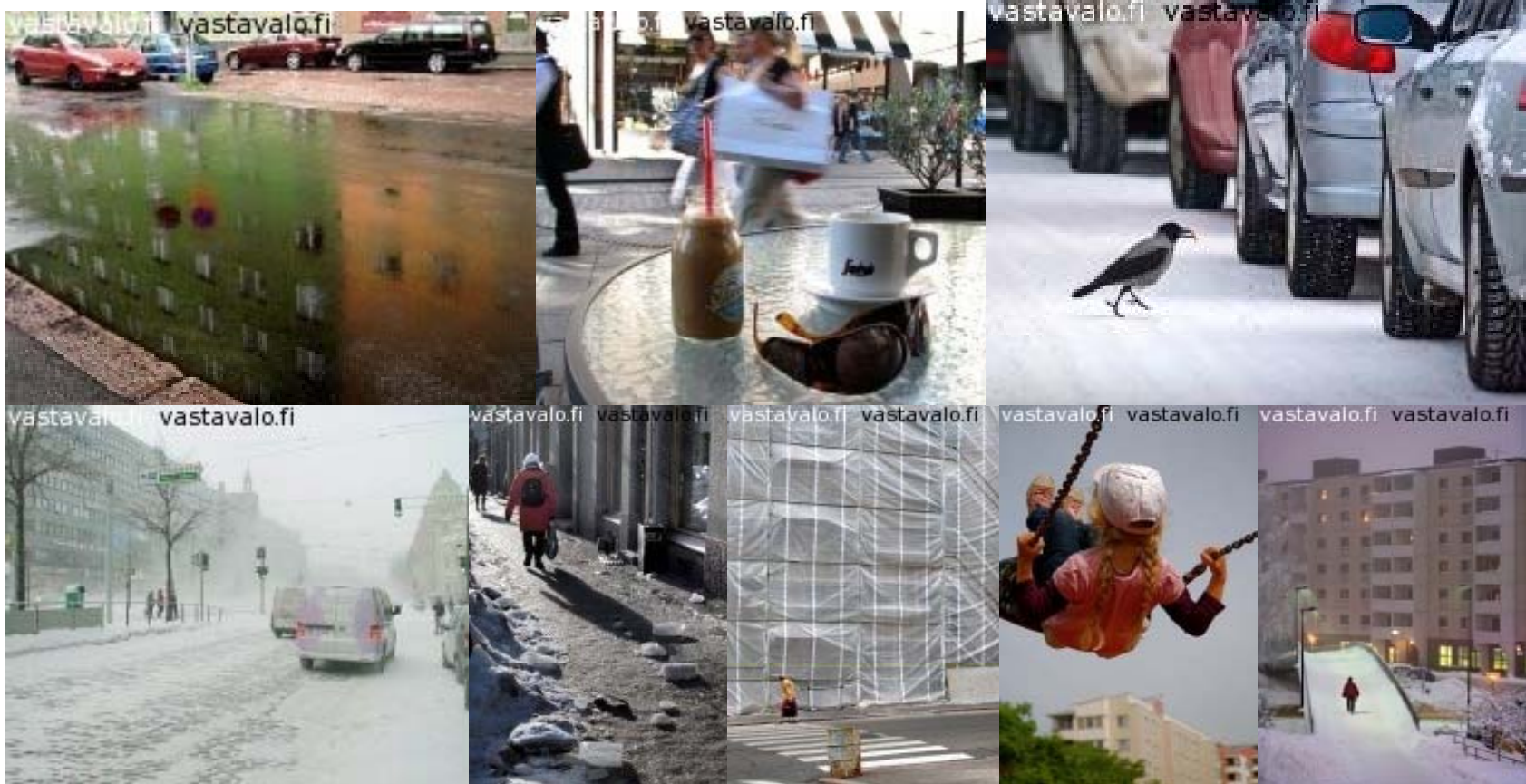


## Asuminen – asiat kunnossa metropolissa ?



**Muutospaineet huomioiden, olen kuitenkin kriittinen..**

# 1) Kestävän kehityksen periaate luo muutostarpeita

Nykyisen kehityksen jatkuessa vuoteen 2030 asti, asuinympäristöön tulee kulumaan ja sitoutumaan jokaista asukasta kohti materiaaleja 24.800 kg enemmän kuin vuonna 2000. Polttoaineita kuluu asukasta kohti 2030 lämmityksessä ja kotitaloussähkössä 445 kg ja energiaa yhteensä (liikenne mukaan lukien) noin 4 MWh enemmän. Päästöjä tuotetaan yli 37 tonnia vuodessa enemmän. (P.Lahti, 2007)

