



Asumisen profiili Länsisataman alueella

**Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
yleissuunnitteluosasto
tutkimustoimisto**

Rikhard Manninen – Jussi Mäkinen – Alpo Tani

18.11.2011

Sisältö

1	Johdanto	2
2	Lähtökohtia	2
3	Länsisataman asuntomarkkina-alueen erityispiirteet	4
4	Potentiaaliset lähtömuuttoalueet tilastojen valossa	5
4.1	Aluerajaukset.....	5
4.2	Perheet ja ikäryhmät	8
4.3	Asukasluvun kehitys.....	8
4.4	Jätkäsaaren ikäryhmäennuste verrattuna 1990-luvun Ruoholahteen.....	10
4.5	Äidinkieli	13
4.6	Tulot, koulutus ja työ	13
4.7	Asuntojen koko.....	14
4.8	Asuntojen hallintamuoto	14
5	Länsisatama väestöryhmien näkökulmasta	15
5.1	Perheet.....	15
5.2	Ikäihmiset	16
5.3	Erytisryhmät ja erityiset vetovoimatekijät.....	16
6	Projektialueen osien erityispiirteitä	17
6.1	Jätkäsaari.....	17
6.2	Telakkaranta.....	17
6.3	Hernesaari.....	17
7	Palvelut alueen luonteen kannalta	18
8	SWOT-analyysi	18
9	Yhteenveto ja johtopäätökset	19
10	Liitetaulukot	21
	Lähteet	28

1 Johdanto

Helsingin uusia kaupunginosia suunniteltaessa olennainen lähtökohta on arvio siitä, millainen asutokasyntä alueelle kohdistuu. Kysyntä muodostuu kahdesta kokonaisuudesta. Alueiden keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa tarkoittaa sitä, että uusien alueiden läheisyydessä asuu suuri osa nykyisistä helsinkiläisistä. Näille nykyisille asukkaille uudet alueet näyttävät asumismahdollisuuksien kirjon lisääntymisenä. Toisaalta alueet itsessään tulevat muodostamaan oman alueellisen identiteettinsä omista reunaehdoistaan käsin.

Yhteistä vanhoille satama-alueille, kuten tarkastelun kohteena olevalle Länsisatamalle, on luonnollisesti välitön yhteys mereen sekä tiivis, urbaani kaupunkirakenne. Yhdessä nämä ulkoiset ja sisäiset tekijät vaikuttavat merkittävästi siihen, keitä alueiden uudet asukkaat tulevat lopulta olemaan.

Tässä selvityksessä keskitytään Länsisataman (Jätkäsaaren ja Hernesaaren) tulevan asukaskunnan arviointiin. Alueen väestöstä, palveluista, erilaisista toiminnoista ja näiden luonteeseen liitetystä mielikuvista muodostuu ajan kuluessa kaupunginosan sosiaalinen profiili. Aineistoina selvityksessä ovat aiheista julkaistut selvitykset sekä tilastot ja paikkatiedot Länsisatamaa ympäröivästä väestöstä ja asutokannasta. Länsisataman asuntorakentamiselle asetettuja tavoitteita tarkastellaan eri väestöryhmien näkökulmista käsin. Lisäksi esitetään arvio asumispreferenssien muutostrendeistä tulevaisuudessa.

2 Lähtökohtia

Länsisataman suunnittelun tavoitteeksi on asetettu monipuolinen väestörakenne, mikä on yksi olennaisista urbaanin alueen piirteistä. Kaupungin asutopoliittiset periaatteet on tarkoitus huomioida Länsisataman rakentamisessa mm. hallintamuotojen osalta. Arviot asuntorakentamisen volyymistä ovat Jätkäsaarella noin 650 000 ke-m² (16 000 asukasta) ja Hernesaarella noin 210 000 ke-m² (5 000 asukasta). Lisäksi Telakkarantaan on suunnitteilla noin 20 000 ke-m². Käytössä on myös alustavia arvioita alueelle suunnitteilla olevista rakennustyypeistä.

Jotta monipuolisen urbaanin kaupunginosaprofiilin muodostumista voitaisiin tukea, on tarpeen arvioida erityispiirteitä ja tekijöitä, joilla on merkitystä asukkaiden tehdessä muuttopäätöksiään uusille alueille. Helsingissä ihmisillä on todettu pyrkimys hankkia asunto jo tutuksi alueelta tai sen läheisyydestä (Kaupunkisuunnitteluvirasto 2005). Omistusasuntomarkkinoilla havainto koskee vahvimmin nimenomaan uudisasutokantaa, mikä heijastelee pyrkimystä nostaa asumisen laatutasoa hankkimalla *uusi*, vastarakennettu asunto, ei niinkään tarvetta muuttaa tai vaihtaa asuinalueetta esimerkiksi työpaikan sijainnin perusteella. Tämä ns. paikallisuuden korostuminen muutoissa on todettu myös muissa viimeaikaisissa asumista koskevissa tutkimuksissa ja selvityksissä.

Olennaisia tekijöitä asunnonvalinnassa ovat myös odotukset ja mielikuvat alueesta ja asuntojen laadusta. Asunnon hankintaan vaikuttavat vahvasti taloudelliset edellytykset. Oletettavissa on, että Länsisataman alueesta muodostuu merellisyytensä ja keskustan läheisyyden johdosta asuntomarkkinoilla seudullisesta näkökulmasta arvioituna vetovoimainen, mikä nostaa alueen hintatasoa verrattuna koko kaupunkiin.

Korkeaksi muodostuva hintataso saattaa aiheuttaa paineita säännellyn asuntotuotannon periaatteisiin ja toteuttamisedellytyksiin.

Länsisataman alue jakautuu selkeästi toisistaan erottuviin osiin, Jätkäsaareen ja Hernesaareen. Näille muodostuu jo sijaintitekijöistä johtuen omat, toisistaan poikkeavat profiilit. Jätkäsaari on sijaintinsa puolesta tiiviissä yhteydessä Ruoholahteen ja Kamppiin kun taas Hernesaari on vahvemmin yhteydessä Eiraan, yhteen Helsingin arvostetuimmista kaupunginosista. Entisistä satama-alueista suurempi, Jätkäsaari, jakautuu lisäksi erilaisiin pienempiin osiin (Saukonlaituri, Länsisataman puistoon rajautuva asuminen ym.), joita pyritään asemakaavoitusvaiheessa tavoitteellisesti profiloimaan eriluonteisiksi mm. erilaisia rakennustyyppejä hyödyntäen ja varioiden.

Länsisataman aluetta rakennetaan pitkään ja vaihteittain. Taloudelliset suhdanteet vaikuttavat rakentamisen edellytyksiin. Tällä on merkitystä palvelujen toimintaedellytyksiin ja mahdollisuuksiin toteuttaa alueella kaupungin tavoitteiden mukaiset asuntojen hallintamuotojakaumat.

Tärkeä koko Länsisataman alueen sosiaaliseen luonteeseen vaikuttava tekijä on alueelle jäävien matkustaja- ja risteilijäterminaalien läheisyys. Niiden läsnäolo vaikuttaa asuntokannan vetovoimaan hieman eri tavoin asuntojen sijainnista riippuen. Alueelle sijoittuu kaksi terminaalialuetta: risteilijäsatama Hernesaareen ja Jätkäsaareen Tallinnan-laivojen terminaaliksi, jonka kautta kulkee matkustajien lisäksi myös tavaraa. Tämä synnyttää alueelle rekkaliikennettä. Hernesaarella risteilijäkausi on osa-aikainen eli kestää viisi kuukautta vuodessa. Jätkäsaarella matkustajasatama on toiminnassa ympäri vuoden. Satama aiheuttaa kiistatta myös häiriöitä ja sen aiheuttama melu voidaan kokea tekijäksi, joka laskee asuntojen arvostusta. Satamaan on liitetty perinteisesti myös erilaisia sosiaalisia lieveilmiöitä.

Olennaista on kuinka satama voitaisiin kokea vahvuutena ja lisäarvona asumisen näkökulmasta. Sataman myötä alueelle syntyy palvelutarjontaa, jota sinne ei muuten sijoittuisi. Tämä on etu asumisen kannalta, sillä lähipalvelujen edellytykset paranevat. Suunnitteluun liittyy myös tavoite avata satama-alueita kaupunkilaisten käyttöön niin paljon kuin se turvamääräysten rajoissa on mahdollista. Länsisatamassa satama-alueelle voi syntyä edellytykset kokoontumistiloille, joita paikalliset asukkaat voivat käyttää ja hyödyntää.

Helsingissä satama on aina ollut luonnollinen osa kaupunkiympäristöä. Useat nykyisin erittäin korkean profiilin alueet, kuten Katajanokka, sijaitsevat sataman välittömässä läheisyydessä ja satamasta on muodostunut vahva osa niiden identiteettiä. Satama ja sen mukanaan tuoma merellinen liike ovat Länsisatamassa vahva maisemallinen elementti, joka oikein hyödynnettynä voi tuoda alueelle lisää kiinnostavuutta ja toimia positiivisena identiteettitekijänä.

