käytetty alueiden tehokkuutta, käyttötarkoitusta, ekologisia piirteitä ja maan arvoa. Esille otetaan esimerkinomaisesti erilaisia aluetyppejä, joiden kautta alueiden luonne on helpompi hahmottaa. Kolmannessa luvussa rakentamattomia alueita tutkitaan suhteessa Helsingin kaupunkirakenteeseen. Aluksi tutustutaan erilaisiin kaupunkirakennemalleihin. Helsingin kaupunkirakenteen kehitysvaiheita ja nykytilaa kuvataan omassa kappaleessaan tutkimuskohteen hahmottamiseksi. Rakentamattomia alueita tarkastellaan ensin suhteessa perinteisiin kaupunkirakennemalleihin, jonka jälkeen siirrytään tarkastelemaan yksityiskohtaisemmin niiden kehitystä ja esiintymistä Helsingin kaupunkirakenteessa. Neljännessä luvussa tarkastellaan rakentamattomien alueiden suunnittelua. Näkökulma painottuu maankäytön suunnitteluun. Yleiskaavoitusta suunnitteluvälineenä sekä yleiskaavan roolia kaupunkisuunnittelussa tarkastellaan omassa kappaleessaan. Luvussa käsitellään myös uutta rakennuslakia ja sen vaikutusta suunnittelukäytännön muuttumiseen. Lopuksi otetaan esille erilaisia rakentamattomien alueiden nykytilanteeseen liittyviä teemoja ja suunnitteluun liittyviä piirteitä. Työ on tehty suunnittelumaantieteen pro gradu -tutkielmana Helsingin yliopiston maantieteen laitokselle.	
Avainsanat	
RAKENTAMATTOMAT ALUEET, YLEISKAAVASUUNNITTELU	
Asiasanat	
HELSINKI	SUUNNITTELU
RAKENTAMATTOMAT ALUEET	YLEISKAAVA
PUISTOT	ULKOILUALUEET
KAUPUNKIRAKENNE	VIRKISTYSALUEET
UDK	
711.14	711.455 711.4-14

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO	3
1.1 Tutkimuksen lähtökohdat, tavoitteet ja tarkoitus	3
1.2 Tutkimusaineisto ja -menetelmät	4
1.3 Tutkimuskohde	6
2 RAKENTAMATTOMIEN ALUEIDEN LUOKITTELU	7
2.1 Millä perusteilla alue määritellään rakentamattomaksi?	7
2.1.1 Rakentamistehokkuus	8
2.1.2 Käyttötarkoitus	9
2.1.3 Kaupunkiluonto ja ekologia	12
2.1.4 Maan arvo ja maapolitiikka rakentamattomilla alueilla	16
2.2 Rakentamattomat aluetyypit Helsingissä	19
2.2.1 Viheralueet	20
2.2.2 Alueet, joilla on erilaisia rakennuksia tai rakennelmia	23
3 HELSINGIN KAUPUNKIRAKENNE JA RAKENTAMATTOMAT ALUEET	28
3.1 Kaupunkirakennemallit spatiaalisten ilmiöiden hahmottajina	28
3.1.1 Kehä-, sektori- ja moniydinmallit	28
3.1.2 Sosiaalisen statuksen esiintymismuodot kaupunkirakenteessa	31
3.1.3 Von Thünenin ja Howardin mallit	33
3.1.4 Rakentamattomat alueet kaupunkirakennemalleissa	35
3.2 Helsingin kaupunkirakenne	37
3.2.1 Vertaus perinteisiin kaupunkirakennemalleihin	37
3.2.2 Kaupunkirakenteen kehittyminen	40
3.2.3 Tulevaisuuden kehitysnäkymiä	47
3.3 Rakentamattomat alueet Helsingin kaupunkirakenteessa	48
3.3.1 Historiallinen ulottuvuus	50
3.3.2 Viherverkoston hahmottuminen kaupunkirakenteessa	56
3.3.2.1 Helsingin merkittävimmät yhtenäiset vihervyöhykkeet	57
3.3.2.2 Viherverkostojen merkitys suhteessa asuinalueisiin	60
3.3.2.3 Viherväylät ja kevyen liikenteen reitit	62
3.3.3 Viherverkostojen hyväksyminen suunnitteluperiaatteena	63
3.3.4 Tulevaisuuden suuntauksia	66

4 RAKENTAMATTOMAT ALUEET JA SUUNNITTELU	69
4.1 Yleiskaavoitus kaupungin virallisenä suunnitteluvälineenä	69
4.1.1 Yleiskaavoitus osana kaavajärjestelmää	69
4.1.2 Yleiskaavoituksen rooli kaupunkisuunnittelussa	70
4.1.2.1 Yleiskaavan rakenne	70
4.1.2.2 Yleiskaavan keskeiset periaatteet	71
4.1.3 Ekologia ja kestävä kehitys yleiskaavoituksessa	72
4.1.4 Tutkimuksen liittyminen yleiskaavoitukseen	73
4.2 Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttanut suunnittelukäytäntöä	74
4.2.1 Osallistuminen ja vuorovaikutteisuus suunnittelussa	75
4.2.2 Paikallispajatyöskentely käytännön esimerkkinä	77
4.3 Rakentamattomiin alueisiin kohdistuva suunnittelu	78
4.3.1 Nykytilanne ja suunnitteluun vaikuttavia tekijöitä	78
4.3.1.1 Rakennettujen ja rakentamattomien alueiden väliset konfliktit	79
4.3.1.2 Rakentamattomien alueiden erilaiset kaavatilanteet	81
4.3.1.3 Kiinteistö- ja myyntivoittoverot	82
4.3.2 Rakentamisen siirtyminen heikkolaatuisemmille alueille	83
4.3.2.1 Asuinalueita satamien tilalle	85
4.3.2.2 Rakentaminen saastuneille maaperille	86
4.3.3 Erilaisia suunnitelmia rakentamattomien alueiden lisäämiseksi	87
4.3.3.1 Maanalaiset tilat	88
4.3.3.2 Rantojen täytöt	90
5 LOPPUSANAT	93
5.1 Päätelmiä rakentamattomien alueiden luonteesta	93
5.2 Rakentamattomien alueiden asema kaupunkirakenteessa	93
5.3 Keskeisiä suunnitteluun vaikuttavia tekijöitä	95
LÄHDELUETTELO	98
LIITTEET	
Liite 1: Rakentamattomat aluetyypit Helsingissä (kartta)	
Liite 2: Helsingin pyöräilykartta	
Liite 3: Yleiskaava 2002, Alueiden käyttösuunnitelma, ehdotus	
Liite 4: Yleiskaava 2002, Alueiden käyttösuunnitelma, alustava luonnos	

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen lähtökohdat, tavoitteet ja tarkoitus

Aihe tutkimukseen on saatu kesällä 1999 Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavatoimistosta. Tutkimuksen voi katsoa koostuvan kahdesta erillisestä osasta. Kesällä 1999 on laadittu kartta Helsingin rakentamattomista alueista (liite 1) sekä siihen liittyvä selvitys (Tiitola 1999). Tarkoituksena oli inventoida Helsingin rakentamattomat alueet ja koota tiedot yhdelle kartalle. Työ painottui rakentamattomien alueiden määrälliseen tutkimukseen peruspiiritasolla. Tulosten perusteella oli mahdollista vertailla, ovatko rakentamattomat alueet jakautuneet tasapuolisesti eri peruspiirien ja niiden asukkaiden kesken.

Tämä tutkimus pohjautuu kesällä 1999 laaditun selvityksen perustietoihin, mutta lähestymistapa on erilainen. Tässä vaiheessa keskitytään pohtimaan rakentamattomien alueiden luonnetta yleisellä tasolla. Rakentamattomat alueet pyritään kytkemään osaksi koko kaupungin toimintaa, ja niiden merkitystä pohditaan lähinnä kaupunkirakenteen, asukkaiden ja suunnittelun kannalta.

Tarkoituksena on kiinnittää huomiota Helsingin rakentamattomiin alueisiin sekä selvittää mitä ja millaisia ne ovat. Rakentamattomia alueita ei ole juurikaan tutkittu. Mielenkiinnon kohteena ovat tavallisesti olleet toiminnallisesti tärkeät tai tuottavat alueet, kuten asuin- ja teollisuusalueet tai liiketilat. Rakentamattomien alueiden rooli kaupunkirakenteessa on kuitenkin erittäin tärkeä. Hyvä, toimiva ja viihtyisä kaupunkiympäristö koostuu monipuolisista alueista. Se tarjoaa asukkailleen mahdollisuuksia ulkoiluun, virkistytymiseen ja harrastustoimintaan. Lisäksi hyvä kaupunkiympäristö on ekologinen ja biodiversiteetiltään rikas.

Tutkimus on jaettu kolmeen kokonaisuuteen. Aluksi selvitetään, millä perusteilla alueet on määritelty rakentamattomiksi ja tuodaan esille erilaisia aluetyyppejä Helsingissä. Tavoitteena on selvittää, mitä rakentamattomat alueet ovat. Näkökulma luokittelussa pai-

nottuu vahvasti alueiden ulkoilu- ja virkistyskäyttöön. Rakentamattomille alueille yhteisiä piirteitä ovat lisäksi alhainen rakentamistehokkuus, alueiden ekologiset piirteet ja maan alhainen arvo.

Oman kokonaisuutensa muodostaa rakentamattomien alueiden tutkiminen suhteessa kaupunkirakenteeseen. Kaupunkirakennetta ja sen toimintaa havainnollistetaan aluksi periaatteellisella tasolla kaupunkirakennemallien avulla. Sen jälkeen keskitytään Helsingin kaupunkirakenteen kehitysvaiheiden ja siihen vaikuttaneiden yhteiskunnallisten olosuhteiden tarkasteluun. Erikseen tarkastellaan rakentamattomien alueiden osuutta Helsingin kaupunkirakenteessa. Tarkoituksena on antaa laaja-alainen näkemys rakentamattomien alueiden ja niiden muodostaman yhtenäisen viherverkoston merkityksestä kaupungin toiminnan kannalta.

Rakentamattomien alueiden suunnittelua tarkastellaan omassa luvussaan. Tutkimuksessa on keskitytty tarkastelemaan lähinnä maankäytön suunnittelua taustalla vaikuttavien kaupunki- ja maankäyttöpolitiikan osuuden jäädessä vähemmälle. Maankäytön suunnittelulla luodaan perusta viheralueiden käytölle sekä pystytään vaikuttamaan luonnon monimuotoisuuteen, maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin tekijöihin. Kaupungin laajuudesta maankäytön suunnittelusta vastataan yleiskaavalla, jonka avulla voidaan tarkastella maankäytön vaikutuksia luonnonoloihin paikallisella tasolla. Luvussa otetaan esille suunnitteluun osallistuvien tahojen ja suunnittelukäytäntöjen lisäksi joitakin ajankohtaisia Helsingin suunnitteluun liittyviä teemoja. Tavoitteena on luoda kuva kaupungin suunnittelujärjestelmästä ja -periaatteista sekä selvittää, millaiset ilmiöt suunnitteluun vaikuttavat, ja mikä on suunnittelun nykytila.

1.2 Tutkimusaineisto ja -menetelmät

Eri aihepiireistä on löytynyt tietoa lähdekirjallisuuden avulla. Kirjallisuuden lisäksi aineistona on käytetty aikakauslehtien artikkeleita, Helsingin sanomien kirjoituksia, internetsivuja, karttoja ja joitakin julkaisemattomia esitteitä. Lähteitä löytyi eri aihepiireistä vaihtelevasti. Ongelmana oli löytää laajuudeltaan tutkimusta vastaavaa aineistoa.

Esim. puistoista ja viheralueista löytyneen aineiston vastaavuutta tutkimuksen alueisiin piti tarkastella kriittisesti. Osa aineistosta liikkui periaatteellisella tasolla, minkä johdosta oli pohdittava ilmiöiden soveltuvuutta tutkimusalueelle. Helsingin kaupungin selvityksiä ja julkaisuja oli saatavilla runsaasti. Kaupungin aineiston käyttöä puoltaa toisaalta tutkimuksen rajaus Helsinkiin, mutta objektiivisen näkemyksen ja vertailukelpoisuuden säilyttämiseksi myös muuhun aineistoon tuli perehtyä. Näkemys aihepiiriin on muotoutunut monipuolisen aineiston perustalta tutkimuksen edistyessä.

Tutkimus pohjautuu pitkälti kesällä 1999 piirrettyyn karttaan. Siinä on hahmoteltu rakentamattomien alueiden luokittelu, ja jaettu aluetyypit erilaisiin ryhmiin niiden käyttötarkoituksen ja luonteen mukaan. Karttaa piirrettäessä lähdeaineistona oli kaupungin opaskartta, kiinteistökartta ja viherosaston puistoraportti karttoineen. Kartan perusteella on ollut mahdollista tarkastella rakentamattomien alueiden sijaintia ja jäsentymistä kaupunkirakenteessa. Kartalta hahmotettuja aluekokonaisuuksia on verrattu kaupunkirakennetta ja yleisiä suunnitteluperiaatteita kuvaavaan kirjallisuuteen. Myös maastokäynnit ja kokemusperäinen tieto kaupungista ovat olleet apuna. Tutkittaessa rakentamattomien alueiden esiintymistä suhteessa kaupungin historialliseen kehitykseen lähteiden merkitys oli tärkeä, ja aineistoa löytyikin aihepiiristä runsaasti.

Tutkimuksen rakenne ja sisältö ovat hahmottuneet professori Mauno Kososen tutkimusseminaarissa, ja kehittyneet vähitellen. Keskustelu tiiviissä pienryhmässä oli antoisaa ja auttoi hahmottamaan aihepiiriä eri näkökulmista. Ryhmän kannustava asenne rohkaisi työn eteenpäin viemistä. Työskentely kaupunkisuunnitteluvirastossa on helpottanut työn edistymistä sekä perehdyttänyt käytännön suunnittelutapoihin ja -menetelmiin. Lisäksi tarjolla on ollut runsaasti materiaalia ja mahdollisuus osallistua ekskursioille joihinkin kaupunginosiin. Kiitokset mukavasta ja kannustavasta työilmapiiristä yleiskaavatoimiston työntekijöille.

1.3 Tutkimuskohde

Helsinki nähdään tutkimuksessa kaupunkina, joka tarjoaa monipuoliset puitteet eri tahojen toiminnoille. Kaupungilla on tärkeä rooli eri toimintojen keskittymänä, joka tarjoaa edellytykset elinkeinoelämälle sekä työpaikkoja ja hyvän asuinympäristön asukkailleen. Pääkaupungin keskustan elävyys ja vetovoimaisuus on metropolialueen ja samalla koko maan etu. Kaupungin monipuolista elinkeinorakennetta sekä ydinkeskustan toimivuutta ja elävyyttä pyritään kehittämään jatkuvasti. Toimintoja keskitettäessä saavutetaan yhdyskuntataloudellisia etuja ja minimoidaan liikennetarvetta. Kantakaupungin lisäksi pyritään turvaamaan yritysten toimintaedellytykset myös esikaupunkialueilla, sillä kaupungin toiminnan kannalta eri kaupunginosien tasapuolinen kohtelu ja segregaaation estäminen on tärkeää. Kaupungin tulisi turvata myös laadukas ja monipuolinen asuntotarjonta asukkailleen. Turvallista ja kohtuuhintaista asumista pidetään kaupunkilaisten perusedellytyksenä.

Rakentamattomia alueita tarkastellaan suhteessa Helsingin kaupunkiin ja sen toimintaan. Kaupungin toiminnan kannalta rakentamattomat alueet ovat välttämättömiä. Niillä on kaupungissa monipuolinen rooli. Rakentamattomien alueiden tärkeimpiä tehtäviä on toimia kaupunkilaisten virkistysalueina ja kaupungin keuhkoina. Tiivistyvässä kaupunkiympäristössä luontoon kohdistuu yhä suurempia kulutuspaineita. Vastauksena kaupunkiluonto on alkanut olla yhä useammin rakennettua, samalla kun kaupunkiluonnosta on alkanut kehittyä oman tyyppinen käsitteensä. Osa rakentamattomista alueista koetaan kaupunkisuunnittelussa kaupungin laajenemisen reservialueina. Esimerkiksi asuinalueiden suunnittelu pyritään kohdistamaan sellaisille rakentamattomille alueille, joilla ei ole merkittävää virkistyskäyttöä ja luontokohdearvoa.

2 RAKENTAMATTOMIEN ALUEIDEN LUOKITTELU

2.1 Millä perusteilla alue määritellään rakentamattomaksi?

Ennen rakentamattomien alueiden luokitteluun perehtymistä on hyvä todeta, ettei jako rakennettuihin ja rakentamattomiin alueisiin ole yksiselitteinen. Maa-alan käyttö on jaoteltu karkeasti rakennettuun ja rakentamattomaan ympäristöön, jotta maankäytöstä voitaisiin hahmottaa kokonaiskuva. Jako kahteen vastakkaiseen ryhmään on jyrkkä, ja todellisuudessa monilla alueilla on piirteitä kummastakin ryhmästä. Jako on kuitenkin perusteltavissa moneltakin näkökannalta. Luokittelun tavoitteena on lähinnä rakentamattoman ympäristön luonteen ymmärtäminen. Tutustuminen rakentamattomien alueiden luokitteluun herättää monia kysymyksiä, joita työssä pyritään pohtimaan.

Rakennettuun maa-alaan on tutkimuksessa katsottu kuuluvaksi asuinkerrostalojen, pientalojen, liikerakennusten, yleisten rakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten alueet. Oman tyypisenä ryhmänään siihen on lisäksi katsottu kuuluvaksi myös liikenne-, tori- ja katualueet, jotka ovat toiminnallisesti erittäin vilkkaita. Ne ovat luonteeltaan välttämättömiä rakennetun ympäristön toimivuuden takaamiseksi ja erottamaton osa ”kivikaupunkia”. Toisaalta osa rakennetuista alueista, etenkin tori- ja pysäköintialueet, muodostavat visuaalisesti tarkasteltuna avaran, ehkä rakentamattomaltakin tuntuvan vaikutelman. Niitä saatetaan myös käyttää iltaisin erilaisiin oleskelu- ja harrastustarkoituksiin alueiden varsinaisen toiminnan väistyttyä.

Rakentamattomaksi maa-alaksi on laskettu puistot, virkistysmetsät, maatalousalueet, hautausmaat, urheilu-, retkeily- ja loma-alueet sekä muut erityisalueet, kuten kartanot pihapiireineen. Tämä ryhmä on edellistä selkeämpi hahmottaa. Yhteisinä piirteinä alueilla on melko tehoton maankäyttö ja niitä leimaava vehreys. Kaupunkimainen maankäyttö huomioonottaen ihminen on usein päässyt muokkaamaan näitä rakentamattomia alueita ja järjestänyt niille erilaista toimintaa. Rakentamattomiksi luokitelluilla alueilla voi myös olla erilaisia alueiden käyttötarkoitusta tukevia rakennuksia, kuten ulkoilu- ja virkistystoimintaa tukevia rakennuksia tai siirtolapuutarhamökkejä.

Alueet on mahdollista luokitella karkeasti niiden pääpiirteiden ja ominaisuuksien mukaan. Raja rakennetun ja rakentamattoman ympäristön välille on pyritty vetämään harkitsemalla alueille luonteenomaisia piirteitä, jotka ovat yhteisiä kaikille rakentamattomille alueille. Luonteenomaisiksi piirteiksi on valittu alueiden alhainen rakentamistehokkuus, vapaa-ajanviettoon liittyvä käyttötarkoitus, ekologisuus ja maan alhainen arvo. Kaikki tekijät vaikuttavat vahvasti alueen luonteeseen ja siitä vallitseviin mielikuviin. Alueen määrittelyä rakentamattomaksi tai rakennetuksi on pohdittu seuraavissa kappaleissa yksityiskohtaisemmin jokaisen tekijän osalta.

Rakentamattomien alueiden luokittelu on hahmottunut työssä kaavoittajan näkökulmasta. Näkökulmalle on tyypillistä rakentamattomien alueiden tarkastelu osana toimivaa kaupunkikokonaisuutta ja kaupunkiympäristön tasapuolinen kehittäminen. Esimerkiksi rakentamattomien alueiden laatu ja määrä ovat merkittäviä tekijöitä vertailtaessa kaupunginosien välisiä eroja. Voimassa olevassa yleiskaavassa rakentamattomat alueet on pääosin luokiteltu virkistys- tai liikuntapalvelujen alueiksi. Yleispiirteinen nimitys kuvaa alueita hyvin, mutta ei juurikaan kerro alueiden moninaisuudesta. Vaikka osa rakentamattomista alueista on tulevaisuuden rakentamisen potentiaalisia reservialueita, suurinta osaa alueista ei voi edes harkita rakennettaviksi. Monilla alueilla rakentamissuunnitelmat tekee tyhjiksi jo voimassa oleva rakentamisen estävä kaava, suojelupäätös tai jokin muu merkittävä tekijä, kuten alueen merkittävä kulttuurihistoriallinen arvo.

2.1.1 Rakentamistehokkuus

Rakentamistehokkuuden kannalta voidaan miettiä, onko mahdollista määritellä raja rakennetun ja rakentamattoman ympäristön välille ainoastaan rakentamistehokkuuden perusteella. Luonteva vastaus olisi nopeasti ajatellen kyllä. Tarkemmin ajateltuna löytyy kuitenkin useita alueita, joilla vastaus ei ole yksiselitteinen. Esimerkiksi kaupunkipuistoissa, urheilukentillä ja hautausmailla rakentamistehokkuus on nolla, vaikka alueiden toiminnot ovat nimenomaan rakentamalla aikaan saatuja. Rakennustoiminnaksi voidaan toisaalta laskea viherrakentaminenkin esimerkiksi rakennustoimintaa harjoittavan näkö-

kulmasta. Edellä mainitun kaltaisia alueita ei yleensä ajatella potentiaalisina lisärakentamiskohteina, tai ainakin tällaisten alueiden käyttöönotolle on oltava erityisen hyviä perusteluja.

Tutkimuksessa on päädytty luokittelemaan rakentamistehokkuudeltaan alhaiset alueet rakentamattomiksi silläkin perusteella, että mittasuhteiltaan vaatimattomat rakennelmat säilyttävät yleensä paikan luonteen avoimena. Myös näkyvyys on yleensä aivan toista luokkaa kuin rakennetussa, kaupunkimaisessa ympäristössä. Mitään tiettyä aluetehokkuuslukua rakentamattomien ja rakennettujen alueiden rajaksi ei ole asetettu johtuen lähinnä rakennusten ja alueiden toimintojen vaihtelevasta luonteesta.

Rakentamattomilla alueilla on myös läsnä useita elementtejä, jotka liittävät ne vahvasti luonnontilaisiksi. Tällaisia ovat esim. runsas ja monipuolinen kasvillisuus sekä maanläheiset pintamateriaalit. Lisäksi liikkuminen luonnonläheisessä ympäristössä saa aikaan mielle yhtymiä vapaasta ulkoilusta ja harrastamisesta, ja voidaan katsoa aivan eri luonteiseksi kuin liikkuminen kivikaupungissa tai pientaloalueiden yksityisissä pihapiireissä.

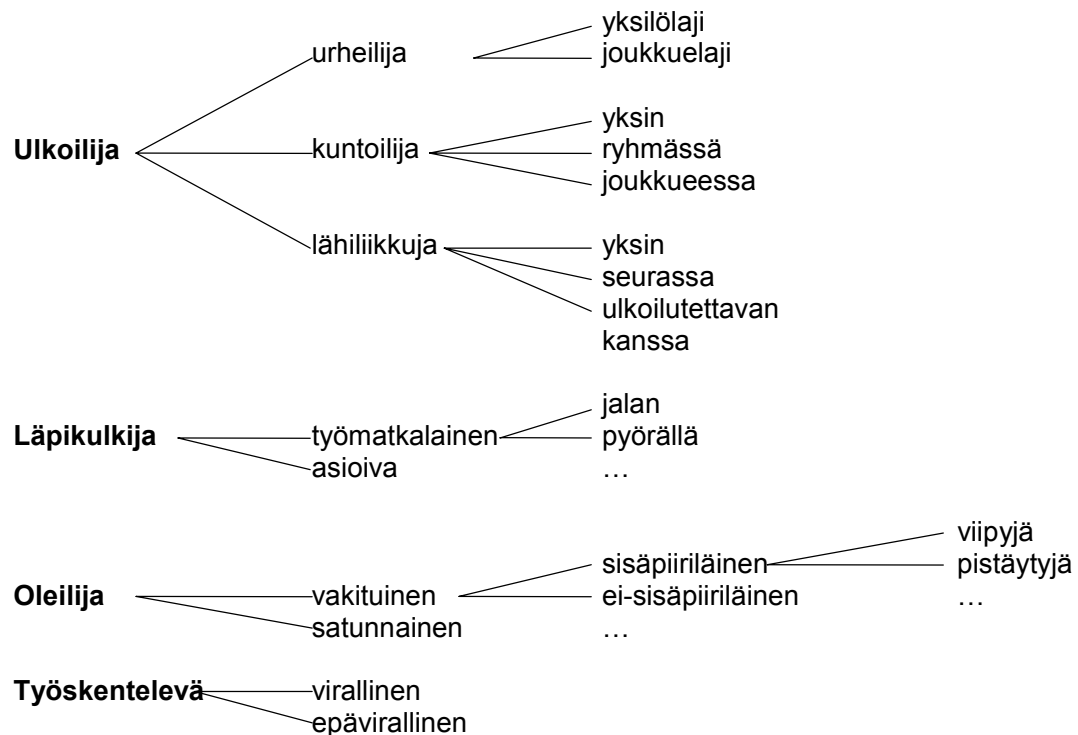
2.1.2 Käyttötarkoitus

Tutkimuksessa käytetyn rakentamattomien alueiden luokittelun pohjana on ajateltu olevan pitkälti myös alueiden erilaiset käyttötarkoitukset. Käyttötarkoitus on ehkä helpoimmin ymmärrettävissä seuraavassa luvussa esiteltujen aluetyyppien kautta, mutta eri aluetyypeille löytyy myös yhteisiä piirteitä. Rakentamattomat alueet ovat luonteeltaan julkisia, kaupunkilaisten yhteisessä käytössä olevia tiloja. Tosin muutamia poikkeuksia-kin löytyy, esimerkiksi golfkentille ei kaikilla ole kulkuoikeutta. Alueiden käyttötarkoituksen kautta kuvastuu monesti selkeästi useita alueen perusominaisuuksia hyvin kuvaavia piirteitä, kuten mitä alueella on mahdollista harrastaa, ketkä käyttävät aluetta, millainen on alueen todellinen luonne tai millaisia mielikuvia alueeseen liitetään. Monilla alueilla on lähes rajaton määrä käyttötarkoituksia riippuen käyttäjien kiinnostuksen kohteista ja innovatiivisuudesta.

Tutkimus voidaan nähdä myös eräänlaisena rakentamatonta kaupunkiympäristöä käsittelevänä inventointina, jonka perusteella pyritään selvittämään kaupunkilaisten mahdollisuuksia ulkoilla ja virkistäytyä. Rakentamattomien alueiden tehtävänä on tarjota kaupunkilaisille puitteet monipuoliselle harrastustoiminnalle. Hyvä esimerkki aktiivisesti käytetystä puistosta on Kaivopuisto, jonka nurmikoilla pelataan jalkapalloa, ollaan piknikillä, vietetään kansanjuhlia tai pelkästään oleillaan.

Kopomaan (1995) mukaan puistoalueet ovat julkisesti tuotettuja ja hoidettuja, minkä johdosta ne ovat kaupunkilaisten kollektiivisessa käytössä ja kulutuksessa olevia yhteishyödykkeitä. Puistojen, aukoiden ja ulkoliikuntapaikkojen käytössä esiintyy sekä tilallista että ajallista vaihtelua riippuen esim. sääoloista tai vuorokauden ajasta. Joillekin alueille on luonteenomaista mm. sesonkien aikainen huippukäyttö. Ei ole myöskään epätavallista, että joidenkin alueiden käytölle kohdistuu niin kova kysyntä, että käyttäjiä tai käyttötarkoitusta joudutaan priorisoimaan jakamalla vuoroja tai perimällä maksuja. (Kopomaa 1995: 46-47).

Kopomaa on luokitellut puistojen käyttäjiä sekä tila-aika -suhteiden että toiminnan sosiaalisen luonteen perusteella (kuva 1). Puistokäyttäjätyypittely kuvastaa hyvin, miten erityyppiset ihmiset voivat käyttää puistoja hyvinkin erilaisilla tavoilla. Kopomaan mukaan puistokäyttäjä voi siirtyä tilasta toiseen tai roolista toiseen. Edellisessä tapauksessa tilat muodostavat tietynlaisen hierarkian niiden jäsenyessä käyttöasteeltaan toisista tiloista poikkeaviksi tapahtumapaikoiksi. Jälkimmäisessä tapauksessa paikan käyttötavassa tapahtuu muutos, esimerkiksi jos henkilö työskentelee tai harrastaa samassa ympäristössä. (Kopomaa 1995: 46-47).



Kuva 1. Puistokäyttäjätyypittely (Kopomaa 1995: 48).

Nykyisin puistosuunnittelussa puistojen toiminnallisuutta pidetään sekä lähtökohtana että tavoitteena. Avoimina tiloina puistot ovat osa kaupungin palvelutarjontaa, ja niiden suunnittelussa tulisi ottaa huomioon mahdollisimman monen eri käyttäjäryhmän tarpeet. Aktiivista toimintaa voidaan kehittää vain tarjoamalla toimintatilat ja -mahdollisuudet. Haasteita suunnittelulle aiheuttavat kuitenkin useiden eri ryhmien erilaiset toiveet. Toiveiden asettuessa vastakkain joudutaan asettamaan asioita arvojärjestykseen ja pohtimaan, millainen toiminta on toivottua, vahingollista tai kiellettyä. Kamppailua kaupunkitilan käytöstä esiintyy esim. pyöräilijöiden ja autoilijoiden tai vanhusten ja nuorten välillä. Puistosuunnittelulla pyritään myös estämään joitakin ei-toivottuja ilmiöitä, kuten juopottelua ja roskaamista. (Kopomaa 1995: 49, 51).

2.1.3 Kaupunkiluonto ja ekologia

Rakentamattomien alueiden yhtenä luokitteluperusteena voidaan käyttää ekologistia tekijöitä. Rakentamattomilla alueilla on merkittävä osuus kaupunkiympäristön ekologiaa parantavina alueina. Luonnontilaisten alueiden lisäksi ekologisuuutta parantavat alueet voivat olla viherrakentamisen tuotteita, esimerkiksi meluvalleja. Myös joidenkin rakentamalla aikaan saatujen alueiden, kuten rautateiden, on todettu toimivan merkittävinä ekologisina käytävinä.

Ekologia määritellään yleensä luonnontieteeksi, joka tutkii eliöiden runsautta ja levinneisyyttä sekä niihin vaikuttavia bioottisia ja fysikaalisia tekijöitä. Kaupunkiekologia puolestaan voidaan määritellä ekologisten ilmiöiden ja prosessien tutkimiseksi tiiviin asutuksen alueilla, eli kaupungeissa ja taajamissa. (Niemelä 1999: 6-7). Tämän tutkimuksen kannalta kiinnostavia ovat lähinnä kaupunkiekologiseen tutkimukseen liittyvät soveltavat tavoitteet, mikä tarkoittaa käytännössä tavoitetta luoda tietopohjaa maankäytön suunnittelulle tai viheralueiden hoidolle. Tärkeitä kaupunkiluonnon monimuotoisuuden vaikuttavia tekijöitä ovat rakentamattoman maa-alan osus ja ihmisen läsnäolo.

Niemelän (1999) mukaan luonnon monimuotoisuuden käsite korostaa vaihtelun ylläpitämistä luonnon hyvinvoinnin takaamiseksi. Kaupungeissa hän kokee luonnon oman ja ihmisen aiheuttaman vaihtelun erottamisen toisistaan vaikeana ja joskus jopa keinotekoisena, sillä kaupungeissa esiintyy jatkumolta ihmisen muokkaamista, tiiviisti rakennetuista alueista vähemmän muokattuihin viheralueisiin ja jopa lähes luonnontilaisiin metsiin. Esimerkkinä voidaan mainita esim. monet ”kulttuurikasvit”, ihmisen seuralaiset, jotka ovat kotiutuneet uusille kasvupaikoilleen. (Niemelä 1999: 8-9).

Ihmisen aiheuttamat muutokset hyväksytään kuitenkin osaksi kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Ihmiselle muodostuu silloin haasteeksi luonnon oman vaihtelun kunnioittaminen ja kestävien kompromissien etsiminen luonnon muuttamisen ja säilyttämisen välillä. Luonnon jatkuvan toiminnan kannalta monimuotoisuus on välttämätöntä. Samalla monimuotoinen luonto on edullinen myös ihmiselle. Kaupunkiympäristössä ihmi-

nen sekä haluaa että tarvitsee lähiluontoa ympärilleen, jolloin tavoitteena pidetään kaupunkiluonnon kestävästä käytöstä ja suojelua. (Niemelä 1999: 8). Sama tavoite on kirjattu Helsingin viheralueohjelmaan, jossa pidetään lisäksi olennaisena arviointia ihmisen toiminnan vaikutuksista ympäristöön (Helsingin viheralueohjelma 1999: 9). Myös Suomen kansallisessa biodiversiteettiohjelmassa edellytetään biodiversiteetin huomioimista kaikilla yhteiskunnan toiminnan aloilla ja tasoilla (Kangas ym. 1997: 8-9).