Helsingin seudulla liikenteen energiankulutus on kaksinkertainen tavanomaiseen eurooppalaiseen suurkaupunkiin verrattuna.

(Soininvaara, 2010)

→ Fakta homma, ja tarttis varmasti tehdä jotakin..vai ?

Ei ihme, että energiaa kuluu liikkumiseen ja infra on kallis, kun kaupunki ei ole kaupunki vaan- kaupunkimainen tai lähiö tai skuge

	km2	as/ha
Södermalm	1,07	147
Östermalm	2,44	139
Etu-töölö	1,18	110
Taka-töölö	1,93	74
Torkkelinmäki	0,26	259
Myyrmäki	2,7	54
Lauttasaari	2,7	52
Ruoholahti	0,66	48,6
Kalasadama	1,77	102
Jätkäsaari	1	140
Helsinki	214	27,1
Vantaa	238	8,3
Espoo	312	7,8
Tukholma	187	42,2
Pariisi	105	202,5
(*Yk. Stat.2009)		

} What ?

Tukholman asukastiheydellä Helsinkiin mahtuisi 322.956 asukasta lisää

## 2) Kasvu luo muutostarpeita

Viimeisen 30 vuoden aikana Uudenmaan väkiluku on kasvanut 14.000 asukkaalla vuodessa

Uudenmaanliiton arvion mukaan seuraavan 25 vuoden aikana 430.000 asukasta (Tilastokeskuksen mukaan 360.000 asukasta vuoteen 2040 mennessä)

Samaan aikaan asumisväljyyden odotetaan kasvavan 25 % vuoteen 2030 mennessä

→ **Asukaslisäys 12.000 – 17.000 + asukasväljyys 1 % / joka vuosi**  
Kuka puolustaisi niiden etua, joita ei vielä ole ?

Vai pikemminkin, kuka luopuisi jo saavutetusta edusta heidän hyväkseen ?

### 3) Elämäntapojen muutos luo muutostarpeita

'Valitettavasti, kun alueita suunnitellaan, kukaan ei kysy mielipidettä tulevilta asukkailta. Kukaan ei kysy niiltä kymmeniltä tuhansilta, jotka eivät kaupungin kaavoituspolitiikan takia mahdu kantakaupunkiin, asuisivatko nämä mieluummin tiiviisti rakennetussa kantakaupungissa vai väljässä lähiössä kaukana kaikesta'.

'Kaupungin päättäjät tai kaupunginsuunnittelijat eivät ilmeisesti ole havainneet sukupolvien välistä kuilua. 70-luvulla ja sen jälkeen syntyneet haluavat paljon suuremmissa määrin asumaan kaupunkiin. Sinne missä on elämää ja palveluita. Sitä syntyy, kun hyvin rakennetussa alueessa asukastiheys on kohdallaan. Vielä ei ole liian myöhäistä korjata suuntaa' (Mikko Särelä, 2010)

→ Vaatimukset palvelujen monipuolisuuteen ovat kasvaneet  
böndeä kaipaa yhä harvempi ?