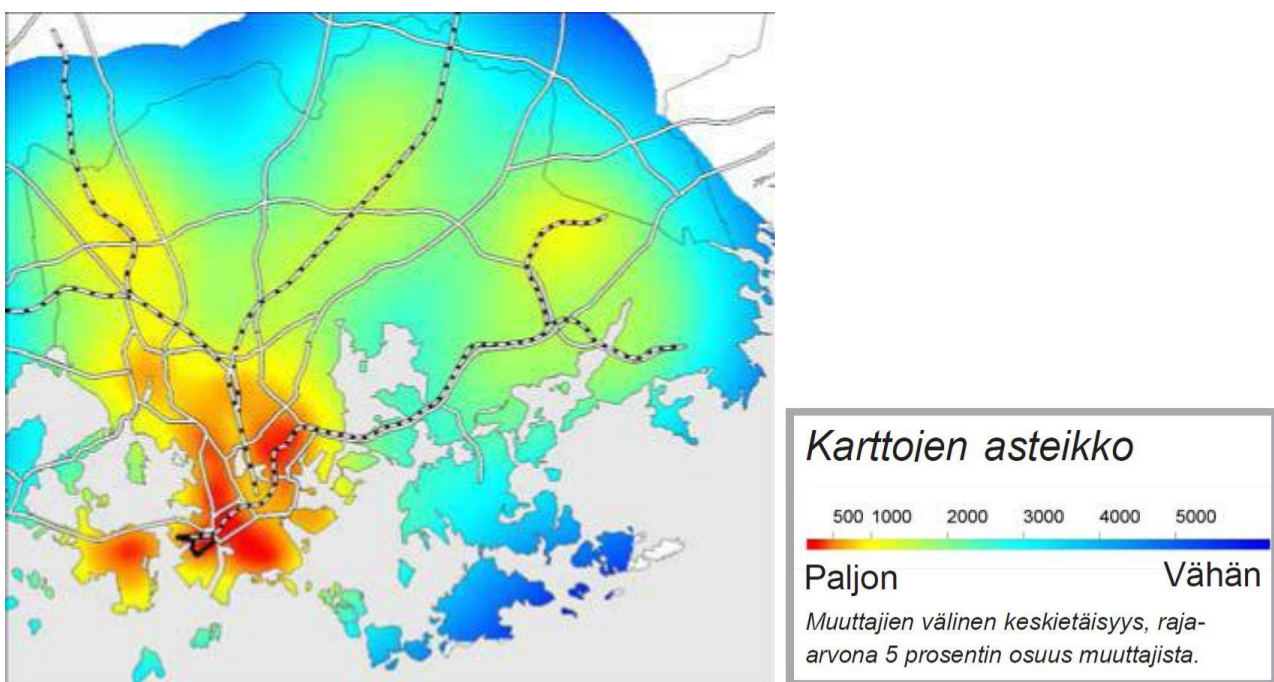
Länsisataman suunnittelu lähtee siitä, että kantakaupungille luodaan kantakaupunkimainen jatke lounaaseen. Korttelirakenteen ohella keskeisimpiä kantakaupungin määritelmiä asukkaiden näkökulmasta on raitiotie. Länsisatamaan onkin tulossa kolme raitiolinjaa, joista yksi lisäksi haarautuu. Asukkaat pitävät raitiovaunua houkuttelevampana joukkoliikenteen muotona kuin bussia. Lisäksi raiteet muodostavat paljon bussipysäkkiä vahvemman signaalin joukkoliikenteen pysyvyydestä. Länsisatamasta muodostuukin raitioverkon suurin laajennus sitten 1920-luvun.

3 Länsisataman asuntomarkkina-alueen erityispiirteet

Länsisataman tulevia asukkaita ja heidän asuntojaan on profiloitu tutkimalla lähellä sijaitsevia vastaavia alueita ja alueita, joilta todennäköisesti muutettaisiin Länsisatamaan. Muuttotutkimusten mukaan (Kaupunkisuunnitteluvirasto 2005) suuri osa ihmisistä muuttaa – kaupunkiseudun sisällä muuttaessaan – melko lähelle. Lisäksi Helsingin seudulla Kallion ja laajemmin itäisen kantakaupungin alueelta muuttaa vakiintuvia nuoria pareja, jotka etsivät tilavampia asuntoja, mutta eivät välttämättä halua muuttaa pois kantakaupungista. Hieman Kalliota vastaavassa asemassa voi tässä tapauksessa olla myös Punavuori, jossa asuvat monet nuoret perheet pitävät todennäköisesti viereen rakentuvaa Länsisatamaa houkuttelevana asuinpaikkana.

Länsisataman on katsottu olevan paitsi kantakaupungin, myös seudun näkökulmassa läntinen alue. Se lienee seudun länsiosista kantakaupunkiin muuttaville houkuttelevampi kuin vaikkapa Kalasatama. Tässä on huomioitava myös seudulliset työpaikkakeskittymien merkitys asuinpaikan valinnassa. Seudun läntisten alueiden asukkaiden työpaikat sijaitsevat keskimäärin enemmän Helsingin länsilaidalla sekä hyvien henkilöauto- ja joukkoliikenneyhteyksien päässä Helsingin keskustassa, kuin kehäteiden varsilla tai Itä-Helsingissä. Tästä syystä Länsisataman alue tulee olemaan monille lännestä Helsinkiin muuttoa harkitsevalle houkutteleva vaihtoehto työmatkaliikkumisen ollessa erityisen sujuvaa etenkin Helsingin ydinkeskustan ja kantakaupungin länsiosan ohella Espoon kaakkoisosiin.

Kartassa 1 on esitetty esimerkkinä 1990-luvun Ruoholahteen muuttaneiden lähtöalueet. Lähtöalueina korostuvat Ullanlinna, Punavuori, Kamppi, Töölö, Kallio, Vallila ja Lauttasaari. Toisaalta Länsisataman muuttoalue voi olla selvästi laajempi kuin Ruoholahden aikanaan, johtuen Länsisataman suuremmasta koosta ja tunnettudesta pääkaupunkiseutulasta keskuudessa. Lisäksi satamien rakentaminen asuiskäyttöön yleisesti on mittakaavaltaan hyvin merkittävä muutos Helsingin kaupunkirakenteessa.



Kartta 1: 1990-luvun Ruoholahden lähtömuuttoalueet.
Lähde: Kaupunkisuunnitteluvirasto 2005

Länsisatamaan muuttaa ihmisiä myös kauempaa seudulta, muualta Suomesta ja ulkomailta. Alue on ollut runsaasti esillä julkisuudessa ja sitä markkinoidaan aktiivisesti. Näiden muiden potentiaalisten ryhmien tarkempi tunnistaminen ja profilointi on käytettävissä olevien aineistojen perusteella kuitenkin vaikeampaa ja siihen vaikuttaa paljolti aluemarkkinoinnin onnistuminen ja alueen rakentamisen saama huomioarvo. Joka tapauksessa pääosan uusista asukkaista uskotaan aiempien kokemusten perusteella olevan nykyisiä helsinkiläisiä. Näin ollen tässä on tarkasteltu lähinnä paikallisia asuntomarkkina-alueita, ja käytetty niitä tulevien asukkaiden sosiaaliseen profilointiin. Alueiden hahmotelmat on esitetty kartassa 2.

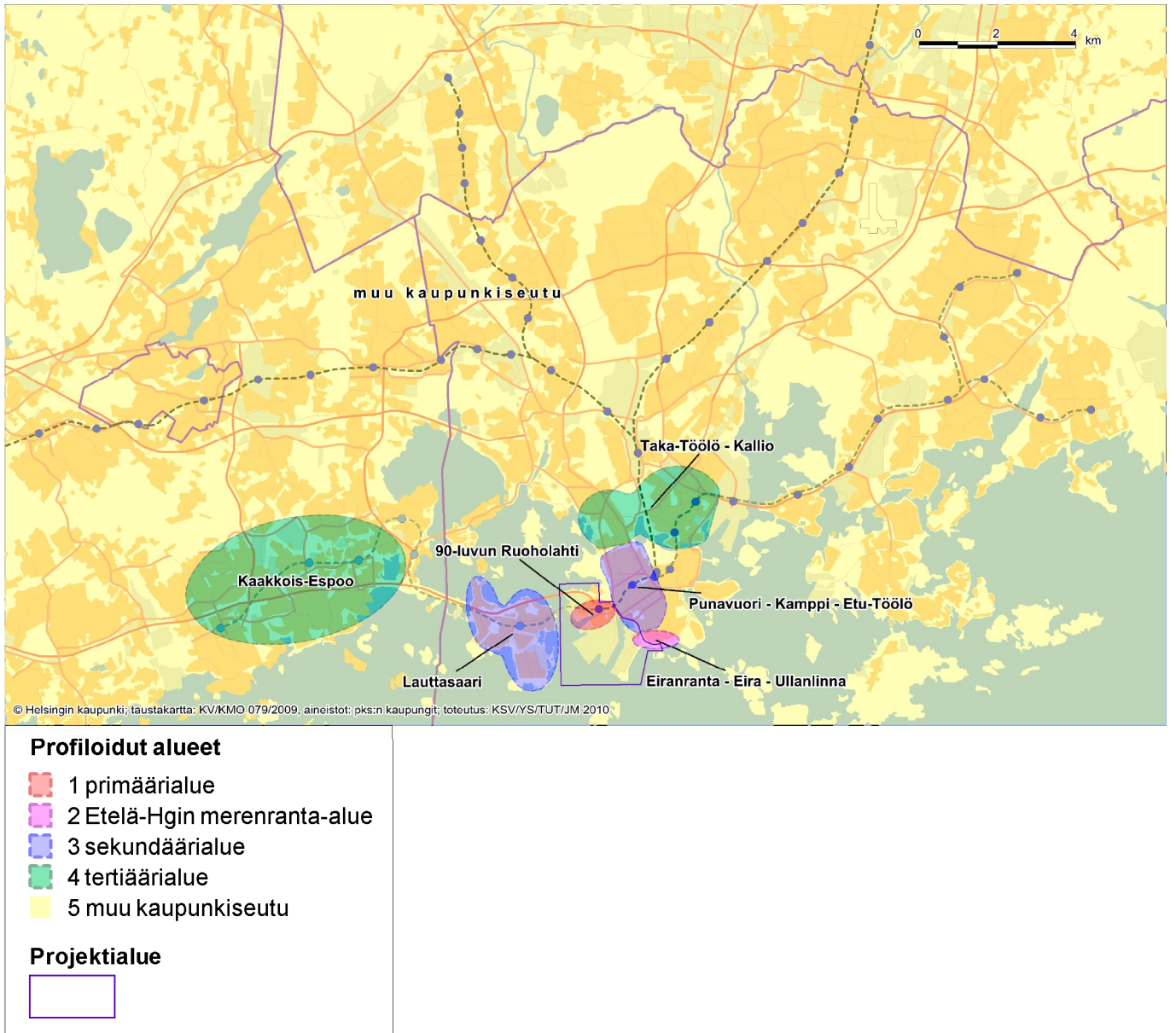
4 Potentiaaliset lähtömuuttoalueet tilastojen valossa