Niemelän mukaan Trepl (1995) on määritellyt kaupunkiluonnon yleisiksi ominaispiirteiksi 1) viherlaikkujen alhaisen integraation eli eristyneisyyden ja huonot yhteydet toisiinsa, 2) viherympäristön varhaisen sukkessiovaiheen ja jatkuvat häiriöt sekä 3) lajien invaasiot joko kyseisen kaupungin lähialueilta tai muista maista. Treplin määrittelemät piirteet toteutuvat Niemelän mukaan suomalaisissa kaupungeissa melko hyvin. Viheralueet ovat usein eristyksissä toisistaan asutuksen ympäröidessä niitä. Suomalaisten kaupunkien viheralueille on tyypillistä myös varhainen sukkessiovaihe, mihin vaikuttaa viheralueiden jatkuva hoito. Varhaisessakin sukkessiovaiheessa olevan viheralueen keskellä saattaa kaupungeissa kuitenkin tavata kliimaksivaiheessa olevia vanhoja puita, mikä erottaa kaupunkien viheralueita luonnontilaisista alueista. Suomalaisille kaupungeille on tyypillistä myös lajien invaasio eli saapuminen muualta. Ilmiö on havaittavissa ehkä selkeimmin kaupunkien joutomailla, joiden lajirunsaus saattaa olla lähes kaksinkertainen lehtometsiin verrattuna. Kaupunkien ekologiset erityispiirteet yhdessä luonnontilaisemman ympäristön kanssa saavat aikaan monimuotoisen kaupunkiluonnon, jossa esiintyy myös harvinaisia ja uhanalaisia lajeja. (Niemelä 1999: 8-9).

Yrjö Haila (1988) on päätenyt tutkimuksessaan kaupunkiviheriöiden ekologisen monipuolisuuden arvioinnista kolmeen johtopäätökseen. Ensiksikin tiiviin asutuksen lomassa on mahdollista ylläpitää luonnonmukaisia ja ekologisesti monipuolisia puistoja, jos niillä liikkuminen on kanavoitua ja ne ovat minimikooltaan muutamia kymmeniä hehtaareja. Esimerkkinä Haila mainitsee Keskuspuiston eteläosan. Toiseksi hallitun hoitamattomuuden todettiin lisäävän suuresti keskustan pientenkin viheriöiden ekologista monipuolisuutta. Myös hoidettujen alueiden sekaan jätetyillä hoitamattomilla laikuilla oli merkitystä. Kolmanneksi todettiin, ettei ekologisen monipuolisuuden ylläpito edel-

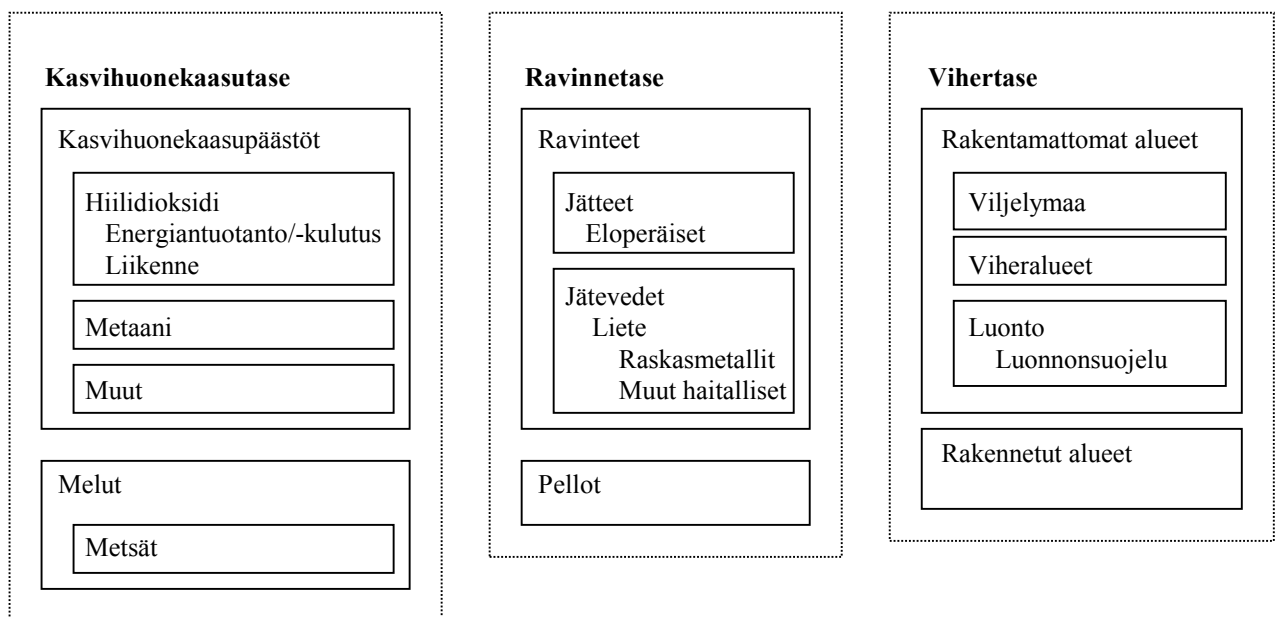
lytä rauhoittamista. Ratkaisevaa oli sellaisten hoitomenetelmien soveltaminen, jotka säilyttävät maastotyyppien ja kasvillisuuden vaihtelun. (Haila 1988: 34-35). Johtopäätöksistä kuvastuu hyvin, että pienilläkin viheralueilla voi olla tärkeää merkitystä kaupunkiluonnon monimuotoisuuden kannalta. Viheralueiden koon lisäksi ihminen voi hoitotoimillaan vaikuttaa merkittävästi alueen monipuolisuuteen.

Kaupunkien ekologiin piirteisiin ja kaupunkiluonnon monimuotoisuuteen vaikuttavia tärkeimpiä tekijöitä ovat rakentamattoman maa-alan osuus ja ihmisen läsnäolo. Hakasen (1999) mukaan rakentamattomien alueiden muodolla ja tuottokyvyllä on merkitystä niiden määrän ohella. Helsingin alueella tehtyjen bioindikaattoriselvitysten perusteella voidaan päätellä, että metsiköillä on tietty minimikoko, jotta ne säilyisivät elinvoimaisina. Päätelmä tukee kasvullisten alueiden säilyttämistä yhtenäisinä. Taajamametsille on esitetty ohjeellisia minimikoko- ja muototavoitteita suunnittelutarkoituksiin. Puistometsän suositeltava koko olisi 5 ha ja ulkoilumetsän 50 ha. Minimikoot vastaaville alueille olisivat 2 ha ja 10 ha. (Hakanen 1999: 98).

Tuntemalla kaupunkiluonnon ekologiset erikoispiirteet viheralueita voidaan hoitaa kestäväällä tavalla. Kaupunkiekologisen tutkimuksen tavoitteena on luoda perusteet kaupunkiluonnon kestäväälle käytölle, ja pyrkiä samalla löytämään tilaa sekä ihmisten virkistystarpeille että luonnolle itselleen. Käytännössä toiminnot sijaitsevat usein päällekkäin samoilla alueilla. Tutkimuksella voidaan esim. selvittää missä, millaista, kuinka paljon ja miten hoidettua viherympäristöä kaupungeissa on, ja miten sekä luonnon että asukkaiden tarpeet tulisivat huomioiduiksi. Suomalaisissa kaupungeissa on vielä yleensä kohtuullisen paljon luontoa jäljellä. Luonnon säilymistä voidaan tukea suojelun ja monimuotoisuuden turvaavan hoidon lisäksi hyvällä maankäytön suunnittelulla. Hyvänä esimerkkinä Niemelä pitää kansallisten kaupunkipuistojen perustamista. (Niemelä 1999: 9).

Hakanen (1999) on tutkinut yhdyskuntien ekologisesti kestävä kehityksen kannalta tärkeitä indikaattoreita. Hän tiivistää indikaattorit kolmeen taseeseen: kasvihuonekaasu-, ravinne- ja vihertaseeseen (kuva 2), joiden koetaan olevan kestävä kehityksen kannalta

oleellisia seurannan kohteita. Tämän tutkimuksen kannalta kiinnostava on vihertase, jonka avulla voidaan kuvata rakennetun ja rakentamattoman ympäristön lomittumista yhdyskunnissa sekä viheralueiden määrää, saavutettavuutta ja pirstoutumista. Kun yhdyskuntien ekologisesti kestävä kehityksen kannalta oleellinen perustieto on selvillä, tulevat tavoitteisiin ja toimintapolitiikkoihin liittyvät paikalliset indikaattorit mielekkäiksi. Indikaattoreita ovat esim. viheralueiden määrä asukasta kohti, viheralueiden saavutettavuus, koko ja muoto sekä luonnonsuojeluohjelmien toteuttaminen. (Hakanen 1999: 114, 117).



Kuva 2. Yhdyskuntien ekologisesti kestävä kehitystä kuvaavat kolme tasetta – kasvihuonekaasu-, ravinne- ja vihertase (Hakanen 1999: 114).

Hakanen on tutkinut kuntien maankäyttöä ja ekologista kapasiteettia lisäksi ekologisen jalanjäljen avulla. Ekologinen jalanjälki on useiden indikaattoreiden perusteella hahmoteltu indeksi, jolla pyritään esittämään tietoa tiiviissä, pelkistetyssä muodossa. Se on laskennallinen käsite, jossa mittayksikkönä käytetään ekologisesti tuottavaa maa-alaa. Ekologisella jalanjäljellä kuvataan maan kokonaiskysyntää, jonka väestö tarvitsee tuottamaan tarvitsemansa resurssit ja ottamaan vastaan tuotetut jätteet. Kaupungin ekologinen jalanjälki on kaupungin ylläpitämiseksi tarvittava ekosysteemia. Se ilmaistaan hehtaareina, ja lasketaan vuositasolla henkeä kohti. (Hakanen 1999: 121-122).

2.1.4 Maan arvo ja maapolitiikka rakentamattomilla alueilla

Helsingin maankäyttöpolitiikka perustuu aktiiviseen maanhankintaan, laajaan maanomistukseen, johdonmukaiseen kaavoitukseen sekä tavoitteelliseen maanluovutukseen. Tonttien vuosittainen hinnannousu on ollut varsin voimakasta. Maan hinnan nousuun ovat vaikuttaneet Helsingin asema, seudun kasvu ja taloudellinen kehitys. Helsingin kaupunki omistaa hallinnollisen pinta-alansa maista 66% (Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja 1999: 9). Kaupungin maanomistus mahdollistaa kaupunkisuunnittelun ja -rakentamisen järkevän ohjaamisen sekä kaavoituksen julkisuuden ja demokraattisuuden. Lisäksi kaavoituksen kautta syntyvä arvonnousu tulee yhteiskunnalle. (Maapoliittinen työryhmä 1994a: 9, 15).

Tontti- ja kiinteistöpolitiikassa Helsingissä on pitkään ollut tontinluovutuksen pääperiaatteena vuokraus, joka on kaupungille edullisin vaihtoehto erittäin pitkällä aikavälillä. Lamavuosina tontteja ryhdyttiin myymään lähinnä kaupungin taloudellisen tilanteen helpottamiseksi. Kiinteistöjen myynnissä noudatetaan kuitenkin kaupunginvaltuuston hyväksymiä periaatteita. Pääsääntöisesti tämä tarkoittaa kiinteistöjen myymistä silloin, kun se on kaupungille edullista asunto- ja elinkeinopolitiikan kannalta. (Louko 1998: 40).

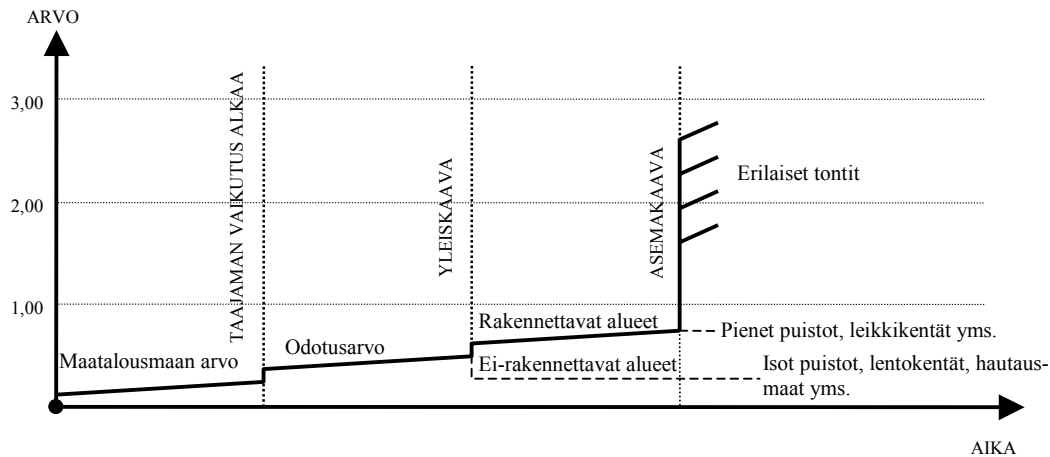
Rakentamattomien alueiden osalta edellä mainittuihin periaatteisiin kuuluu, että raaka-maata ei myydä. Myyntikohteiden tulee olla kaavallisesti loppuun asti jalostettuja, eli kaavamutoksen kautta tulevaa arvonnousua ei ole näkyvissä pitkälläkään aikavälillä. Rakentamattomia, pysyvään pitkäaikaiseen käyttöön kaavoitettuja liike- ja toimistotontteja voidaan myydä erikseen harkittavissa kohteissa elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteutuessa. Rakentamattomia asuntotontteja voidaan myydä vapaarahoitteiseen tuotantoon ilman hitas-ehtoja kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseksi. (Louko 1998: 40-41).

Kaupunki on tullut erilaisissa maanvuokraustapauksissa vastaan myöntämällä tietyin perustein alennuksia maan ja tonttien vuokrissa. Rakentamattomien alueiden osalta hy-

vänä esimerkkinä on liikuntalautakunta ja -virasto, joka on 1990-luvun alusta määritellyt vuokrien suuruudet liikunnallisen käyttöasteen mukaan. Käyvästä vuokrasta on peritty vain 30%, mikäli vuokratohdetta käytetään yksinomaan liikunnalliseen tarkoitukseen. (Maapoliittinen työryhmä 1994b: 7).

Helsingin kaupunki omistaa laajoja maa-alueita myös hallinnollisten rajojensa ulkopuolella, mm. Espoossa ja Sipoossa. Aikoinaan alueiden hankinnan tavoitteena oli kaupungin laajentaminen naapurikuntiin, joidenkin laitosten sijoittaminen hallinnollisten rajojen ulkopuolelle ja ulkoilualueiden turvaaminen. Loukon mukaan nykyään enää virkistysalueet ovat näistä alueista Helsingille tarpeellisia, eikä niitä myydä muuhun tarkoitukseen. (Louko 1998: 40-41). Voisi kuitenkin miettiä, millaisia kehitysnäkymien muutoksia esimerkiksi heti Sipoon rajan takana olevien maa-alueiden käyttöönotto tarjoaisi pääkaupunkiseudun kehityksen kannalta.

Kuvasta 3 käy selville periaate, että maan arvo kohoaa sitä mukaa kun alueelle alkaa kohdistua ns. odotusarvoa asutuksen kasvun toivossa. Maan arvossa tapahtuu portaitaista nousua, kun alueelle hyväksytään maankäyttösuunnitelma, esim. yleis- tai asemakaava. Varsinkin rakennettaviksi osoitettujen alueiden odotusarvo kasvaa, vaikkei vielä olekaan tarkkaa tietoa, mihin varsinaiset tontit, kadut tai esim. leikkikenttä sijoittuvat. Asemakaavoitusvaiheessa saattaa esim. puistojen tai hautausmaiden osalla tapahtua myös perusteettoman arvonnousun menetystä. Niille ei voi perustellusti tulla rakennusmaan arvoa, kun niistä ei tule rakennustonttejakaan. (Virtanen 1976: 25-26).



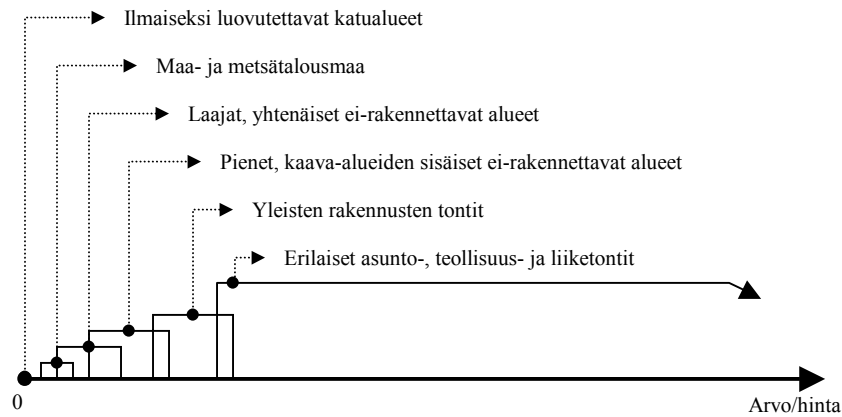
Kuva 3. Kaaviokuva kaupunkimaan arvon kehittämisestä ja jakautumisesta (Virtanen 1976: 25).

Kaupunkimaan arvon kehittämisessä voidaan havaita joitakin periaatteellisia säännönmukaisuuksia. Maan arvon muodostumiselle voidaan Virtasen (1978) mukaan erottaa seuraavia pääperiaatteita:

- 1) Maan arvo määräytyy sen sallitun käyttömahdollisuuden mukaan.
- 2) Maan arvo pysyy sitä alhaisempana, mitä suurempi epävarmuus sen tulevasta, nykyistä tuottavammasta käyttömahdollisuudesta vallitsee.
- 3) Maan arvo on sitä alhaisempi, mitä kauempana tulevaisuudessa alueen käyttötavan muuttuminen nykyistä tuottavammaksi tapahtuu.
- 4) Maalta voi pudota ns. perusteeton odotusarvo pois, kun vahvistettu kaava osoittaa, ettei tontiksimuuttumismahdollisuus voi toteutua. (Virtanen 1978: 3-4).

Rakentamattomien alueiden arvoa on usein vaikea mitata markkoina. Kuvassa 4 on esitetty periaatteellisesti joitakin erilaisten tonttien välisiä arvosuhteita. Vaikka rakentamattomat alueet sijaitsisivatkin kaupungin keskustassa aivan arvokiinteistöjen vieressä, niiden käyttötarkoitus alentaa oleellisesti maan arvoa. Arvo voidaan ajatella myös käänteisesti esimerkiksi siten, että rakentamaton alue saattaa nostaa naapuritonttien hintaa ainoastaan olemassaolollaan. Vehreästä puistonäkymästä ollaan helposti valmiita maksamaan tavallista enemmän. Rakentamattomien alueiden arvo perustuukin juuri asuinympäristön laadun ja viihtyisyyden parantamiseen. Esimerkiksi ulkoilu- ja virkis-

tysalueet tai puistot eivät ole taloudellisesti ajateltuna tuottavassa käytössä, vaan niiden arvo määräytyy enemmänkin fyysisiltä ja psyykkisiltä perusteilta.



Kuva 4. Erilaisessa käytössä olevien kaava-alueiden väliset periaatteelliset arvosuhteet (Virtanen 1978: 10).

2.2 Rakentamattomat aluetyypit Helsingissä

Helsingin rakentamattomat alueet ovat luonteeltaan hyvin erilaisia ja eri tyyppisessä käytössä. Helsingille ominainen, kaupungin kattava viheralueverkosto on kansainvälisestäkin tunnettu. Eri tyyppiset rakentamattomat alueet toimivat viheralueverkoston rakentavina elementteinä. Alueiden muodostamaa kokonaisuutta voi hyvinkin pitää arvoltaan enemmän kuin osiensa summana. Rakentamattomien alueiden osuus suhteessa Helsingin pinta-alatietoihin käy ilmi taulukosta 1.

Varsinainen Helsingin rakentamattomien alueiden luokittelu on tässä työssä jaettu kahteen pääryhmään: viheralueisiin ja alueisiin, joilla esiintyy erilaisia käyttötarkoituksia tukevia rakennuksia. Erilaisia maankäyttömuotoja on kaupunkiympäristössä lukuisia, eikä jako kahteen erilaiseen pääluokkaan tai yksittäisten alueiden luonnehdinta voi olla todellista tilannetta aukottomasti kuvaava. Kahtiajaolla pyritään kuitenkin selkeyttämään jäsentelyä. Samalla on tarkoitus osoittaa, että alueen pääasiallista toimintaa tukevat ra-

kennukset eivät ratkaisevasti muuta alueen luonnetta. Molempiin ryhmiin kuuluu alueita, joilla on selkeä, vakiintunut käyttötarkoitus tai muuten merkityksellistä arvoa kaupunkiympäristössä.

Taulukko 1. Pinta-alatietoja Helsingistä. (Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja 1999: 9; Tiitola 1999: liite 1).

<u>Kaupungin pinta-ala</u>	<u>Josta maata</u>	<u>Merta</u>
686 km ²	185 km ² (27%)	501 km ² (73%)
	<u>Rakennetuja alueita (/maa-ala)</u>	<u>Rakentamattomia alueita (/maa-ala)</u>
	104 km ² (56%)	81 km ² (44%)
	<u>Rakennetuja alueita (/koko ala)</u>	<u>Rakentamattomia alueita (/koko ala)</u>
	104 km ² (15%)	81 km ² + meri 501 km ² (85%)

Rakentamattomien alueiden yksityiskohtaisemman tarkastelun avulla perehdytään erilaisiin aluetyyppeihin ja niiden rooliin kaupungissa. Jäsentelyn avulla pyritään erittelemään, millaisista osista Helsingin viheraluejärjestelmä kokonaisuutena muodostuu, minkä tyyppisiä viheralueet ovat ja mikä on niiden arvo kaupunkirakenteessa tai viheralueiden käyttäjille. Yksityiskohtaisemman tutustumisen jälkeen on samalla selkeämmin muodostettavissa kokonaiskuva siitä, miten kattava ja monipuolinen viheraluejärjestelmä Helsingissä on olemassa.

2.2.1 Viheralueet

Viheralueiden luokkaan kuuluvat puistot, metsät, luonnonsuojelualueet ja suojaviheralueet. Kasvillisuus viheralueilla on joko luonnontilaista tai kaupunkiympäristölle tyypillisellä tavalla hoidettua. Kopomaa on eritelty joitakin aluetyyppejä, joista Helsingin viherverkosto muodostuu (Kopomaa 1995: 29-31). Tämän tutkimuksen luokituksessa on osittain samoja aluetyyppejä kuin Kopomaalla, mutta jäsentely on erilainen ja luokkia enemmän.

Puistometsät

Kaupunkien metsiä nimitetään tässä puistometsiksi johtuen lähinnä niihin kohdistuvista hoitotoimenpiteistä ja niihin rakennetuista reitistöistä. Kaupunkimetsien kasvillisuus, eläimistö ja äänimaailma eivät myöskään yleensä vastaa luonnontilaisia metsiä. Puistometsien tärkeimpänä tehtävänä voi pitää luonnonläheisyyden tunteen tuomista kaupunkiympäristöön. Samalla ne estävät melun ja ilman epäpuhtauksien leviämistä. Puistometsät myös kaunistavat ympäristöä ja suojaavat näkyvyyttä. Jotta luonnontilaisuus kaupunkien keskellä sijaitsevilla puistometsissä säilyisi, on liikkumisen kanavointi tärkeää. Puistometsiä käytetäänkin pääasiassa niiden halki kulkevilla poluilla ja teillä tai niiden läheisyydessä. Intensiivisin hoito tulisi suunnata näille ahkerimmin käytetyille ja kovimmassa kulutuksessa oleville vyöhykkeille. (Kopomaa 1995: 29).

Puistot

Puistot erottuvat katukuvassa siisteinä, eri kokoisina ja tyyppisinä viheralueina. Ne ovat kaupunkiympäristön avoimia ja julkisia tiloja, joita arvostetaan ja joita hoidetaan säännöllisesti. Puistoissa on yleensä paljon istutuksia sekä erilaisia kasvi- ja puulajeja. Puistot ovat kaupunkilaisten lähiluontoa. Ne toimivat vihreinä saarekkeina kivitalojen ja asfalttipihojen keskellä. Runsaan kasvillisuuden ja sen hapentuotto- ja pölynsitomiskyvyn ansiosta puistot toimivat kaupunkien keuhkoina. Puistojen kalusteet ja varusteet, kuten kiipeilytelineet ja penkit, mahdollistavat erilaisia toimintoja ja houkuttelevat puistoihin erilaisia käyttäjiä. Puistot on tarkoitettu kaikkien käyttöön, ja niissä on mahdollista leikkiä, ulkoilla, tutkia kasveja tai istua hetkeksi hengähtämään.

Suojaviheralueet

Suojaviheralueet muodostavat pinta-alaltaan ehkä yllättävänkin suuren osan kaupungin viheralueista. Nimensä mukaisesti suojaviheralueiden tehtävänä on pääasiassa suojata melulta ja pölyltä. Suojaviheralueita tulisi olla teollisuusalueiden ja vilkkaasti liikennöityjen teiden varsilla. Kasvillisuus voi olla joko istutettua tai luonnontilaista, esim. nurmettua aluetta, pensaikkoa tai villiintynyttä heinikkoa. Suojaviheralueita ei yleensä edes mielletä viheralueiksi, vaan lähinnä kaupungin ylimääräisiksi jakojäännösmaapaloiksi. Asutuksen ja teiden välissä sijaitsevat pensaat, heinikot ja nurmikot lisäävät kui-

tenkin kaupunkikuvan vehreyttä ja toimivat ekologisina käytävinä useille kasvi- ja eläinlajeille. Suojaviheralueiden ulkoilu- ja virkistyskäyttö on olematonta johtuen alueiden kaistalemaisuudesta ja epämiellyttäväksi koetusta sijainnista. (Kopomaa 1995: 31). Jos esimerkiksi puisto rajautuu vilkkaasti liikennöityyn väylään, katsotaan varsinaisen puistoalan alkavan vasta 25-50 metrin levyisen suojavyöhykkeen jälkeen (Helsingin yleiskaava 1992: luonnos: 34).

Luonnonsuojelualueet

Luonnonsuojelualueilla voidaan turvata yksittäisten lajien, elinympäristöjen, luonnonmuodostumien tai maisemien säilymistä. Samalla ne ovat virkistysalueita, joilla on tärkeä merkitys luonnon tuntemuksen ja arvostuksen lisääjinä. (Vuori 1998: 29). Yleisesti käytettyjä kriteerejä luonnonalueiden arvon määrittämiseksi ovat mm. luonnontilaisuus, monipuolisuus, edustavuus, harvinaisuus, toiminnallinen merkitys lajistolle tai käyttö opetuskohteena (Helsingin ulko- ja välisaariston ekologinen kestävyys 1987: 11-12). Liikkumista ja havainnoimista luonnonsuojelualueilla on yleensä ohjattu opasteilla ja maastoon merkityillä poluilla.

Helsingissä on 29 luonnonsuojelualuetta, joista 14 sijaitsee mantereella ja 15 saaristossa. Näiden alueiden avulla pyritään säilyttämään arvokasta saaristo- ja rannikkoluontoa sekä metsäluontoa ja sen lajistoa. (Vuori 1998: 29). Viikki-Vanhakaupunginlahti on kansainvälisesti arvokas luonnonsuojelualue, jolla on mm. merkittäviä lintuvesiä. Vuosaaren etelärannalla oleva Kallahden harju ja rantaniitty ovat myös luonnonsuojelualueita. Vedenpinnan alla jatkuva harju kuuluu myös valtakunnalliseen harjijensuojeluohjelmaan. Osittain Helsingissä ovat myös pääosin Sipoossa sijaitseva Östersundom ja Vantaan Mustavuoren lehto. Mustavuori kuuluu valtakunnalliseen lehtojen suojeluohjelmaan ja Östersundomin lintuvedet Porvarinlahti mukaan lukien valtakunnalliseen lintuvesien suojeluohjelmaan. (YTV tiedottaa, 1997).

Meri

Oman tyyppiseksi rakentamattomaksi alueeksi voidaan laskea myös meri. Meri on kaupunkilaisille merkittävä ulkoilu- ja virkistysalue sekä kesällä että talvella. Merellisyys

on kaupunkia rikastuttava tekijä, joka pyritään ottamaan huomioon kaupungin imagon luomisessa ja yleensä kaupungin kehittämisessä. Meri koetaan sekä vahvuutena että mahdollisuutena. Helsingin kaupungin hallinnollinen pinta-ala on 686 km², josta maata on 185 km² (Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja 1999: 9). Meri muodostaa merkittävän osan kaupungin alasta. Sijainti rannikolla on ohjannut Helsingin kehitystä kohti pohjoista, vaikka rantojen täyttöjäkin on tehty jossain määrin.

2.2.2 Alueet, joilla on erilaisia rakennuksia tai rakennelmia

Rakentamattomiksi alueiksi on tutkimuksessa laskettu myös alueita, joilla on erilaisia käyttötarkoitusta, kuten ulkoilu- ja harrastustoimintaa tukevia rakennuksia tai rakennelmia. Alueet täyttävät luvun alussa mainitut kriteerit ekologisuuden ja maan suhteellisen alhaisen arvon osalta. Tähän ryhmään kuuluvat alueet ovat lisäksi julkisia ja kaupunkilaisille avoimia. Periaatteena on, että rakennuksista tai rakennelmista huolimatta alueella on säilynyt yleisilmeeltään vihreä luonne ja vapaa-ajan toimintaan tai harrastamiseen liittyvä käyttötarkoitus. Esimerkkejä luokkaan kuuluvista alueista ovat urheilupuistot ja liikunta-alueet, siirtolapuutarhat, hautausmaat ja kartanot puistomaisine ympäristöineen. Useimmille näistä alueista ei myöskään kohdistu rakentamispaineita alueiden käytön vakiintuneen luonteen tai merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen takia.

Saaristo

Saaristo on monessa suhteessa arvokkainta kaupungin rajojen sisäpuolelta löytyvää luontoa. Suuri osa Helsingin saaristosta on virkistyskäytössä. Suurista käyttäjämääristä huolimatta saariston luonto on säilynyt rikkaana ja monipuolisena. Saariston ainutlaatuisuuden ja herkkyyden vuoksi luonnonsuojeluun tulee kiinnittää huomiota saariston käyttöä suunniteltaessa ja järjestettäessä. Saaristoluonto on samalla saariston virkistyskäytön perusta. Suosituimpia käyntikohteita ovat mm. Suomenlinna, Pihlajasaaret, Käärmeluodot ja Vasikkasaari. Saariston virkistyskäyttömuotoja on monia, mm. veneily, päiväretkeily, telttailu, kalastus ja metsästys. (Helsingin ulko- ja välisaariston ekologinen kestävyys 1987: 10, 14).

Julkista veneliikennettä on vain muutamiin suurimpiin tai aivan keskustan edustalla sijaitseviin saariin. Oman veneen omistajat ovat saariston saavutettavuuden suhteen luonnollisesti etulyöntiasemassa. Veneilijöiden käytettävissä on runsaasti veneilyreittejä ja maihinnousupaikkoja, joiden ylläpidosta kaupunki huolehtii. Helsingin kaupungin veneilytutkimuksen mukaan veneilijöistä yli 60 % käyttää Helsingin edustan saaria (Helsingin kaupungin veneilytutkimus 1988: 22-24). Saarten käyttö voidaan myös luokitella erilaisiin ryhmiin. Osa saarista on kaikille avoimia ulkoilusaaria, joihin on järjestetty ulkoilupalveluja ja kulkuyhteyksiä. Osan saarista voidaan puolestaan katsoa olevan jorkamieskäytössä, jolloin ne ovat kaikille avoimia. Yksityisessä loma- ja asutuskäytössä olevat saaret muodostavat oman ryhmänsä. Jotkut saaret ovat erityiskäytössä, mikä voi johtua esim. maanomistusoloista tai suojelupäätöksestä. Ne ovat yleensä suljettuja tai avoimia vain tietyille ryhmille. (Kopomaa 1995: 30-31).

Siirtolapuutarhat

Siirtolapuutarhat ovat yleisilmeeltään vihreitä alueita runsaan kasvillisuutensa johdosta. Samalla siirtolapuutarha on julkinen puistoalue, jossa jokaisella on oikeus vierailla. Vaikka siirtolapuutarha-alueet ovatkin usein aidattuja, niiden tulee olla avoimia kaupunkilaisille niin, että kulkeminen alueen sisäisillä teillä on mahdollista. Mökkien ja niiden pienten pihapiirien omistussuhteiden vuoksi osa siirtolapuutarhoista on luonteeltaan suljettuja. Siirtolapuutarhapalstalla on mahdollista harrastaa pienimuotoista viljelyä. Niiden käyttöön liittyy runsaasti erilaisia sääntöjä, joiden avulla kontrolloidaan mm. palstalla olevaa kasvillisuutta ja sen hoitoa, palstalle tehtäviä rakennelmia ja alueella yöpymistä. Palstalle ei saa esimerkiksi istuttaa luonnonvaraisia puita, ja pensasaitoja on leikattava sääntöjen mukaan. (Ohjeita siirtolapuutarhaviljelijöille, 1999).

Siirtolapuutarhojen perinne kaupunkirakenteessa on pitkä, sillä niitä on ollut sodan jälkeisistä ajoista asti. Siirtolapuutarhojen alkuperäinen käyttötarkoitus toimia kaupunkialueilla viljelyn reservialueina tukee siirtolapuutarhojen luokittelemista rakentamattomiksi alueiksi. Palstojen toiminnallisen luonteen johdosta oleskelu siirtolapuutarhamökeissä on rajoitettu kesäkauteen, jolloin kasvatetaan ahkerasti vihanneksia, juureksia ja koristekasveja. Siirtolapuutarhat sijaitsevat hajallaan eri puolilla kaupunkia: Talissa,

Ruskeasuolla, Kumpulassa, Vallilassa, Pakilassa, Oulunkylässä, Herttoniemessä ja Marjaniemessä. (Ohjeita siirtolapuutarhaviljelijöille, 1999; Kopomaa 1995: 18).