## **4) Asumisen hinnan kalleus luo muutostarpeita**

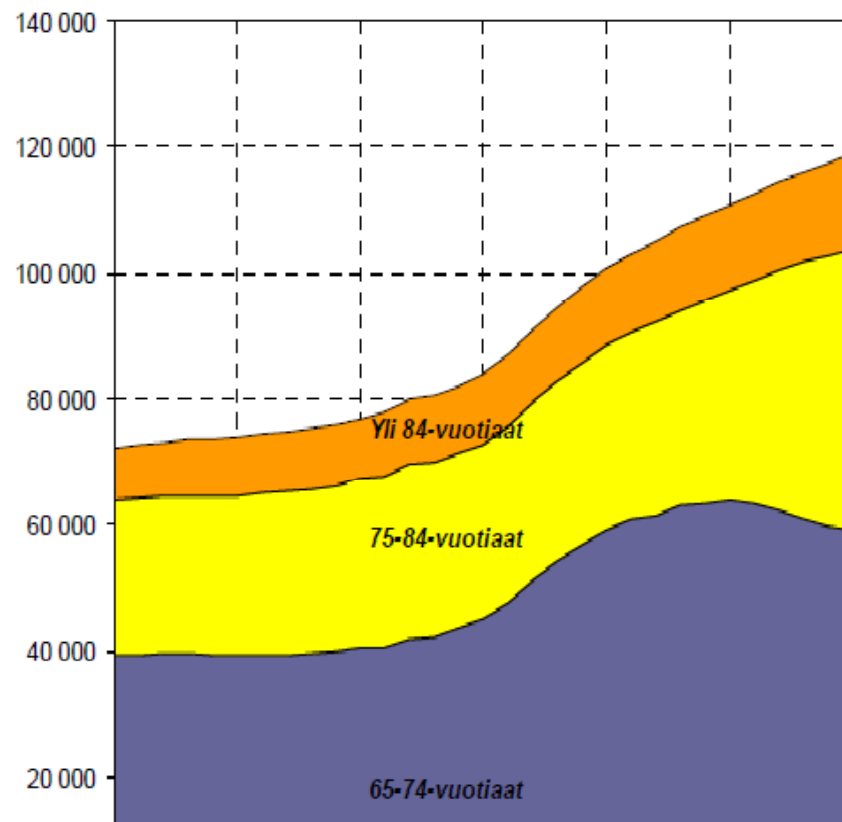
**Kalleinta asuminen on pääkaupunkiseudulla. Kaksilapsisella keskituloisella perheellä menee omistusasumiseen yli 2 000 euroa ja vuokra-asumiseen lähes 1 300 euroa kuukaudessa.**

**Halvinta asuminen suurimmista kaupungeista on Oulussa ja Kouvolassa, missä omistusasumiseen 90 neliön huoneistoissa menee yli 500 ja saman kokoiseen vuokra-asuntoon 400 euroa kuukaudessa vähemmän kuin pääkaupunkiseudulla (Kiinteistöliitto, 5.9.2011)**

**→Oulun esimerkki osoittaa, että päättävällä tonttipolitiikalla voidaan asumiskustannuksiin vaikuttaa merkittävästi., miten metropolissa ?**