4.1 Aluerajaukset

Muutoissa korostuvan paikallisuuden pohjalta on Länsisatamalle hahmoteltu erilaisia potentiaalisia lähtömuuttoalueita kuvaamaan erityyppistä asuntojen kysyntää.

- Ns. **primäärialue** koostuu aivan uuden Länsisataman vieressä sijaitsevasta 1990-luvulla rakennetusta Ruoholahdesta. Siellä voi olla yleisen kysynnän lisäksi ikärakenteesta johtuvaa patoutunutta kysyntää, joka suuntautuu lähialueelle.
- **Sekundäärialueena** on käytetty vanhemman kaupunkirakenteen alueita lähistöltä, muodostaen kaaren Punavuoresta Kampin ja Etu-Töölön kautta Lauttasaareen.
- **Tertiäärialueiksi** on hahmoteltu Kallio, Taka-Töölö ja Espoon kaakkoisen osa.
- Lisäksi Eiranrannan – Eiran – Ullanlinnan **merenranta-alue** on nostettu esiin korkean tason tilavien asuntojen alueena, joka voi vertautua lähialueeseensa Hernesaareen, tai muihin Länsisataman osiin, jossa suuret ja vapaarahoitteiset asunnot korostuvat.
- Viidennen lähtömuuttoalueen muodostaa **muu kaupunkiseutu**.

Nämä alueet kuvaavat siis erilaisten demografisten ryhmien kysyntää, jota kohdistuu Länsisataman projektialueelle. Aluejako ei tarkoita esimerkiksi sitä, että vain Eiran suunnasta muutettaisiin Hernesaareen ja vain Ruoholahden–Kampin suunnasta Jätkäsaareen. Erityyppinen kysyntä jakautuu Länsisataman eri alueille niille tulevan asuntokannan mukaan.

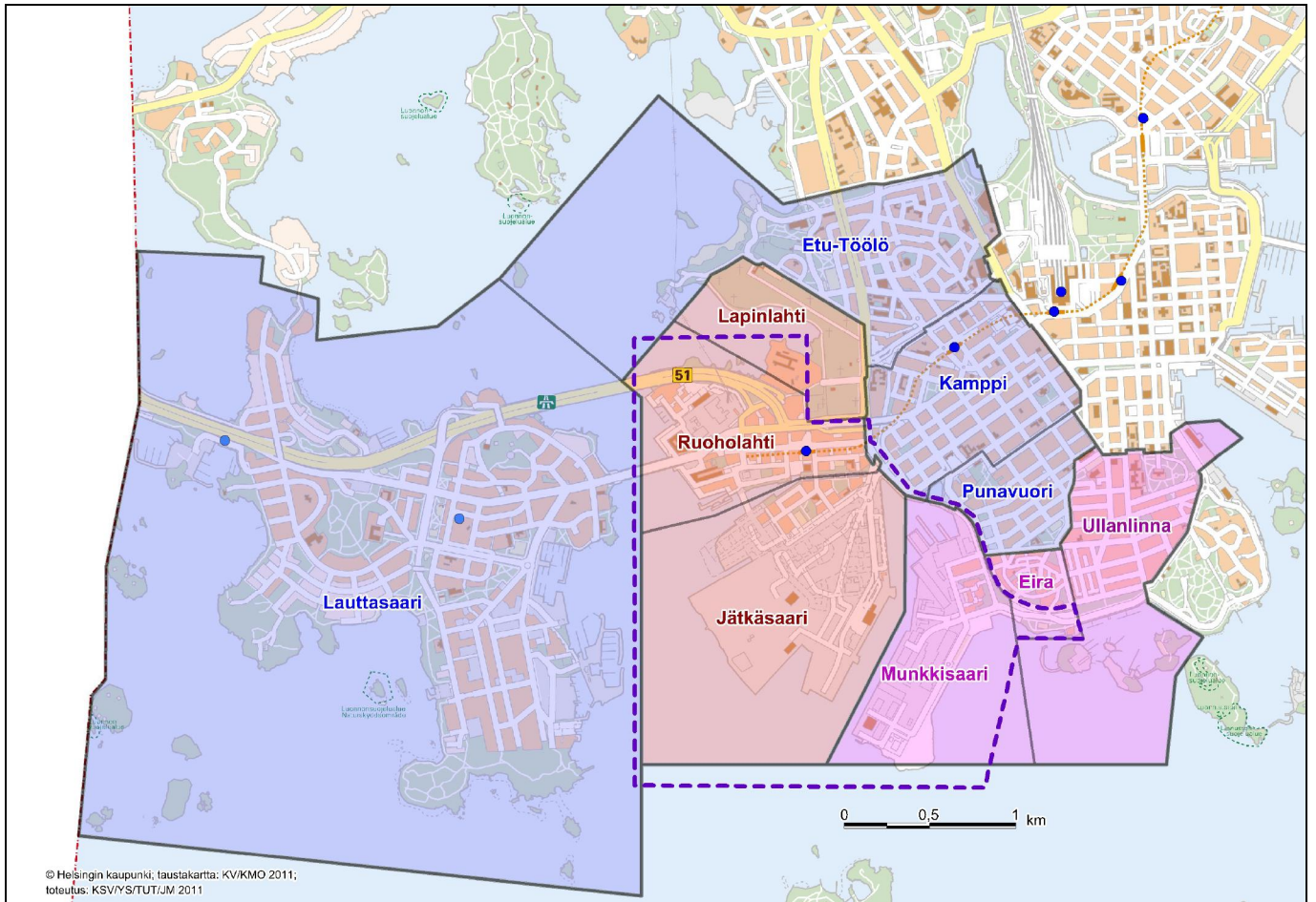


Kartta 2: Profiloitujen alueiden hahmotelmat.

Tilastojen laskemiseksi profiloitavat alueet on kytketty osa-alueeseen ja rajattu tarkemmin kartassa 3. Primäärialueen muodostavat Lapinlahden, Ruoholahden ja Jätkäsaaren osa-alueet – viimeksi mainittu sisältää suuren osan Länsisataman projektialueesta, mutta tarkoittaa nykyisen asunto- ja väestötilastojen osalta kanavan eteläpuolista osaa 1990-luvun Ruoholahdesta.

Etelä-Helsingin merenranta-alue laajenee osa-alueina tutkittaessa Munkkisaareen (käytännössä asumistilastoissa Eiranranta ja yksi vanhan kaupunkirakenteen kortteli) sekä Ullanlinnassa pohjoiseen kohti Tähtitorninmäkeä.

Tertiäärialuetta ja koko kaupunkiseutua ei ole otettu mukaan tilastotarkasteluihin. Pääkaupunkiseutua (4 kaupunkia) käytetään profiloititaulukoiden vertailualueena.



Projektialue



Profiloidut alueet piirijaon osa-alueina

- 1 primäärialue
- 2 Etelä-Hgin merenranta-alue
- 3 sekundäärialue

Metro- tai rautatieasema

- käytössä
- rakenteilla
- varaus

Kartta 3: Profiloidut alueet osa-alerajauksina.

Liitteinä olevissa taulukoissa primääri-, sekundääri- ja merenranta-alueiden tilastoja on verrattu koko pääkaupunkiseutuun. Suhteuttamalla kunkin ryhmän osuus kohdealueella sen osuuteen pääkaupunkiseudulla saadaan indeksi. Se kuvaa ryhmän yleisyyttä kohdealueella suhteutettuna seutuun. Esimerkiksi indeksi 150 merkitsee ryhmän olevan kohdealueella puolitoista kertaa niin yleinen kuin seudulla. Alle 80:n ja toisaalta yli 120:n indeksejä voidaan pitää selvänä poikkeamana seudun keskiarvosta. Absoluuttinen määrä pitää myös ottaa huomioon, sillä pienikokoisesta ryhmästä ei voi tehdä johtopäätöksiä.