Hautausmaat

Hautausmaat muodostavat oman selkeän ryhmänsä rakentamattomiksi luokitelluista alueista. Niillä sijaitsee erilaisia pieniä rakennuksia, kuten kappeleita ja hautarakennelmia, mutta lisäksi sekä luonnontilaista että hoidettua kasvillisuutta on runsaasti. Hautausmaat ovat puistomaisia, hyvin hoidettuja ja siistejä alueita, ja niillä käyminen voi olla yhtä hyvin ulkoilua tai virkistäytymistä kuin varsinaista omaisten muistamista. Etenkin Hietaniemen hautausmaalla kulkee varsinaisten haudoilla kävijöiden lisäksi runsaasti ihmisiä ulkoilemassa ja nauttimassa rauhallisesta, vehreästä ilmapiiristä. Muita merkittäviä Helsingin hautausmaita ovat Malmin hautausmaa sekä Keskuspuiston metsämäiset Maunulan uurnalehto ja eläinten hautausmaa.

Urheilutoimintojen alueet

Urheilutoimintojen alueet ovat laajoja, yleisilmeeltään vihreitä alueita. Ne on määritelty omiksi alueikseen, jos alueiden käyttö on varattu yksinomaan urheilutoiminnoille. Lisäksi on huomioitava, että muillakin kuin ryhmään kuuluvilla alueilla on mahdollista harrastaa urheilutoimintoja. Esim. puistometsissä, kuten Keskuspuistossa, on yleensä erinomaiset puitteet harrastaa erilaisia urheilutoimintoja niissä risteilevien lenkkipolkujen ja hiihtolaturien ansiosta. Erikokoisia ja erilaisille urheilutoiminnoille varattuja alueita sijaitsee hajallaan ympäri kaupunkia, mikä takaakin kaupunkilaisille tasapuoliset mahdollisuudet saavuttaa urheilu- ja harrastusmahdollisuuksia. Esimerkkejä luokkaan kuuluvista alueista ovat Pirkkolan ja Käpylän urheilupuistot, Laajasalon golfkenttä, Uimastadion ja ampumaradat.

Urheilukentät voidaan vielä erotella omaksi erityisluokakseen urheilutoimintojen alueista. Urheilukentät ovat yleensä urheilutoimintojen alueita pienikokoisempia, ja niillä on enemmän urheilutoimintoja tukevia rakennuksia ja rakennelmia, kuten välinevarastoja tai katsomoita. Urheilukenttien pintamateriaalit eivät myöskään ole aina luonnontilaisia, vaan sora- tai nurmikenttien ohella ovat yleistyneet erilaiset massakentät, jotka

vaativat huomattavia perustamistöitä. Vaikka osa urheilukentistä on varsin pitkälle rakentamalla aikaansaatuja, on ne kuitenkin tutkimuksessa luokiteltu rakentamattomiksi lähinnä paikkojen avoimuuden ja käyttötarkoituksen johdosta. Lisäksi alueet täyttävät luvun alussa määritellyt ehdot alhaisen maan arvon ja vaatimattoman rakentamistehokkuuden osalta.

Luonteeltaan vihreät alueet

Luonteeltaan vihreä alue käsittää erilaisia toimintoja ja käyttötarkoituksia sisältäviä alueita. Alueet on haluttu erottaa viheralueista, sillä yhteisenä piirteenä niille on vakiintunut jokin selkeä toiminta. Parhaiten luonteeltaan vihreät alueet ovat hahmotettavissa esimerkkialueiden kautta. Esimerkiksi Seurasaari ja Meilahden länsiosat mielletään tavallisesti vihreiksi, rakentamattomiksi ulkoilualueiksi, vaikka molemmissa on runsaasti kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Viheralueet ovat tällaisilla alueilla suurelta osin luonnontilaisia.

Kartanopuistojen luokittelua rakentamattomiksi alueiksi puoltaa pihapiirien laajuuden lisäksi vakiintunut ulkoilu- ja virkistyskäyttö, vaikka alueiden ytimen muodostaakin poikkeuksetta rakennus. Helsingin kaupungin alueella on säilynyt 25 kartanopuistoa, joista kaupungin omistuksessa on 18. Helsingin kaupungin tavoitteena on kunnostaa omistamansa kartanot rakennuksineen ja puistoineen kokonaisuuksiksi ja saattaa ne mahdollisimman laajaan julkiseen käyttöön. (*Kartanopuistomme – osa Helsingin historiaa*, 2000).

Kartanopuistot ovat tärkeä osa Helsingin kulttuurihistoriaa. Esimerkiksi Tuomarinkylän kartano komeine puistoineen ja ratsastusmaineen on kulttuurihistoriallinen suojelualue. Kartanoympäristöt vanhoine jalopuineen, rikkaine kasvivalikoimineen ja kauniine vanhoine rakennuksineen ovat arvokkaita ja ainutlaatuisia viheralueita jatkuvasti muuttuvassa kaupunkiympäristössä. Kartanoiden rauhallinen ympäristö tarjoaa henkireiän sekä asukkaille että matkailijoille. Tunnettuja ovat esimerkiksi Kulosaaren, Herttoniemen, Kumpulan, Degerön ja Falkullan kartanot.

Luonteeltaan vihreiden alueiden luokkaan on katsottu kuuluvan myös Kaisaniemen ja Kumpulan *kasvitieteelliset puutarhat* sekä Kaupungin puutarha. Puutarhat upeine, hoidettuine ympäristöineen ovat selkeästi vihreitä alueita, vaikka niitä ei voidakaan sanoa luonnontilaisiksi. Puutarhoissa ympäristön tila ja laatu ovat vahvasti ihmisen kontrolloimia, mikä liittyy kaupunkimaiseen elämäntapaan. Alueilla kasvatetaan perinteisten lajien lisäksi useita vaativia ja harvinaisempiakin lajeja, mikä on biodiversiteetin kannalta edullista.

Oman tyyppisenä alueenaan luonteeltaan vihreiden alueiden luokkaan kuuluu Rastilan *leirintäalue*, joka on ainoa laatuaan Helsingin rajojen sisällä. Leirintäalueen on käyttötarkoituksensa takia luonnollisesti oltava pääosin rakentamaton lukuun ottamatta käytötarkoitusta palvelevia rakennuksia. Rastilan leirintäalueen vahvuutena on luonnonkaunis ympäristö ja nopea metroyhteys keskustaan. Rastilassa voi soutaa, meloa tai vuokrata polkupyörän, ja talvella on mahdollisuus avantouintiin. (Leirintäalueella riittää tekemistä, 2000).

3 HELSINGIN KAUPUNKIRAKENNE JA RAKENTAMATTOMAT ALUEET

Tässä luvussa tarkastellaan aluksi perinteisiä kaupunkirakennemalleja, joiden avulla pyritään selkeyttämään erilaisia kaupunkirakenteeseen vaikuttavia tekijöitä. Kaupunkirakenteen yleisen tarkastelun jälkeen keskitytään tarkastelemaan tutkimuskohteena olevaa Helsinkiä. Helsingin kaupunkirakenteen kehityksestä otetaan esille joitakin vaihteita, jotka auttavat ymmärtämään kaupungin nykytilaa paremmin. Kaupunkirakenteen hahmotuttua yleispiirteissään pohditaan rakentamattomien alueiden merkitystä Helsingin kaupunkirakenteessa.

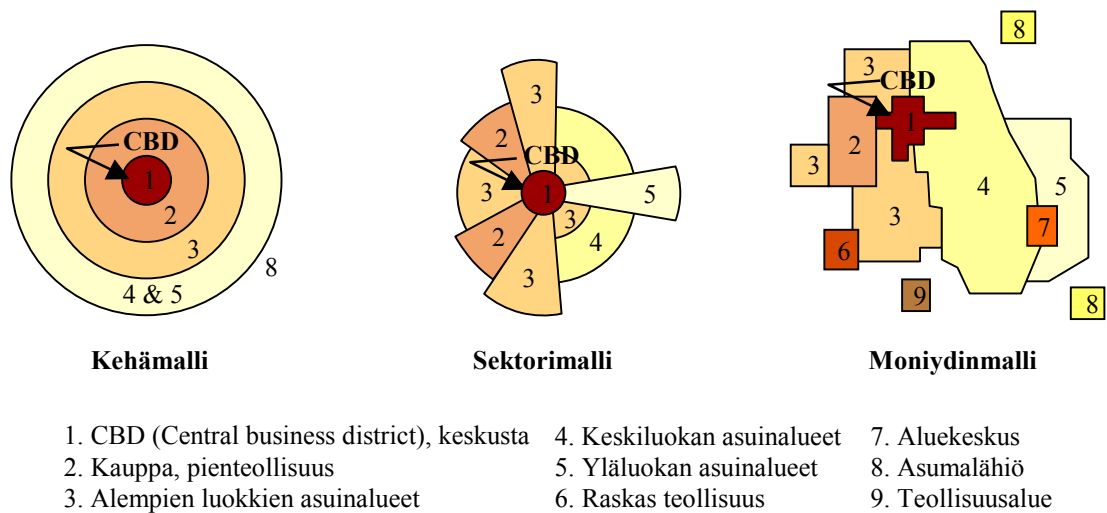
3.1 Kaupunkirakennemallit spatiaalisten ilmiöiden hahmottajina

Kaupunkirakenteen kehittymisestä on kehitelty erilaisia teoreettisia malleja. Mallien pääasiallisena tehtävänä on esittää reaali maailman ilmiöitä pelkistetyksi ja samalla havainnollisesti. Tavoitteena on todellisten ilmiöiden vertailukelpoisuus, ymmärtäminen ja yhteisten tekijöiden löytäminen. Jokaisella kaupungilla on luonnollisesti omat erityispiirteensä, kuten maantieteellinen sijainti, maastomuodot, kulttuuri ja elinkeinot, mutta kaupunkien perustoiminnoista löytyy usein huomattavia yhtäläisyyksiä. Lisäksi kaupunkien kehittämisessä on havaittavissa tiettyjä säännönmukaisuuksia, joiden perusteella kaupunkirakenne hahmottuu helpommin periaatteellisella tasolla.

3.1.1 Kehä-, sektori- ja moniydinmallit

Perinteisistä kaupunkirakennemalleista tunnetuimpia ja useimmin esiintyviä ovat kehä-, sektori- ja moniydinmallit (kuva 5). Ne kehiteltiin 1920- ja 30-luvuilla Yhdysvalloissa. Niiden yhteisenä lähtökohtana oli kuvata ydinkeskustaa (CBD) ja sen ympärillä olevaa kaupunkimaisten toimintojen aluetta. Kaupunkirakennemallit poikkeavat toisistaan ydinkeskustan ulkopuolisten toimintojen jäsentymisen osalta. Malleissa toiminnot jä-

sentyvät spatiaalisesti erilaisiin hahmoihin nimiensä mukaisesti kehittäin, sektoreittain tai pienempien aluekeskusten eli ytimien ympärille. Ydinkeskustan välittömään läheisyyteen on sijoittunut pääosin erilaista kaupallista toimintaa, kuten tavarataloja, erityisliikkeitä, asemia ja pienteollisuutta. Kasvaville kaupungeille ovat olleet tyypillisiä intensiivinen maankäytön kehittyminen, ydinkeskustan korkeat rakennukset, lukuisat kaupat ja toimistot sekä ruuhkaist kadut. (Fellmann ym. 1996: 392).



Kuva 5. Perinteiset kaupunkirakennemallit (Fellmann ym. 1996: 393).

Kehämalli

Kehämallissa kaupunki nähdään lähinnä järjestelmänä, jossa erilaiset toiminnot jäsenyivät kehittäin toistensa ympärille. Kehämallin tarkoituksena on esittää, miten maankäyttö ja asumistiheys muuttuvat etäisyyden kasvaessa keskustaan. Malli on dynaaminen ja kuvaa hyvin kaupungin elinkaarta – sisimpien vyöhykkeiden laajenemista ulompien kustannuksella. Malli selittää lähinnä amerikkalaisten kaupunkien sosiologista järjestelmää 1920-luvulla, mutta pätee periaatteellisella tasolla nykyisiin kaupunkeihin. (Fellmann ym. 1996: 392).

Kehämallissa voidaan erottaa erilaisia vyöhykkeitä:

- Ydinkeskustan reunalta alkaa muutoksen vyöhyke, jossa vanha asutus on hylätty kaupungin laajentuessa ja hyvätuloisten muutettua mukavammille ja väljemmille

alueille. Seurauksena rakennukset ovat alkaneet rappeutua ja alue slummiutua. Asukastiheys muutoksen vyöhykkeellä on korkea ja tulotaso alhainen. Tyypillisiä asukkaita ovat erilaiset etniset ryhmät.

- Seuraavalla vyöhykkeellä asuu työssäkäyviä. He ovat tyypillisesti itseellisiä teollisuustyöntekijöitä, mutta suhteellisen huonotuloisia. Työssäkäyvien asunnot ovat yleensä vanhahkoja ja melko vaatimattomia.
- Työssäkäyviä seuraavalla vyöhykkeellä asuu hyvätuloisia perheitä, joilla on varaa valita, missä asuvat. Vuokrataso on korkea tai asunnot voivat olla omistusasuntoja. Asukkailla on myös mahdollisuus tehdä pidempiä työmatkoja keskustaan.
- Mallin reunalla sijaitseva vyöhyke alkoi kehittyä samaan aikaan, kun kehämalli esitettiin. Vyöhykkeelle on tyypillistä melko harva, pientalomainen asutus. Asuinalueet ovat tavallisesti eristyneitä lähiöitä, joiden asukkaat kulkevat säännöllisesti töissä keskustassa. (Fellmann ym. 1996: 392).

Sektorimalli

Myös sektorimallissa hahmottuu asumisen ja varallisuuden vyöhykkeitä. Periaatteena on, että korkeahintaiset asunnot ohjaavat kaupungin laajentumista keskustasta ulospäin pääväyliä pitkin. Kaupungin kasvaessa varakkaille suunnattu asuntotuotanto toteutetaan olemassa olevien hyvätuloisten asuinalueiden akseleiden jatkeeksi. Keskituloisten asuinalueet sijoittuvat hyvätuloisten sektorien viereen, ja huonotuloiset ottavat haltuunsa jäljelle jäävät alueet. Sektorimallissa on myös havaittavissa tietynlaista kehämäistä liikettä, kun hyvätuloiset siirtyvät sektoreiden keskiosista ulospäin uudemmille asuinalueille. Huomattaviksi hyötyjiksi ilmiössä nousevat kaikkein huonotuloisimmat, jotka pääsevät asettumaan hylätyille keskustan läheisille alueille. (Fellmann ym. 1996: 393).

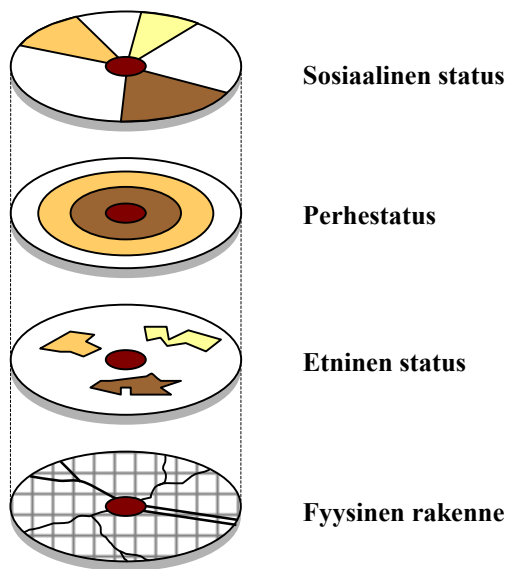
Yhteisenä piirteenä kehä- ja sektorimalleissa on, että molemmissa oletetaan kasvun tapahtuvan säteittäisesti ulospäin yhdestä keskuksesta. Keskus nähdään malleissa alkupe-
räisen urbaanin asutuksen paikkana, joka on vähitellen kehittynyt keskustoimintojen alueeksi.

Moniydinmalli

Kehä- ja sektorimalleista poikkeavassa moniydinmallissa ajatellaan, ettei suurten kaupunkien kehitys tapahdu ainoastaan yhdessä keskuksessa, vaan myös periferioiden noodeissa. Noodit ovat kehittyneet esim. kaupallisten tai teollisten toimintojen, asutuksen tai sataman ympärille ikään kuin vastauksena näiden erilaisten toimintojen spatiaalisista yhteyksistä saataviin hyötyihin. Erillisten ytimien laajeneminen johtaa ennen pitkää erilaisten toimintojen kohtaamiseen siitäkin huolimatta, että se tapahtuu periferia-alueilla. Tämä johtaa jollain tietyllä vyöhykkeellä yhteensopimattomien toimintojen kohtaamiseen, mikä saattaa aiheuttaa ongelmia kaupunkirakenteessa. Moniydinmallissa kaupunkien maankäyttöä ei pidetä säännönmukaisena, kehä- tai sektorimaisesti yhdestä pisteestä laajenevana ilmiönä, vaan sen nähdään perustuvan itsenäisesti laajeneviin noodeihin, joilla voi olla jyrkästi eroavia toimintoja. (Fellmann ym. 1996: 393).

3.1.2 Sosiaalisen statuksen esiintymismuodot kaupunkirakenteessa

Perinteiset kaupunkirakennemallit ovat periaatteellisia, eikä niiden avulla ole mahdollista kuvata kaupunkirakenteen monimutkaisia ilmiöitä täydellisesti. Kaupunkirakennemalleja on pyritty myöhemmin täydentämään joidenkin modernien tulkintojen avulla. Tärkeimmiksi tekijöiksi ovat nousseet sosiaaliseen segregaatioon liittyvät piirteet. On havaittu, että mitä suurempia ja monimutkaisempia järjestelmiä kaupungit ovat, sitä vahvempi taipumus asukkailla on hakeutua tietynlaisiin ryhmiin. Moderneissa yhdyskunnissa ryhmien on havaittu muodostuvan sosiaalisen statuksen, perhetilanteen tai etnisyyden mukaan (kuva 6). Samaistuminen naapurustoon vahvistaa identiteettiä ja luo tiettyä turvallisuuden tunnetta. Edelliset tekijät yhdessä luovat kaupunkeihin monipuolisen, kerroksellisen rakenteen. (Fellmann ym. 1996: 393).



Kuva 6. Sosiaalisen statuksen esiintymismuodot kaupunkirakenteessa. Reaalimaailmassa eri tekijät sijaitsevat päällekkäin ja luovat kaupunkeihin kerroksellisuutta. (Fellmann ym. 1996: 393).

Sosiaalinen status

Sosiaalinen status voidaan määritellä yksilön tai perheen tulojen, koulutuksen tai ammatin perusteella. Yhdysvalloissa korkeaa sosiaalista statusta kuvastavat yleensä korkeat tulot ja kalliit asunnot. Hyvänä sosiaalisen statuksen indikaattorina pidetään asumisväljyyttä. Ryhmittäminen sosiaalisen statuksen mukaan tapahtuu sektoreittain ihmisten haakeutuessa kaltaistensa läheisyyteen. Tämä kuvastuu esim. yleensä sektorissa ulospäin ja säteittäisesti kulkevia pääväyliä pitkin liikkuvan muuttoliikkeen avulla. (Fellmann ym. 1996: 393).

Perhestatus

Perhestatukseen mukaan ryhmittäminen tapahtuu enemmänkin kehämallin mukaisesti. Yleisenä periaatteena on, että perheen koko suurenee ja ikä nuorenee keskustasta etäännyttäessä. Kehämäinen järjestelmä ilmenee hieman eri tavalla sektoreilla, joilla on erilainen sosiaalinen status. Korkean sosiaalisen statuksen sektoreilla vanhuksat ja menestyvät yksineläjät asuvat yleensä lähellä keskustan kulttuuri- ja liike-elämää. Nuoret perheet puolestaan arvostavat väljyyttä ja haluavat sijoittua kauemmaksi ja rauhallisemmille alueille. Samantyyppinen malli esiintyy alhaisemman sosiaalisen statuksen sekto-

reilla. Sisäkaupungissa asuu yksineläjiä, ja perheet muuttavat kauemmaksi mahdollisuuksien mukaan. Viime vuosikymmenien aikana perhestatuksen mukaan ryhmittymisen erot ovat hämärtyneet yhteiskunnassa ja perherakenteessa tapahtuneista muutoksista johtuen. (Fellmann ym. 1996: 393, 396).

Etnisyys

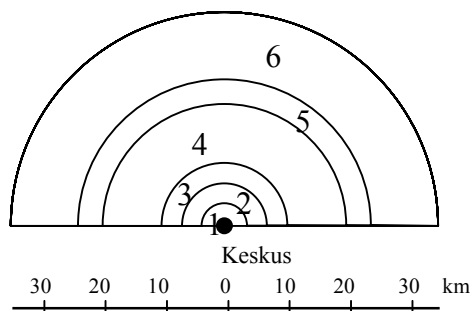
Etnisyys on joillekin tärkeämpi peruste ryhmittymiselle kuin sosiaalinen tai perhestatus. Etninen ryhmittyminen tapahtuu yleensä rodun, kansallisuuden, kulttuurin, kielen tai uskonnon perusteella. Homogeeniset etniset alueet ilmenevät kaupunkirakenteessa erillisinä keskittyminä muistuttaen moniydinmallia. Yhdysvalloissa löytyy esimerkiksi lähes kaikista kaupungeista mustien alueita, jotka mielletään kaupungin sisällä oleviksi erillisiksi kaupungeiksi. Etnisten alueiden vahvuutta kuvastaa myös niiden pysyvyys. Muuttoliike etnisten ja muiden alueiden välillä on alhainen. Segregoituneet alueet vahvistavat etnisten ryhmien identiteettiä, ovat tavoiteltuja, ja niitä myös puolustetaan vahvasti etnisten ryhmien keskuudessa. Etninen ryhmittyminen on jo pitkään ollut tyypillistä Yhdysvalloissa, mutta samoja piirteitä on havaittavissa enenevässä määrin myös Suomessa. (Fellmann ym. 1996: 393).

3.1.3 Von Thünenin ja Howardin mallit

Von Thünenin ja Howardin mallit ovat kehä-, sektori- ja moniydinmalleja vanhempia. Rakentamattomilla alueilla on sekä von Thünenin että Howardin malleissa keskeinen osuus, vaikka ne ovat luonteeltaan erilaisia. Von Thünenin tavoitteena on ollut lähinnä selvittää syitä maankäytön vyöhykkeisyydelle, kun taas Howardin ehdotus on paremmin suunnitelma teollistuvien kaupunkien asumisolojen laadun parantamiseksi.

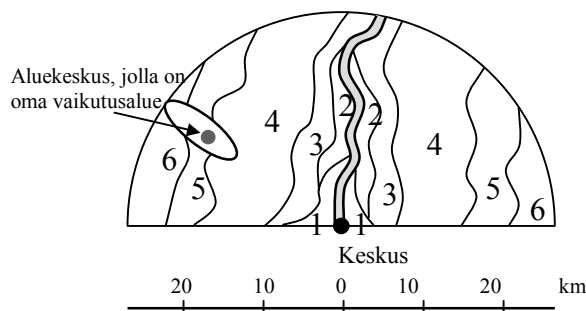
Von Thünen on pohtinut 1826 ilmestyneessä teoksessaan *Der Isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft* maankäytön eri vyöhykkeitä maatalouden sijoittumisen kannalta. Teos herätti samalla kiinnostuksen laajemmalle sijainniselle analyysille. Ajatuksena mallissa on, että maatalousvyöhykkeet pyrkivät sijoittumaan keskustaan

nähdessä edullisimmalle paikalle mm. maankäytön tehokkuuden ja kuljetuskustannusten suhteen (kuva 7). Lähimmäksi keskustaa sijoittuu intensiivinen maatalous, kuten vihanesten viljely ja maidontuotanto. Seuraavina tulevat polttopuun tuotanto ja ekstensiivinen viljely, kuten viljan tuotanto. Uloimmalle vyöhykkeelle sijoittuu runsaasti maa-alaa vaativa laiduntaminen. Jokivarsikylässä toimintojen sijoittumiseen vaikuttavat joen edulliset kuljetuskustannukset (kuva 7). (Hall 1966: 215; Haggett 1979: 408-410).



Von Thünenin alkuperäiset maankäytön vyöhykkeet

1. Puutarhat
2. Puun tuotanto
3. Intensiivinen vuoroviljely
4. Laitumet ja maitotalous
5. Kolmivuoroviljely
6. Ekstensiivinen karjatalous

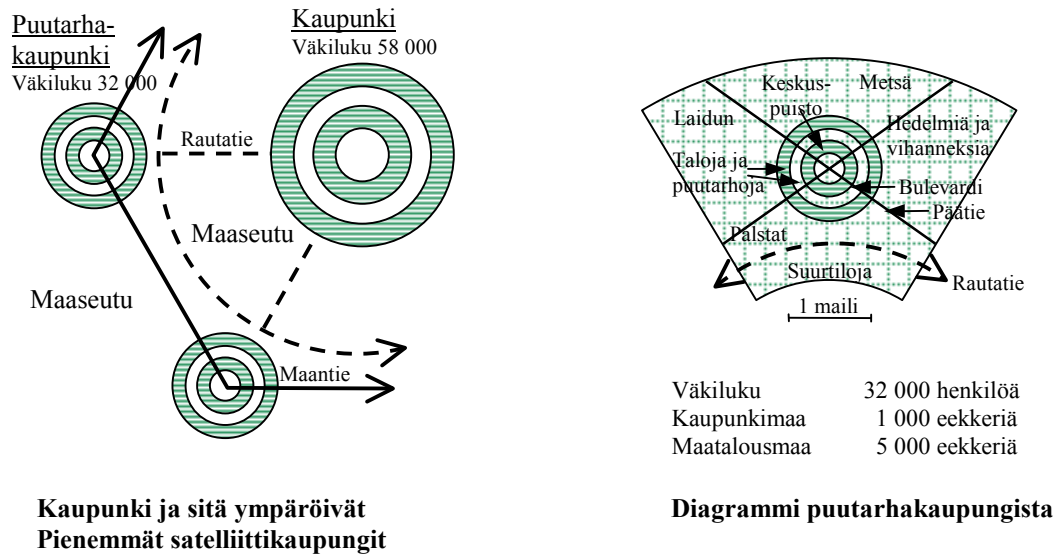


Maankäytön vyöhykkeet sovellettuna joen varrelle

Kuva 7. Maankäytön vyöhykkeet von Thünenin mallissa (Hall 1966: 216; Haggett 1979: 409-410).

Ebenezer Howardin puutarhakaupunki on tunnettu kaupunkisuunnitelma, jonka hän esitteli 1902 teoksessaan *Garden Cities of Tomorrow*. Teoreettinen suunnitelma syntyi vastauksena teollisuuskaupunkien ahtaaseen asumiseen ja huonoon hygieniaan. Joitakin kaupunkeja on toteutettukin suunnitelman pohjalta. Maaseutumaisilla alueilla on mallissa tärkeä rooli. Howardin ajatusmalli on hyvin käytännönläheinen. Perusajatuksena on, että kaupungit tarjoavat taloudellisia ja kulttuurisia mahdollisuuksia, kun taas maaseutu tarjoaa inhimillistä hyötyä. Howardin käsityksen mukaan kaupunki tai maaseutu eivät voi kumpikaan tyydyttää yksin kaikkia ihmisen tarpeita. Hänen tavoitteenaan oli luoda

yhdyskunta, joka tarjoaisi sekä kaupunki- että maalaiselämän parhaat puolet. Erillisten asutuskeskusten väliin on jätetty tilaa laajoille, yhtenäisille vihervyöhykkeille, joilla on mahdollista viljellä, laiduntaa ja ulkoilla (kuva 8). (Morris 1997: 48-50).



Kuva 8. Howardin diagrammit puutarhakaupungista. Viheralueille on varattu runsaasti tilaa kaupungin ja sen satelliittikaupunkien väliltä. (Hall & Ward 1998: 20, 24; Morris 1997: 49-50).

3.1.4 Rakentamattomat alueet kaupunkirakennemalleissa

Kaupunkirakennemalleja tarkasteltaessa voidaan havaita, että kaupunkia käsitellään yleensä erilaisten toimintojen keskittymänä, mikä onkin kaupungin varsinainen funktio. Perinteisten kehä-, sektori- ja moniydinmallien vyöhykkeille on sijoitettu erilaisia liike-toimintoja, teollisuutta ja asukasryhmiä, jotka sijaitsevat tiiviisti toistensa vieressä. Kaupunkien maankäyttö vaikuttaa malleissa olevan todella tehokasta, sillä yhtään rakentamatonta aluetta, hukkapalaa tai puistoa ei malleista löydy. Ilmiö selittyy osittain mallien esitystarkkuudella ja kaaviomaisuudella, mutta vaikuttaa samalla jossain määrin liioitellulta ja epärealistiselta. Todellisuudessa kaupunkiympäristö on monipuolinen toiminnallinen kokonaisuus, joka pystyy tarjoamaan puitteet myös ulkoilulle ja virkistytymiselle. Puistoja on yleensä ydinkeskustoissakin.

Von Thünenin vyöhykkeet, samoin kuin Howardin maaseutuajatus, näyttävät unohtuneen kokonaan 1920-luvulla kehä-, sektori- ja moniydinmallien kehittämissä vaiheissa. Rakentamattomien alueiden puuttuminen perinteisistä kaupunkirakennemalleista on hämmästyttävää, sillä kaupunkien omavaraisuusaste oli tuolloin huomattavasti nykyistä korkeampi. Viljelypalstoilla, laitumilla ja metsillä oli tuolloin merkittävä rooli kaupungin toimintojen ylläpitämisessä. Rakentamattomilla alueilla on myös aiemmin ollut huomattava merkitys kaupunkien hygieenisyyden parantamisessa. Syitä von Thünenin ja Howardin malleissa esiintyvien aluetyyppien sivuuttamiseen voi hakea mm. kaupungistumisen huimasta vauhdista ja maankäytön tehokkuuskäsitysten muuttumisesta. Teollistumisen ollessa kiihkeimmillään kasvu ei näkynyt rajoja ja tulevaisuutta oli vaikea hahmottaa. Varsinainen keskus-vaikutusalue -ajattelu ei ole kuitenkaan vieläkaan periaatteena muuttunut, vaikka alueiden koot ovatkin suurentuneet ja elintarviketuotanto on saanut kansainvälisen mittakaavan.

Sekä kehä- että sektorimalleissa rakentamattomien alueiden voi helposti kuvitella sijaitsevan jossain varsinaisen mallin ulkopuolella. Koska kaupunkien kasvusuunta kuvataan molemmissa malleissa keskustasta ulospäin laajenevaksi, voidaan ulkopuolisten rakentamattomien alueiden helposti kuvitella toimivan kaupunkirakenteen kasvun reservialueina, joita tuntuu riittävän rajattomiin.

Sektorimallin mukaisen kaupungin kehittymistä ovat monesti ohjanneet malleissa mainittujen pääliikenneväylien lisäksi kaupungin sijaintiin liittyvät luonnonmaantieteelliset tekijät, kuten rantaviiva, joki tai laakso. Korkean sosiaalisen statuksen asuinalueet ovat saattaneet hyvinkin alkaa kehittyä arvokkaan joki- tai puistomiljöön varrelle, jonka läheisyydestä on oltu valmiita maksamaan. Käytännössä olisi myös monessa suhteessa edullista, jos selkeä rakentamattomien alueiden vyöhyke erottaisi toisistaan toiminnoiltaan erilaisia sektoreita, kuten teollisuus- ja asuinalueita. Maastossa voikin usein erottaa jonkin vyöhykkeen, jonka perusteella alueita voi rajata, mutta malleissa tähän ei oteta kantaa.

Moniydinmallissa itsenäisten noodien oletetaan kasvavan vähitellen kiinni toisiinsa, jolloin kaupunkirakenne alkaa ennen pitkää sulautua yhtenäiseksi, sekavaksi massaksi. Rakentamattomiin alueisiin on vihjattu ikään kuin rivien välissä, mutta varsinaiseen malliin niille ei ole jätetty tilaa. Yhteen sopimattomien toimintojen törmäämistä tietyissä kohdissa voitaisiin estää esimerkiksi säilyttämällä selkeä rakentamattomien alueiden vyöhyke erilaisten toimintojen välillä. Suhtautuminen rakentamattomiin alueisiin voidaan nähdä myös moniydinmallissa lähinnä kasvun reservialueena toimimisena.

3.2 Helsingin kaupunkirakenne

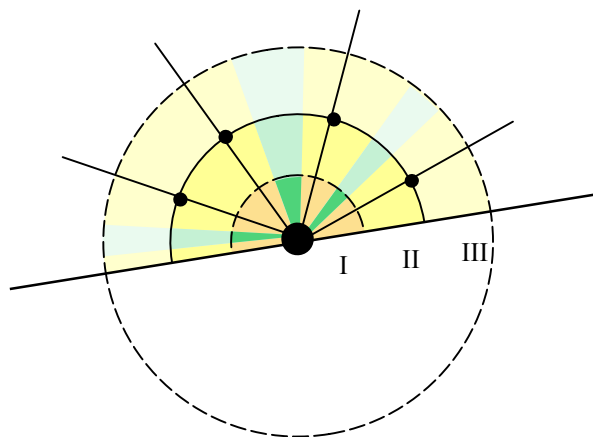
Helsingin fyysinen sijainti niemimaalla ja kaupungin topografia ovat vaikuttaneet vahvasti kaupunkirakenteen kehittymiseen. Kantakaupungin niemeä ympäröivät lukuisat eri kokoiset saaret. Rantaviiva on pitkä ja mutkittelee jatkuvasti. Helsinki jakautuu erillisiin osiin yleensä luonnonmaantieteellisin perustein, sillä kaupunginosia erottavat usein toisistaan lahdet ja mäet.

Eri aikakausilla kaupungin toimintoihin ja kehittymiseen ovat vaikuttaneet erilaiset yhteiskunnalliset ilmiöt. Väestönkasvu on ollut jatkuvaa, ja kaupunki on kehittynyt sen myötä. Kasvava kaupunki on ollut merkki menestymisestä, ja uusille asukkaille ja toiminnoille on aina osoitettu paikkansa.