## 5) Demografia luo muutostarpeita

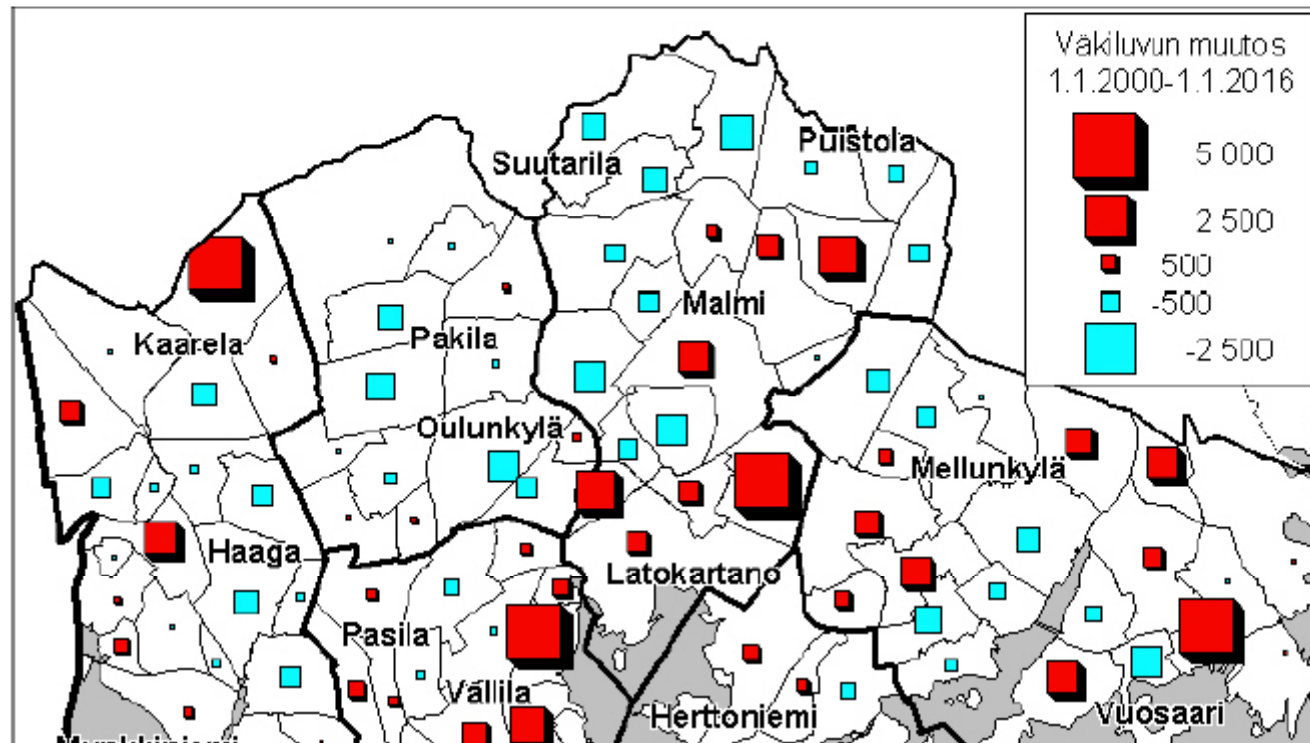
Kuva 8. Eläkeikäisten eli yli 65-vuotiaiden määrä Helsingissä ikäluokittain 1995–2006 ja ennuste vuoteen 2025.



→ **Lisää asuntokysyntää palvelujen läheltä, vai lisääkö?**

# Näin muutospaineisiin vastaa Helsinki Ennustettu, eli toivottu, ohjattu vai pakotettu vai pelkkä 'hätäri' ?

Kuva 1. Ennustettu väestönmuutos peruspiireittäin 2006–2016.



(Palvelujen kehittäminen pääkaupunkiseudulla, Kvsto 19.6.2007)

## Vastaako uusien lähiöiden rakentaminen muutostarpeisiin ja vastaako asumistoiveita parhaalla tavalla ?



**Tämä alue vastaisi muutostarpeisiin ja asumistoiveisiin –  
.....mutta...**

**Töölönlahden alue on toimistorakentamisessa maan suurimpia. Alueelle nousee parin seuraavan vuoden aikana yhteensä neljä toimistotalokorttelia, joista Etera rakennuttaa kolme. Kaikkiaan Töölönlahden alueella on toimistorakentamiseen osoitettuja kortteleita kuusi**