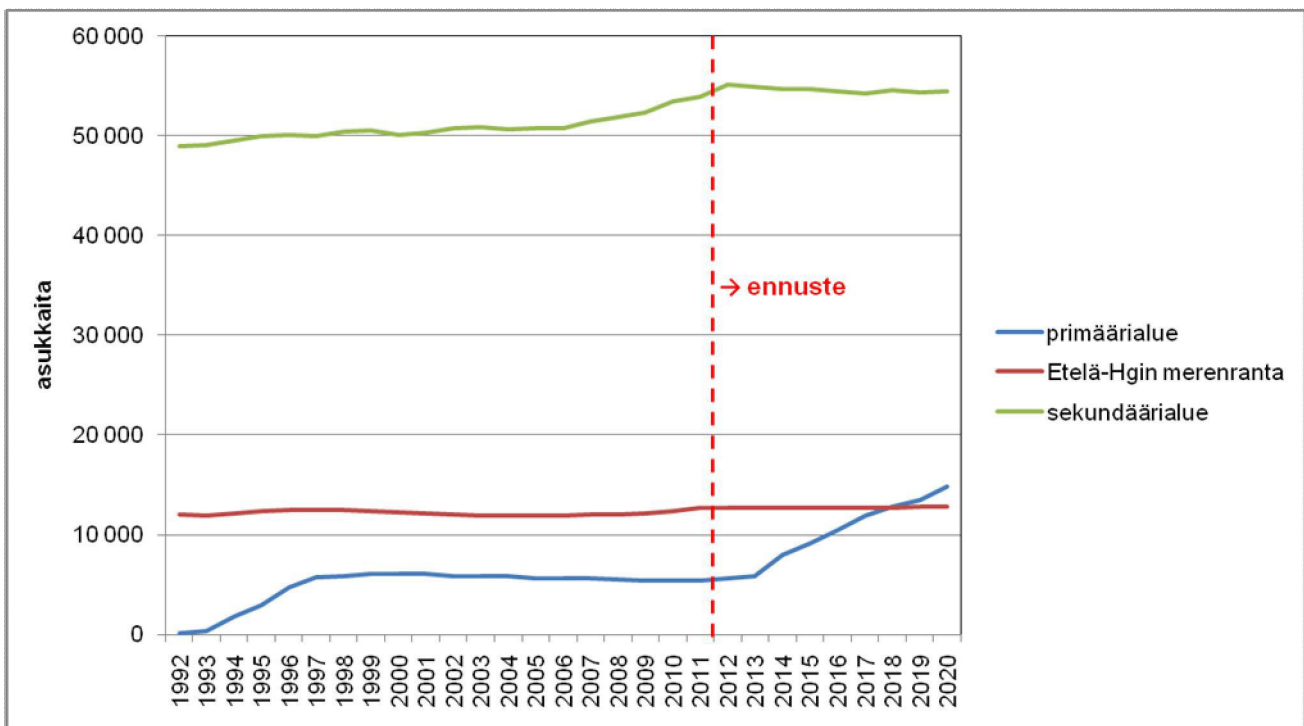
4.2 Perheet ja ikäryhmät

Sijaintitekijöiltään Hernesaarta ja varsinkin Jätkäsaarta muistuttavan, pääosin 1990-luvulla rakennetun Ruoholahden asukkaiden ikäprofiili osoittaa, että alue on ollut vetovoimainen lapsiperheiden kannalta (liitetaulukko 1). Primäärialueella ikäryhmiä korostuvat teini-ikäiset ja heidän neljän–viidenkymmenen ikävuoden vaiheilla olevat vanhempansa. Käytännössä joukko muodostuu 1990-luvulla Ruoholahteen muuttaneista pienten lasten perheistä. Vastaavasti yli 55-vuotiaita on huomattavasti alle pääkaupunkiseudun keskiarvon eli alue ei ole profiloitunut iäkkäämmän väestönsan alueena.

Toisella profiloitulla alueella, Etelä-Helsingin merenranta-alueella, lapsia on huomattavan vähän nuorten aikuisten korostuessa sekä suhteellisesti että absoluuttisesti. Tämä johtunee siitä, että Ullanlinnassa on myös pieniä huoneistoja. Samansuuntainen ilmiö nähdään sekundäärialueella, jossa eläkeikäisten osuus alkaa korostua.

4.3 Asukasluvun kehitys

Primäärialueen väestö kasvoi voimakkaasti 1990-luvun alusta vuoteen 1997 alueen asuntojen valmistuessa (kuvat 1 ja 3). Tämän jälkeen väkiluku on hiljalleen alkanut laskea, kuten kaikilla asuinalueilla, jonne ei rakenneta merkittävästi lisää asuntoja. Ensimmäisten asuntojen valmistuessa väestön ennustetaan lähtevän voimakkaaseen kasvuun vuosista 2011–2012 alkaen, eniten ja nopeimmin Jätkäsaassa, mutta vähitellen myös Munkkisaaren osa-alueella (Hernesaassa).

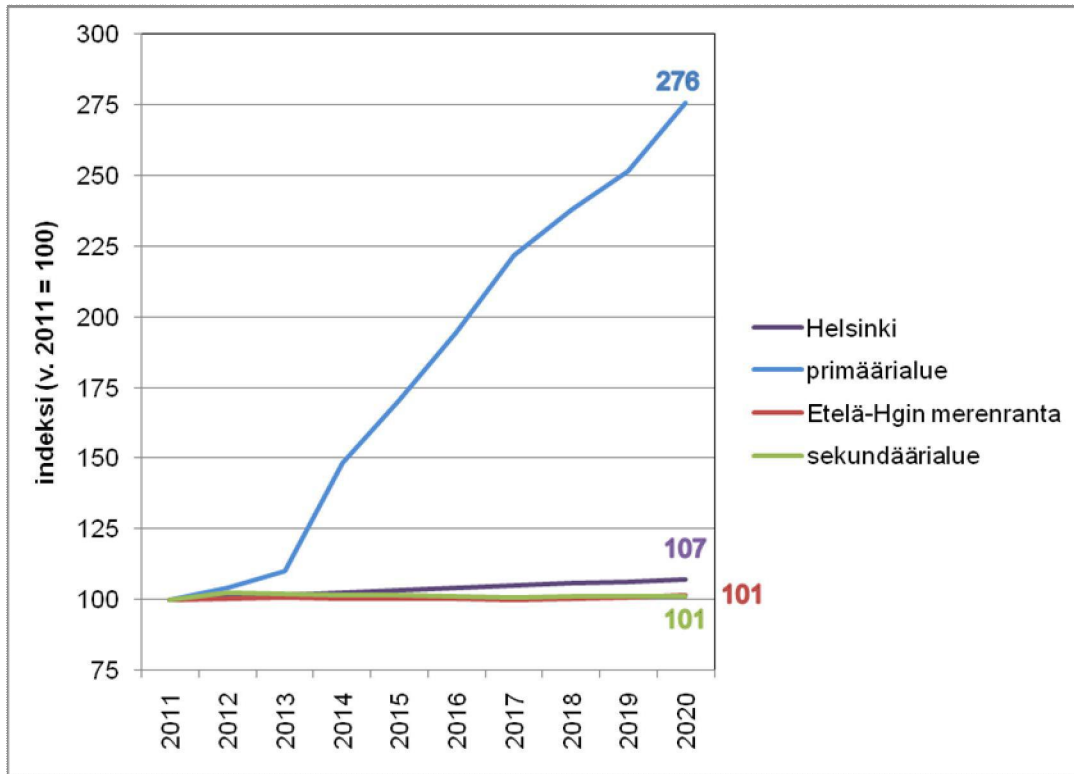


Kuva 1: Profiloitujen alueiden väkiluvun kehitys 1992–2011 ja ennuste vuoteen 2020.