3.2.1 Vertaus perinteisiin kaupunkirakennemalleihin

Kaupunkirakennemallien perusajatuksena on, että etäisyyden keskustasta kasvaessa maankäyttö muuttuu tehottomammaksi, maan arvo alenee ja kuljetuskustannukset nousevat. Kaupunkirakennemalleissa asuinalueet muuttuvat väljemmiksi, maatalous eksten-siivisemmäksi ja maankäyttö yleensä tehottomammaksi keskustasta etäännyttäessä. Sääntö pitää paikkansa sekä rakennettujen että rakentamattomien alueiden osalta. Samat periaatteet ovat havaittavissa myös Helsingin kaupunkirakenteessa. Verrattaessa nyky-

tilaansa kehittyntä Helsingin kaupunkirakennetta perinteisiin kaupunkirakennemalleihin se muistuttaa lähinnä kehä- ja sektorimallien yhdistelmää (kuva 9).



Vyöhyke	Maankäyttö	Puistotyyppi		
I	Liiketoiminta, kerrostaloja	Hyvin hoidettu, aktiivisessa käytössä	●	Keskus
II	Asuminen, kerrostaloja	Puistometsät	●	Aluekeskus
III	Asuminen, pientaloja	Luonnontilainen	—	Pääväylä

Kuva 9. Helsingin kaupunkirakennemalli muistuttaa kehä- ja sektorimallien yhdistelmää.

Sektorimaisen aluerakenteen pääkaupunkiseudulle tuovat keskustasta säteittäisesti ulospäin suuntautuvat pääväylät. Pääväyliä ja rautateitä seurailevat rakennetut alueet erilaisine toimintoineen. Rakennettujen sektoreiden väliin jää laajoja viheralueiden vyöhykkeitä, jotka tarjoavat asukkaille hyvät puitteet ulkoiluun ja virkistytymiseen. Kaupunkirakenteen sanotaan myös olevan eräänlainen sormimalli. ”Kämmenenä” toimii Helsingin keskusta, josta lähtevät sormet hajaantuvat eri suuntiin.

Kaupungin maantieteellinen asema niemellä ja niemen vierellä sijaitsevat saaret ovat myös edistäneet sektorimaista kehitystä. Kantakaupungista lähtevät Itä- ja Länsiväylät kulkevat Kulosaaren ja Lauttasaaren kautta. Vanhankaupunginselkä ja Seurasaarenselkä muodostavat puolestaan luonnolliset rajat kaupunginosien välille ohjaten samalla kau-

pungin kasvusuuntia. Kantakaupungin niemellä kaupunkirakennetta jakaa keskustaan asti tunkeutuva Keskuspuisto. Kantakaupungin itä- ja länsiosia erottaa lisäksi toisistaan leveä ratapiha-alue.

Sektorimaisen kaupunkirakenteen hyvänä puolena on, että jokaisesta sektorista on sujuvat liikenne yhteydet keskustaan. Tämä aiheuttaa kuitenkin keskustalle suuria liikennepaineita, koska huomattava osa liikenteestä suuntautuu sinne. Sektoreiden kärjessä kantakaupungin alue on tiiviisti rakennettua ja kerrostalovaltaista. Alerakenne väljenee keskustasta etäämmäs siirryttäessä ja muuttuu vähitellen pientalovaltaisemmaksi.

Kehämalli ilmenee lähinnä poikittaisteiden ansiosta. Niillä pyritään helpottamaan sektorimaisuuden aiheuttamaa liikennepainetta. Erityisesti kehätiet ovat tärkeässä asemassa poikittaisliikenteen suhteen. Niiden varsilla sijaitsee myös huomattavia asuin- ja työpaikka-alueita. Säteittäisten ja kehämäisten pääliikenneväylien solmukohtiin on kehittynyt merkittäviä aluekeskuksia. Seudun suurimpia palvelu- ja työpaikkakeskuksia ovat Itäkeskus, Malmi, Tikkurila, Myyrmäki, Leppävaara ja Tapiola, jotka sijoittuvat kehämäisesti Helsingin keskustan ympärille.

Helsingin kaupunkirakenteen tarkastelu on järkevää kytkeä osaksi koko pääkaupunkiseutua, sillä kunnat muodostavat yhtenäisen, toiminnallisen kokonaisuuden. Periaatteessa kaupunkirakenteen hahmo seudun ytimessä Helsingissä on samankaltainen kuin laajempi koko seudun rakenne. Esimerkiksi kulkuyhteydet seudun keskukseen ovat vaikuttaneet myös Helsingin naapurikuntien aluerakenteeseen. Alerakenne ulottuu yli kuntarajojen, ja se on järkevämmän ymmärrettävissä hieman laajempaan kokonaisuuteen.

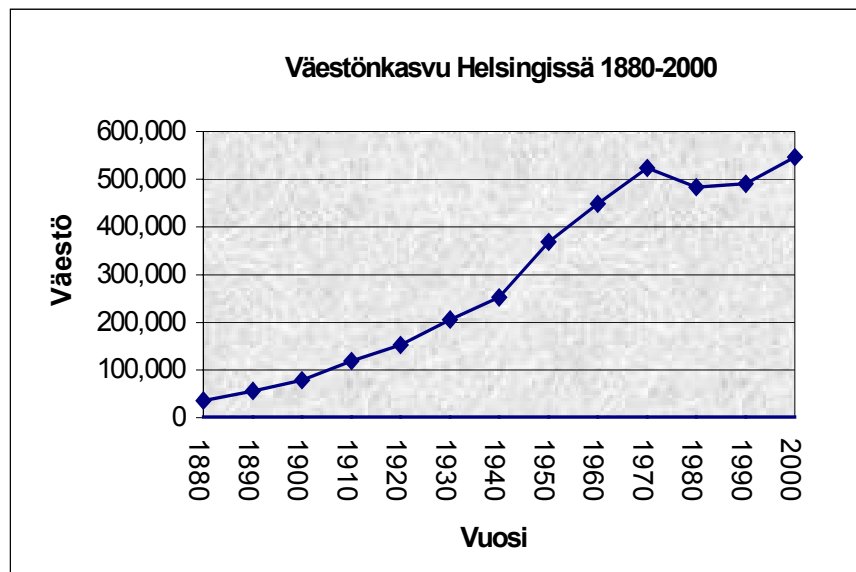
Aluekeskusten rooli seudun toiminnan kannalta on viime vuosina noussut yhä tärkeämmäksi. Tässä suhteessa pääkaupunkiseutu muistuttaa perinteisistä kaupunkirakennemuodoista moniymimallia. Aluekeskukset tarjoavat monipuolisia palveluja, ovat merkittäviä työpaikkakeskittymiä ja vähentävät keskustaan kulkemisen tarvetta. Aluekeskusten vetovoimaisuus on lisännyt poikittaisliikenteen tarvetta, mutta uusien yhteyksien

kehittäminen ei ole yksinkertaista viheralueiden säilymisen ja nykyisten asuinalueiden viihtyisyyden kannalta. Helsingin aluekeskukset ovat jo melko täyteen rakennettuja, joten tulevaisuuden rakentamispaineet kohdistuvat todennäköisesti niiden reunoille. Vantaan tilanne aluekeskusten suhteen on Helsingin kaltainen. Sen sijaan Espoossa rakentaminen kohdistuu pääasiassa aluekeskusten tiivistämiseen, ja esimerkiksi Leppävaarassa ja Matinkylässä maankäyttö tehostuu parhaillaan huomattavasti. (Pääkaupunkiseutu – rajattomia mahdollisuuksia 1998: 42-44).

3.2.2 Kaupunkirakenteen kehittyminen

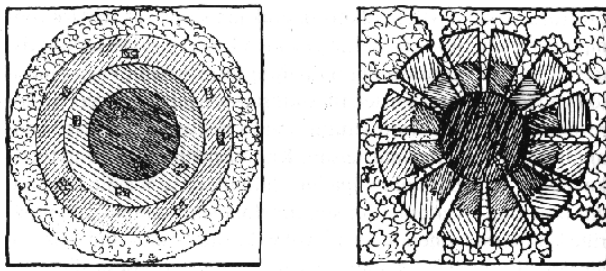
Vaikka Helsinki on perustettu jo vuonna 1550, tässä tutkimuksessa rajoitutaan seuraamaan kaupungin kasvua 1800-luvun lopulta alkaen. Tarkasteluajankohtana kaupunki on kasvanut huomattavasti ja alkanut saada nykyisen hahmonsaa. Myös kaupunkisuunnittelu on kehittynyt nykyiseen muotoonsa ajanjakson aikana. 1800-luvun lopulle asti kaupungin väkiluvussa ei ollut tapahtunut merkittäviä muutoksia. Kiihtyneeseen väestönkasvuun (kuva 10) vaikutti ennen kaikkea teollistuminen ja sen myötä vaihtoehtoisten työpaikkojen löytyminen maaseudun kasvavalle väestölle. Kaupunki alkoi pian olla täyteen ahdettu, ja uusia rakentamisalueita tarvittiin kiireesti. Samanaikaisesti asuinalueiden kesken alkoi esiintyä myös sosiaalista erilaistumista, esimerkiksi työväen asuinalueita alkoi kohota kaupungin reunoille. (Mälkki & Verwijnen 1997: 26).

Suuri osa keskustaa suunniteltiin vuoteen 1895 mennessä, ja korkeat kivitalot syrjäyttivät pian alkuperäiset matalat puutalot. Valtaosa keskustan tiiviisti rakennetuista umpikortteleista suunniteltiin samanaikaisesti. Keskustassa tyypillisiä ovatkin melko suuret, arkkitehtuuriltaan yhtenäiset alueet, jotka edustavat eri tyyliä, kuten klassismia, jugendia tai kansallisromanttista tyyliä. (Moorhouse ym. 1987: 12-15).



Kuva 10. Väestönkasvu Helsingissä vuodesta 1880 alkaen. (Diagrammi tekijän, lähde Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja 1999: 19).

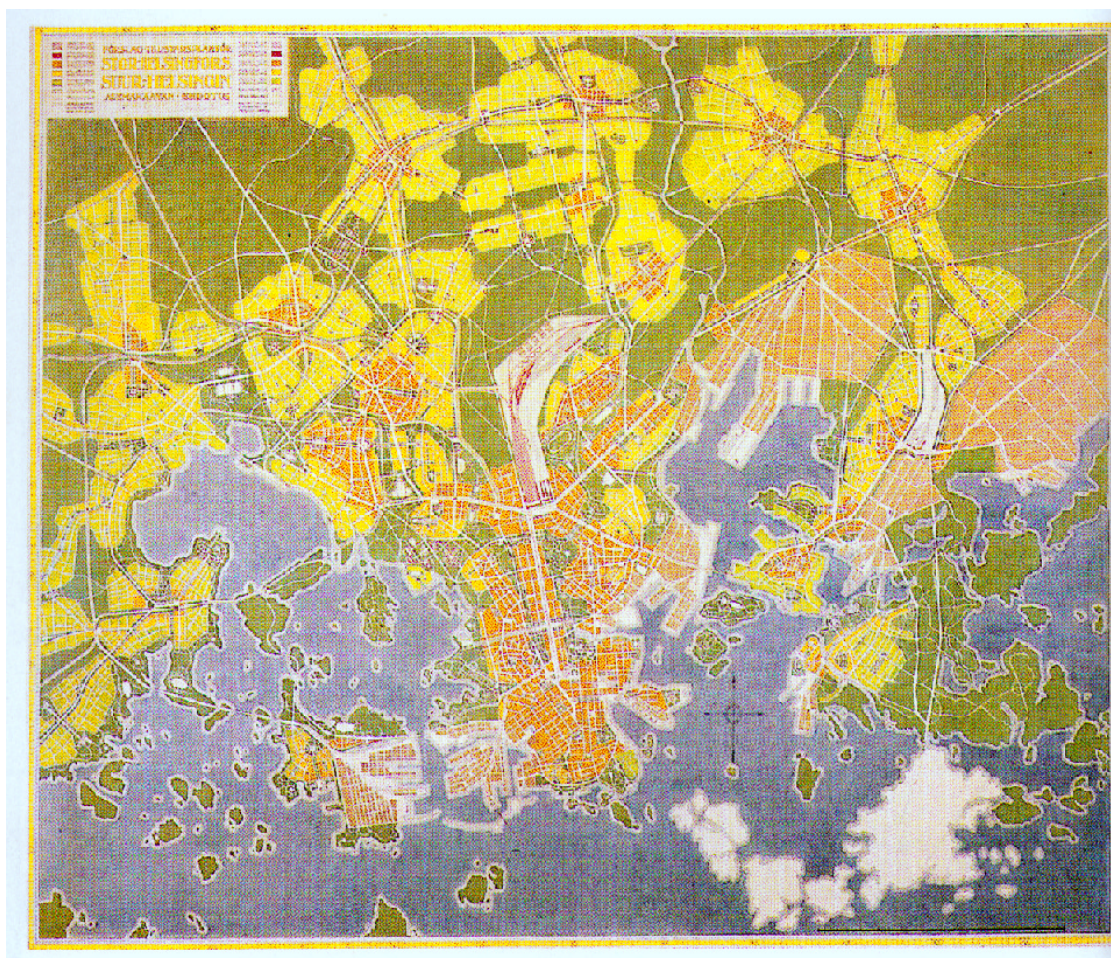
1910-luvulla Helsingin kehitystä alkoi ohjata visio suurkaupungiksi kehittymisestä. Aikakauden merkittävimmät kaupunkisuunnitelmat olivat yksittäisten suunnittelijoiden laatimia. 1911 valmistui Bertel Jungin suunnitelma Suur-Helsingin kasvusta, jota pidetään ensimmäisenä Suomessa tehtynä yleiskaavallisena suunnitelmana. Ensimmäistä kertaa oli olemassa koko kaupungin alueen kattava suunnitelma, jossa mm. kaupungin kasvua ja liikennettä tarkasteltiin yhtenä kokonaisuutena. Tähän asti kaupunki oli kehittynyt kehämäisesti, mutta kohdannut rajansa meressä kolmella ilmansuunnalla. Jung visioi kaupungin kehityksen tulevaisuudessa tapahtuvan säteittäisesti johtuen Helsingin maantieteellisestä sijainnista ja historiallisesti kerrostuneesta rakentamisesta. Eri tarkoituksiin varatut alueet muodostaisivat keskustasta ulospäin laajenevia sektoreita, joiden välissä vihervyöhykkeet pehmentäisivät kaupunkirakennetta (kuva 11). Jo Jungin suunnitelma sisälsi ehdotuksen Keskuspuistosta, joka olisi toiminut kohokohtana laajassa virkistysalueiden kokonaisuudessa. (Sundman 1988: 25-27).



Kuva 11. Jungin kaupunkimallit (Sundman 1988: 26).

Eliel Saarisen suunnitelmat Munkkiniemi-Haaga vuodelta 1915 ja Pro Helsingfors vuodelta 1918 olivat myös perinpohjaisia ja ammattitaitoisesti laadittuja kaupunkisuunnitelmia, jotka vaikuttivat merkittävästi Helsingin kehityssuuntiin. Munkkiniemi-Haaga-suunnitelman yhteydessä julkaistiin Jungin ja Saarisen yleiskaavaehdotus, johon oli lisätty kaavoitettuja alueita kaupungin rajojen ulkopuolelle. Suunnitelmissa uskottiin vahvasti Helsingin kasvuun suurkaupungiksi. Suunnitelmat loivat samalla vision kasvun mukanaan tuomista ongelmista, joita kaupungin oli ennakoitava monumentaalisilla linjaratkaisuilla. Yleinen suhtautuminen kasvuun oli kuitenkin melko epäilevää, ja suunnitelmien laajuutta kyseenalaistettiin. Kuvaava esimerkki on, että kaupunki oli kieltäytynyt ostamasta Lauttasaarta juuri ennen Saarisen Munkkiniemi-Haaga -suunnitelman valmistumista 1915. (Moorhouse ym. 1987: 66-71; Sundman 1998: 31-33).

Saarisen ja Jungin suunnitelmista voi havaita kaupunkirakenteen muistuttavan monessa suhteessa nykyistä Helsinkiä (kuva 12). Keskustaa kehämäisesti ympäröivät lähiöt muistuttavat myös Howardin puutarhakaupungin satelliittikaupunkeja. Suunnitelmilla oli myös laajempi merkitys kaupungin ja koko maan suunnittelun kannalta, kun kehityksen suuntaviivojen osoittaminen pitemmälle aikavälille oivallettiin tärkeäksi. Vuosisadan alun yleiskaavat loivat pohjan suomalaiselle yleiskaavoitukselle. Helsingissä Saarisen ja Jungin suunnitelmat vaikuttivat vuoden 1923 ja 1932 yleiskaavoihin. Siitä lähtien Helsinkiin on laadittu yleiskaava noin kymmenen vuoden välein lukuun ottamatta 1940-lukua. (Helsingin yleiskaavoitus 1993: 9).



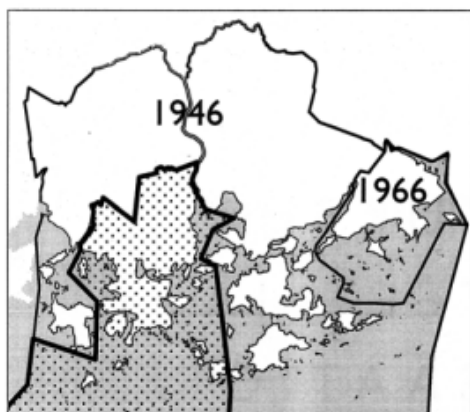
Kuva 12. Saarisen Pro Helsingfors -suunnitelma vuodelta 1918 Suur-Helsingin kehittämiseksi (Urban Guide, Helsinki 1997: 14).

1920- ja 30-luvuilla Helsingin kaupunki rajautui vielä nykyisen kantakaupungin alueelle. Vuosisadan alussa tunnetuksi tullut puutarhakaupunkiperiaate vaikutti suunnitelmiin, ja esim. Käpylän puutarhakaupunki suunniteltiin 1920-luvulla. Kaavoitustyötä ohjasi myös funktionalistinen kaupunkisuunnittelu, joka korosti eri toimintojen, kuten asumisen, työn ja liikenteen, fyysistä erottamista toisistaan. Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena oli välttää haitat, joita teollisuuden ja liikenteen ahtautuminen vanhaan kaupunkirakenteeseen oli aiheuttanut edellisen vuosisadan lopulta lähtien. Funktionalismi vaikutti sotien jälkeen kantakaupungin reunoilla olevien alueiden korttelirakenteeseen. Suljettuja umpikortteleita ei enää rakennettu, vaan väljyyttä ja valon pääsemistä asuntoihin arvostettiin. Suunnitelmia laadittiin 1930-luvulla pääasiassa kaupungin silloisessa omistuksessa olleille maa-alueille. Tiheimmin asuttuja esikaupunkialueita olivat Lautta-

saari ja Munkkiniemi, joissa vilkas kerrostalorakentaminen alkoi 1930-luvulla ja jatkui heti sotien jälkeen. (Herranen 1997: 122, 125).

Sotien jälkeen 1940-luvulla suunnitelmien toteuttamiseen ei ollut resursseja, vaan oli rakennettava paljon, nopeasti ja edullisesti. Poikkeukselliset olot ja kova asuntopula pakkivat perustamaan ns. pikataloyhdyskuntia. (Herranen 1997: 130). Tarve kaukonäköisempään suunnitteluun havaittiin kuitenkin pian kaupungin kehityksen kannalta tärkeäksi, mikä johti Helsingin kaupunkisuunnittelun hallinnon perustamiseen. Kaupunkisuunnitteluorganisaation perustamisen jälkeen kaupunki ja virkamiehet ymmärsivät pian myös uusien maa-alueiden ostamisen tärkeyden. (Mälkki & Verwijnen 1997: 26-27).

Vuonna 1946 toteutettiin suuri alueliitos (kuva 13), jonka jälkeen kaupungin tärkeimpiä tehtäviä olivat uusien esikaupunkien perustaminen, vanhan esikaupunkiasutuksen järjestäminen sekä teollisuus- ja virkistysalueiden suunnittelu. Alueliitosta valmisteltaessa selvitysmies Yrjö Harvia piti välttämättömänä rajantakaisten esikaupunkien liittämistä pääkaupunkiin, jotta Helsingin taloudellinen vaikutusalue saataisiin yhtenäisen kunnallishallinnon alaiseksi. Keskitettyä kaupunkisuunnittelua voitiin toteuttaa huomattavasti aiempaa laajemmassa mitassa, sillä kaupungin pinta-ala lähes viisinkertaistui alueliitoksen myötä. (Herranen 1997: 121-122). Vielä 1900-luvun puolivälissä Helsingin oli mahdollista laajentua omien rajojensa sisäpuolella tai hankkia tarvittaessa omistukseensa ympäröiviä maa-alueita.



Kuva 13. Helsingin kaupungin alue ennen vuoden 1946 alueliitosta sekä liitosalue (Herranen 1997: 122).

Suomalaista asemakaavoitusta on pidetty korkeatasoisena 1950-luvun lopulle asti. Samaan aikaan kun kaupungistuminen nopeutui, kaupunkisuunnittelijoilla oli hyvät mahdollisuudet toteuttaa näkemyksiään, sillä ajan tasalla olevien suunnitteluteorioiden lisäksi koskematonta rakennusmaata oli runsaasti käytettävissä. Aikakauden suunnitteluperiaatteet esiintyvät Otto-Iivari Meurmanin vuonna 1947 ilmestyneessä teoksessa *Asemakaavaoppi*, jossa hän esitti ns. lähiöteorian. Suomalaisten kaupunkisuunnittelijoiden näkemyksen mukaan lähiöteoria oli eräänlainen puutarhakaupunkiaatteen jatke. Lähiöteorian mukaan uusia kaupunginosia ei enää sijoitettu olemassa olevaan kaupunkirakentamiseen liittyviksi kuten ennen sotia, vaan erillisiksi alueiksi siten, että lähiön ja aikaisemmin rakennetun kaupungin väliin jäi luonnontilainen alue. Lähiöt ajateltiin asumakuntina, joita metsä- ja viljelyalueet tai laajahkot puistot erottivat toisistaan niin, ettei viihtyisyys häiriintynyt eivätkä terveellisyys tai turvallisuus joutuneet vaaranalaisiksi. Asukkailla oli hyvät mahdollisuudet nauttia luonnonläheisyydestä, sillä lähiöt sijoitettiin usein metsiin. (Herranen 1997: 123, 125).

Vielä lähiörakentamisen aikakaudella kaupungilla ei ollut pulaa raakamaasta, vaan rakentaminen suunnattiin yksinkertaisesti loitomaksi ydinkeskustasta. Keskustan ulkopuolelle perustettiin eri tyyppisiä satelliittikaupunkeja, kuten huvilakaupunkeja, lähiöitä ja esikaupunkiyhdyskuntia. Alierakentamisella etsittiin ratkaisua muuttoliikkeen vastaanottamiselle. Alierakentamista tukivat lisäksi aikakauden yhteiskunnalliset tekijät, kuten maanomistusolot, kunnallispolitiikka, rakennustekniikan kehitys, autoistuminen ja yleiset kaupunkisuunnittelun ihanteet. Aikakauden avainsanoja olivat kilpailu ja tehokkuus, ja rakennetusta ympäristöstä tuli pian kauppatavaraa. (Mälkki & Verwijnen 1997: 26-27; Moorhouse ym. 1987: 66-71).

1960-luvulla kaupungin väestönkasvu pysähtyi vastoin kaupunkisuunnittelun perustana olleita arvioita. Lähiörakentaminen oli vähäistä, eikä maaltamuuttajia pystytty vastaanottamaan. Lähiöt olivat jääneet yksipuolisiksi ilman työpaikkoja ja palveluja, eikä ajoneuvoliikenteen nopeaa kasvua ollut osattu ennakoida. 60-luvun lopulla ongelmaksi muodostui pääkaupunkiseudun hajaantumiskehitys, joka vaikutti yhdyskuntarakenteen epätarkoituksenmukaiseen leviämiseen ja aiheutti tarpeettomia kustannuksia. Hajaantu-

miskehityksen aiheuttivat Espoon ja Vantaan päättäjien tekemät aluerakentamissopimukset. Naapurikunnat pyrkivät kasvattamaan aluerakentamisen keinoin väestömääränsä riittävästi ja parantamaan kilpailukykyään Helsinkiin verrattuna. Aluerakentamissopimusten taustalla piili myös pelko Helsingin kasvun myötä uhkaavista alueliitoksista. (Herranen 1997: 121, 215-217).

1960- ja 1970-lukujen vaihteessa kaupunkisuunnittelussa tapahtui muutos. Siihen asti Helsingissä oltiin lähinnä keskitytty uusien asumalähiöiden suunnitteluun, mutta vähitellen alettiin pohtia kasvun mukanaan tuomien ongelmien ratkaisua tiivistämisen keinoin. Kaupunkirakennetta pyrittiin eheyttämään kohdistamalla rakentaminen raideliikenteen varteen ja aluekeskuksiin, sekä etsimällä kantakaupungista tilaa uudisrakentamiselle. Tärkeimpänä tavoitteena oli Helsingin kehittymisen takaaminen valtakunnan metropolina. Helsingin kasvua haluttiin tarkastella suhteessa Eurooppaan ja maailman metropoleihin, eikä enää vain suhteessa muuhun Suomeen. Kansainvälistyvä kauppa vaati ympäristökseen kilpailukykyistä suurkaupunkia, jonka nähtiin olevan koko valtakunnan etu. (Herranen 1997: 127, 215).

Kehitys jatkuu vielä nykyäänkin samojen periaatteiden mukaan. Helsinki on valtakunnan kiistaton keskus, ja kansainvälisen metropolin kehitys koetaan edelleen edullisena koko maan mittakaavassa. Kaupunkisuunnittelun keskeisenä ongelmana on edelleenkin nopeaan kasvuun ja sen mukanaan tuomiin ongelmiin varautuminen. Kasvu tosin on alettu nykyisin nähdä laajempänä, koko pääkaupunkiseutua koskevana kysymyksenä. Samalla pääkaupunkiseudun kuntien välinen yhteistyö on alettu nähdä koko seudun kehityksen kannalta edullisempänä vaihtoehtona kuin keskinäinen kilpailu.

Seudullisella yhteistyöllä pyritään pääkaupunkiseudun järkevään ja kokonaisvaltaiseen suunnitteluun. Seudulliset projektit viestittävät samalla Helsingin vaikutusalueen saaneen entistä suuremmat ulottuvuudet. Nykyiset rajat eivät enää riitä pitämään sisällään toiminnallista kokonaisuutta, sillä esimerkiksi päivittäiset työssäkäyntialueet, liikenneväylät, nauhamaiset asuinalueet ja viherverkostot ylittävät kuntarajat. Helsingin keskus-

talla on edelleen keskeinen asema aluerakenteessa, mutta kasvun laajentuessa kantakau-
pungista kohti reunoja myös paikallis- ja aluekeskusten rooli on kasvanut.

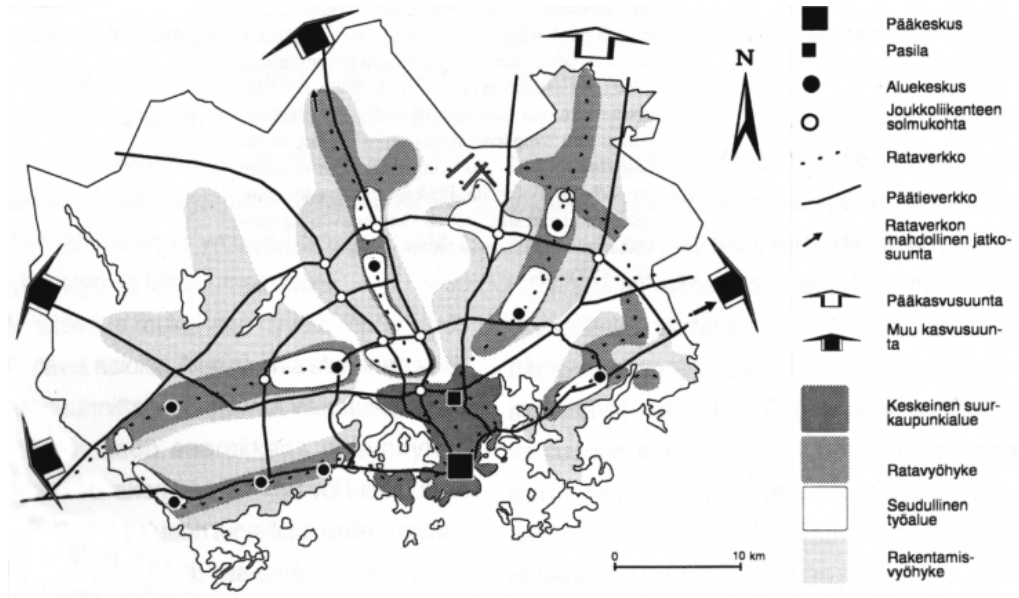
3.2.3 Tulevaisuuden kehitysnäkymiä

Visiot Helsingin kaupunkirakenteesta ovat muuttuneet ja eläneet historian kuluessa. Kasvuennusteet muuttuvat, ja tulevaisuutta on vaikea ennustaa. Uusimpana kaupunki-
suunnittelun haasteena on pääkaupunkialueen seutuistuminen ja yhteistyön lisääminen
yli kuntarajojen. Tavoitteena on samanaikaisesti parantaa kaupungin kansainvälistä kil-
pailukykyä. Vahvalla ja menestyvällä pääkaupunkiseudulla koetaan olevan yksittäistä
kaupunkia paremmat mahdollisuudet menestyä Euroopan mittakaavassa. Toiminnot
karkaavat helposti esim. Tukholmaan, Tallinnaan tai Pietariin, jos kilpailukyky ei ole
hyvä. Tietoliikenneaikakaudella etäisyydet ovat kutistuneet, ja fyysinen etäisyys on yhä
helpompi voittaa.

Muutoksen tahti pääkaupunkiseudulla on ollut kiivasta viime vuosina. Asukasluku on
kasvanut ja elinkeinorakenne monipuolistunut. Monimuotoisuus nähdään seutua rikas-
tuttavana tekijänä. Elämme nousukautta, eikä kasvulle näy olevan rajoja. Kasvu hou-
kuttelee pääkaupunkiseudulle erityisesti nuoria ja koulutettuja henkilöitä, mikä koetaan
myönteisenä seudun kehityksen ja elinvoimaisuuden kannalta. Muutos saattaa kuitenkin
tuoda mukanaan myös epätoivottavia asioita, jos suunnittelua ei ohjata järkevästi. Uh-
kakuvina ovat lähinnä alueiden epätasa-arvoistuminen, ruuhkautuminen ja turvattomuus-
den lisääntyminen.

Uudet kaupunkirakenteen piirteet ovat hahmoteltavissa erilaisten verkostojen ja vyö-
hykkeiden kautta. Vyöhykemäisyys ja toimintojen jatkuvuus kuvastavat samalla kau-
punkirakenteen tiivistymistä (kuva 14). Asutus pääväylien varrella on nauhamaista, ja
erilaisia yrityspuistoja kohooa kehäteiden varsille. Itä-länsisuuntaista tiedeakselia ollaan
kehittämässä, ja keskustelu länsimetron rakentamisesta käy kiivaana. Pääkaupunkiseutu

voidaan nähdä luonnon, teknisen infrastruktuurin ja paikkojen järjestelmänä. (Mälkki & Verwijnen 1997: 24, 27-28).



Kuva 14. YTV:n laatimassa yleiskaavallisessa yhteistyösuunnitelmassa YTO 2010:ssa seudun tavoitteellinen kehityskuva hahmottuu selkeästi (Pääkaupunkiseutu – rajattomia mahdollisuuksia 1998: 47).

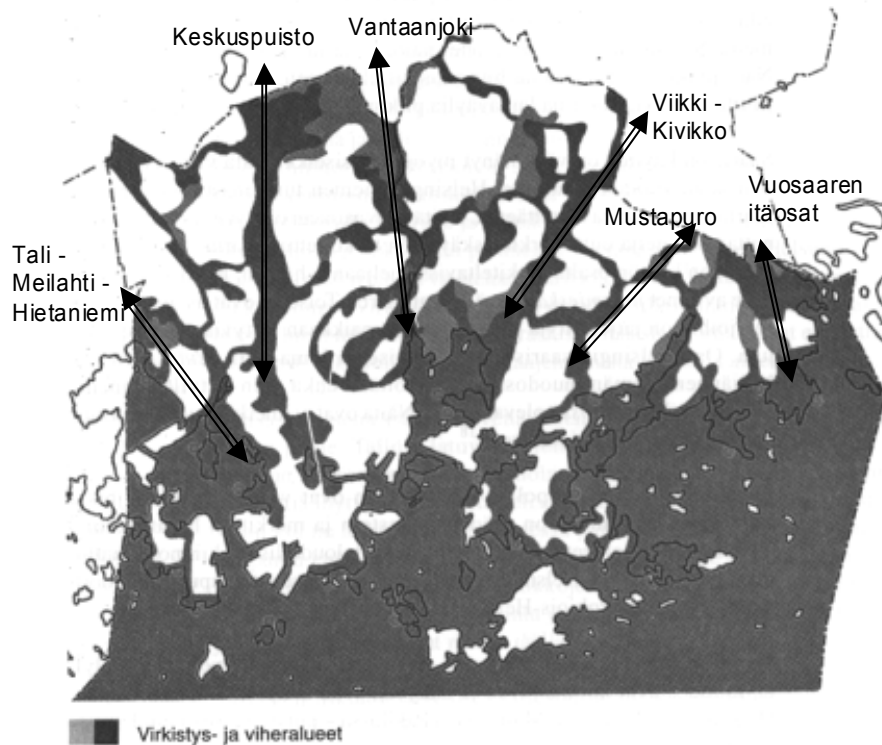
3.3 Rakentamattomat alueet Helsingin kaupunkirakenteessa

Suomalaisten kaupunkien erityispiirteenä on suhteellisen pieni väkiluku, ja rakennettu ala muodostaa yleensä melko pienen osan kaupungin pinta-alasta. Tämä vaikuttaa siihen, että kaupungeillemme ovat tyypillisiä laajat ja yhtenäiset viheralueet. Erityisesti voi mainita metsien sijainnin asutuksen seassa. Olemme myös tottuneet luonnon läheisyyteen ja helppoon saavutettavuuteen. Viherverkostojen säilyttämiseen ja kehittämiseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Ne ovat kestävän kehityksen mukaisia, ja yhtenäinen verkosto takaa joustavien kulkuyhteyksien lisäksi ekologisia käytäviä kasveille ja eläimille.