**Tonteista maksettava hinta n. 6 x 18 milj.€ = 108 milj.€**



**..samaan aikaan toisaalla...**

**Östersundomin vesi- ja viemäri 141 milj.€**

**Metro 540 milj.€**

**Pikaspورا 140 milj.€**

**(KaupSu 24.2.2011)**

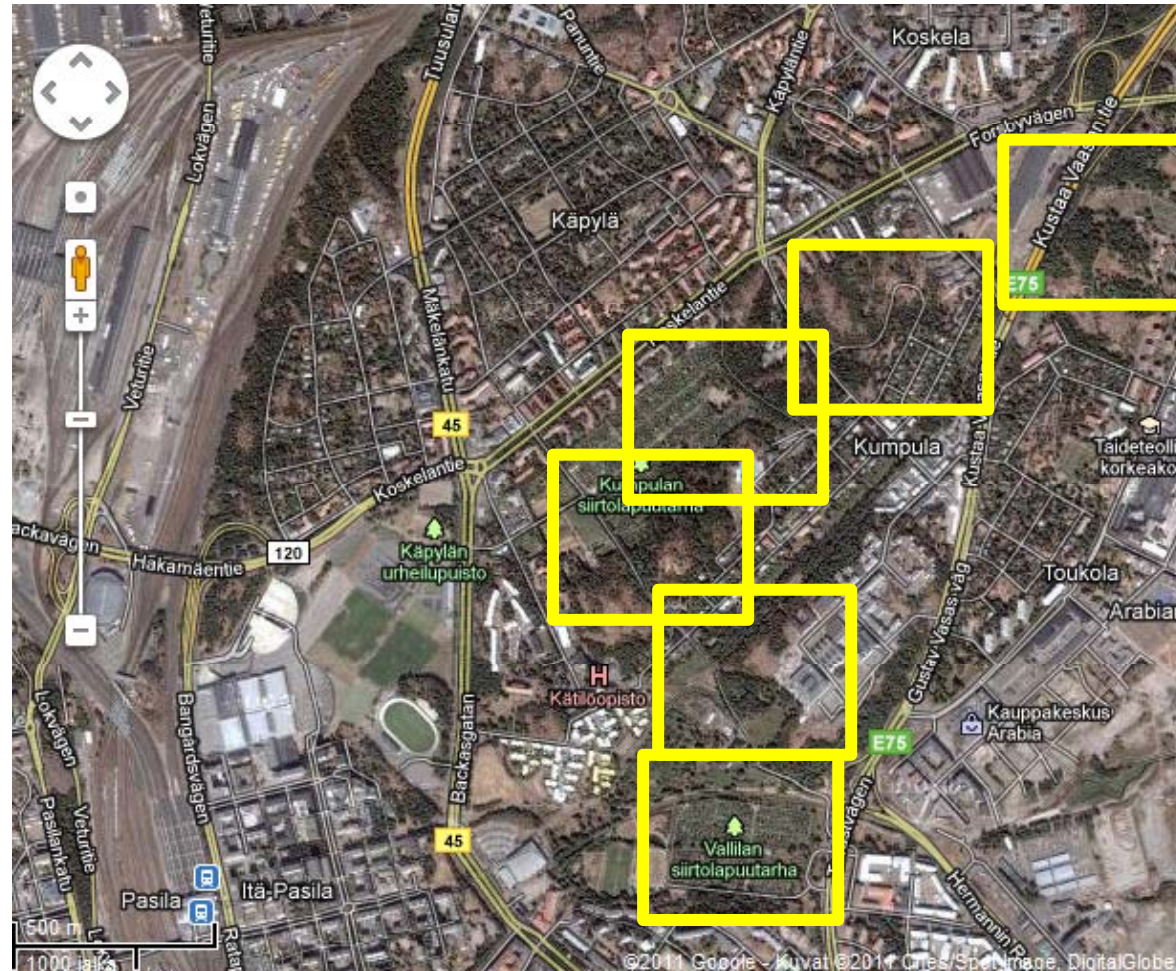
- Osoittaako aitoa halua rakentaa lisää asuntoja?
- ja kertooko jotain metropolialueen ongelmista ?