Lähde: Helsingin seudun aluesarjat 2011

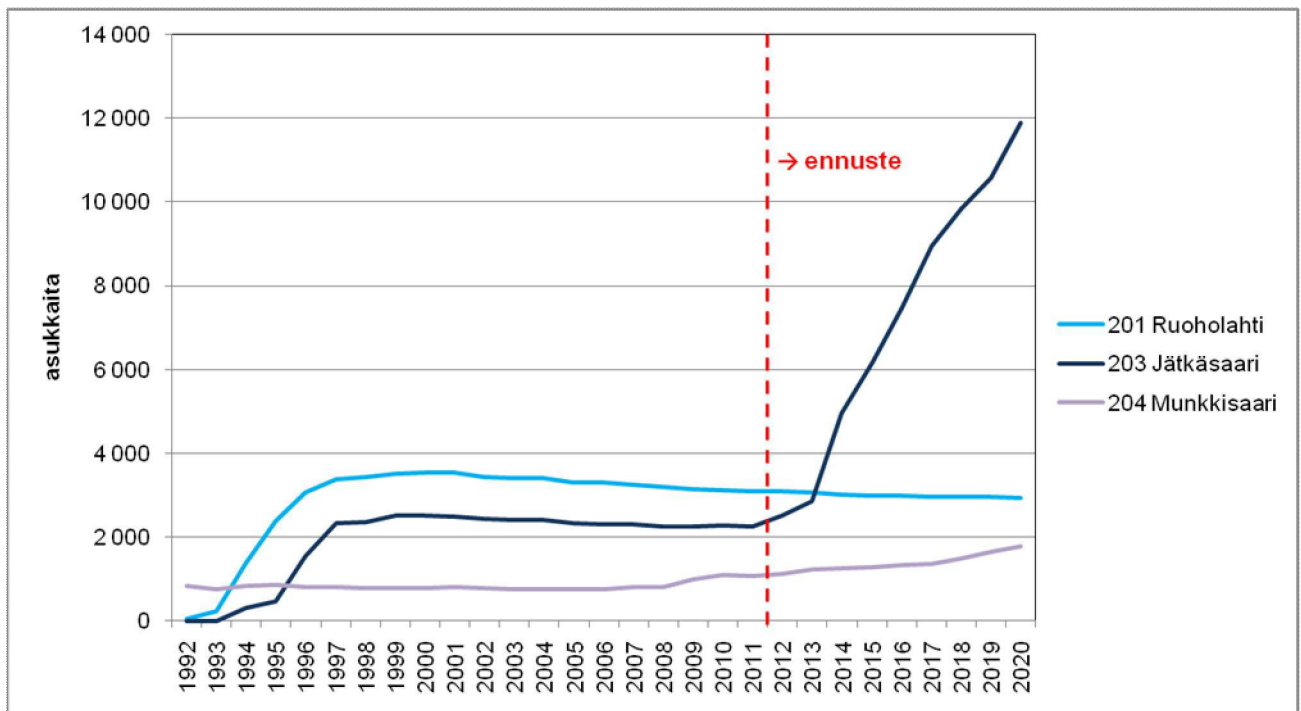
Samalla Etelä-Helsingin merenranta-alue on hiukan kasvanut, mutta nyt tasaantumassa (tämä sisältää Munkkisaaren osa-alueen). Sekundäärialueella on

ollut selvää kasvua viime vuosina, mutta sen odotetaan pian taittuvan hienoiseen laskuun.



Kuva 2: Profiloitujen alueiden ja Helsingin väkiluvun suhteellinen ennustettu kehitys 2011–2020 (indeksi, tilanne 1.1.2011 = 100).

Lähde: Helsingin seudun aluesarjat 2011



Kuva 3: Länsisataman osa-alueiden väkiluvun kehitys 1992–2011 ja ennuste vuoteen 2020.

Lähde: Helsingin seudun aluesarjat 2011

Primäärialueen väkiluvun ennustetaan kasvavan 2010-luvulla lähes kolminkertaiseksi (kuva 2). Samassa ajassa Helsingin nettokasvu olisi 7 % ja sekundääri- ja merenranta-alueen puolestaan prosentin luokkaa.

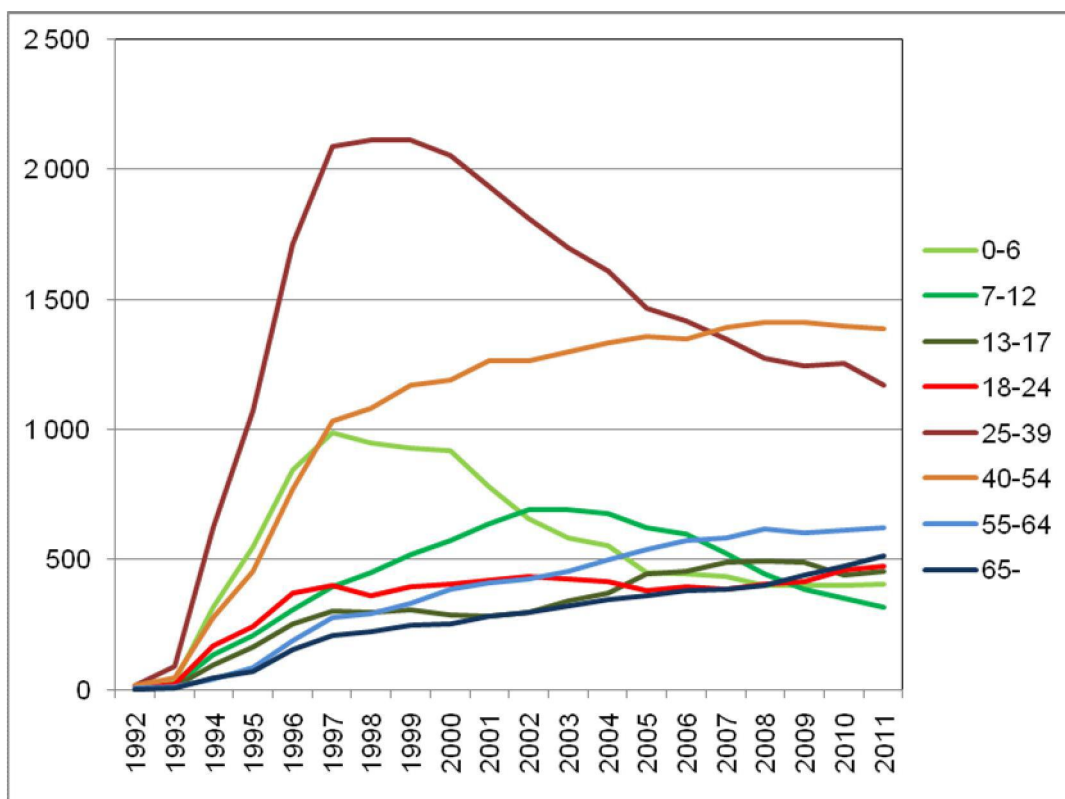
4.4 Jätkäsaaren ikäryhmäennuste verrattuna 1990-luvun Ruoholahteen

Kuvassa 4 on esitetty 1990-luvun Ruoholahden (Ruoholahden ja Jätkäsaaren osa-alueiden) toteutunut väestönkehitys ikäryhmittäin. Kuvassa 5 sama on esitetty uuden Jätkäsaaren (Jätkäsaaren osa-alueen pienalueiden 2 ja 3) väestöennusteesta. Kuvissa 6 ja 7 on verrattu vastaavasti alueiden ikäryhmien osuuksia koko väestöstä absoluuttisten lukujen sijaan. Ennusteen kahdesta versiosta on käytetty ahtaamman asumisen vaihtoehtoa.

Jätkäsaaren ennusten ulottuu pidemmälle ajanjaksolle kuin Ruoholahden, ja lisäksi väestön kokonaiskuva Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla on erilainen kuin 1990-luvun alussa esim. eläkeikäisten osalta. Tästä huolimatta alueilla on nähtävissä yhteisiä piirteitä: 25–39-vuotiaat ovat aluksi suurin ja nopeimmin kasvava ikäryhmä, jonka 40–54-vuotiaat ohittavat noin 15 vuoden kuluttua alueen ensimmäisten asuntojen valmistumisesta.

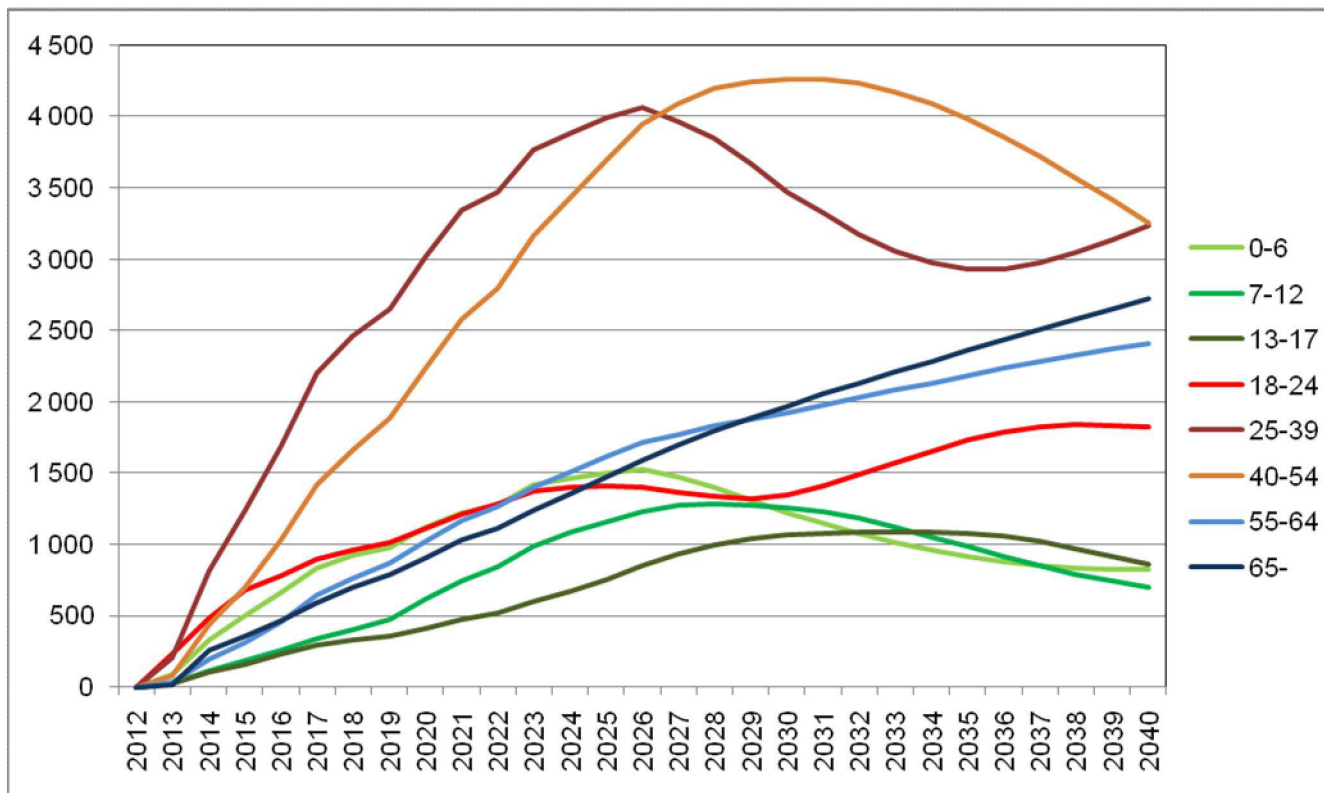
Sen sijaan lapsia ennustetaan olevan selvästi vähemmän ja eläkeikäisiä enemmän kuin Ruoholahdessa aikoinaan. Jätkäsaarella alle 18-vuotiaiden osuus nousee lähivuosina noin 20 prosenttiin, kun se Ruoholahdessa oli suurimmillaan yli 30 %. Toisaalta lasten määrään ennustetaan toista, lähinnä alakouluikäisten aiheuttamaa huippua 2020-luvun lopulle. Tällainen oli Ruoholahdessa 2000-luvun alkuvuosina, mutta vain ko. ikäluokan osalta – lasten kokonaisosuutta se ei kasvattanut. Tähän vaikuttaa se, että Ruoholahdessa erityisesti alle kouluikäisten määrä ja osuus olivat paljon suuremmat.