Suomen tilannetta kuvaa hyvin se, että pääkaupungissakin on laajoja, luonnontilaisia viheralueita. Helsingistä löytyy yhtenäinen, keskustaan asti ulottuva metsäalue, Keskuspuisto, mikä on suurkaupungissa ainutlaatuista. Kaupungin maapinta-alasta noin kolmannes on viheralueita. Osuutta voi pitää suhteellisen suurena verrattaessa tilannetta esim. muihin Euroopan pääkaupunkeihin.

Rakentamattomia alueita käsitellään tässä luvussa kokonaisuutena, joka Helsingissä hahmottuu selkeästi yhtenäisenä, sormimaisena viheraluejärjestelmänä. Koko kaupungin laajuudessa merkittävimmissä asemassa ovat laajat, yhtenäiset viheralueet, jotka toimivat ulkoilureitistöinä ja ekologisina käytävinä. Rakentamattomien alueiden tarkastelu koko kaupungin mittakaavassa vaikuttaa siihen, ettei yksittäisiin, pieniin alueisiin enää tässä kappaleessa puututa, vaan alueita on yleistetty. Yleistämällä on pyritty hahmottamaan yhtenäisiä viheraluekokonaisuuksia ja selkeyttämään Helsingin viheraluejärjestelmää. Laajojen ulkoilu- ja virkistysalueiden lisäksi merkittävässä asemassa ovat niitä yhdistävät viherväylät ja kaupunginosapuistot.

Helsingin kaupunkirakenteessa erottuu selvästi muutamia laajoja, yhtenäisiä viheralueita, jotka työntyvät keskustan alueelta säteittäin ja kiilamaisina ulospäin. Vihersormet on yhdistetty toisiinsa pienemmillä poikittaisilla viherväylillä, jolloin viheralueet muodostavat koko kaupungin laajuisen verkoston (kuva 15). Kiilamaisten vihervyöhykkeiden toiminnot ovat lähellä keskustaa melko järjestettyjä. Aktiivisessa käytössä olevat maa-alueet on sijoitettu keskeisille paikoille, jotka ovat helpoimmin saavutettavissa. Keskustan lähellä rakentamattomiksi luokitelluilla puisto- ja virkistysalueilla on lukuisia erilaisia harrastus- ja vapaa-ajanviettomahdollisuuksia. Esimerkiksi erilaisille urheilutoiminnoille ja puutarhoille varattujen alueiden osuus pienenee selvästi etäisyyden keskustasta kasvaessa samalla kun alueet muuttuvat luonnontilaisemmiksi.

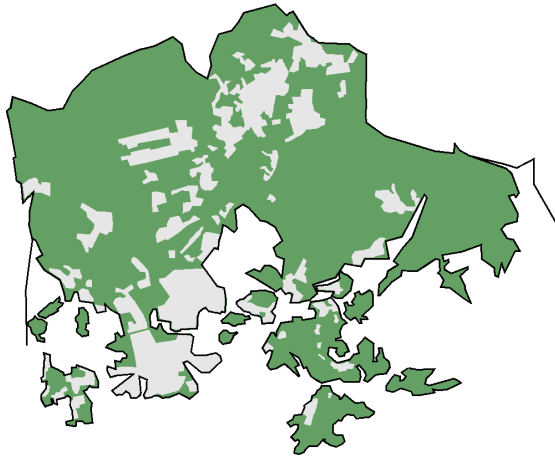


Kuva 15. Helsingin virkistys- ja viheralueverkko 1992 (Katsaus Helsingin ympäristön tilaan 1993: 23).

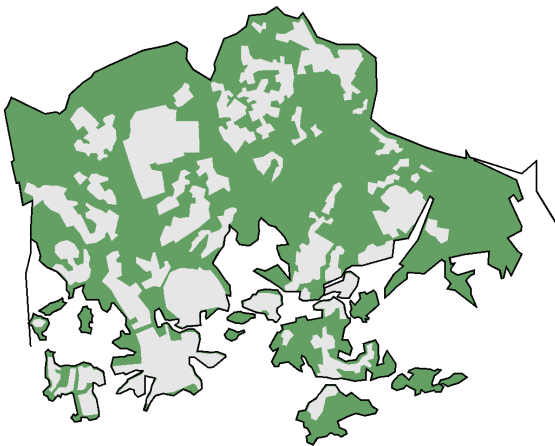
3.3.1 Historiallinen ulottuvuus

Rakentamattomien alueiden osuus on vähentynyt Helsingissä sitä mukaa kun kaupunki on kasvanut. Rakentaminen Helsingissä on alkanut heti kaupungin perustamisvaiheessa vuonna 1550 ja jatkunut siitä lähtien vaihtelevalla nopeudella. Luonnonalueille rakentaminen on kaupungissa ollut tavallista läpi historian. Tosin joillakin paikoilla kaupunki on moneen kertaan rakennettu. Huomattavimmat muutokset rakentamattomien alueiden määrän vähenemisessä ovat tapahtuneet 1900-luvulla.

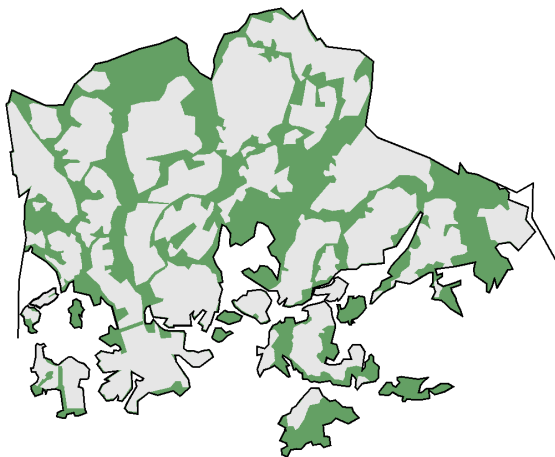
Karttasarjalla kuvataan rakennetun ympäristön kehittymistä ja vastaavasti rakennetun ympäristön osuuden vähenemistä Helsingissä (kuva 16). Ensimmäinen kartta kuvaa tilannetta vuonna 1940, ennen alueliitosta ja sotien jälkeistä vilkasta jälleenrakentamista. Lähiörakentamisen jälkeinen tilanne on havaittavissa vuoden 1962 kartassa, jolloin kaupunkirakenne on selvästi hajautunut. Nykytilannetta kuvaavassa kartassa ovat tyypillisiä



Helsinki 1940. Rajat piirretty nykyisten kuntarajojen mukaan. (Sundman 1983: 23).



Helsinki 1962 (Helsingin yleiskartta 1962. Kaupunginarkiston kokoelmat).



Helsinki 1999 (Katsaus Helsingin ympäristön tilaan 1993: 23; Helsingin yleiskaava 2002. Kehityskuva 1999: 48-49; Tiitola 1999: liite 1).

Kuva 16. Karttasarja rakennetun ympäristön leviämisestä ja rakentamattomien alueiden määrän vähenemisestä Helsingissä.

yhtenäiset asuinalueet, joiden välissä hahmottuu kaupungin viheralueverkosto. Kartta on piirretty yleistämällä yksityiskohtaisempaa karttaa Helsingin rakentamattomista alueista (liite 1). Yleistettyyn karttaan on huomioitu kaupunginosa-, ulkoilu- ja toimintapuistojen (ks. luku 3.3.2) kokoiset alueet. Lähipuistot on huomioitu vain, jos ne ovat osana yhtenäisempää viherverkostoa.

Ydinkeskustan rakenne, puistokadut sekä ensimmäiset aukiot alkoivat hahmottua nykyiseen muotoonsa jo 1800-luvun alkupuolella. Puistosuunnittelulla pyrittiin parantamaan kaupunkien edustavuutta ja paloturvallisuutta. Edustavuutta ja samaistumista muihin suurkaupunkeihin pidettiin tärkeänä etenkin Helsingin tultua pääkaupungiksi vuonna 1812. Helsingissä väestönkasvu tapahtui hieman myöhemmin kuin muissa Euroopan pääkaupungeissa, minkä johdosta kaupunkisuunnittelijat olivat selvillä kasvun mukanaan tuomista ongelmista mm. asumisolosuhteiden ja liikenteen osalta. Vihervyöhykkeiden ja puistojen avulla pyrittiin parantamaan hygieenisiä olosuhteita, ja niistä tuli pian olennainen osa kaupunkisuunnittelua. (Moorhouse ym. 1987: 12-15, 66-71).

Häyrynen on tutkinut väitöskirjassaan Helsingin kaupunkipuistoja ja puistopolitiikkaa 1880-luvulta 1930-luvulle. Julkisten kaupunkipuistojen kehitys Helsingissä on Häyrysen mukaan seurannut kansainvälisiä kehityslinjoja ja mukautunut pääkaupungin yhteiskunnallisiin, taloudellisiin ja poliittisiin oloihin. Häyrysen mukaan puistosuunnitteluun vaikuttivat hänen tarkastelemallaan aikakaudella maaston ja ilmaston lisäksi muutamat yleiset periaatteet. Puistojen fyysiseen toteutukseen ovat vaikuttaneet hygieni-ajattelu, maisema-ajattelu ja liikuntaan perustuva virkistysajattelu, jotka kaikki kuvastavat puistojen perustavanlaatuaista suhdetta luontoon. (Häyrynen 1994: 210).

Vuosisadan vaihteessa kaupungistumisen ollessa nopeaa keskustaan nousi kivitaloja, joiden väliin suunniteltiin pienehköjä julkisia puistoja. Helsingin pääkaupunkiaseman johdosta pidettiin tärkeänä, että puistoympäristöt muistuttivat mannermaisia suurkaupunkeja, joihin haluttiin samaistua. Uudenlainen puutarhateknologia mahdollisti eksoottisten koristekasvien käytön, ja istutuksista suunniteltiin näyttäviä sommitelmia. Kaupungin puistosektorin toimintaa leimasi lähinnä kulttuurieliitin taidemaku. Puisto-

suunnittelussa elettiin 1900-luvun alulle asti maisemapuistovaihetta, jolle olivat ominaisia esteettis-maisemallinen ja hygieeninen diskurssi. Näistä edellinen vaikutti itse puistojen sisällön muotoutumiseen, kun taas jälkimmäinen ilmeni välillisesti kaupunkisuunnittelun kautta. (Häyrynen 1994: 211).

Maisemapuistojen tärkeimpiä toimintoja olivat käveleminen ja koristeellisten istutusten ihailu. Puistoja suunniteltiin keskiluokan asuinalueille, ja puistojen käyttäjiltä edellytettiin hienostuneita käytöstapoja. Työläiset virkistäytyivät puolijulkisissa kansanpuistoissa. Niissä maisemakuvaa ei ollut muokattu, vaan se oli arkipäiväisempi. Maisemapuistovaiheelta ovat peräisin mm. Kaivopuisto ja Tähtitorninvuoren puisto, jotka olivat aikaansa upeasti edustavia kohteita. (Häyrynen 1994: 98-99, 211). Puistosuunnittelun kohdistuminen keskiluokan asuinalueille heijastuu vielä nykypäivänkin kaupunkirakenteeseen itäisen kantakaupungin puistojen pienenä määränä.

Luonnonläheisten ulkoilu- ja virkistysalueiden järjestämiseen kaupunkilaisille alettiin kiinnittää huomiota jo 1900-luvun alussa. Ulkoilualueet nähtiin vähitellen yhtä tärkeiksi osiksi kaupunkirakennetta kuin asumista, teollisuutta ja liikennettä palvelevat alueet. Puistopolitiikassa koettiin tärkeäksi virkistysmahdollisuuksien tasapuolinen tarjoaminen kaikille, myös uusille yhteiskuntaryhmille, kuten työväestölle, lapsille ja nuorisolle. Esteettiset arvot saivat väistyä funktionaalisten tieltä, kun aikaisempia puistotyyppejä alettiin pitää epäkäytännöllisinä ja elitistisinä. (Herranen 1997: 209; Kopomaa 1995: 16-17).

Häyrynen nimittää puistosuunnittelun murrosvaihetta siirtymiseksi maisemapuistosta reformipuistoon. Toiminnallisuutta ja aktiivista virkistäytymistä korostava reformipuistovaihe merkitsi samalla esteettisen ja hygieenisen diskurssin luonteen ja mittakaavan muutosta. Maisemapuiston koettiin uhraavan suuren väestön tarvitsemia virkistysalueita yksilöllisille luontoelämyksille. Kaupunkirakenteen tiivistymisen ja vapaa-ajan lisääntymisen seurauksena urheilutoiminta ja leikit oli sijoitettava omille, julkisille alueilleen. Puistokeskusteluun alkoivat vanhan kulttuurieliitin lisäksi osallistua aktiivisesti uudet asiantuntijaryhmät, kuten lääkärit ja liikunnanopettajat. (Häyrynen 1994: 214).

Puistojen virallisesta suunnittelusta vastasi uusi ammattiryhmä, asemakaava-arkkitehdit, joiden pyrkimyksenä oli yhdistää hygieenistä tietoa kaupunkiestetiikkaan. Alettiin suunnitella kaavallisia viheraluevyöhykkeitä, jotka muodostuivat istutetuista alueista, maaseudun jäänteistä ja joutomaista. Suunnittelun periaatteet muuttuivat esteettisistä ja visuaalisista tekijöistä rationaalisemmiksi. Esimerkkejä eri tyyppisistä reformipuistoista ovat Kaisaniemi ja Eläintarha. Kaisaniemi edusti tehokkaasti hyödynnettyä urheilupuistoa, kun taas Eläintarhan alue oli väljempi vihervyöhyke, jolle oli sijoitettu erityyppisiä toimintoja. (Häyrynen 1994: 212-214).

Huomionarvoista on, että Jungin suunnitelma Helsingin kehittymiseksi vuodelta 1911 sisälsi ehdotuksen Keskuspuistosta. Suunnitelman taustalla oli kaupunginpuutarhuri Svante Olssonin esitys Eläintarhan alueesta. Jung laajensi kuitenkin suunnitelmaa merkittävästi yhdistämällä siihen vihervyöhykeajatuksen aikakauden uusien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Jungin suunnitelmassa Keskuspuisto ulottui Kaisaniemestä Ruskeasuolle. Jung näki kiilamaisesti kantakaupunkiin työntyvän Keskuspuiston kohokohdaksi laajassa virkistysalueiden kokonaisuudessa, joka liitti rengasmaisena esikaupunkialueet toisiinsa ja kantakaupunkiin. Kaupunkipuistoilla ja -metsillä oli suunnitelmassa selvä ero, ja molemmilla oli omat paikkansa. (Sundman 1988: 27-28).

1920-luvulla viheralueajattelu ja toiminnallisten lähtökohtien hyväksyminen alkoivat vakiintua. Viheralueet alettiin käsittää kaupunkisuunnittelun peruslähtökohdiksi, ja niiden tuli mahdollistaa luontokosketus ja ulkoilu kaikille kaupunkilaisille. Kaupunkipuisto muodostui osaksi hyvinvointistrategiaa. Puistot alettiin nähdä erilaisten vapaa-ajan toimintojen sijoituspaikkoina, ja uusi vapaamuotoinen puistokulttuuri hyväksyttiin yleisesti eri yhteiskuntaluokissa. (Häyrynen 1994: 215). Jungin suunnittelema Keskuspuisto otettiin Helsingin vuosien 1923 ja 1932 yleiskaavoihin, tosin hieman eri tavoin rajattuina (Herranen 1997: 209).

Puistosuunnittelussa on noudatettu ajan kuluessa erilaisia yhteiskunnallisia tarpeita. Korostetusti tämä tuli esiin sotien aikana, jolloin tuotannollisuus ja hyötynäkökulma olivat olosuhteiden pakosta etusijalla. Toisen maailmansodan aikana kaupungin viheralueita

viljeltiin ahkerasti, ja nurmikoita käytettiin laitumina. Esimerkiksi siirtolapuutarhat helpottivat huomattavasti perheiden omavaraisuutta. (Kopomaa 1995: 18).

Kiinteistöviraston asemakaavaosasto oli laatinut ennen vuoden 1946 alueliitosta suunnitelman virkistysalueiden järjestämisestä Helsingin silloisten rajojen sisäpuolelle ja tuleviin esikaupunkeihin. Osaston näkemyksen mukaan ulkoilua ja retkeilyä varten tarvittiin laajoja luonnontilaisia metsämaita, joihin tuli päästä kävellen tai hiihtäen myös kaupungin keskiosista erillisiä metsä- tai puistovyöhykkeitä pitkin. Vuonna 1950 päätettiin kaupunginhallituksessa varata Haltiavuoren alue ulkoilutarkoituksiin, mikä laajensi Keskuspuistoa merkittävästi. (Herranen 1997: 209).

Alueliitos antoi mahdollisuuden rakentaa entistä luonnonläheisemmin, ja uudet lähiöt suunniteltiin Meurmanin lähiöteorian mukaisesti metsäkaupungeiksi. Tavoitteena oli rakentaa ”kaupungit puistoihin” eikä ”puistoja kaupunkeihin”. 1950-luvun lähiörakentamisen aikakaudella taloudelliset tekijät tulivat määrääviksi ja virkistysalueiksi jäivät usein helposti alueet, joita ei kelpuutettu rakentamiseen. On selvää, etteivät pehmeät ja yksipuoliset peltoalueet soveltuneet myöskään virkistysalueiksi parhaalla mahdollisella tavalla. (Kopomaa 1995: 19).

1960-luvulla tehdyt tutkimukset kaupunkilaisten vapaa-ajankäytöstä ohjasivat Keskuspuiston ja muiden Helsingin virkistysalueiden suunnittelua. Tutkimusten mukaan perinteiset ulkoilmalajit, kuten kävely ja hiihto, tulisivat jatkossakin olemaan helsinkiläisten tärkeimpiä liikuntamuotoja. Vuoden 1970 yleiskaavassa edellytettiin siksi riittävän suurten yhtenäisten seudullisten ulkoilupuistojen varaamista tarkoitukseen. Keskuspuiston lisäksi hahmoteltiin neljää muuta seudullista virkistysaluetta – Talin urheilupuistoa, Vantaanjoen ja Keravanjoen laaksoa, itäisten kaupunginosien ranta-alueita ja Viikin – Kivikon – Vanhakaupunginlahtea. (Herranen 1997: 210-11). Nämä alueet muodostavat edelleen perustan Helsingin nykyiselle, sormimaiselle viheraluejärjestelmälle.

3.3.2 Viherverkoston hahmottuminen kaupunkirakenteessa

Kaupungin viheralueverkosto koostuu eri laajuisista ja luonteisista viheralueista. Laajojen kaupungin halki kulkevien luontoalueiden lisäksi viherverkoston tärkeitä osia ovat kaupunginosa- ja paikallistason puistot. Seuraavissa kappaleissa esitetään lyhyesti muutamia määritelmiä eri kokoisista ja tyyppisistä puistoista, jotka ovat tutkimuksessa esiintyvän viheralueverkoston perustana.

Määritelmillä kuvataan lähinnä puistojen kokoa ja käyttötapaa, sekä pyritään saamaan erikokoisten ja -tyyppisten puistojen rooli kaupunkiympäristössä helpommin ymmärrettäväksi. Alueiden nimitykset ja normit perustuvat yleiskaavaosastolla tehtyyn virkistysaluevaraus-selvitykseen. Selvitys pohjautuu Suomessa ja Pohjoismaissa käytettyihin normeihin ja nimityksiin sekä viheralueiden käyttötutkimuksiin. (Helsingin yleiskaava 1992: luonnos: 32-33).

Toimintapuisto on kaupungin puistoista sisällöltään monipuolisin. Se on hyvä kohde monipuoliselle ulkoilutoiminnalle, kuten retkille tai ulkoilutapahtumille. Toimintapuisto on puistotyypeistä laajin, kooltaan 75-150 hehtaaria. Toimintapuiston tulisi sijaita 3-5 kilometrin etäisyydellä käyttäjistään, tai olla saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä alle puolessa tunnissa. (Helsingin yleiskaava 1992: luonnos: 33).

Ulkoilupuiston tulisi tarjota käyttäjilleen mahdollisuus liikuntaan, luontoelämyksiin ja sosiaalisiin kontakteihin. Ulkoilupuistoihin tullaan yleensä korkeintaan 800 metrin päästä, ja niiden tulisi olla pinta-alaltaan vähintään 20 hehtaaria. Ulkoilupuistojen käyttäjiä ovat nuoret, aikuiset ja aikuisten seurassa liikkuvat lapset. (Helsingin yleiskaava 1992: luonnos: 32-33).

Lähipuistot ovat kooltaan 1,5-3 hehtaarin suuruisia. Niitä pitäisi olla 300 metrin etäisyydellä asunnoista. Lähipuiston tulee kestää hyvin kulutusta, minkä johdosta se on usein vahvasti perustettu ja rakennettu. (Helsingin yleiskaava 1992: luonnos: 32).

Yleiskaavan kehityskuvassa on lisäksi määritelty *kaupunginosa- tai paikallispuisto*. Kaupunginosa- tai paikallispuistot vastaavat kokonsa puolesta lähipuistoja. Kehityskuvan määritelmän mukaan kaupunginosa- tai paikallispuisto on ”rakennettujen alueiden suhteen keskeisesti sijaitseva, olosuhteiltaan vetovoimainen ja korkealaatuisesti toteutettu puistoalue, joka sisältää yhden tai useamman kaupunginosan asukkaita palvelevia luonto-, kulttuuri- ja toimintaympäristöjä”. (Helsingin yleiskaava 2002. Kehityskuva 1999: 49).

3.3.2.1 Helsingin merkittävimmät yhtenäiset vihervyöhykkeet

Keskuspuisto

Merkittävin ja vanhin Helsingin suurista, yhtenäisistä puistoalueista on Keskuspuisto. Keskuspuiston voi sanoa olevan keskeisin osa Helsingin puistoverkostoa paitsi keskeisen sijaintinsa niin myös laajuutensa ja pitkien perinteidensä ansiosta. Se tyydyttää kaupunkilaisten ulkoilu- ja virkistystarpeita sekä arkikäytössä että viikonloppuisin. Suurin osa Keskuspuistosta on luonnontilassa olevaa metsää, jossa risteilee erinomainen pyöräteiden ja lenkkipolkujen verkosto.

Etelässä Keskuspuiston voi katsoa alkavan jo Töölönlahdelta, jonka ympäristö on kaupunkilaisten suosima ulkoilu- ja virkistysalue. Keskuspuiston eteläpää on Helsingin ahkerimmin käytetty ulkoilu- ja virkistyskäytössä oleva alue, jota voi kutsua myös tehokkaasti rakennetuksi kulttuuripuistoksi. Aivan keskustan tuntumassa viheralueen yhtenäinen ekokäytävä ei vielä varsinaisesti toteudu parkkipaikkojen ja leveiden teiden pirstossa aluetta, mutta heti Nordenskiöldinkadun pohjoispuolelta alkaa katkeamaton metsävyöhyke.

Pohjoisemmaksi siirryttäessä luonnontilaisen metsäalueen keskellä on muutamia vaativammille urheilumuodoille varattuja alueita. Ruskeasuolla, Pirkkolassa ja Paloheinässä löytyy puitteet monipuoliselle harrastamiselle. Helsingin pohjoisosissa Keskuspuisto

laajenee yhtyessään Haltialan ulkoilualueeseen, jossa on mm. useita luonnonsuojelualueita.

Tali – Meilahti – Hietaniemi

Keskuspuiston länsipuolella Talin – Meilahden – Hietaniemen alue muodostaa oman kiilamaisen vyöhykkeensä. Yhtenäinen vihervyöhyke alkaa keskustasta Hietaniemen hautausmaalta ja jatkuu sieltä rantoja seuraillen Meilahdenpuiston kautta Pikkuhuopalahteen. Pikkuhuopalahden ympäristön kehittämiseen on panostettu viime vuosina, ja alueesta on tullut asukkaiden suosima ulkoilu- ja virkistysalue. Puistoyhteys jatkuu edelleen Korppaanpuiston kautta Talin urheilupuistoon. Talissa on monipuolisia harrastusmahdollisuuksia, sillä alueella on mm. golfkenttä, tenniskeskus, jalkapallohalli ja siirtolapuutarha. Merellisen ilmeen alueelle luo liittyminen Iso-Huopalahteen, jonka kautta avautuu näkymiä Tarvoon ja Laajalahdelle. Lännessä viherverkosto jatkuu rajan yli Espooseen, jossa vastassa on heti rajan takana ravirata.

Vantaanjoen ympäristö

Keskellä Helsinkiä Vantaanjoen ympäristö muodostaa oman, selkeän viheraluevyöhykkeensä. Katkeamaton ulkoilu- ja virkistysalue jatkuu Vantaan rajalta Vanhakaupunginlahteen asti. Helsingin pohjoisrajalla Vantaanjokea seuraileva rakentamaton vyöhyke yhdistyy Haltialaan, ja sitä kautta samalla myös Keskuspuistoon. Koillisesta Vantaanjokeen yhdistyvä Keravanjoki ja sen vartta seuraileva vihervyöhyke yhdistyvät myös Vantaanjoen alueeseen.

Vesiyhteyttä Helsingin pohjoisosista merelle on pidetty tärkeänä jo vuosikymmeniä. Vantaanjoen ja Keravanjoen laaksoon on pyritty kehittämään laaja, yhtenäinen ja maisemaltaan monipuolinen ulkoilualue. (Herranen 1997: 210). Vantaanjoen varren maisematilalle ovat luonteenomaisia peltoaukeat ja avoimuus. Alueella on mahdollista mm. uida, meloa ja ratsastaa. Vantaanjoen varrella sijaitsevat myös Oulunkylän ja Pakilan siirtolapuutarhat sekä Tuomarinkylän kartano, joka komeine puistoineen on kulttuurihistoriallinen suojelualue.

Viikki – Kivikko

Vanhankaupunginlahdelta koilliseen työntyy Viikin – Kivikon vihervyöhyke. Viikin peltojen yhteydessä on paljon avoimia näkymiä, jotka halutaan säilyttää perinnemaisemina. Vanhankaupunginlahden kiertävä ulkoilureitti on maisematilaltaan komea, ja sillä on mielenkiintoisia nähtävyyksiä. Viikintien ja Vanhankaupunginlahden välissä sijaitsee laaja luonnonsuojelualue, jolla mm. pesii harvinaisia lintulajeja. Vanhankaupunginlahden rannalle tulee ihmisiä lähialueiden lisäksi kauempaakin hyvän pyöräilyverkoston, merenläheisyyden ja nähtävyyksien houkuttelemista, kun taas pohjoisosia käyttävät lähinnä Jakomäen, Kontulan, Myllypuron ja Malmin asukkaat.

Viikin – Kivikon vihervyöhyke on viime vuosina hieman kaventunut reunoiltaan. Viikkiin kohoaa parhaillaan uusi, ekologisesti rakennettu paikalliskeskus yliopiston ja kaupungin yhteistyönä. Myös Kivikon ulkoilupuiston itäreunalle on kohonnut uusia kerrostaloja. Siitä huolimatta viheralue on edelleen laaja. Arabianrannan suunnitelmat tukevat Vanhankaupunginlahden kiertävää ulkoilureittiä, sillä laaja rantapuisto tulee toimimaan lähivirkistysalueena Toukolan asukkaille.

Mustapuro

Strömsinlahteen laskevaa Mustapuroa seurailee vaihtelevan levyinen vihervyöhyke. Pienestä koostaan huolimatta Mustapuro on vihervyöhykettä yhdistävä keskeinen elementti. Meren rannalla Mustapuron alajuoksulla on Strömsinlahdenpuisto ja Strömsin kartano. Hieman pohjoisempana sijaitseva Marjaniemen siirtolapuutarha kuuluu samaan vihervyöhykkeeseen. Itäväylän pohjoispuolella vyöhyke jatkuu Myllypuron urheilupuistona, josta on itä-länsisuuntainen yhteys Viikkiin. Koilliseen jatkettaessa tullaan Mustapuronpuistoon. Vihervyöhyke toimii samalla Vartiokylän ja Mellunkylän rajana, ja jatkuu Vantaalle, jossa on laajoja viheralueita Kehä III:n ja Itäväylän ympärillä.

Vuosaaren itäosat

Vuosaaren itäpuoli on säilynyt pääosin rakentamattomana ja muodostaa oman, laajan viheraluekokonaisuutensa. Uutela-Niinisaaari on upea, luonnonläheinen ja merellinen ulkoilualue, jonka käyttäjiksi katsotaan koko itäisen Helsingin asukkaat. Uutelan poh-

joispuolella sijaitsee Nordsjön kartano, joka pihapiireineen on kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde.

Ylivoimaisesti suurin alueelle kohdistuva hanke on Vuosaaren sataman rakentaminen. Satamahankkeen toteutuminen uhkaa alueen pohjoisosissa Porvarinlahden rannalla sijaitsevia luonnonsuojelualueita, mikä on herättänyt vilkasta keskustelua ja useita kannottoja. Viheralueet jatkuvat rajan takana Vantaalla ja Sipoossa. Luonnonsuojelualueita on myös Vuosaaren eteläosissa: Särkkäniemi, Kallahdenharju ja Rastasniemi ovat kaikki hienoja, merellisiä kohteita.

3.3.2.2 Viherverkostojen merkitys suhteessa asuinalueisiin

Vyöhykemäiset viheralueet toimivat usein asuinalueita rajaavina elementteinä. Tämä juontaa juurensa aikakaudelta, jolloin uusia lähiöitä rakennettiin toisistaan erilleen asuuttomille alueille. Asuinalueiden kohottua niiden välisille rakentamattomille alueille on kehittynyt oma luonteensa asukkaiden ulkoilu- ja virkistysalueina, ja niiden käyttäjämäärät ovat kasvaneet merkittävästi väestönkasvun myötä. Vaikka rakentamattomien maa-alueiden sanotaan olevan maankäytöltään tehottomia, ei niiden merkitystä lähiympäristön asukkaille voi väheksyä. Asuinalueita reunustavien vaatimattomiltakin näyttävien viherväylien ansiosta useiden laajojen, ulkoiluun soveltuvien viheralueiden saavutettavuus asukkaille paranee huomattavasti, ja kynnys lähteä ulkoilemaan saattaa maltua merkittävästi.

Puistot ja viheralueet ovat yleensä asuinympäristön tärkeimpiä laatutekijöitä. Esimerkiksi erilaisissa kyselyissä asukkaat vastaavat usein arvostavansa lähiympäristössään eniten juuri vehreyttä ja hyviä ulkoilumahdollisuuksia. Puistojen koko, etäisyys ja sijainti vaikuttavat oleellisesti niiden käyttöön. Asukkaille rakentamattomat alueet merkitsevät yleensä lähiympäristöä tai mahdollisuutta ulkoilla, oleskella ja viettää vapaa-aikaa. Asukkaiden suhtautuminen rakentamattomiin alueisiin on yleensä vahva etenkin tiiviissä kaupunkirakenteessa, jossa vapaa-alueita on suhteellisen vähän.

Puistojen sijoittelussa on keskeistä kaupunkirakenteen pohjalta syntyvä saavutettavuus, joka on useimmiten seurausta maantieteellisestä läheisyydestä. Kaupungissa voidaan erottaa kortteli-, kaupunginosa- ja kaupunkitasoisia puistoja. Kortteli- eli lähipuistoja käyttävät yleensä vain niiden välittömässä läheisyydessä asuvat. Kaikilla asukkailla tulisiikin olla käytettävissään vähintään pieni korttelipuisto, joka on kävellessä helposti saavutettavissa. Kaupunginosapuistot keräävät puolestaan käyttäjiä laajemmalla alueella, ja niillä voi myös harrastaa monipuolisemmin.

Saavutettavuuden suhteen äärimmäisinä tapauksina Helsingissä voidaan pitää koko kaupungin läpi kulkevia sormimaisia vihervyöhykkeitä, joihin ihmiset saapuvat pitempienkin matkojen takaa virkistäytymään. Laajoille ulkoilu- ja virkistysalueille saapuvat harrastavat yleensä aktiivisesti liikuntaa. Nämä alueet ovat yleensä myös luonnonmukaisimpia, ja kasvillisuus on monipuolista metsämaastoa. Laajuutensa puolesta tähän ryhmään kuuluvat puistot vastaavat kappaleessa 3.3.2 mainittuja ulkoilu- ja toimintapuistoja.

Keskustan puistojen erityispiirteinä ovat niiden kulttuuritarjonta ja erilaiset tapahtumat, jotka houkuttelevat runsaasti kävijöitä suhteellisen pienillekin alueille. Esimerkkeinä voidaan mainita Töölönlahden ympäristö ja Kaivopuisto, joita käyttävät koko kaupungin asukkaat. Kaivopuisto toimii ulkoilun ja virkistäytymisen lisäksi merkittävänä sosiaalisena kohtaamispaikkana erilaisissa tilaisuuksissa. Töölönlahden rannalle tullaan läpikulun ja ulkoilun lisäksi nauttimaan erilaisista kulttuuri- ja taidetapahtumista.