**Mitäs, jos lakataan pihtaamasta rakennusoikeuksia,  
jätetään urputus ja ryhdytään rakentamaan kaupunkia**



**Tukholman asukastiheydellä Helsinkiin mahtuu + 322.956 asukasta lisää,  
eli yhteensä 902.947 asukasta**

# Vallila – Kumpula – nostureita pystyyn



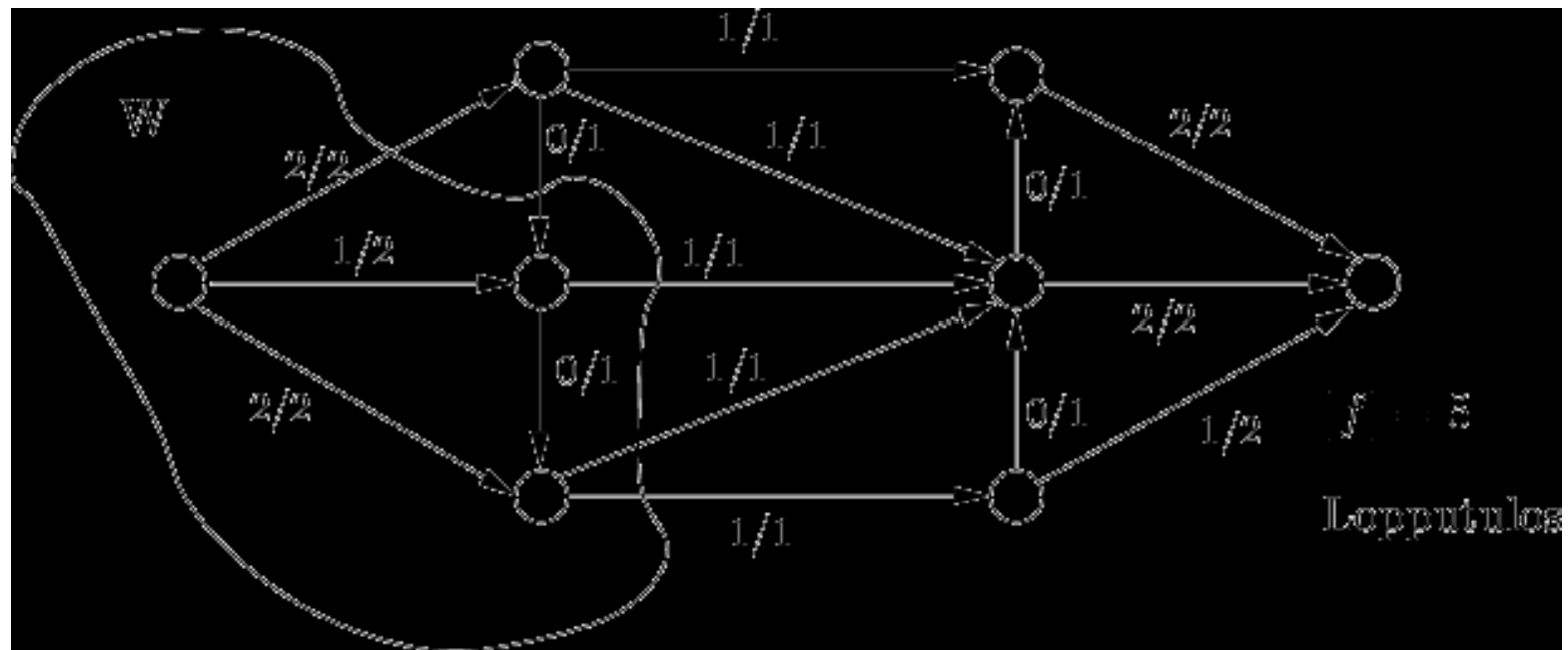
**6 x 25 ha = 150 ha x 200 = 20-25.000 asukasta**

## Taka-Töölö – nostureita pystyy



**8 x 4 ha x 300 as/ha = 9.600 as (Taka-Töölö nyt 14.200 as)**

## Tiellä on kuitenkin muutamia sotkuja





## Keskustelu on surullista, kun Soininvaarakin on pessimistinen

'Pääkaupunkiseudulle tulee 13000 uutta asuntoa vuodessa, joista Helsingin osuus on 5000. Vaikka kaikki nuo 13000 kaavoitetytaisiin Helsinkiin, se ei juuri laskisi asuntojen hintaja Helsingissä. Hintataso noteerataan joka sunnuntai asuntomarkkinoilla. Siksi kaavoitusta lisäämällä asuntojen hinnat eivät laske pitkään aikaan, jos koskaan.

Maan hintaa/vuokraa säätelemällä emme voi vaikuttaa asuntojen markkinahintaan mitään, vain siihen, kuinka paljon kaupungin omaisuutta siirretään rakewnnusliikkeille ja asukkaiden yksityisomistukseen, myyjien hyödyksi ei ostajien'.