Ennusteen mukaan Jätkäsaaren ikäryhmien muutostrendit tulevat olemaan hitaampia kuin Ruoholahdessa toteutuneet.



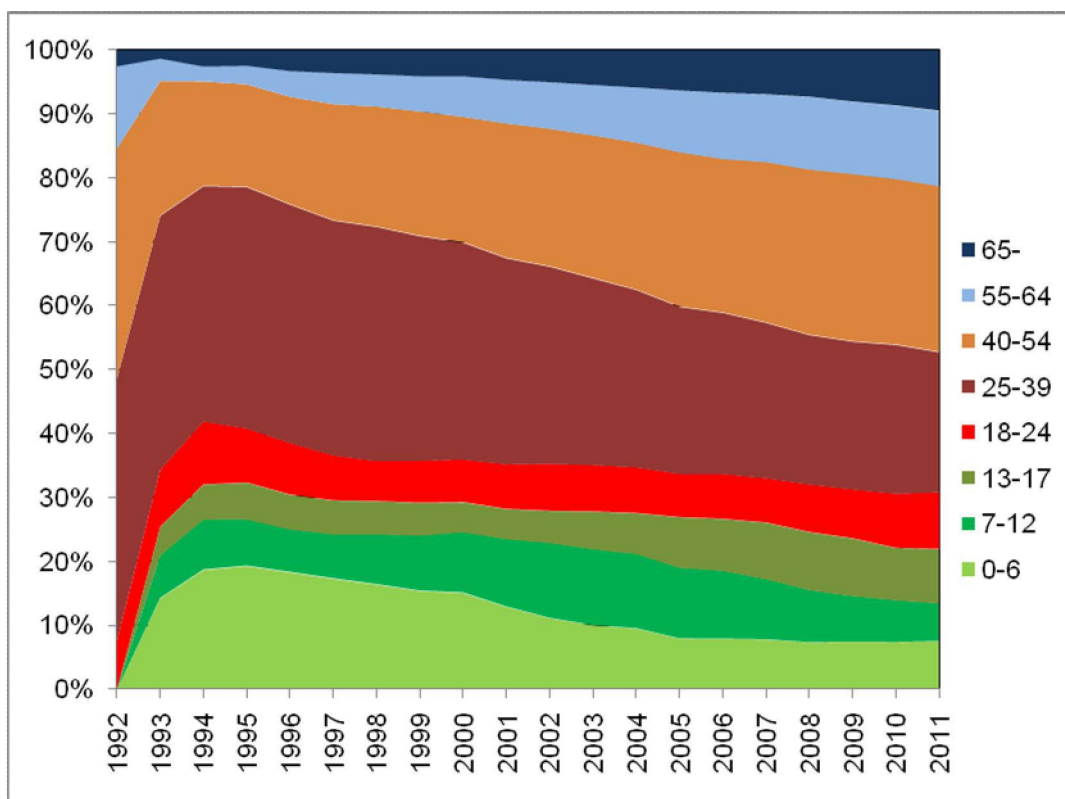
Kuva 4: 1990-luvun Ruoholahden (Ruoholahden ja Jätkäsaaren osa-alueiden) väkiluvun kehitys ikäryhmittäin 1992–2011.

Lähde: Helsingin seudun aluesarjat 2011



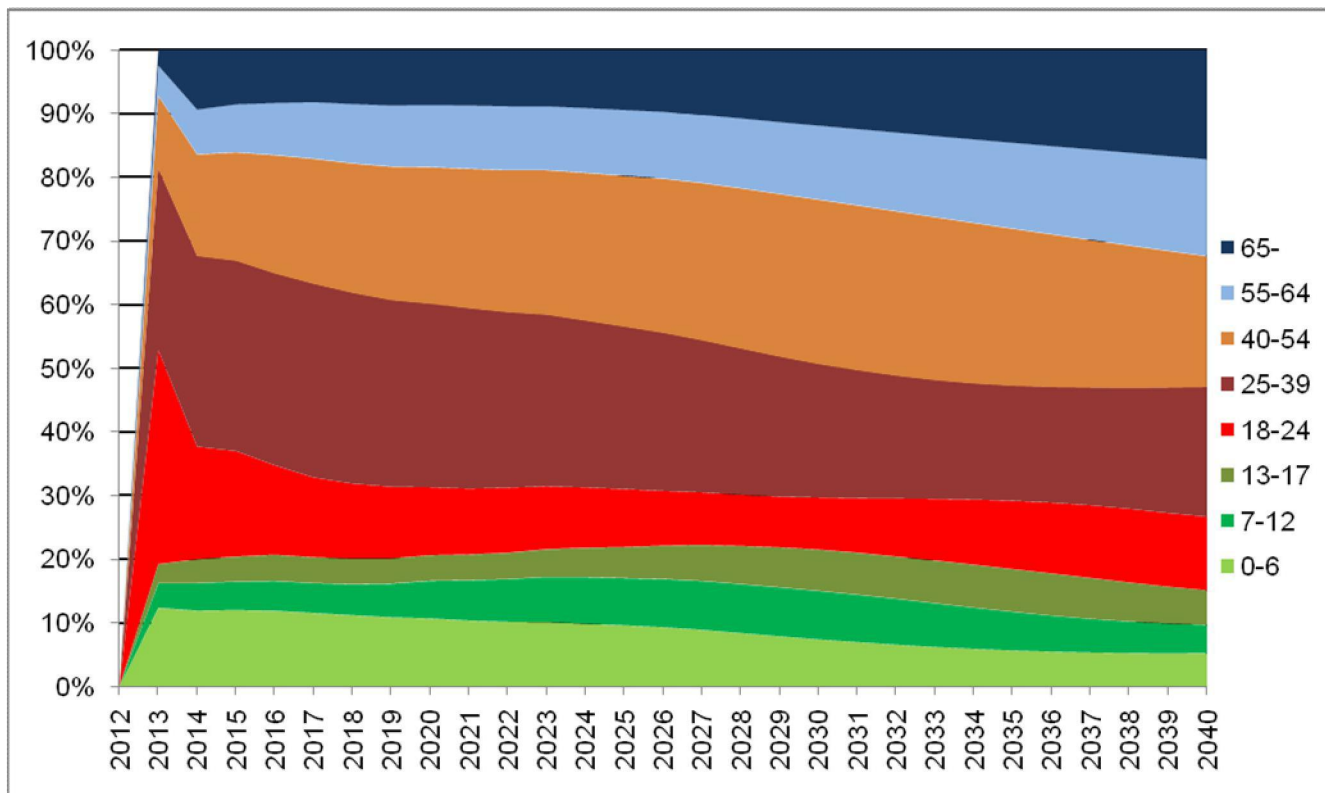
Kuva 5: Uuden Jätkäsaaren (pienalueiden 2 ja 3) ennustettu väkiluvun kehitys ikäryhmittäin 2012–2040.

Lähde: Helsingin kaupungin Talous- ja suunnittelukeskus (kehittämisosasto) ja Tietokeskus, 11.3.2011



Kuva 6: 1990-luvun Ruoholahden (Ruoholahden ja Jätkäsaaren osa-alueiden) väkiluvun kehitys ikäryhmien osuuden mukaan 1992–2011.