Ritva-Liisa Salmi ympäristöministeriöstä toteaa lähiympäristön toimintamahdollisuuksien monipuolisuuden olevan yhdyskuntataloudellista, sillä esim. virkistäytymistä varten ei tällöin tarvitse hakeutua taajaman ulkopuolelle. Monipuolisuutta ja samalla sosiaalista yhdenvertaisuutta tarjoaa johdonmukaisesti suunniteltu, pihoilta ja lähivirkistysalueilta laajemmille vapaa-alueille johtava viheraluejärjestelmä. Keskeiseksi asutuksen läheisen luonnon monimuotoisuuden vaalimisessa Salmi näkee asukkaiden osallistumisen. Ihmisiä tulisi kannustaa ja ohjata nauttimaan lähellä olevasta luonnosta ja kantamaan samalla vastuuta ympäristöstään. (Salmi 1997: 41).

Uhkakuvana näyttää olevan käytössä olevien virkistysalueiden kaventuminen. Samalla näille virkistysalueille suuntaa entistä enemmän käyttäjiä asukasmäärän kasvaessa. Onkin siis pohdittava, miten viheralueet tulevat jatkossa kestäämään entistä suuremman kuormituksen kärsimättä siitä. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kestävä kehityksen työryhmä esittää, että virkistysalueiden vähenemiseen ja lisääntyvään käyttöpaineeseen on vastattava jäsentämällä alueet toiminta-alueiksi, puistomaisiksi alueiksi ja luontoalueiksi (Kestävään Helsinkiin 1995: 16). Eri tyyppisten alueiden sijainti kaupunkirakenteessa on harkittava tarkoin. Toiminta-alueiden on oltava kulutuskestävyydeltään huomattavasti luontoalueita parempia, mihin voidaan vaikuttaa esim. sopivien pinnoitteiden valinnalla ja alueiden järkevällä hoidolla.

3.3.2.3 Viherväylät ja kevyen liikenteen reitit

Viherväylä määritellään laajoja viheralueita ja puistoja sekä toisaalta virkistyskeskuksia ja asuin- ja työpaikka-alueita yhdistäväksi elementiksi, joka sisältää kevyen liikenteen väylästä ja talvella hiihtoladut. Viherväylän suositeltavana leveytenä on n. 50 metriä. (Helsingin yleiskaava 1992: luonnos: 34). Viherväylät tarjoavat erinomaiset puitteet kevyen liikenteen reitistöjen sijainnille. Kattavan ja toimivan kevyenliikenteen reitistön tavoitteena on houkutella ihmisiä liikkumaan enemmän sekä vapaa-ajallaan että päivittäisillä työmatkoillaan.

Ensimmäiset viralliset ulkoilureitit rakennettiin 1960-luvun alussa. Luontopolkuja on perustettu innokkaasti etenkin 1970-luvun loppupuolella. Pyöräilyreittejä on viime vuosien aikana kehitetty ydinkeskustaa myöten, minkä toivotaan edelleen madaltavan kynnystä kevyen liikenteen käyttöön. Eri tarkoitukseen osoitettujen reittien suunnittelu kertoo samalla eri liikkumismuotojen ja ulkoilijaryhmien erottamisesta toisistaan, kun kävely, pyöräily, hiihto ja leikki ohjataan omille alueilleen. (Kopomaa 1995: 20)

Kaupunkisuunnitteluviraston kestävä kehityksen työryhmä tuo esille, että kulutuksen kanavointiin tulisi kiinnittää huomiota runsaasti käytetyillä virkistysalueilla rakenta-

malla riittävä kevyen liikenteen verkosto. Ulkoilu tulisi työryhmän mukaan niveltää osaksi jokapäiväisiä kaupunkitoimintoja, kuten työ- ja asiointimatkoja. Kevyen liikenteen väylien tulisi sijaita jatkuvina ulkoilu- ja virkistysalueilla. Jatkuvien viherväylien ja niillä sijaitsevien ulkoiluteiden nähdään luovan puitteet ja antavan mahdollisuuden luontevalle kevyen liikenteen käytölle. Viherväylien tulisi jatkua myös seudullisesti. (Kestävään Helsinkiin 1995: 16).

Kopomaan mukaan yleinen ajattelutapa on muuttunut menneen vuosituhannen lopussa luonnonmukaisempaan ja vaatimattomampaan suuntaan, mikä on vaikuttanut arkiliikuntavalintoihin. Pääkaupunkiseudulla vuosituhannen lopulla kaksinkertaistunut kaupunkipyöräily on samalla muuttanut liikennemaisemaa. Kopomaa näkee pyöräliikenteen kasvun ja keskusta-autoilun vähenemisen parantavan puistoalueiden käyttömahdollisuuksia koko kaupungissa. Esimerkkeinä hän mainitsee mahdollisuuden tehdä maastopyörillä ja rullaluistimin “ympäristökierroksia” kaupungin sisällä ja sen reunoilla sekä kaupunkiluonnosta ja -kasvillisuudesta kertovat nimi- ja opastetaulut. (Kopomaa 1996: 18, 105).

Käytännön esimerkin erilaisista ulkoilureiteistä tarjoavat Helsingin matkailutoimiston ehdottamat erilaiset reitit pyöräilijöille ja rullaluistelijoille (liite 2). Rullaluisteluun tarkoitettujen reittien merkitseminen on melko uutta, ja viestii positiivisesta suhtautumisesta uudehkoon lajiin. Kulutuksen kanavointiperiaatetta noudattavat reitit seurailevat monin paikoin kaupungin suurimpia yhtenäisiä viheralueita. Eripituiset ja erilaisiin ympäristöihin sijoittuvat reitit toimivat erinomaisena vinkkinä asukkaiden lisäksi myös turisteille. Hyvin suunniteltujen reittien varsille on lisäksi merkitty lukuisia erilaisia kiinnostavia luonto- ja kulttuurinähtävyyksiä. (Helsingin pyöräilykartta 1998).

3.3.3 Viherverkostojen hyväksyminen suunnitteluperiaatteena

Kestävän kehityksen noustua tavoitteeksi myös kaupunkisuunnittelussa on alettu pohtia keinoja, joilla luonnonvarojen käyttö voitaisiin minimoida ihmisten arkitoimien kuiten-

kaan oleellisesti muuttumatta. Salmi kokee yhdyskuntasuunnittelun keskeiseksi tavoitteeksi yhdyskuntien rakenteen tiivistäminen, joka tukee luonnonvarojen säilyttämistä laajassa mielessä. Salmen mukaan tiivistämiseen ja täydentämiseen liittyy kuitenkin ongelmia yhdyskuntien sisällä olevan luonnon monimuotoisuuden säilymisen ja kehittymisen kannalta. Täydennysrakentamistavoitteet saattavat hänen mukaansa uhata yhdyskuntien viheralueverkoston säilyttämistä ja kehittämistä. (Salmi 1997: 40).

Salmen mukaan tarve viheralueverkoston määrätietoiseen kehittämiseen korostuu taa-jamarakennetta tiivistettäessä. Hän löytää sekä ihmisryhmien että luonnon ja ekosysteemien tahoilta viheraluejärjestelmälle tulevaisuuden vaatimuksissa yhtäläisyyksiä. Molemmista näkökulmista katsoen peruskriteerejä ovat vihervetkon monipuolisuus, jatkuvuus ja elinvoimaisuus. Salmen mukaan viheraluejärjestelmä vaikuttaa monin tavoin ihmisen hyvinvointiin ja viihtyvyyteen. Terveystelliset vaikutukset liittyvät kasvillisuuden hauptuottoon, saasteiden ja pölyn sitomiseen, kosteustvaihtelujen tasaamiseen ja melun torjuntaan. Viherrakenne tarjoaa myös esteettisyyttä ja elämyksiä kaupunkirakenteen keskellä, helpottaa orientoitumista ja luo vaihtelua muuttumalla vuodenaikojen mukaan. Lisäksi viheralueet monipuolistavat toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä, mikä on yhdyskuntataloudellista ja toteuttaa sosiaalisen yhdenvertaisuuden periaatetta. (Salmi 1997: 40-41).

Kestävän kehityksen periaatteita Helsingin kaupunkisuunnittelussa on pohdittu julkaisussa *Kestävään Helsinkiin*. Kestävästä kehityksestä käytävässä keskustelussa on yleisesti hyväksytyksi tavoitteeksi muotoutunut tiivis ja ehyt kaupunkirakenne, joka on samalla myös käyttötaloudeltaan tehokas. Kaupunkirakenteen tiivistäminen säästää maapohjaa, materiaaleja ja energiaa. Tiivistämisen ja täydennysrakentamisen edellytetään kuitenkin ottavan harkiten huomioon viher- ja virkistysalueiden riittävä määrä sekä paikalliset olosuhteet. Työryhmän mukaan esim. vajaakäyttöisten yhdyskuntatekniikan verkostojen käyttöä ja kunnossapitoa tulee tehostaa, ja uusien, yhdyskuntarakenteesta irrallisten alueiden kaavoittamista rakentamiseen tulee välttää. Tiiviin, kaupunkimaisen rakentamisen todetaan antavan hyvät mahdollisuudet paitsi toiminnalliselle monipuoli-

suudelle ja palvelujen saavutettavuudelle, myös laajojen, yhtenäisten vapaa-alueiden muodostamiselle. (Kestävään Helsinkiin 1995: 4, 9).

Kestävän kehityksen työryhmän mukaan kaupunkialueiden luonnon monimuotoisuutta tulisi edistää mm. turvaamalla luonnonedellytyksiltään sopivat alueet viheralueiksi. Laajojen, keskuspuistomaisten virkistysalueiden hoitaminen ja säilyttäminen rakentamattomina tulisi taata niin, että alueiden toiminta luonnonmukaisina voi jatkua. Virkistysalueiden jatkuva verkosto nähdään elimellisenä osana kaupungin toimintoja, ja laajat, puistomaiset alueet tulisi yhdistää toisiinsa viherväylillä. Katkeamattomat puistoketjut tarjoavat erinomaisia ekologisia käytäviä kasveille ja eläimille. Tavoitteena kaupunkisuunnittelussa pidetään eliöyhteisöjen monipuolisuutta ja ympäristön terveellisyyttä. (Kestävään Helsinkiin 1995: 15).

Viheralueiden osalta Yleiskaava 2002:n periaatteisiin kuuluu olemassa olevien laajojen, yhtenäisten, sormimaisten virkistysalueiden sekä niitä yhdistävien poikittaisten virkistysyhteyksien säilyttäminen ja kehittäminen. Rakenteen koetaan luovan toimivan pääulkoilutieverkoston, jonka avulla ulkoilu ja luontoelämykset tulevat osaksi jokapäiväistä toimintaa ja kaupunkielämää. Viheralueiden koetaan olevan arvokkaita luonto- ja maisemakokonaisuuksia, jotka rytmittävät kaupunkirakennetta rakennettujen alueiden välissä. Virkistystarjontaa pyritään tasapainottamaan eri kaupunginosien välillä, ja uusilla rakentamisalueilla osoitetaan niiden tarvitsemat puisto- ja virkistysalueet. (Helsingin Yleiskaava 2002. Alueiden käyttösuunnitelma 1999: 5; Kehityskuva 1999: 35).

Eri tahot näyttävät noudattavan suunnitteluperiaatteissa samoja päälinjoja. Yhtenäisten viherverkostojen tärkeys on ymmärretty, ja jatkuvuuden todetaan olevan suositeltavaa sekä ekologisesta että sosiaalisesta näkökulmasta. Ongelmia aiheutuu käytännössä yleensä silloin, kun aletaan miettiä, milloin viherverkosto määritellään yhtenäiseksi. Kaupunkimaisessa ympäristössä melu, saasteet ja muut häiriötekijät rikkovat helposti luonnontilaisen alueen rauhaa, jos alue on liian kapea. Monet kysymykset ovat sen luonteisia, että niihin on olemassa ainoastaan tapauskohtaisia ratkaisuja. Tarkkoja mit-

toja tai yleispäteviä säännöksiä esim. kasvillisuuden suhteen on mahdotonta antaa, joten tämän kaltaisissa kysymyksissä jää aina tilaa tulkinnanvaraisuudelle.

3.3.4 Tulevaisuuden suuntauksia

Kaupunki- ja puistosuunnitteluperiaatteet ovat muuttuneet ajan mittaan. Jonkin asteisen muutoksen voi katsoa tapahtuneen 1960- ja 70-lukujen vaihteessa, mihin asti rakentaminen oli kohdistunut pääosin ennestään rakentamattomille alueille. Muutaman kymmenen vuoden aikana kaupunkirakenteen tiivistäminen ja alueiden käyttötarkoituksen muuttaminen ovat tulleet yhä varteenotettavammiksi vaihtoehtoiksi kaupunkisuunnittelussa. Saneeraus ja alueiden uudelleenjärjestelyt tarjoavat vaihtoehdon rakentamattomien alueiden käyttöönotolle. Esim. entisillä satama-, teollisuus- ja varastoalueilla puistopinta-alaa pystytään lisäämään käyttötarkoitusta muuttamalla.

Nykyisellä kasvuvauhdilla kaupungin rajat alkavat käydä ahtaiksi, ja kasvu laajenee naapurikuntien puolelle. On tärkeää miettiä, missä määrin laajentuminen on kannattavaa tai mahdollista. Onko järkevämpää laajentua aina vain ulospäin, vai tiivistää jo olemassa olevaa kaupunkirakennetta? Kompaktikaupungilla on tutkimusten mukaan monia etuja, mutta tiivistäminen ei voi tapahtua loputtomiin ulkoilu- ja virkistysalueiden kustannuksella. Ennemmin tai myöhemmin raja tulee väistämättä vastaan. Uhkakuvana voisi pitää lähinnä taloudellisten tekijöiden painoarvon liiallista kasvua ja lisärakentamista ainoastaan tuottavuuden ja tehokkuuden perusteella.

Tämän päivän suunnitteluperiaatteisiin kuuluvat sekä alueiden tehokkuuden parantaminen että yhtenäisen viherverkoston säilyttäminen ja kehittäminen (Helsingin yleiskaava 2002. Alueiden käyttösuunnitelma: 5-6). Periaatteet kuulostavat järkeviltä ja ne ovat hyvin sovitettavissa yhteen. Niiden perusteella visiona voisi pitää kaupunkimaista miljööttä, jossa suosituilla ja ahkerasti käytössä olevilla ulkoilu- ja virkistysalueilla on oma selkeä asemansa. Voidaankin kysyä, onko kaupunkiympäristössä mahdollista tai edes tarkoituksenmukaista tavoitella täysin luonnonmukaisia viheralueita. Ihmisen läheisyys,

melu ja saasteet vaikuttavat väistämättä kasvien ja eläimistön levinneisyyteen. Ihmisen luontokokemus kaupunkimetsissä on harvoin täysin rikkomaton, sillä kaupungin äänten taustahumina kantautuu herkästi syvällekin metsään.

Kaupunkien puistojen sekä ulkoilu- ja virkistysalueiden suunnittelulla on pitkät perinteet, ja niiden merkitystä kaupunkirakenteessa pidetään nykyäänkin erittäin tärkeänä. Suunnittelun ja kaupunkirakenteen tiivistymisen seurauksena kaupunkiluonto on muuttunut monin paikoin eräänlaiseksi rakennetuksi ympäristöksi. Ulkoilureitit, kasvillisuuden sijoitus ja erilaiset näkymät ovat yhä useammin tarkoin suunniteltuja. Kaupunkialueiden metsät alkavat olla puistomaisia pururatoineen ja valaistuksineen. Myös kalusteita ja varusteita, kuten penkkejä, kiipeilytelineitä ja roskiksia, alkaa olla ympäristössämme runsaasti. Lisääntyvistä käyttäjämääristä ja kulutuspaineista johtuen viheralueet joutuvat entistä tarkemman valvonnan ja suunnittelun kohteeksi. Viheralueiden käytön kehitys ja kulutuskestävyyden parantaminen suunnittelun ja hoidon avulla on kuitenkin etu.

Kopomaa nimittää viime vuosikymmeniä ympäristötietoisuuden vuosikymmeniksi. Tietoa luonnosta ja ympäristöstä on tarjolla entistä runsaammin, ja ympäristökasvatuksesta ja -koulutuksesta on tullut arkipäivää. Ympäristö on muuttunut kulutushyödykkeestä enemmänkin suojelukohteeksi, ja luonnon osa ihmisten käytännöissä ja kulttuurissa on alettu ymmärtää laajemmin. Ympäristölainsäädännössä kehityssuunta on muuttunut suppeista luonnonsuojelualueista kohti yhteiskunnan ”pehmeitä” ympäristöratkaisuja. (Kopomaa 1995: 23)

Julkista keskustelua kaupungin kehitysnäkymistä käydään vilkkaasti. Osallistuvia tahoja on monia, ja erilaisia näkökulmia lähes yhtä paljon. Uuden rakennuslain myötä avoimuus, osallistuminen ja vuorovaikutteinen suunnittelu ovat nousseet polttaviksi puheaiheiksi. Samanaikaisesti pitäisi toimia paikallisagendojen hengessä, muistaa laaja-alainen ympäristövaikutusten arviointi ja noudattaa kestävän kehityksen periaatteita. Viheralueiden osalta puhuttavat lisäksi ekologisuuden ja biodiversiteetin mukanaan tuomat edut. Elämme muutoksen aikaa, jona uusia käsitteitä ja käytäntöjä tulisi ymmärtää. Ei siis ihme, jos tavallisen kaupunkilaisen pää on pyörällä ja omaa kantaa on välillä vaikea

luoda. Viheralueiden suunnittelu on laaja-alainen prosessi, jossa ei ole olemassa yhtä oikeaa ratkaisua. Asioita tulisi punnita mahdollisimman monesta eri näkökulmasta ja pyrkiä kokonaisuuden kannalta edullisimpiin ratkaisuihin. Tämä vaatii usein joustavuutta ja kompromissien tekoa.

4 RAKENTAMATTOMAT ALUEET JA SUUNNITTELU

Tässä luvussa perehdytään maankäytön suunnitteluun kaupungin laajuisessa mittakaavassa. Rakentamattomista alueista ja niiden suunnitteluun vaikuttavista tekijöistä pyritään antamaan ajankohtainen kuva. Samalla pyritään myös viittaamaan rakentamattomien alueiden tulevaisuudennäkymiin, joihin suunnittelulla pystytään oleellisesti vaikuttamaan.

Aluksi tarkastellaan yleiskaavoitusta, joka suunnittelukentässä vastaa koko kaupungin tasoa. Yleiskaavoitus on kaupungin virallinen suunnitteluväline, jolla ohjataan maankäyttöä ja kaupungin tulevia kehitysnäkymiä. Uuden rakennuslain astuttua voimaan tämän vuoden alusta virallinen suunnittelu on muuttunut. Suunnittelukäytäntö on muuttunut avoimemmaksi, ja osallistuminen ja vuorovaikutteisuus ovat tulleet kiinteiksi osiksi suunnitteluprosessia. Luvun viimeisessä osassa tarkastellaan erityyppisiä rakentamattomien alueiden suunnitteluun vaikuttavia seikkoja, ja tuodaan esille joitakin suunnittelun keinoja, joilla kaupungin maankäyttöön liittyviä ongelmia pyritään ratkaisemaan.

4.1 Yleiskaavoitus kaupungin virallisena suunnitteluvälineenä

4.1.1 Yleiskaavoitus osana kaavajärjestelmää

Suomen kaavajärjestelmä muodostuu eri tasoista kaavoista, joita ovat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Kaavajärjestelmä on luonteeltaan hierarkkinen, ja periaatteena on, että yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa. Oikeudellisilta vaikutuksiltaan yksityiskohtaisempi kaava on yleispiirteisempää vahvempi.

Maakuntakaava on kaavoista yleispiirteisin. Se laaditaan maakunnan tai sen osa-alueen tasolla. Maakuntakaavaa yksityiskohtaisempi on yleiskaava, joka laaditaan kuntatasolla. Yleiskaavan tarkoituksena on osoittaa alueiden käytön pääpiirteet. Asemakaava on kaavoista yksityiskohtaisin ja samalla myös juridiselta asemaltaan vahvin. Asemakaava laa-

ditaan kunnan osa-alueelle, ja se voi sisältää hyvinkin yksityiskohtaisia rakentamista ohjaavia määräyksiä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki: 1-4§).

Yleiskaavan tarkoituksena on rakennuslain mukaan kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa tulee esittää tavoitellun kehityksen periaatteet ja näkemys kaupungin tulevaisuudesta. Siinä myös osoitetaan alueita yksityiskohtaisemmalle kaavoitukselle. Yleiskaavan laatiminen ja pitäminen ajan tasalla ovat kunnan vastuulla. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999: 35-36§).

4.1.2 Yleiskaavoituksen rooli kaupunkisuunnittelussa

4.1.2.1 Yleiskaavan rakenne

Vuoden 1992 yleiskaava laadittiin Helsingissä kaupunginhallituksen päättämän uuden suunnittelujärjestelmän mukaisesti. Yleiskaavoitus käsittää nykyään kolme tasoa, joita ovat kehityskuva, yleiskaava ja yleiskaavan toteuttamissuunnitelma. (Helsingin yleiskaava 1992. Selostus: 13). Suunnitteilla oleva Yleiskaava 2002 on rakenteeltaan vastaava.

Kehityskuvassa hahmotellaan kaupungin kehittämisen päälinjat maankäytön osalta pitkällä aikavälillä. Siinä esitetään strategisia kannanottoja, jotka ovat perustana yleiskaavan maankäyttöratkaisuille. Kehityskuva laaditaan joka neljäs vuosi kuntasuunnitelman tavoiteosan yhteydessä. (Helsingin yleiskaava 1992. Selostus: 13).

Yleiskaava sisältää selostuksen ja yleiskaavakartan määräyksineen. Sen tulee täyttää rakennuslain vaatimukset ja noudattaa kehityskuvan päälinjoja. Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Yleiskaavan tarkistaminen arvioidaan toteuttamissuunnitelman yhteydessä joka neljäs vuosi. (Helsingin yleiskaava 1992. Selostus: 13).

Yleiskaavan toteuttamissuunnitelma ohjaa nimensä mukaisesti yleiskaavan toteuttamista ja liittää yleiskaavoituksen muuhun kaupungin suunnitteluun. Toteuttamissuunnitelmas-
sa esitetään mm. alueiden käyttötarkoitus, mitoitus, tarvittavat kaavoitustoimet ja talou-
delliset vaikutukset. Se kytketään lisäksi kuntasuunnitelman aikatauluun. (Helsingin
yleiskaava 1992. Selostus: 13).

4.1.2.2 Yleiskaavan keskeiset periaatteet

Yleiskaavassa pyritään ottamaan kantaa koko kaupunkia koskeviin ilmiöihin ja vaikut-
tamaan kaupungin kehitykseen useilla eri osa-alueilla. Hyvän kaupunkiympäristön koe-
taan tarjoavan puitteet mahdollisimman monipuolisille toiminnoille, sekä vastaavan
myös edellytyksiä miellyttävänä, terveellisenä ja turvallisena elinympäristönä.

Yleiskaavan tavoitteena on luoda edellytyksiä erilaisten elinkeinojen toiminnalle kau-
pungissa ja vahvistaa kaupungin kilpailuasemaa kansainvälisesti maankäytön suhteen.
Yritysten toimintaedellytyksiä pyritään parantamaan, ja näin turvaamaan monipuolinen
elinkeinorakenne. Olemassa oleva kaupunkirakenne ja infrastruktuuri ovat maankäyttö-
ratkaisujen perustana. Keskeisinä periaatteina esitetään kaupunkirakenteen tiivistäminen
ja liikenneyhteyksien parantaminen. Rakennettua ympäristöä pyritään hyödyntämään
myös taloudellisena voimavarana. (Helsingin yleiskaava 2002: Kehityskuva 1999: 18-
19).

Yleiskaavoittamalla pyritään myös mahdollistamaan asuntotuotannon jatkuminen va-
kaalla tasolla pitkälläkin tähtäyksellä. Asumistasoa pyritään lisäksi parantamaan ja asu-
miskustannuksia alentamaan lisäämällä asuntotuotantoa koko seudulla. Lisäksi halutaan
luoda mahdollisuudet väkiluvun hallitulle kasvulle. Kaupungin väestörakenne pyritään
pitämään monipuolisena, mikä edellyttää laadultaan, hinnaltaan ja asumismuodoltaan
erilaisten asuntojen tarjontaa. (Helsingin yleiskaava 2002: Kehityskuva 1999: 11-16).

Kaupungin kehittämisessä pyritään käyttämään hyväksi sen erilaisia ominaispiirteitä ja vahvuuksia. Hyvänä esimerkkinä Helsingissä on merellisyys, joka koetaan kaupunkikuvallisena, maisemallisena ja toiminnallisena voimavarana. Keskeisenä periaatteena mainitaan myös ympäristön tilan parantaminen. Huomiota kiinnitetään mm. arvokkaiden luontoalueiden turvaamiseen luonnonsuojelun avulla ja rakennetun ympäristön suojeleluun. Yleiskaavan avulla tulee myös turvata laajat, kaupunkirakenteellisesti merkittävät virkistysalue-, maisema- ja luontokokonaisuudet. (Helsingin yleiskaava 2002: Kehityskuva 1999: 25, 35).

4.1.3 Ekologia ja kestävä kehitys yleiskaavoituksessa

Yleiskaavoitus vaikuttaa ratkaisevasti rakentamis- ja maankäyttötoimenpiteiden sijoittumiseen. Kestävän kehityksen käsite maankäytön suunnittelussa liittyy lähinnä toimintojen sijoittamiseen. Kestävän kehityksen kannalta kaupunkirakenne on tärkein asia, mihin kaavoituksella voidaan vaikuttaa. Kestävän kehityksen käsite on kirjattu rakennuslakiin vuonna 1990, ja sen mukaan alueen käyttö on suunniteltava luonnonvarojen ja ympäristön kestävästä kehitystä tukevalla tavalla. Kaupunkirakenteen täydentäminen ja tiivistäminen nähdään tavoiteltavana toimintaperiaatteena, sillä valmiiden palvelu-, joukkoliikenne- ja teknisten verkostojen hyödyntäminen säästää maapohjaa ja energiaa. Yksittäisten kohteiden osalta tulisi pyrkiä elinkaariajatteluun, jonka mukaan rakentamisvaiheessa tulisi tarkastella rakennuksen tai asuinalueen koko käyttöiän aikaisia kustannuksia rakentamiskustannusten sijaan. (Kestävään Helsinkiin 1995: 23).

Paikallisella tasolla yleiskaavoituksen voidaan katsoa olevan ainoa riittävän kattava suunnittelumenetelmä, jonka puitteissa voidaan tarkastella maankäytön vaikutuksia luonnonoloihin. Yleispiirteisessä kaavoituksessa tehdään suuret ja ympäristövaikutuksiltaan merkittävät maankäyttö- ja sijoittamisratkaisut. Samalla selvitystyön ja arvioinnin merkitys korostuu. Myös monet lähiympäristön toimivuuteen vaikuttavat tekijät määrittyvät jo yleiskaavoitusvaiheessa. Erilaiset rakennukset ja toiminnot, joita alueille sijoitetaan, vaikuttavat pinta- ja pohjavesien laatuun, ilmaan tai veteen kohdistuviin

päästöihin, alueen pienilmastoon sekä kasvi- ja eläinlajien elinympäristöihin. (Ekologia yleiskaavoituksessa 1995: 8, 10; Ympäristövaikutusten selvittäminen yleiskaavoituksessa, 1998).

Samaan aikaan kun kestävä kehityksen käsite on vakiintunut monitahoiseksi käsitteeksi, on myös sana ekologia otettu alkuperäistä merkitystä laajempaan käyttöön. Yleiskaavoituksessa ekologia tarkoittaa laajasti katsottuna luonnon ja ihmisen välistä vuorovaikutusta. Ekologinen kestävyys nähdään yhtenä kestävä kehityksen edellytyksistä yhdessä taloudellisen ja sosiaalisen kestävyuden kanssa. Ekologisessa yleiskaavoituksessa pyritään sovittamaan yhteiskunnassa tapahtuvat muutokset luonnonjärjestelmään niin, että luonnon toimintakyky säilyisi mahdollisimman hyvin. Maankäyttöratkaisuja arvioidaan siltä pohjalta, millaisia vaikutuksia niillä on luonnontalouden toimintakykyyn tai maisemaan. Huomiota kiinnitetään erityisesti ekosysteemien ja maiseman monimuotoisuuden turvaamiseen ja elinvoimaisten luonnonalueiden säilyttämiseen. Kasvupaineiden keskittyessä samalle alueelle on luonnon käyttöön ja luonnonvarojen riittävyyteen kiinnitettävä entistä enemmän huomiota. (Ekologia yleiskaavoituksessa 1995: 9).

Kuntien maankäyttö ja kaavoitus ovat avainasemassa uudenaikaisessa ympäristövastuussa, joka koskee kaikkea alueiden käyttöä ja luontoa muuttavaa toimintaa (Ekologia yleiskaavoituksessa 1995: 10). Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kestävä kehityksen työryhmä pitää tärkeänä kehittää kaavojen ympäristövaikutusten arviointia niin, että luonnontieteellinen ja ekologinen tietämys ovat järjestelmällisesti mukana kaavaprosesseissa (Kestävään Helsinkiin 1995: 15).

4.1.4 Tutkimuksen liittyminen yleiskaavoitukseen

Kaavatasoista tämän tutkimuksen laajuutta vastaa yleiskaava, jossa käsitellään koko kaupunkia. Pääkaupunkiseudun väestönkasvuennuste on jatkuva puheenaihe, joka edellyttää toimenpiteitä. Suurimmat kasvupaineet kohdistuvat seudun keskukseen, Helsinkiin, johon olisi edullista kohdistaa lisärakentamista taloudellisin ja ekologisista perus-

tein. Yleiskaavatyö edellyttää uusien rakentamisalueiden kartoittamista ja käyttöön ottamista. Maankäytön tiivistyessä myös rakentamattomilta alueilta joudutaan osoittamaan rakennettavia alueita. Ennen uusien rakennuskohteiden osoittamista on kuitenkin tärkeää tuntea alueet ja niiden rooli kaupunkirakenteen toiminnan kannalta perinpohjaisesti.

Kesällä 1999 piirretty kartta rakentamattomista alueista (liite 1) on auttanut hahmottamaan niiden sijaintia kaupunkirakenteessa sekä toiminut apuna yleistettäessä alueita. Rakentamattomien alueiden kartoituksella on lisäksi pyritty luomaan yleiskuva erilaisista aluetyypeistä sekä niiden sijainnista ja määrästä Helsingissä. Tarkastelemalla alueiden rakeisuutta ja sijaintia suhteessa toisiinsa sekä kaupunkirakenteeseen on ollut mahdollista tehdä yleisiä johtopäätöksiä. Alueiden inventoinnin ja tutkimisen voidaan katsoa toimivan suunnitteluprosessissa esivaiheena, jonka perusteella varsinainen suunnittelutyö voidaan toteuttaa.

Varsinaisessa yleiskaavassa alueita ei tarkastella tonttikohtaisesti. Alueiden suunnittelu edellyttää kuitenkin perusteellista selvitystyötä ja alueiden yksityiskohtaisempaa tarkastelua (esim. liite 4). Rakentamattomien alueiden kartoituksessa työ on tehty melko yksityiskohtaisella tasolla. Perusteluna on, että kokonaisuudet muodostuvat pienten osaluueiden summasta. Yksityiskohtaisen tarkastelun avulla onkin pyritty saamaan mahdollisimman luotettavia lukuja suurempien aluekokonaisuuksien osalta, ja saada alueet vertailukelpoisiksi. Tutkimuksen perusteella ei ole tarkoituksenmukaista tarkastella yksittäisiä tontteja suurennuslasilla, sillä yksityiskohtaiset tiedot alueista löytyvät asema-kaavatasolta.

4.2 Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttanut suunnittelukäytäntöä

Vuoden 2000 alussa voimaan tullut uusi maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttanut suunnittelukäytäntöä. Uuden lain tavoitteena on muuttaa suunnitteluprosessi kokonaisvaltaiseksi ja yhteen sovittavaksi. Lain keskeisinä periaatteina ovat kunnallisen päätös-

vallan laajeneminen ja suunnitteluprosessin avoimuuden ja vuorovaikutteisuuden lisääminen. Kasvukeskuksissa lain voimaantulo ajoittui vilkkaan rakentamisen aikaan, mikä yhdessä uusien käytäntöjen omaksumisen kanssa työllistää jatkossa asianosaisia huomattavasti.

Kunnilla on maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjaamisessa erittäin tärkeä rooli. Rakennuslain mukaan kunnan toimialaan kuuluvat alueiden käytön suunnittelu sekä rakentamisen ohjaus ja valvonta. Kunnalla tulee olla asiantuntemus ja riittävät voimavarat kaavoituksen hoitamiseen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999: 20 §). Suurimmissa kunnissa on perustettu erityisiä lautakuntia vastaamaan kaavoitusasioista. Esim. Helsingissä kaupunkisuunnittelulautakunnalla on istuntoja säännöllisesti läpi vuoden.

Myös kaavojen vahvistusmenettely on muuttunut uuden lain myötä. Valtion ote kunnista heikkenee, ja kaavat alistetaan vain kuntien itsensä hyväksyttäväksi. Kaavoista tehtävien valitusten käsittely on siirtynyt ympäristöministeriöltä lääninoikeuksille. Lain myötä kunnat ovat saaneet lisää valtaa, mutta samalla myös vastuu on kasvanut. Samalla kun kuntien päätösvalta lisääntyy, nousee myös asukkaiden osallistuminen merkittävään rooliin.

4.2.1 Osallistuminen ja vuorovaikutteisuus suunnittelussa

Suunnitteluprosessi muuttuu merkittävästi uuden lain suosiessa osallistumista ja vuorovaikutteisuutta. Lain mukaan kuntien tulee turvata kansalaisten osallistumismahdollisuudet jo kaavan valmisteluvaiheessa. Kaikista kaavoista tulee laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa selvitetään, miten ja kenen kanssa yhteistyötä tehdään sekä miten työtä arvioidaan.