(Soininvara 27.4.2011)

... mutta **Soininvaara(kaan)** ei voi tietää mitä tapahtuu, jos asuinrakennusoikeuksista hoidetaan aidosti ylitarjontaa..?

→ Kertoisiko Soininvaaran näkemys pikenminkin luottamuksen puutteesta?

## **Sotkua aiheuttaa esimerkiksi se, että syy ja seuraus suhteet ovat epäselviä tai argumentoinnissa on kätkeyty agenda**

- ”Useissa lähiöissä palveluihin liittyvä kehitys on ollut negatiivista. Uusien ostoskeskusten, supermarkettien, yms. Hankkeiden seurauksena lähiöiden oma sisäinen palveluverkosto huononee. Tämän seurauksena yhä suurempi osa palveluista ja jokapäiväisiä tavaroita joudutaan hakemaan alueen ulkopuolelta, mikä lisää liikennemääriä ja –saasteita” (prof. Torsti Kivistö, 1993)

**→ En tiedä, onko edellisessä piilotettua agenda, mutta mielestäni hyvä esimerkki paljon käytetystä yleistyksestä, jossa kuitenkin syy ja seuraus suhteet ovat sekaisin**

**Väitän;**

**Liian alhainen asukastiheys ja hajanainen kaupunkirakenne yhdessä kasvaneiden kulutusvaatimusten kanssa on luonut kysyntätyhjiön, jonka suuret ostoskeskukset ovat täyttäneet.**

**\*\*\***

***Vain suuri asukas(=asiakas) tiheys voi ylläpitää monipuolista palvelutarjontaa***

***Tästä syystä syrjäkylillä (=lähiöissä) ei ole palveluja***



# Keskustelu asumisen ongelmista ja asumisen kehittämisestä on sekavaa, koska mm.

- ✓ Syy- ja seuraussuhteista ei ole yhteisymmärrystä
- ✓ Käsitteistäkään ei ole yhteisymmärrystä.



→ Mitä tarkoitamme esimerkiksi kaupungilla ?

→ Mielestäni metropolialueella kaupunkia on vain muutamissa paikoin siellä täällä Stadia. Loppu on **kaupunkimaista**, tai lähiötä tai skugea.

→ Kaupunki ei ole hallinnollinen päätös, vaan tiivis 'pörinäpesä'

→ Elävä kaupunki on myös kerroksellinen, ei museo, kuten monesta kaupunginosasta on parhaillaan tulossa.

**Entäpä, jos olisikin metropolistrategia, niin ehkä:**



**$24 \times 1 \text{ ha} \times 400 \text{ as/ha} = 9.600 \text{ as}$**   
 **$24 \text{ ha} = 240.000 \text{ m}^2 / e=2,5 = 600.000 \text{ krs-m}^2$**   
 **$600.000 \text{ krs-m}^2 \times 300\text{€}/\text{krs-m}^2 = 180 \text{ milj } \text{€}$**

**Ja ehkä ; Samaan aikaan Keski-Pasilassa**



# New town



**Olisiko tästä pesämunaksi ?**

**Töölönlahden myyntitulot 180 milj.€**

**+Pisarakorin kustannus 700 milj.€**

**+ Östersundomin infran säästö 821 mil.€**

**+ Keski-Pasilan ro arvo**

# Sopiiko päättämättömyys ja prosessien monimutkaisuus sekä asumisen hinnan korkealla pitäminen sekä käsitteiden sekamelska enemmistölle?

→ Ilmeisesti sopii kiinteistöjenomistajille, gryndereille, vakuutuslaitoksille, pankeille, rakennusliikkeille, Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten päättäjille, varmaan virkamiehillekin, Myös asuntonsa jo ostaneille.

→ Jos ja kun se sopii päättäjille ja kun mitään ei tapahdu, niin se kertoo äänestäjien enemmistön tahdosta – ja kun enemmistö päättää, niin...

**Eikös asiat siis sittenkin ole aivan kunnossa ?  
..vai tarvittaisiinko sittenkin Metropolistrategia ?**



## Asuttiin sitä ennenkin, kiitos