Lähde: Helsingin seudun aluesarjat 2011



Kuva 7: Uuden Jätkäsaaren (pienalueiden 2 ja 3) ennustettu väkiluvun kehitys ikäryhmien osuuden mukaan 2012–2040.

Lähde: Helsingin kaupungin Talous- ja suunnittelukeskus (kehittämisosasto) ja Tietokeskus, 11.3.2011

4.5 Äidinkieli

Kaikki kolme profiloitua aluetta poikkeavat äidinkielten jakauman osalta pääkaupunkiseudun keskiarvosta. Primäärialueella muun kuin suomen- tai ruotsinkielisiä on selvästi enemmän, kun taas merenranta- ja sekundäärialueilla selvästi vähemmän kuin seudulla yleensä. Kahdella jälkimmäisellä taas ruotsinkielisiä on runsaasti suhteessa seutuun: merenranta-alueella kolminkertaisesti ja sekundäärialueella kaksinkertaisesti.

4.6 Tulot, koulutus ja työ

Tulo- ja koulutustasotilastoissa (liitetaulukot 3–4) on laskettu 15 vuotta täyttäneiden asukkaiden jakaumia. Primäärialueella tulottomia ja kaikkein pienituloisimpia (alle 3 000 €/v) on selvästi yliedustetusti suhteessa pääkaupunkiseutuun, mikä johtuu pitkälti 15–18-vuotaiden suuresta määrästä. 27 000 € tai enemmän ansaitsevia on hiukan yli keskiarvon.

Etelä-Helsingin merenranta-alueella korostuvat odotetusti yli 42 000 ja varsinkin yli 52 000 euron vuosituloluokat. Viime mainittua eli ylintä tuloluokkaa on lähes kaksinkertaisesti pääkaupunkiseutuun nähden.

Sekundäärialueella yli 42 000 euron vuositulot ovat selvästi yliedustettuina suhteessa seutuun, mutta suurin tuloluokka ei korostu yhtä paljon kuin niemen etelärannalla. Tulottomia ja kaikkein pienituloisimpia taas on suhteellisen vähän.

Primäärialueen koulutusjakauma on hyvin tasainen pääkaupunkiseutuun verrattuna, ainoa selvästi poikkeava piirre on muun kuin ylioppilastutkinnon keskiasteen koulutuksen melko pieni suhteellinen osuus, joka on kuitenkin suurempi kuin monin paikoin kantakaupungissa.

Merenranta- ja sekundäärialueiden koulutusjakauma taas on keskenään melko samanlainen: perusaste ja keskiasteen tutkinto ilman yo-tutkintoa on selvästi aliedustettu, kun taas pelkkä yo-tutkinto ja korkeakoulutus ovat varsin yliedustettuja. Ylemmän korkeakoulututkinnon tai tutkijakoulutuksen saaneita on jopa kaksinkertaisesti suhteessa pääkaupunkiseutuun. Pelkän ylioppilastutkinnon suorittaneiden suuri määrä kertoo opiskelijoiden asumisesta alueella, ei niinkään pysyvästi matalasta koulutustasosta.

Työvoimatilastoissa (liitetaulukko 5) primäärialueen selvästi yliedustettuja ryhmiä seutuun verrattuna ovat työvoiman ulkopuolella koululaiset ja opiskelijat sekä "muut". Edellinen kertoo jälleen 15–18-vuotaiden suuresta määrästä, jälkimmäinen mahdollisesti kotivanhemmuuden yleisyydestä. Yrittäjiä on hiukan yli keskiarvon.

Kuten koulutuksessa, myös työvoimatilanteessa merenranta- ja sekundäärialueet näyttäytyvät samankaltaisina. Yrittäjiä on paljon, työttömiä vähän samoin kuin työvoiman ulkopuolella olevia. Merenranta-alueella erot ovat suurempia. Siellä myös ryhmä "muut" korostuu primäärialueen tapaan toisin kuin sekundäärialueella.

Työttömyys on primäärialueella hiukan ja kahdella muulla selvästi alle seudun keskiarvon. Työttömyys tosin vaihtelee muita tilastojakaumia nopeammin taloudellisten nousu- ja laskukausien mukaan, ja nämä tilastot olivat vanhempia kuin muut.

4.7 Asuntojen koko

Asuntojen keskikoko primäärialueella on eli 1990-luvun Ruoholahdessa on 67,1 m² (liitetaulukko 6). Pienasuntoja on huomattavan vähän, kun taas 40–50 ja 60–110 neliömetrin asuntoja on paljon koko Helsinkiin verrattuna.¹ Eryteisesti korostuvat kokoluokka 80–90 m² suhteellisesti sekä 40–50 ja 70–80 m² absoluuttisesti. Asuntokannasta varsin pieni osa on yli 120-neliöisiä, mikä kaventaa suurten perheasuntojen tarjontaa. Tämä on huomattavasti vähemmän kuin kaupungissa keskimäärin.

Merenranta-alueella on suhteellisen paljon aivan pieniä asuntoja (Ullanlinnan keskiosat, Munkkisaaren vanha kortteli) ja erityisesti suuria, vähintään 110 m² asuntoja. Yli 200-neliöisiä on jopa nelinkertaisesti koko Helsinkiin verrattuna.

Sekundäärialueella pienasunnot korostuvat vielä enemmän (puolitoistakertaisesti koko kaupunkiin nähden), ja suuriakin asuntoja on yli keskiarvon, joskaan ei yhtä runsaasti kuin merenranta-alueella. Kokoluokka 50–60 m² on suhteellisesti aliedustettu, mutta absoluuttisesti suuri. Jakaumissa tulee huomioida, että muista poiketen sekundäärialueessa on mukana hieman pientaloasuntoja Lauttasaassa.

4.8 Asuntojen hallintamuoto

Primäärialue poikkeaa asuntojen hallintaperusteiden jakaumaltaan selvästi pääkaupunkiseudusta, kuten myös Helsingin kantakaupungista. 1990-luvun alueena siellä on toteutettu hallintamuotoja sekoittavaa asuntopolitiikkaa, mutta 1990-luvun alun laman takia vuokra-asuntoja rakennettiin enemmän kuin alun perin suunniteltiin. Kolmasosa asunnoista on arava- tai korkotukivuokra-asuntoja, noin puolitoistakertaisesti pääkaupunkiseudun keskiarvoon nähden. Asuntokannan iän takia alue on kantakaupungin merkittävimpiä asumisoikeusasuntojen kannalta. Määrällisesti suurin luokka on kuitenkin omistusasunnossa asuvat, mutta tämä 30 prosentin osuus jää selvästi alle pääkaupunkiseudun 42 prosentin. Hitas-asunnot sisältyvät näihin lukuihin. Yleisesti ottaen Ruoholahtea voidaan luonnehtia hallintamuotoja sekoittavan asuntopolitiikan yhdeksi kaikkein tyypillisimmistä edustajista, mikä heijastuu selvästi alueen väestörakenteeseen.

Merenranta- ja sekundäärialueilla omistusasuminen on suunnilleen pääkaupunkiseudun keskimääräisissä luvuissa, ja suurin ryhmä hallintaperusteista. "Vuokralla asuminen muissa asunnoissa" eli käytännössä asunto-osakeyhtiöissä on huomattavan yleistä, mikä liittyy pieniin asuntoihin ja nuoriin aikuisiin.

¹ Asuntojen kokoa ei verrata koko pääkaupunkiseutuun tietojen saatavuudesta johtuen.

5 Länsisatama väestöryhmien näkökulmasta

5.1 Perheet

Ruoholahdessa asuu runsaasti lapsiperheitä pienehköissä perheasunnoissa. Suurin osa lapsista on kuitenkin jo teini-iässä, eikä muutto isompaan perheasuntoon ole enää välttämättä ajankohtainen. Pienempien lasten määrät ovat pääkaupunkiseudun keskitasoa, mutta kerrostaloalueeksi korkeat. Jälkimmäisellä ryhmällä voi olla kysyntää isompiin perheasuntoihin lähistöllä, vaikkapa Jätkäsaarella.

Riittävän tilaviin perheasuntoihin muuttavat eniten perheet, joilla on yksi tai useampi alle kouluikäinen lapsi ja mahdollisesti lisää tulossa ja joiden nykyinen asunto ei vastaa tätä tilan tarvetta. Heitä on suhteellisen paljon kantakaupungissa eli varsin lähellä Länsisatamaa. Tällainen muutto tehdään usein ennen kuin lapset menevät kouluun. Toisaalta lähialueen perheille, joiden lapset ovat jo koulussa, muutto Länsisataman uusille alueille voi olla houkutteleva juuri tutun koulun säilymisen takia.

Vapaarahoitteen asuntotuotannon hintataso nousee alueella huomattavasti keskimääräistä korkeammaksi. Tämä leikkaa keskivertoperheiden mahdollisuutta hankkia perheasunto alueelta. Osaltaan tämä ohjannee siihen, että alueelle asettuu ikääntyvää väestöä, jolla on jo kertynyttä asuntovarallisuutta ja joka haluaa nostaa asumisensa laatutasoa. Hitas-tuotannolla voidaan toisaalta tulla vastaan lapsiperheitä. Keskeisillä alueilla sijaitseviin uusiin Hitas-asuntoihin, esimerkiksi Arabianrannassa ja Hermannissa, on ollut suurta kysyntää nimenomaan helsinkiläisten lapsiperheiden keskuudessa.