Kuntaliiton yliarkkitehti Ritva Laine pitää mahdollisimman varhaisesta vaiheesta lähtien tehtävää yhteistyötä vuorovaikutteisen suunnittelun onnistumisen edellytyksenä. Avoi-

men keskustelun ja yhteistyön on tarkoitus tuottaa tietoa kaikille osapuolille, olla apuna päätöksentekovaiheessa ja edesauttaa luottamuksen säilymistä eri tahojen välillä. Avoimella suunnittelukäytännöllä pyritään myös välttämään ristiriitoja ja vähentämään valitusten määrää. Suunnitteluprosessi hidastuu alkuvaiheessa, mutta ajan myötä kokonaispituuden toivotaan lyhenevän valitusten määrän vähenemisen johdosta. (HS 24.3.2000: A4).

Vuorovaikutteisesta suunnittelusta ja asukkaiden osallistumisesta kaavoitukseen on käyty vilkasta keskustelua. On selvää, että lain ollessa vielä uusi menetelmien kehittäminen ja toimintatapojen muutos vie aikaa. Laineen mukaan ongelmana on nimenomaan löytää sellaiset menetelmät, jotka mahdollistavat vuoropuhelun osallisten, suunnittelijoiden ja luottamushenkilöiden välillä. Valmiiden, luontevien keskustelukanavien ja yhteistyömuotojen puuttuminen sekä ennakkoluuloisuus hidastavat vuorovaikutteisuuden toteutumista käytännössä. (HS 24.3.2000: A4).

Voidaan myös pohtia, ketkä ovat osallisia. Lain mukaan osallisiksi lasketaan maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999: 62 §). Määritelmä on väljä ja osallisten joukko laaja. Käytännössä osallinen voi periaatteessa olla jokainen, joka tuntee itsensä osalliseksi. Laine kokee myös osallisten joukon olevan kirjava ja harvoin yksimielinen ratkaisujen sisällöstä. Hänen mukaansa arvot ja edut vaikuttavat siihen, minkälaisia vaikutuksia osapuolet näkevät eri vaihtoehtojen olevan. Kaavoituksessa vaihtoehtoja on yleensä monia, eikä yhtä oikeaa ratkaisua ole olemassa. Kompromissien tekeminen onkin tavallista. Yleiskaavatasolla työn vaikeutta lisää Laineen mielestä se, että ratkaisujen on oltava toimivia sekä kaupunkiseudun että asukkaiden lähiympäristön kannalta (HS 24.3.2000: A4).

Osallistuminen ja vuorovaikutteisuus suunnittelussa on nähtävä ennen kaikkea merkittävänä mahdollisuutena, jota kannattaa opetella hyödyntämään. Suunnittelijoilla on asi-

antuntemusta ja ammattitaitoa, osallisilla taas usein paikallistuntemusta ja uusia näkökulmia. Nämä tekijät yhdistämällä voidaan tavoitella moniarvoisempaa suunnittelua.

4.2.2 Paikallispajatyöskentely käytännön esimerkkinä

Helsingissä on harjoiteltu uuden lain mukaan toimimista jo ennen sen voimaantuloa. Kevään 1999 aikana laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kesäkuussa. Osallistumisen tavoitteena on tehdä yleiskaavatyötä tutuksi kaupunkilaisille ja toisaalta saada tietoa kaupunkilaisten näkemyksistä suunnittelun käyttöön. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely edellyttää avointa tiedottamista ja yhteisiä keskustelutilaisuuksia riittävän varhaisessa vaiheessa. (Helsingin yleiskaava 2002. Paikallispajatyöskentely syksy 1999: 1).

Syksyllä 1999 järjestettiin paikallispajoja, joiden tarkoituksena oli saada asukkaat osallistumaan ja kerätä mielipiteitä. Paikallispajat käynnistyivät aloituspajalla, jossa esiteltiin sen hetkistä yleiskaavan valmisteluaineistoa. Yleiskaavan laatijat olivat paikalla keskustelemassa kaupunkilaisten kanssa luonnoksista. Aloituspajan tarkoituksena oli jakaa informaatiota ja luoda edellytyksiä keskustelulle varsinaisissa paikallispajoissa.

Paikallispajoja järjestettiin syksyn 1999 aikana neljä eri puolilla kaupunkia. Niissä keskusteltiin yleiskaavoitukseen liittyvistä aiheista ja esiteltiin avoimesti tekeillä olevia suunnitelmia. Kaupunkilaiset osoittivatkin kiinnostusta suunnittelua kohtaan osallistumalla aktiivisesti ja tuomalla esiin monia erilaisia näkökantoja ja mielipiteitä. Osallistujat olivat tyytyväisiä mm. ryhmissä käytyyn hyvään keskusteluun, suunnittelijoiden ja asukkaiden välille syntyneeseen myönteiseen keskusteluyhteyteen ja siihen, että suunnittelusta saatiin tarpeeksi tietoa. Tyytymättömyyttä puolestaan herättivät keskustelun rajoittaminen ja asukkaiden kuulemistapa. Suosittuja teemoja pajoissa käydyissä keskusteluissa olivat väestönkasvu, uuden asuntorakentamisen sijoittaminen, rannoille ja täyttömaille rakentaminen, viheralueet ja liikenne. Suuressa osassa mielipiteistä on myös käsitelty kaupunginosien tai sitä pienempien alueiden suunnittelua. Ehdotukset

kohdistuivat lähes poikkeuksetta omaan lähiympäristöön tai kaupunginosaan. (Helsingin yleiskaava 2002. Paikallispajatyöskentely syksy 1999: 94-95).

Yhteenvedon omaisesti lukuisista kommenteista voi hahmottaa muutamia päälinjoja, joita keskustelussa nousi esille. Väestönkasvuun suhtauduttiin yleensä kriittisesti, ja kasvun haittoina pidettiin viheralueiden pienenemistä, rantojen luonnon ja maiseman turmeltumista, asuinalueiden viihtyisyyden vähenemistä ja liikennemäärien kasvua. Rannat haluttiin yleensä säilyttää kaupunkilaisten yhteisessä virkistyskäytössä. Rantojen täyttöjä ja rantarakentamista yleensä vastustettiin, mutta toisenlaisiakin esimerkkejä löytyi. Keskuspuiston merkitys asukkaiden virkistysalueena tuli selvästi esille, ja sitä toivottiin kehitettävän kansalliseksi kaupunkipuistoksi. (Helsingin yleiskaava 2002. Paikallispajatyöskentely syksy 1999: 78-80).

Enemmistö asukkaista suhtautui myönteisesti uusien asuinalueiden rakentamiseen ja nykyisten alueiden tiivistämiseen, jos rakentaminen lähtee liikkeelle alueiden kehittämistarpeista, ei tuhoa viheralueita, asuinalueiden viihtyisyys säilyy ja palvelutaso parane. Sopiviksi rakentamisalueiksi ehdotettiin mm. joukkoliikenneväylien varsia ja liikennealueita sekä täydennysrakentamiskohteiksi esikaupunkialueita ja ostoskeskusten läheisiä alueita. Positiivisena tuloksena voi havaita, että asukkaiden näkemykset rakentamisen sijoittamisperiaatteista olivat vastaavia kuin alueiden käyttösuunnitelmassa. (Helsingin yleiskaava 2002. Paikallispajatyöskentely syksy 1999: 78-80; Alueiden käyttösuunnitelma 1999: 4-6).

4.3 Rakentamattomiin alueisiin kohdistuva suunnittelu

4.3.1 Nykytilanne ja suunnitteluun vaikuttavia tekijöitä

Mielenkiinto rakentamattomia alueita kohtaan on alkanut kasvaa, sillä väestönkasvun jatkuessa ja tilan käydessä samanaikaisesti yhä vähäisemmäksi rakentamispaineet kohdistuvat osittain niille. Rakentamattomat alueet toimivat tavallisimmin ulkoilu- ja vir-

kistysalueina, mutta tarjoavat samalla arvokkaan ja halutun resurssin yleis- ja asema-kaavatyölle. Ainakin uudisrakentamisessa joudutaan siirtymään vapaiden maa-alueiden vähäisyyden takia yhä useammin entistä heikkolaatuisemmille alueille.

Kaavoittajille olisi tavallaan helppoa osoittaa uudet rakentamiskohteet rakentamattomilta alueilta, jolloin työ saataisiin aloittaa ”puhtaalta pöydältä”. Nykyisin kaupungeissa on käytäntönä yhä useammin jo rakennettujen alueiden tehokkaampi käyttöönotto eli nykyisen yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tai alueiden käyttötarkoituksen muuttaminen. Rakentamattomille alueille mentäessä ei jouduta pohtimaan, millaisia toimenpiteitä alueen käyttötarkoituksen muutos aiheuttaisi tai mihin alueen entiset toiminnot pyrittäisiin sijoittamaan.

4.3.1.1 Rakennettujen ja rakentamattomien alueiden väliset konfliktit

Rakentaminen voidaan jaotella karkeasti uudis- ja korjausrakentamiseen. Vaikka painopiste rakentamisessa onkin viime aikoina kallistunut uudisrakentamisesta korjausrakentamisen suuntaan, uudisrakentamisella on silti vielä merkittävä osuus. Molemmilla rakentamistyypeillä on vaikutusta lähiympäristöön, joskin uudisrakentamista voidaan pitää korjausrakentamista radikaalimpana ajateltaessa nimenomaan rakentamattomiin alueisiin kohdistuvaa muutosta.

Korjausrakentamisella tai yksittäisten rakennusten käyttötarkoituksen muutoksilla ei ole usein merkittävää vaikutusta ympäristön rakentamattomiin alueisiin, koska siinä keskitytään lähinnä olemassa olevien rakennusten muuttamiseen. Toisaalta rankemman saneerauksen kohteeksi saattaa joutua myös kokonaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutokset ja esim. mahdollinen palvelujen lisääminen heijastuvat myös lähiympäristöön.

Edulliseksi ja ympäristön laatua parantaviksi hankkeiksi on viime aikoina koettu alueiden käyttötarkoituksen muutokset esim. vanhoilla teollisuus- tai varastoalueilla. Vaikka

rakentaminen on tarkoittanut tällaisilla alueilla käytännössä kokonaan uutta rakennuskantaa tai huomattavaa rakentamistehokkuuden nousua, on hankkeilla usein ollut ympäristön laatua parantava vaikutus. On myös huomioitava, että alueiden käyttötarkoituksen muutos tai tehokkuuden lisääminen ei välttämättä tarkoita viheralueiden vähenemistä. Muutettaessa vanha teollisuusalue asuinkäyttöön myös alueen vehreys tavallisesti lisääntyy sinne suunniteltujen puistojen ansiosta. Esimerkiksi Jätkäsaaren kaavaluonnos perustuu ajatukseen, jossa asuinkorttelit sijoittuisivat suuren puiston ympärille. Vastava tilanne on Sörnäisissä, jossa Sompasaaren ja Verkkosaaren välille suunniteltujen uusien asuinalueiden puistot nostaisivat ennestään pientä viheralueiden määrää itäisessä kantakaupungissa. Uudet kaupunginosapuistot voisivat palvella myös Kallion asukkaita. (Helsingin yleiskaava 2002. Alueiden käyttösuunnitelma 1999: 5-6, 10).

Uudisrakentaminen kohdistuu kuitenkin edelleenkin rakentamattomille alueille, mikä luo usein konflikteja rakentamattoman ja rakennetun ympäristön välille. Valtaosa kaupunkien maa-alasta on jo rakennettua, ja rakentaminen tapahtuu edelleen usein viherympäristön kustannuksella. Usein kaupunkiluonto myös toimii ihmiseen nähden alisteisessa suhteessa (Niemelä 1999: 7). Pääkaupunkiseudun kasvuennusteet ja sinne suuntautuva muuttoliike viittaavat siihen suuntaan, etteivät konfliktit lähitulevaisuudessa tule ainakaan vähenemään. Kasvava kaupunki vaatii lisää asuntoja, teitä ja palveluja. Toisaalta asukasluvun kasvaessa tarvittaisiin samanaikaisesti myös lisää ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksia.

Jo viheralueisiin itseensä kohdistuu erilaisia toiveita, ja viheralueiden eri käyttömuotojen voidaan katsoa kilpailevan myös keskenään. Viheralueita halutaan toisaalta asukkaiden virkistys- ja harrastuskäyttöön, ja toisaalta kaupungeissakin halutaan säilyttää koskemattomia, luonnonmukaisia alueita. (Niemelä 1999: 7).

4.3.1.2 Rakentamattomien alueiden erilaiset kaavatilanteet

Rakentamattomien alueiden suunnittelun ja tulevaisuuden kannalta merkittävä rooli on niiden erilaisilla kaavatilanteilla. Voimassa olevassa yleiskaava 1992:ssa kaupungin nykyinen viheraluejärjestelmä hahmottuu pääpiirteissään. Asuinalueiden sisäisiä kaupunginosa-, paikallis- ja lähipuistoja ei kuitenkaan ole merkitty yleiskaavaan esitystarkkuudesta johtuen. Tässä tutkimuksessa rakentamattomiksi luokitellut alueet kuuluvat yleiskaavamerkintöjen mukaan muutamaa erilaista luokkaan.

Valtaosa rakentamattomista alueista on merkitty yleiskaava 1992:ssa *virkestysalueiksi*. Virkestysalueiksi on laskettu viheralueet, kuten puistot, puistometsät ja monet suojaviheralueet, sekä erilaisia rakennelmia sisältävät luonteeltaan vihreät alueet, kuten siirtola-puutarhat, hautausmaat, kartanopuistot ja suurilta osin saaristo. Kaavamääräysten mukaan virkestysalueille saa rakentaa ulkoilutyypin virkestystoiminnan tiloja ja alueelle tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja sekä paikallisliikenteen väyliä. (Helsingin yleiskaava 1992. 1:40 000).

Virkestysalueet on lisäksi monin paikoin luokiteltu *kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi alueiksi*. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaille alueille tehtävät muutokset määrätään tehtäviksi niin, että alueen kulttuurihistoriallisia, rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä ei turmella. Tällaisia alueita on paljon etenkin rantaviivan tuntumassa. (Helsingin yleiskaava 1992. 1:40 000).

Urheilutoimintojen alueet on varustettu *virkestys- ja liikuntapalvelujen* alueen merkillä. Kaavamääräysten mukaan virkestys- ja liikuntapalvelujen alueelle saa rakentaa virkestyskeskuksia, urheilupuistoja ja muita virkestys- ja liikuntapalveluja. (Helsingin yleiskaava 1992. 1:40 000). Virkestys- ja liikuntapalvelujen alueet sijaitsevat vihersormien reunoilla tai niiden keskellä joko erillisinä saarekkeina tai virkestysalueita yhdistävinä elementteinä.

Luonnonsuojelualueet on yleiskaavassa varustettu omalla merkinnällään, samoin kuin *vesi- ja sotilasalueetkin*. Luonnonsuojelualueet ovat suosittuja ulkoilu- ja virkistyskohteita, eikä niille suunnata rakentamistoimenpiteitä. Vesialueet koetaan rakentamattomiksi suunniteltaessa rantojen täyttöjä. Kaavamääräyksissä rantojen täyttöön ei kuitenkaan puututa. Niiden mukaan vesialueelle saa rakentaa tiloja ja laitteita vesiliikenteen ja virkistystoimintojen käyttöön sekä liikenteelle tarpeellisia siltoja. Sotilasalueiden maankäyttöön puuttumiseen liittyy monia ongelmia mm. alueiden maanomistusolojen ja vakiintuneen käyttötarkoituksen johdosta. (Helsingin yleiskaava 1992. 1:40 000).

Yleiskaavatasolla asuinalueiden sisäiset kortteli- ja lähipuistot luokitellaan asuntoalueeseen kuuluviksi. Asuntoalueen osalta kaavamääräys on kuitenkin melko väljä, sillä sen mukaan alueelle saa rakentaa tiloja asumisen, palvelujen, liikenteen ja virkistyskäyttöön. (Helsingin yleiskaava 1992. 1:40 000).

Asemakaavatasolla suuri osa viheralueista on merkitty puistoiksi, eikä tällaisten alueiden osalta väärinkäsityksiä juurikaan pääse esiintymään. Osa rakentamattomista alueista ei kuitenkaan ole kaavallisesti puistoja eikä virkistysalueita, vaikka niiden käyttö olisi vakiintunut. Osalla tällaisista alueista ei ole asemakaavaa lainkaan. Edellä mainitut alueet muodostavat kuitenkin vain pienen osan rakentamattomista alueista. Kaavattomien alueiden kehittäminen virkistysalueiksi tai osoittaminen asuinkäyttöön olisi varmasti kannattavaa kaupungin kehittymisen kannalta.

4.3.1.3 Kiinteistö- ja myyntivoittoverot

Kasvukeskusten tonttipula on saanut päättäjät miettimään koko valtakunnan tasolla maankäytön suunnittelun ja täydennysrakentamisen lisäksi muitakin keinoja, joilla rakentamista voitaisiin kiihdyttää. On pohdittu esimerkiksi erilaisia verotuskeinoja, joilla kunnan maanhankinta helpottuisi ja nopeutuisi. Tärkeimpinä keinoina on pidetty puuttumista kiinteistö- ja myyntivoittoveroihin.

Kiinteistövero on osa hallituksen pakettia, jolla pyritään lisäämään rakentamista kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Veroja korottamalla maanomistajia patistetaan rakentamaan tai myymään tonttinsa rakennushaluisemmille. Hallitus antoi syksyllä 1999 eduskunnalle esityksen, jonka mukaan yleisen kiinteistöveron alaraja nousisi 0,2 prosentista 0,5 prosenttiin. Samalla hallitus esitti, että kunnat voisivat määrätä erikseen 1-3 prosentin veron kaavoitetulle mutta rakentamattomalle rakennuspaikalle. Kuntien ei kuitenkaan ole pakko ottaa jälkimmäistä korotusta käyttöön. (HS 15.10.1999: A7).

Verovapauksia on myönnetty koko Suomessa myytäessä maata kunnalle. Maan luovutusvoiton verottomuus koski yksityishenkilöitä ja perikuntia (HS 13.2.2000: A6). Lain suunniteltiin kannustavan ihmisiä tonttien myyntiin. Myyjälle myönnettävän helpotuksen toivottiin auttavan nimenomaan maapulasta kärsiviä kasvukeskuksia. Myyntivoiton verosta vapauttaminen ei tosin voi tuoda nopeaa ratkaisua tonttipulaan, sillä raakamaan kaavoittaminen kestää ainakin pari vuotta. (HS 29.9.1999: A5).

Kuntaliiton suhtautuminen verovapauksien myöntämiseen on ollut erittäin myönteistä. Maan myynnin tilapäinen verottomuus on tuonut kuitenkin mukanaan hieman epäilyttäviäkin ilmiöitä. Jotkut myyjät ovat houkutelleet kuntia toimimaan maakaupoissa välikätenä, jonka kautta maat menisivät taas yksityisille. Ehdotuksia on perusteltu mm. sillä, että kaupoista hyötyvät myyjien lisäksi kunnat, kun maat tulevat rakennetuiksi. Kuntaliitto on kehottanut kuntia pysymään erossa bulvaanitoiminnasta, jonka katsotaan romuttavan koko uudistuksen. (HS 13.2.2000: A6)

4.3.2 Rakentamisen siirtyminen heikkolaatuisemmille alueille

Yksi Helsingin kaupunkisuunnittelun suurimmista ongelmista on rakentamiseen sopivan maan vähäisyys. Suuri osa kaupungin maa-alasta on jo rakennettua, ja useimpien rakentamattomien alueiden säilyttämiseen löytyy hyviä perusteita. Suunnittelijoiden mielikuva joutuu koetukselle rakentamattomien alueiden käydessä yhä harvinaisemmiksi

ja maan hinnan samanaikaisesti kohotessa. Väestönkasvuennusteisiin pyritään vastaamaan, jotta välttyttäisiin ahtaalta asumiselta ja asuntojen hintojen nousulta. Paikoitellen myös maanomistusolot vaikeuttavat suunnittelua.

Nykyisten suunnitteluperiaatteiden mukaan uusien rakentamiskohteiden tulisi tukeutua olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja sijaita palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteysien läheisyydessä. Lisäksi alueiden tulisi olla maankäytöltään tehokkaita. Tällaisia alueita on kuitenkin vaikea löytää. Mahdollisuuksina nähdään lähinnä olemassa olevan rakennuskannan tiivistäminen ja alueiden käyttötarkoitusten muutokset.

Kaupungin uudet asuinalueet, kuten Pikkuhuopalahti, Ruoholahti ja Herttoniemenranta, ovat hyviä esimerkkejä maan hinnan kohoamisen vaikutuksista ja rakentamisen muuttumisesta kannattavaksi entistä huonolaatuisemmilla alueilla. Esimerkiksi Pikkuhuopalahden heikko ja pehmeä maaperä tuomittiin pitkään rakentamiseen kelvottomaksi. Kehittyneen rakennustekniikan ansiosta rakentaminen on kuitenkin tullut ajan mittaan mahdolliseksi, ja kohonneiden maan hintojen johdosta kalliit rakentamiskustannukset ovat muuttuneet kannattaviksi.

Kehitys näyttäisi jatkuvan samansuuntaisena kuin rakennettaessa Pikkuhuopalahtea, Ruoholahtea ja Herttoniemenrantaa. Uusia asuinalueita suunnitellaan vilkkaasti liikennöityjen väylien lähelle. Pitäjänmäen ympyrän tuntumaan, Teollisuuskadun ja Aleksis Kiven kadun väliin ja Itäväylän päälle osoitetut aluevaraukset viestittävät kaikki lisärakentamisen tarpeesta. Vaikka heikkolaatuisemmille alueille siirtyminen vaikuttaa elinympäristön huononemiselta, pystytään alueiden luonteeseen kuitenkin vaikuttamaan hyvällä suunnittelulla. Suunnittelun voi katsoa muuttuvan sitä haasteellisemmaksi, mitä vaikeammille alueille ollaan menossa. Toimintoja jäsentämällä voidaan esim. liike- ja toimistotiloja sijoittaa meluisimmille alueille asuinrakennusten sijasta. Ympäristön laatuun ja viihtyisyyteen voidaan vaikuttaa myös käyttämällä laadukkaita materiaaleja, istutuksia tai oikeanlaisia rakenteellisia ratkaisuja.

4.3.2.1 Asuinalueita satamien tilalle

Kaupunkia rakennetaan monin paikoin toiseen kertaan. Tilaa vievät teollisuus- ja varastoalueet saavat väistyä kaupungin reunoille, kun keskustaan tehdään tilaa ihmisille. Alueiden käyttötarkoituksia muuttamalla on mahdollisuus päästä käsiksi laajoihin, yhteinäisiin alueisiin, jotka on mahdollista suunnitella yhdellä kertaa. Teollisuus- ja varastoalueita suunnittelemalla vältetään usein myös valituksilta, sillä alueiden imago yleensä paranee meluisien ja saastuttavien teollisuus- tai varastoaluetointojen väistyessä asuinrakennusten tieltä.

Päätös Helsingin sataman siirtämisestä Vuosaareen mahdollistaa kantakaupungin satamatoiminnoille varattujen alueiden uudelleen suunnittelun. Helsingin nykyiset satamat sijaitsevat vain 2-3 kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta. Sijainnista on etua matkustajaliikenteelle, mutta haittaa tavarasatamille. Kantakaupungissa on ympäristösyistä jouduttu mm. asettamaan rajoituksia raskaalle liikenteelle. (Vuosaaren satamahanke 1998).

Helsingin nykyiset tavarasatamat ovat Länsisatama ja Sörnäisten satama. Molempien satamien alueelta vapautuu lähes 70 hehtaarin kokoiset alueet toimintojen siirtyessä muualle. Alueille on osoitettu merkittäviä aluevarauksia Yleiskaava 2002:ssa (liitteet 3 ja 4). Kummallekin alueelle on suunniteltu uutta, merenläheistä rantakaupunginosaa, johon tulisi asuntojen lisäksi toimitiloja ja huomattavan suuri, myös läheisiä asuinalueita palveleva puisto. Keskustan lähellä sijaitsevien tavarasatamien katsotaan soveltuvan erinomaisesti asumiseen, sillä mm. kaikki keskustan palvelut ovat erittäin helposti saatavissa. Sekä Ruoholahti – Jätkäsaari – Munkkisaari että Verkkosaari – Sompasaari -alueet nivoutuvat lisäksi kiinni nykyiseen kaupunkirakenteeseen. (Ruoholahti – Jätkäsaari – Munkkisaari 1999: 2-8). Myös Laajasalon öljysataman paikalle on kaavailtu mittavan kokoista merellistä kaupunginosaa.

Keskustan tuntumassa sijaitsevat satama-alueet ovat lähes poikkeuksetta täyttömaille perustettuja, esimerkkeinä mainittakoon Ruoholahti, Jätkäsaari ja Sompasaari. Vaikka rantojen täyttöä kyseenalaistetaan usein, satama-alueiden muuttamiseen asuinkäyttöön

suhtaudutaan yleensä positiivisesti. Alueiden imagon koetaan asuntorakentamisen myötä paranevan. (Kare ym. 1998: 43).

4.3.2.2 Rakentaminen saastuneille maaperille

Tavarasatamien muuttaminen asuinkäyttöön on yksi esimerkki rakentamisesta saastuneelle maaperälle. Paheneva tonttipula on suunnannut katseet erityyppisille saastemaille ja jopa entisille kaatopaikoille rakentamiselle. Monista Helsingin entisistä teollisuus- ja varastoalueista on mahdollista tehdä hienoja asuinalueita, mutta alueet on ensin siivotava. Saastuneita maita on periaatteessa kahdenlaisia: tahattomasti syntyneitä ja ”tahallisesti” tehtyjä. Ensimmäisestä esimerkkinä ovat satamat, teollisuus- ja varastoalueet, jälkimmäisestä kaatopaikat, joille on tietoisesti kasattu jätteitä ja kemikaaleja. Saastuttamisen ”tahallisuutta” lieventää se, ettei aiemmin ollut riittävästi tietoa aineiden saastuttavuudesta ja ilmiön vakavuudesta.

Saastuneiden tonttimaiden kunnostus tarkoittaa Helsingissä noin 1,5 miljoonan öljyjen, liuottimien tai metallien saastuttaman kuution puhdistamista tai pois kuljettamista. Urakka nielee vuosittain 60-80 mmk, josta kaupunki maksaa puolet. Toinen puoli jää yksityisten maanomistajien ja saastuttajien maksettavaksi. Maaperän kunnostus ei juurikaan nosta arvotonttien hintaa, sillä erään laskelman mukaan neliöhinta tulee nousemaan 5-530 mk. Maaperien saastuminen juontaa juurensa yleisistä toimintatavoista, jotka olivat käytössä 1800-luvun lopulta 1960-luvulle asti. Saastuminen on johtunut piittaamattomuuden lisäksi tietämättömyydestä, sillä terveydelle haitallisia kemikaaleja ei aiemmin pidetty kovinkaan myrkyllisinä. (HS 1.12.1999: B1).

Kivikon uutta asuinalueita rakennettaessa törmättiin vanhalla ampumaradalla haulien aiheuttamiin korkeisiin lyijypitoisuuksiin. Lyijypitoinen maa-aines on koottu paikan päällä yhteen kasaan, josta on luotu alueelle keinotekoinen kukkula. Kukkulan sisällä saastunut maa-aines on eristetty hyvin ja peitetty puhtailla maamassoilla. Ratkaisu on yhdyskuntataloudellisesti edullinen, sillä maamassoja ei jouduta kuljettamaan muualle.

Arabianranta on yksi laajimmista puhdistettavista alueista. Puhdistustyöt tehdään Arabianrannassa pääasiassa paikan päällä, mihin ei yleensä pystytä kiireellisten aikataulujen tai tilan puutteen takia. Alueen historian selvitystä on pidetty tärkeänä vaiheena, sillä saasteiden aiheuttajan ja tyyppin selvittäminen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa nopeuttaa puhdistamistöiden kokonaisaikataulua. Arabianrannasta on löytynyt öljyillä ja metalleilla likaantuneita maita. Suuri osa maasta kunnostetaan, ja loput eristetään paikoilleen. (HS 7.3.2000: B1).

Arabianrannan puhdistetulle maaperälle on tarkoitus nousta vuoteen 2015 mennessä 7000 asukkaan asuinalue, jossa on lisäksi 7900 työpaikkaa ja erilaisia palveluja, kuten koulu ja päiväkot. Alue on laajuudeltaan 85 hehtaaria, josta puolet on puistoa. Laajan rantapuiston on tarkoitus toimia lähivirkistysalueena Toukolan asukkaille. Samalla rantapuisto liittyy tärkeänä osana eri kaupunginosia yhdistävään virkistysreittien verkostoon. Heikosta maaperästä ja alueen geoteknisistä ongelmista johtuen rantapuisto tulee olemaan kokonaisuudessaan ihmisen muokkaama, eikä siinä ole juurikaan alkuperäistä luontoa. Rantapuiston alue on täytetty jo 1980-luvulla, ja se on suunniteltu alun perinkin puistoksi. (Arabianranta: 1-5).

4.3.3 Erilaisia suunnitelmia rakentamattomien alueiden lisäämiseksi

Ratkaisuja rakentamiskelpoisen maan saamiseksi on lähdetty hakemaan mitä erilaisimmilla keinoilla. Asioita pyritään pohtimaan samalla myös erilaisista näkökulmista. Eri puolille kaupunkia on tavoitteena kehittää olemassa olevaan ympäristöön soveltuvia ratkaisuja. Jotkut suunnitelmat saattavat aluksi kuulostaa utopistisiltakin, mutta ainakin osan ideoista uskotaan olevan toteuttamiskelpoisia, ja muuttuvan realistisiksi ajan mittaan.

Tulevaisuuden näkymiä pohdittaessa erilaisia suunnitteluvaihtoehtoja voidaan etsiä esimerkiksi maailman miljoonakaupungeista, joissa tiivis rakentaminen on saanut täysin erilaisen ulottuvuuden. On kuitenkin harkittava tarkoin, millaiset ratkaisut ovat realisti-

sia nimenomaan Helsingin mittakaavassa ja millaiset ratkaisut soveltuvat parhaiten nykyiseen rakennuskantaamme ja paikallisiin olosuhteisiin. Esimerkiksi pilvenpiirtäjät ja useassa tasossa kulkevat liikenneväylät tuskin ovat järkeviä kaupungissa, jonka keskustasta on vain puolen tunnin matka laajoille metsäalueille.

4.3.3.1 Maanalaiset tilat

Maanalaisella rakentamisella voidaan nostaa aluetehokkuuksia, ja samalla lisätä viheralueiden määrää tai parantaa pihapiirejä. Maanalaisen tilan käyttöönotto lähtee yleensä liikkeelle maanpäällisistä maankäyttötarpeista, esim. kun tarvitaan lisää tilaa tai nykyisessä tilankäytössä on ongelmia. Suomen kallioperä soveltuu yleensä hyvin maanalaiseen rakentamiseen.

Maanpäällisen ympäristön laatua voidaan parantaa siirtämällä meluisaa tai visuaalisesti häiritsevää toimintaa maanalaisiin tiloihin. Maanalaista tilaa voidaan hyödyntää kaupunkisuunnittelussa erilaisten toimintojen, kuten liikenteen, pysäköinnin, teknisen infrastruktuurin, vapaa-ajan palvelujen sekä varasto- ja tuotantotilojen osalta. Maanalaisiin tiloihin vietäviksi soveltuvat toiminnot, jotka eivät tarvitse luonnonvaloa tai vaadi pitkäaikaista oleskelua. Maanalaisilla liikennejärjestelyillä voidaan säilyttää arvokasta kaupunkikuvaa, kehittää jalankulkualueita sekä parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta. (Maanalaiset tilat maankäytön suunnittelussa, 1997).

Maanalaisella rakentamisella voidaan saavuttaa yhdyskuntataloudellisia säästöjä etenkin liikkumiskustannusten vähenemisen takia. Kaupunkirakenteeseen käytettävien materiaali- ja energiamäärien minimoiminen on myös ekologista (Kare ym. 1998: 68). Tämän vuosikymmenen aikana on alettu tutkia maanalaisia vaihtoehtoja etenkin ympäristövaikutusten minimoimiseksi. Kallioperän louhimisen yhteydessä saadaan rakentamiseen tarvittavaa kiviainesta. Samalla säästetään luontokohteita jossain muualla, ja minimoidaan kuljetuskustannuksia. (Maanalaiset tilat maankäytön suunnittelussa, 1997).

Helsingissä on suunniteltu maan alle vietäviksi etenkin liikennetiloja. Kattamalla liikenneväylät vapautuisi väylien valtaaman maa-alan verran uutta, rakentamiskelpoista maata. Liikennealueet sopivat hyvin maan alle sijoitettaviksi, sillä ne vievät runsaasti maata ja aiheuttavat lisäksi ympäristöönsä erilaisia päästöjä sekä melu- ja näköhaittoja. Erilaisia kattamis- ja tunnelointiratkaisuja on alettu pohtia vakavasti harkittavina vaihtoehtoina ainakin joissain osissa kaupunkia. Mittavat projektit herättävät keskustelua suunnitelmien kannattavuudesta. Taloudellista kannattavuutta on perusteltu sillä, että rakentamiskustannuksia pystyttäisiin kattamaan myymällä väylien päälle tulevia rakennusoikeuksia. Maanalaisten liikennetilatusten voi ajatella tulevan kannattaviksi, jos niiden vapauttaman tonttimaan hinta kattaa ratkaisun kustannukset. Investointien jälkeen alueet muuttuisivat tuottaviksi.

Maanalaiset liikennetilatukset tukevat kaupunkirakenteen tiivistämisperiaatetta. Liikennetilojen kattaminen ja tunnelointi olisi maankäytöllisesti järkevää, sillä samanaikaisesti voitaisiin ottaa käyttöön liikennetilojen valtaamia alueita ja yhdistää liikenneväylien erottamia kaupunginosia. (Kare ym. 1998: 68).

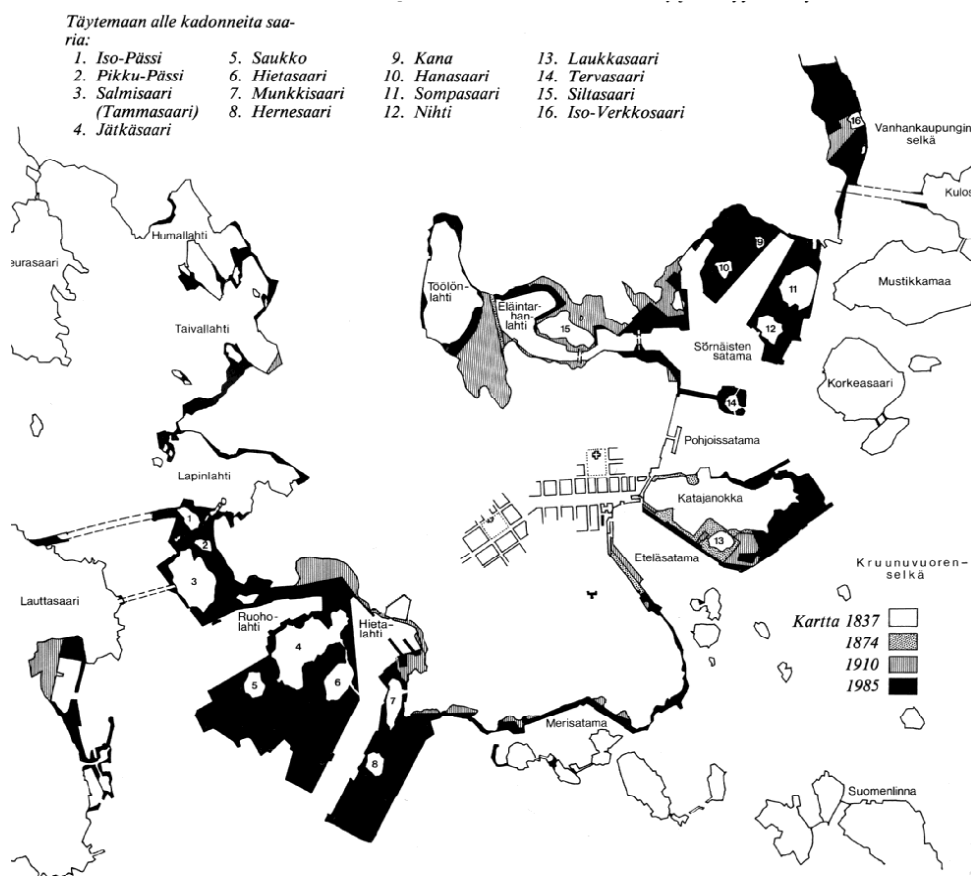
Ajankohtaisia suunnitelmia liikenneväylien viemisestä maan alle ovat esim. Itäväylä Kulosaaressa, Länsiväylä Lattasaaressa Katajaharjun kohdalla sekä Keskustatunnelin rakentaminen (Helsingin yleiskaava 2002. Alueiden käyttösuunnitelma 1999: 23). Voidaan kuitenkin pohtia, millaiseen rakentamiseen liikenneväylien päällä sijaitsevat alueet soveltuisivat. Liikenteen aiheuttamaa melua ja tärinää pystyttäisiin tuskin eliminoidaan kokonaan ainakaan kansiratkaisuilla. Tunneliratkaisujen osalta tilanne olisi helpompi. Kansiratkaisuille sijoitettaviksi soveltuisivat hyvin esim. liike- ja toimistorakennukset. Kansiratkaisuilla menestyvä kasvillisuus olisi myös rajallista.

Yleinen mielipide on, että liikennetilaa täytyy supistaa. Pienemmät tilavaatimukset vaativat kuitenkin samalla entistä tarkempaa suunnittelua. Maanalaisten parkkipaikkojen rakentaminen uudisrakentamiskohteissa koetaan nykyisin edellytykseksi tiiviissä ja tehokkaassa kaupunkirakenteessa. Hyödyksi tulee laskea myös ympäristön laadun paran-

tamisessa saavutettavat edut. Esimerkiksi pihapiireistä kyetään tekemään viihtyisämpiä, kun tilaa vapautuu oleskeluun ja leikkimiseen.

4.3.3.2 Rantojen täytöt

Helsingin kasvun pääsuunta on perinteisesti painottunut kaupungin maantieteellisen sijainnin vuoksi pohjoiseen, sillä etelässä on vastassa meri. Laajentuminen merelle houkuttelee kuitenkin. Rantoja on täytetty Helsingissä kaupungin historian aikana useaan eri otteeseen, ja täytetään todennäköisesti jatkossakin (kuva 17). Tosin se, missä laajuudessa täyttöjä tehdään ja mihin ne kohdistuvat on vielä suunnitteluasteella, ja herättää epäilemättä runsaasti keskustelua. Rantojen täytön houkuttelevuutta lisää se, että maan hinnan ollessa korkea täyttökustannukset maksaisivat itsensä nopeasti takaisin niille ko-
hoavien rakennusten myötä.



Kuva 17. Helsingin rantojen muutokset vuodesta 1837 (Riimala 1987: 22).

Yleiskaava 2002:n suunnittelun yhteydessä on noussut esille uusia rantojen täyttökohteita (liitteet 3 ja 4). Uuden yleiskaavan merkittävin täyttösuunnitelma on Laajasalon kärjen laajentaminen ja yhdistäminen Vasikkasaareen (Helsingin yleiskaava 2002. Alueiden käyttösuunnitelma 1999: 17). Tälle alueelle suunnitellaan toteutettavaksi 10 000-15 000 asukkaan asuinaluetta vastaavalla tehokkuudella kuin Ruoholahti ja Koivusaari. Entisen öljysataman alueen muuttaminen asuinkäyttöön yhdessä täyttösuunnitelman kanssa tekisi samalla kohteesta uuden yleiskaavan merkittävimpiä rakentamispaiikkoja. Täyttömaalle rakentamista perustellaan edullisuudella, sillä tonttimaan hinnan lisäkustannukset asuntoneliötä kohti jäävät vähäisiksi. (HS 29.10.1999).

Mittava hanke olisi myös Koivusaaren laajentaminen lähes 5 000 asukkaan asuinalueeksi (liitteet 3 ja 4). Maankäyttösuunnitelmien mukaan Koivusaari kasvaisi lähes Katajanokan kokoiseksi ja se rakennettaisiin vastaavalla aluetehokkuudella kuin Ruoholahti. Kun asuinalue vielä sijaitsee meren rannalla ja länsimetron linjauksen varrella, on selvää, että tontit myytäisiin kovien markkinahintojen mukaan, ja että asukkaiksi havitellaan hyvätuloisia ihmisiä. Rantojen täyttöä perustellaan Koivusaarenkin tapauksessa taloudellisilla syillä, mutta myös alueen edullisella sijainnilla. Varsinainen tuotto saataisiin asuintonttien myynnistä rakentajille. Meren pohja Koivusaaren ympärillä on matalaa ja kovaa, mikä tekee alueen helposti täytettäväksi. Lisäksi Helsingille olisi edullista löytää sijoituspaikka erilaisista rakennushankkeista tuleville maamassoille mahdollisimman läheltä. (HS 15.2.00: B1).

Kielteiseen tai kriittiseen suhtautumiseen täyttöihin löytyy myös perusteluja. Suunnitteluperiaatteiden mukaan saaristo ja rannat tulisi jättää pääosin rakentamattomiksi, kaikille kaupunkilaisille yhteisiksi virkistysalueiksi. Helsingin saariston ja merialueen osayleiskaavassa yhdeksi kaavan keskeisistä tavoitteista mainitaan rantojen avoimuuden ja julkisen käytön olevan seutukaavojen, yleiskaavan ja kansainvälisesti hyvänä pidettyjen periaatteiden mukaista (Visanti 1997: 50). Kukaan ei haluaisi uusien kerrostalojen peittävän merinäköalaansa. Asukkaiden näkökulma on kuitenkin valitettavan usein subjektiivinen. Kaupunkilaisille järjestetyissä uuden yleiskaavan paikallispajoissa rantojen täyttämisen sanottiin mm. olevan vanhanaikaista (HS 19.11.1999). Rantojen täyttö

kuuluukin kiinteänä osana pääkaupungin historiaan. Uuden asuinalueen suunnittelu on merkittävä kaupunkikuvallinen muutos, jossa tulisi huomioida esteettiset arvot ja ympäristön viihtyisyys.

Näkymien ja kaupunkikuvan lisäksi täyttöjä suunniteltaessa tulee pohtia niiden vaikutusta luonnonolojen muuttumiseen. Miten esimerkiksi veden vaihtuminen, virtaukset ja eliöstö Laajalahdessa tai Kruunuvuorenselällä muuttuvat, jos ennestään kapeita salmia pienennetään? Tällaiset kysymykset ovat suuria, ja ympäristövaikutukset on tutkittava tarkoin jokaisen tapauksen osalta.

5 LOPPUSANAT

5.1 Päätelmiä rakentamattomien alueiden luonteesta

Rakentamattomat alueet muodostavat oman tyyppisen aluekokonaisuutensa Helsingissä. Eri tyyppiset alueet yhdessä muodostavat rikkaan ja monipuolisen kokonaisuuden, jota voi pitää enemmän kuin osiensa summana. Rakentamattomat alueet voidaan nähdä toimintaympäristöinä ulkoilulle ja virkistäytymiselle, eri tapahtumien näyttämöinä, kaupungin ekologisina vyöhykkeinä tai laajenemisen reservialueina. Suhtautuminen rakentamattomiin alueisiin vaihtelee kuitenkin tarkastelijan ja tarkastelunäkökulman mukaan.

Rakentamattomille alueille löytyy monia yhteisiä tekijöitä huolimatta niiden monipuolisesta ja vaihtelevasta luonteesta. Ne ovat kaikille kaupunkilaisille avointa julkista tilaa, jossa on mahdollista nauttia kaupunkiluonnosta ja vehreydestä. Rakentamattomia alueita yhdistää alueiden käyttötarkoitus, alhainen rakentamistehokkuus ja maan arvo sekä kaupunkien ekologisuutta parantavat ominaisuudet. Vehreä ja rauhallinen ympäristö nostaa usein myös lähiympäristön arvoa ja parantaa asumismukavuutta.

Rakentamattomilla alueilla on oma, merkittävä asemansa kaupunkiympäristössä. Niillä on tärkeä toiminnallinen ja kaupunkikuvaa rikastuttava merkitys. Mahdollisuus monipuolisille toiminnoille tekee kaupunkiympäristöstä laadukkaan ja antaa sille inhimillisen ulottuvuuden. Hyvä kaupunkiympäristö on monipuolinen kokonaisuus, joka pystyy tarjoamaan puitteet erilaisille toiminnoille ja palvelemaan mahdollisimman monen kaupunkilaisen tarpeita.

5.2 Rakentamattomien alueiden asema kaupunkirakenteessa

Rakentamattomilla alueilla on keskeinen rooli von Thünenin ja Howardin kaupunkirakennemalleissa. Von Thünen on jäsennellyt mallissaan maatalousvyöhykkeiden sijoitumista maankäytöltään edullisimmalla tavalla, jolloin maatalous muuttuu ekstsensivemmäksi keskustasta etäännyttäessä. Howardin mallissa maaseutu kuuluu kiinteänä

osana kaupunkiin, ja maaseudun ja keskustan palvelujen koetaan täydentävän toisiaan. 1920-luvulla kehitellyissä kehä-, sektori- ja moniydinmalleissa rakentamattomia alueita ei ole enää noteerattu. Niihin viitataan ikään kuin rivien välissä, sillä eri toimintojen laajenemiselle tuntuu löytyvän tilaa kehien ja sektoreiden ulkopuolelta. Suhtautuminen rakentamattomiin alueisiin vastaa toimimista kasvun reservialueena, johon kaupunki voi tarpeen mukaan laajentua. Selitystä rakentamattomien alueiden puuttumiselle malleista voi hakea kaupunkien ymmärtämisestä erilaisten tuotannollisten toimintojen keskittymänä, joissa maankäytön tehokkuus pyritään maksimoimaan.

Perusajatuksena kaupunkirakennemalleissa on, että etäisyyden keskustasta kasvaessa maankäyttö muuttuu tehottomammaksi, arvo alenee ja kuljetuskustannukset nousevat. Sääntö pitää paikkansa sekä rakennettujen että rakentamattomien alueiden osalta. Rakentamattomien alueiden jäsentymisessä kaupunkirakenteessa on havaittavissa samoja periaatteita kuin kaupungin muissakin toiminnoissa.

Keskustan tuntumassa sijaitsevat rakentamattomat alueet ovat aktiivisimmassa käytössä ja toiminnoiltaan tehokkaimmin organisoituja. Ne ovat säännöllisesti hoidettuja ja aktiivisessa käytössä olevia alueita, kuten puistoja, urheilukenttiä tai hautausmaita. Puisto- ja virkistysalueilla sekä urheilukentillä on lukuisia erilaisia harrastusmahdollisuuksia. Aktiivisesti käytetyt alueet sijaitsevat siellä, missä palvelujen käyttäjiä on eniten ja missä alueiden saavutettavuus on paras. Esimerkiksi erilaisille urheilutoiminnoille varattujen alueiden osuus pienenee selvästi etäisyyden keskustasta kasvaessa samalla kun alueet muuttuvat luonnontilaisemmiksi. Kaupungin rajoilta löytyy enemmän metsiä ja luonnonsuojelualueita.

Rakentamattomien alueiden asema kaupunkirakenteessa on muuttunut historian kuluessa. 1800-luvun lopulla suunnitelluilla maisemapuistoilla oli lähinnä kaupungin imagoa kohentava merkitys, ja puistoilla oli elitistinen luonne. Koristeellisten istutusten ihailu oli hyvin toimeentulevien yhteiskuntaluokkien huvia. 1900-luvun alussa siirryttiin reformipuistovaiheeseen, jolloin puistojen toiminnallisuuteen ja aktiiviseen virkistäytymiseen alettiin kiinnittää huomiota. Urheilutoiminnot ja leikit oli sijoitettava omille alu-

eilleen kaupunkirakenteen tiivistymisen ja vapaa-ajan lisääntymisen seurauksena. 1920-luvulla viheralueet alettiin käsittää kaupunkisuunnittelun peruslähtökohdiksi, joiden tuli mahdollistaa luontokosketus ja ulkoilu kaikille kaupunkilaisille.

Lähiörakentamisen aikakaudella taloudellisten tekijöiden rooli korostui, ja virkistysalueiksi jäivät helposti alueet, joita ei kelpuutettu rakentamiseen. Pehmeät ja yksipuoliset peltoalueet eivät soveltuneet parhaalla mahdollisella tavalla myöskään virkistyskäyttöön. 1960-luvulta alkaen virkistysalueiden suunnittelun tukena on ollut kaupunkilaisten vapaa-ajan käytöstä tehtyjä tutkimuksia. Vuoden 1970 yleiskaavassa edellytettiin yhtenäisten seudullisten ulkoilupuistojen varaamista virkistyskäyttöön. Keskuspuisto, Talin urheilupuisto, Vantaanjoen ja Keravanjoen laakso, itäisten kaupunginosien ranta-alueet ja Viikki-Kivikko-Vanhakaupunginlahti muodostavat perustan Helsingin nykyiselle viheraluejärjestelmälle.

Tarkasteltaessa rakentamattomia alueita Helsingin nykyisessä kaupunkirakenteessa tärkeään asemaan kohoaa rakentamattomien alueiden muodostama yhtenäinen viherverkosto. Helsingin sormimaista viheraluejärjestelmää voi pitää suurkaupungin mittakaavassa ainutlaatuisena. Viherverkoston säilyttämiseen ja kehittämiseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Yhtenäinen viherverkosto takaa ekologisia käytäviä kasveille ja eläimille, ja noudattaa kestävän kehityksen periaatetta. Samalla katkeamaton viherverkosto tarjoaa hyvän sijaintipaikan kevyen liikenteen reitistöille. Vihersormia yhdistävät viherväylät parantavat lisäksi viheralueiden saavutettavuutta eri puolilla kaupunkia sijaitsevilta asuinalueilta. Kaupunkilaisten tasa-arvoisuuden kannalta on tärkeää, että viheralueet ovat eri kaupunginosista helposti saavutettavissa, mieluiten kävelymatkan päässä.

5.3 Keskeisiä suunnitteluun vaikuttavia tekijöitä

Tämän päivän suunnitteluperiaatteisiin kuuluu sekä alueiden tehokkuuden parantaminen että yhtenäisen viherverkoston säilyttäminen ja kehittäminen. Periaatteet kuulostavat

järkeviltä ja yhteen sovitettavilta. Visiona voisi pitää kaupunkimaista miljöötä, jossa suositulla ja ahkerasti käytössä olevilla ulkoilu- ja virkistysalueilla on oma selkeä asemansa. Perusteet kaupunkirakenteen tiivistämiselle löytyvät ekologisuudesta, taloudellisuudesta ja tehokkuudesta, kuten liikennetarpeen vähentymisestä. Tiivistämisen tulisi tapahtua olemassa olevan kaupunkiympäristön ehdoilla ja paikallisia erityispiirteitä kunnioittaen, sekä ottaen huomioon rakentamattomien alueiden luonne ja käyttötarkoitus.

Rakentamiskelpoisen maan vähäisyys aiheuttaa kaupunkisuunnittelulle ongelmia. Suunnittelijoiden mielikuvitus joutuu koetukselle, kun kaupungin kasvutavoitteisiin pyritään löytämään ratkaisua. Tämä johtaa rakentamisen siirtymiseen yhä marginaalisemmille alueille. Uusia asuinalueita suunnitellaan saastuneille tai heikoille maaperille, kansiratkaisuille ja täyttömaille. Kehittynyt rakennustekniikka mahdollistaa uusien keinojen toteuttamisen, ja tonttien korkeat hinnat tekevät suunnitelmat jopa kannattaviksi. Suunnitteluratkaisuista löytyy onnistuneita esimerkkejä, mutta uudet suunnitelmat herättävät myös runsaasti julkista keskustelua.

Uusi rakennuslaki lisää osallistumista ja vuorovaikutteisuutta suunnittelussa ja pyrkii samalla kehittämään avointa vuoropuhelua asukkaiden ja suunnittelijoiden välillä. Tavoitteena on kerätä mahdollisimman monia eri näkökulmia, oppia eri osapuolten mielipiteistä ja pyrkiä mahdollisimman monia osapuolia tyydyttäviin ratkaisuihin. Haasteita suunnittelulle luo se, että perusteita sille, millaiset toimenpiteet ovat koko kaupungin kannalta edullisimpia, on yhtä paljon kuin osallisia ja eri näkökulmia. Hyvällä ja monet osapuolet huomioon ottavalla suunnittelulla on mahdollista kehittää kaupunkiympäristöä ja saada se vastaamaan laadultaan käyttötarpeita.

Suunnitteluperiaatteisiin ja tapaan suhtautua rakentamattomiin alueisiin vaikuttaa se, millaisena kaupunkiluonnon rooli ja merkitys ymmärretään. Voidaan kysyä, onko kaupunkiympäristössä mahdollista tai edes tarkoituksenmukaista tavoitella täysin luonnonmukaisia viheralueita? Perinteisesti kaupunkiympäristö ja luonto on koettu toistensa vastakohtiksi. Vastakohtien voidaan tässäkin tapauksessa katsoa täydentävän toisiaan.

Viheralueet rikastuttavat kaupunkiympäristöä, ja ihminen voi toimenpiteillään muokata luonnontilaista ympäristöä helppokulkuisemmaksi, turvallisemmaksi tai sopivammaksi erilaisille harrastuksille.

Suunnittelun ja kaupunkirakenteen tiivistymisen seurauksena kaupunkiluonto on muuttunut monin paikoin ikään kuin rakennetuksi ympäristöksi. Tietoa luonnosta ja ympäristöstä on tarjolla entistä runsaammin. Ulkoilureitit, kasvillisuuden sijoitus ja erilaiset näkymät ovat yhä useammin tarkoin suunniteltuja. Kaupunkialueiden metsät alkavat olla puistomaisia kalusteineen ja varusteineen. Samalla viheralueet joutuvat entistä tarkemman valvonnan ja suunnittelun kohteeksi johtuen lisääntyvistä käyttäjämääristä ja kulutuspainesta. Positiivista on, että suunnittelulla ja hoidolla pystytään kehittämään viheralueiden käyttöä ja parantamaan kulutuskestävyyttä.

Pääkaupungista tuskin kannattaa tulla hakemaan rikkomatonta luontoa, vaan kaupunkiluonto on nähtävä oman tyyppisenä kokonaisuutenaan, jossa ihmisen kädenjälki ja istutetut lajit rikastuttavat omalta osaltaan ympäristöä. Pelkkä ihmisen läheisyys, saasteet ja melu karkottavat ainakin osan eläimistöä helposti loitommalle. Ihmisellekin luontokokemus kaupunkimetsissä on harvoin täysin rikkomaton, sillä kaupungin äänten taustahumina kantautuu herkästi syvällekin metsään. Koska ihminen haluaa ja tarvitsee lähi-luontoa ympärilleen, tavoitteena voidaan pitää kaupunkiluonnon suojelua ja kestäväää käyttöä. Kaupunkiympäristössä maisemia voi pitää poikkeuksellisen rikkaina ja vaihtelevina, sillä ihminen on luonut siellä oman kulttuurimaisemansa luonnonmaiseman ohelle.

LÄHDELUETTELO

- Arabianranta. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisematon esite. 12 s.
- Ekologia yleiskaavoituksessa. Kokemuksia Ruotsista, Saksasta ja Tanskasta. (1995). Kaunis-
kangas, Tiina & Anneli Wilska. *Ympäristöministeriön alueidenkäytön osaston selvityk-
siä* 2/1995. 44 s. Painatuskeskus Oy, Helsinki.
- Fellmann Jerome, Arthur Getis & Judith Getis (1996). *Human geography. Landscapes of hu-
man activities*. 5. painos. 545 s. Brown & Benchmark, Dubuque.
- Haggett, Peter (1979). *Geography. A modern synthesis*. 3. painos. 627 s. Harper & Row, New
York.
- Haila, Yrjö (1988). Kaupunkiviheriöiden ekologisen monipuolisuuden arviointi. *Pääkaupunki-
seudun julkaisusarja C* 1988:8. 39 s. Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta, Hel-
sinki.
- Hall, Peter (1966; toim.). *Von Thünen's isolated state. An english edition of Der Isolierte Staat
by Johann Heinrich von Thünen*. 1. painos. 304 s. Pergamon press Ltd, Lontoo.
- Hall, Peter & Colin Ward (1998). *Sociable cities: the legacy of Ebenezer Howard*. 229 s. John
Wiley & Sons Ltd, Sussex.
- Hakanen, Maija (1999). *Yhdyskuntien ekologisesti kestävän kehityksen arviointi, kriteerit ja
mittaaminen*. Acta 107/1999. 222 s. Suomen kuntaliitto, Helsinki.
- Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja 1999*. 87. vsk. Helsingin kaupungin tietokeskus.
385 s. Gummerus, Jyväskylä.
- Helsingin kaupungin veneilytutkimus (1988). *Helsingin kaupungin urheilu- ja ulkoiluvirasto*,
1988 A1. Otantatutkimus Oy, Helsinki.
- Helsingin ulko- ja välisaariston ekologinen kestävyys (1987). *Helsingin kaupungin ympäristön-
suojelulautakunta* 1/1987. 60 s.
- Helsingin viheralueohjelma. Toteuttamisohjelman periaatteet ja linjaukset vuosille 1999-2008
(1999). *Helsingin kaupungin rakennusvirasto* 1999:1. Viherosasto, viheralue työryhmä.
56 s.
- Helsingin yleiskaava 1992. Luonnos. Lähtökohdat: Virkistys- ja viheralueet, luonnonsuojelu.
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston julkaisuja 1990:15. 73 s.
- Helsingin yleiskaava 1992. Selostus. *Kaupunginkanslian julkaisusarja A* 31/1992. 122 s.
- Helsingin yleiskaava 2002. Alueiden käyttösuunnitelma 1999. Luonnos. *Helsingin kaupunki-
suunnitteluviraston kaavoitusosaston selvityksiä* 1999:6, 18.11.1999. 34 s.

- Helsingin yleiskaava 2002. Kehityskuva 1999. Luonnos. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston selvityksiä* 1999:5, 18.11.1999. 47 s.
- Helsingin yleiskaava 2002. Osallistuminen ja arviointi. Paikallispajatyöskentely syksy 1999. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston selvityksiä* 1999:7, 18.11.1999. 102 s.
- Helsingin yleiskaavoitus. Kehityskuvasta toteuttamissuunnitelmaan. Helsingin kaupunginkanslia, yleiskaavatoimisto. *Ympäristöministeriön kaavoitus- ja rakennusosaston selvitys* 7/1993. 28 s.
- Herranen, Timo (1995). Kaupunkisuunnittelu ja asuminen. *Teoksessa* Herranen, Timo; Kai Hoffman & Oiva Turpeinen (1997). *Helsingin historia vuodesta 1945*, 120-243. Edita, Helsinki.
- HS (=Helsingin Sanomat)* 15.10.1999, A7. Kiinteistöveron alaraja nousee. Juha Akkanen.
- HS* 29.10.1999, B1. Laajasalon ja Vasikkasaaren välin voisi vallata mereltä asunnoille. Kaarina Sinerkari.
- HS* 1.12.1999, B1. Helsinki siivoaa vanhoja saasteita. Heli Saavalainen.
- HS* 15.2.2000, B1. Metron kannattavuus ei vaadi Koivusaaren rakentamista. Jaana Savolainen.
- HS* 7.3.2000, B1. Arabianrannan rakentaminen alkoi maaperän puhdistustöillä. Pasi Tuohimaa.
- HS* 24.3.2000, A4. Kukaan ei saa sanella, kun kuntaa kaavoitetaan. Ritva Laine.
- Häyrynen, Maunu (1994). *Maisemapuistosta reformipuistoon. Helsingin kaupunkipuistot ja puistopolitiikka 1880-luvulta 1930-luvulle*. 239 s. Helsinki-seura.
- Kangas, Pekka; Jukka-Pekka Jäppinen, Marina von Weissenberg & Hannu Karjalainen (1997). Suomen biologista monimuotoisuutta koskeva kansallinen toimintaohjelma 1997-2005. *Suomen ympäristö 137*. Ympäristöministeriö, alueiden käytön osasto. 189 s. Edita, Helsinki.
- Kare, Pertti; Vesa Kanninen, Jani Päivänen & Jussi Vuorinen (1998). *Asukkaiden Helsinki. Asuntorakentamisen ideakilpailun satoa*. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Helsingin kaupungin kiinteistövirasto & Helsingin kaupungin tietokeskus. 126 s.
- Kestävän kehityksen työryhmä (1995; toim.). Kestävään Helsinkiin, kaupunkirakenne–liikenne–energia–elinkaari. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja*. 1995: 5. 34 s.
- Kopomaa, Timo (1995). Kaupunkipuiston käytöt. *Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksia* 1995: 5. 132 s.
- Kopomaa, Timo (1996). Kaupunkiluonto 2017. *Yhteiskuntasuunnittelu 1/1996*, 15-20.
- Louko, Olavi (1998). Helsingin kaupungin nykyinen tontti- ja kiinteistöpolitiikka. *Kuntatekniikka 6:1998*, 40-41.

- Maankäyttö- ja rakennuslaki (1999). *Suomen säädöskokoelma n:o 132*, 411-458. Helsinki.
- Maapoliittinen työryhmä (1994a). Selvitys maan myynnistä ja myynnin periaatteet. *Helsingin kaupunginkanslian julkaisusarja A 3/1994*. 17 s.
- Maapoliittinen työryhmä (1994b). Alennukset maan, kiinteistöjen ja huonetilojen vuokrauksissa. *Helsingin kaupunginkanslian julkaisusarja A 18/1994*. 19 s.
- Moorhouse Jonathan, Michael Carapetian & Leena Ahtola-Moorhouse (1987). *Helsinki jugendstil architecture 1895-1915*. Otava, Helsinki.
- Morris, Eleanor (1997). *British town planning & urban design. Principles and policies*. 279 s. Addison Wesley Longman Limited, Essex.
- Mälkki, Mikko & Jan Verwijnen (1997; toim.). *Avauksia, kaupungin anatomiaa*. Helsingin kaupungin tietokeskuksen julkaisu. 125 s. Gummerus, Jyväskylä.
- Niemelä, Jari (1999). Suomalaisen kaupunkiluonnon monimuotoisuus ja ekologiset ominaispiirteet. *Ympäristö ja terveys 6:1999*, 6-9.
- Pääkaupunkiseutu – rajattomia mahdollisuuksia* (1998). Helsingin yliopiston suunnittelumaantieteen kurssiraportti 35. 51 s.
- Riimala, Erkki (1987). *Höyryä Helsingin vesillä. Pääkaupungin paikallisliikenteen höyryveineitä ja saaristoreittien matkustajalaivoja*. 208 s. Art-Print, Helsinki.
- Ruoholahti – Jätkäsaari – Munkkisaari: Länsisatama, uusi keskustan kaupunginosa. (1999). Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisematon esite. 12 s.
- Salmi, Ritva-Liisa (1997). Maisema ja virkistysalueverkko eheyttävässä suunnittelussa. *Teoksessa* Koskiahho, Kristiina (toim.). Eheyttävän suunnittelun haasteet. *Suomen ympäristö 147*, 40-45. Ympäristöministeriö, alueiden käytön osasto.
- Sundman, Mikael (1988). *Bertel Jung – suurkaupungin hahmottaja*. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 1988. 120 s.
- Tiitola, Satu (1999). Rakentamaton maa Helsingissä – selvitys vapaa-alueista peruspiirittasolla. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston selvityksiä 1999:4*. 36 s.
- Trepl, Leonard (1995). Towards a theory of urban biocoenoses. *Teoksessa*: Sukopp, Herbert; Makoto Numata & Alfred Huber (toim.). *Urban ecology as the basis for urban planning*. 321 SPB Academic Publishing, the Hague.
- Urban Guide, Helsinki* (1997; anon.) Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. 156 s.
- Visanti, Matti (1997). Helsingin saariston ja merialueen osayleiskaava. *Kuntatekniikka 2/1997*, 49-53.
- Virtanen, Pekka V. (1976). Kaupunkien maapolitiikka. *Kaupunkiliiton julkaisu C 21*. 95 s.

- Virtanen, Pekka V. (1978). Kaupunkimaan arvonmuodostuksen teoriaa. Helsingin teknillinen korkeakoulu, maanmittausosasto. *Kiinteistö- ja yhdyskuntatekniikan laitoksen julkaisu B 15*: 1978. 29 s.
- Vuori-Malmberg, Taru (1993; toim.). Katsaus Helsingin ympäristön tilaan 1993. *Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja* 10/93. 76 s.
- Vuori-Malmberg, Taru (1998; toim.). Katsaus Helsingin ympäristön tilaan 1998. *Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja* 2/98. 44 s.
- Vuosaaren satamahanke (1998). Helsingin sataman julkaisematon esite Vuosaaren satamahankkeesta. 4 s.

Internet-lähteet

- Helsingistä kolme luontoaluetta ehdolla. Helsingin kaupungin ympäristökeskus. 24.8.2000, (26.01.1998). <<http://www.hel.fi/ymk/Natura2.htm>>
- Kartanopuistomme – osa Helsingin historiaa. Helsingin kaupungin rakennusvirasto, viherosasto. 20.6.2000, (27.1.2000). <<http://www.hkr.hel.fi/viher/index.html>>
- Leirintäalueella riittää tekemistä. Helsingin kaupungin matkailutoimisto. 24.8.2000. <<http://www.hel.fi/tourism/html/artikkelit/artikkelit/rastila.html>>
- Maanalaiset tilat maankäytön suunnittelussa Kaavoitusopas kunnille. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. 9.6.2000 (22.12.1997). <<http://www.vyh.fi/aluekayt/yhdysk/elinymp/tied0497.htm>>
- Ohjeita siirtolapuutarhaviilijöille 1999. Helsingin kaupungin rakennusvirasto. Viherosasto. 20.6.2000, (21.9.2000). <<http://www.hkr.hel.fi/viher/siirtolapuutarha.html>>
- Ympäristövaikutusten selvittäminen yleiskaavoituksessa. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. 9.6.2000 (13.1.1999). <<http://www.vyh.fi/aluekayt/yhdysk/elin-ymp/ev798.htm>>
- YTV tiedottaa. YTV:n lausunto Suomen Natura 2000 -verkostoon ehdotettavista alueista. 20.6.2000, (30.5.1997). <http://www.ytv.fi/tiedot/tied_30051997_3.html>

Kartta-aineisto

Helsingin pyöräilykartta (1998). Helsingin kaupungin matkailutoimisto. Kartat: Kaupunkimittausosasto/Helsinki. Julkaistu kaupungingeodeetin luvalla § 487/98.

Helsingin yleiskaava 1992 1:40 000. Yleiskaavakartta ja -määräykset. Helsingin kaupunginkanslia, Yleiskaavatoimisto. Maanmittauslaitos, Helsinki 15.6.1992.

Helsingin yleiskartta 1962, Y 30. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto, kartta nro 21. Kaupunginarkiston kokoelmat.

Sundman Mikael (1983). Kartta pääkaupunkiyhdyskunnasta ensimmäisen teollistumisvaiheen lopussa vuonna 1940, 1:80 000. Teoksessa Kaupungin rakentumisen vaiheet. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu* YB 1/83. 41 s.

Tiitola, Satu (1999). Liitekartta teoksessa Rakentamaton maa Helsingissä – selvitys vapaa-alueista peruspiiratasolla. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston selvityksiä* 1999:4. 36 s.