Olellainen kysymys on, vetääkö Länsisataman alue puoleensa urbaaneja lapsiperheitä ja missä määrin. Alueelta puuttuvat "luonnolliset" virkistys- ja vapaa-ajan alueet, mitä on usein pidetty lapsiperheitä houkuttelevan ympäristön ominaisuutena. Toisaalta Länsisataman alueella tulee kuitenkin olemaan rakennettuja puistoalueita, joissa voi olla erityisiä lapsille suunnattuja vetovoimatekijöitä. Puistot valmistuvat kuitenkin vasta selvästi rakennusten jälkeen, ja puilla menee kymmeniä vuosia kasvaa suuriksi, ellei käytetä täyskasvuisia puita.

Viime aikoina on julkaistu tutkimuksia hyvätulaisia ja korkeasti koulutettuja pois Helsingistä valikoivasta muuttoliikkeestä (esim. Aro 2007). Kuitenkaan kaikki lapsiperheet eivät muuta Helsingistä. Myös uusimmat selvitykset osoittavat, että lapsiperheiden osalta Helsingillä on selvä muuttotappio Helsingin seudun muihin kuntiin nähden, mutta se on selvästi pienemmällä tasolla kuin huippujaksolla 2003–2005, joka nyt katsotaan poikkeukselliseksi. Lasten määrä on kasvanut nopeasti myös kantakaupungissa. (Tietokeskus 2011) Etenkin varakkaiden lapsiperheiden keskuudessa kantakaupunkiasumiselle Helsingissä on takuuvarmaa kysyntää.

Niin ikään muiden Pohjoismaiden pääkaupungeissa urbaanit asumispreferenssit ovat vahvistuneet viime vuosina perheiden keskuudessa. Esimerkiksi kaupunkirakenteelliselta asemaltaan Länsisataman aluetta muistuttavan Tukholman Hammarby Sjöstadin 17 000 asukkaasta joka neljäs on lapsi tai teini-ikäinen. Myös Oslossa ja Kööpenhaminassa nuorten perheiden muuttovirta on kääntynyt takaisin kaupunkiin aiempien muuttotappioiden sijasta.

Suurta joukkoa lapsiperheitä vetää puoleensa erityisesti edullinen asumispinta-ala (saavutettavissa oleva neliöhinta). Tähän vaikuttavat erityisesti mahdolliset subven-

tiot kuten Hitas. Asumispinta-alan lisäksi asuntojen huonelukumäärällä on merkitystä – jokaisella lapsella saisi mieluusti olla oma huone. Lisäksi merkitystä voi olla sillä, että alueella asuu muita samassa tilanteessa ja elämänvaiheessa olevia lapsiperheitä ja kavereita, mikä tarjoaa mahdollisuuden sosiaalisten verkostojen säilyttämiseen ja kehittymiseen. Alueelle jo syntyneitä sosiaalisia verkostoja kuten koulun kautta syntyneitä kavereussuhteista ei usein haluta katkaista.

5.2 Ikäihmiset

Senioriasuntojen tarve tulee lähitulevaisuudessa kasvamaan tasaisesti suurten ikäluokkien ikääntyessä. Vanhenevan väestön muuttohalukkuus kasvaa erityisesti lasten muutettua pois kotoa, jolloin olemassa oleva asunto – esimerkiksi kookas espoolainen omakotitalo – ei vastaa tarpeita. Neliömäärän tilalle nousee usein muita määääviä preferenssejä, kuten palveluiden hyvä saavutettavuus, palvelujen välitön läsnäolo alueella sekä nykymääräysten mukaiset esteettömyysratkaisut.

Länsisatama tulee houkuttelemaan ikäihmisiä johtuen sopivasta sijainnista lähellä palveluita sekä keskustan kulttuuritarjontaa, mutta kuitenkin suurimman urbaanin kuhinan ulkopuolella. Lisäksi vapaarahoitteisten asuntojen korkea hintataso ei ole yhtä suuri ongelma ainakaan pientaloista tuleville ikäihmisille kuin tyypillisesti pienestä asunnosta isompaan muuttaville lapsiperheille. Kasvava asuntovarallisuus voi johtaa myös kakkos- ja jopa kolmosasuntojen hankkimiseen. Erityisesti Hernesaari tulee olemaan ideaalinen asuinalue monelle purjehdusta harrastavalle varakkaalle eläkeläispariskunnalle.

5.3 Erityisryhmät ja erityiset vetovoimatekijät

Opiskelijoiden kannalta Länsisatama tarjoaa kiinnostavia asuinmahdollisuuksia tietyn reunaehdoin. Alueen suhteellinen sijainti on Aalto-yliopiston perustamisen myötä paranemassa entisestään, yhä useampien opiskellessa sekä Helsingin kanta-kaupungissa että Otaniemessä. Näille alueille on Jätkäsaaresta hyvät yhteydet, jotka paranevat edelleen länsimetron rakentamisen myötä. Myös vanha satamaratelinja, Baana, avaa uudenlaisen pyöräily- ja kävely-yhteyden Töölönlahdelle, johon saattaa sijoittua opiskelijoiden kannalta olennaisia toimintoja kuten Aalto-yliopiston tai muiden taidekorkeakoulujen osia. Myös Helsingin yliopiston toiminnot ovat hyvin saavutettavissa.

Varauksen opiskelijoiden kiinnostukseen muodostaa alueen hintataso. Opiskelijoiden sijoittuminen merkittävässä määrin alueelle vaatii käytännössä HOAS:n ja muiden opiskelija-asuntorakennuttajien toteuttamien hankkeiden suosimista. Lisäksi etenkin Hernesaaresta saattaa muodostua opiskelijoille epäluonteva asuinalue hieman sulkeutuneen luonteensa vuoksi.

Muita profiilia muokkaavia erityistekijöitä ovat Telakkarantaan sijoittuvat kulttuuri-, design- ja taidepainotteiset toiminnot, mikä yhdistää alueen luontevasti Punavuoren ja Kaartinkaupungin luovien alojen keskittymään.

Alueelle on suunniteltu myös ekologista rakentamista. Jätkäsaareen Sitran johdolla suunniteltu ekologinen kortteli Low2no tulee jatkossa osaltaan muodostamaan Länsisataman alueidentiteettiä. Ekologista rakentamista on suunniteltu ja toteutettu

Helsinkiin vain vähän Eko-Viikin rakentamisen jälkeen, joten keskustan läheiselle ekologisia arvoja korostavalle asumiselle lienee kysyntää.

Jätkäsaaren liikuntapuisto ja Liikuntatalo Bunkkeri muodostavat kantakaupungin oloissa poikkeuksellisen suuren liikuntapaikkakeskittymän, joka palvelee kaikkia eteläisiä kaupunginosia. Liikunta- ja urheilumahdollisuudet luovat omalta osaltaan Jätkäsaaren imagoa ja voivat myös houkuttaa muuttamaan alueelle.

6 Projektialueen osien erityispiirteitä

6.1 Jätkäsaari

Jätkäsaari muodostaa projektialueen ytimen, ja sen tulevat keskukset koko Länsisataman suurimmat palvelukeskittymät yhdessä Ruoholahden metroaseman ympäristön kanssa. Alue, erityisesti sen koillisosa, on projektialueesta lähimpänä keskustaa ja suuria liikennevirtoja, muodostaen luontevan sijainnin esim. opiskelija-asunnoille. Tallinnan-liikenteen satama ja suuret liikuntapaikat tuovat kävijöitä kauempaa seudulta ja koko maasta.

Hernesaaren ja Jätkäsaaren välisillä yhteyksillä on merkitystä kummankin palveluille. Silta ja tunneli vaikuttavat kaukaisilta vaihtoehdoilta, lautta ja jopa köysirata helpommin toteutettavilta. Kumpikin niistä nostaisi alueen profiilia, koska Suomenlinna lukuun ottamatta lauttoja ei ole Helsingissä julkisen liikenteen käytössä, köysiradasta puhumattakaan. Köysirata voisi toimia myös pienenä matkailukohteena, ja lisäksi risteilymatkustajien käyntejä Jätkäsaareessa.

Jätkäsaaren lounaisten osien luonteessa voi olla samoja "pussinperämäisiä" piirteitä kuin Hernesaaressa, koska niiden etäisyys keskustaan alkaa olla samaa luokkaa, eikä läpikulkuliikennettä juuri ole.

Jätkäsaari kattaa suurimman osan koko projektialueesta, ja rakentaminen alkaa sieltä. Projektialueen markkinointi onkin painottunut Jätkäsaareen. Näistä syistä suurin osa Länsisatamasta edellä sanotusta pätee Jätkäsaareen, ja myös yleisön mielissä nämä paikannimet voivat toimia synonyymeinä, varsinkin ennen kuin Hernesaaren rakentaminen käynnistyy.

6.2 Telakkaranta

Telakkaranta kytkeytyy projektialueen muita osia suuremmin kantakaupungin vanhaan rakenteeseen. Sinne on suunnitteilla suhteellisen pieniä asuntoja, minkä takia se liittyy alueena ennen kaikkea viereiseen Punavuoreen. Myös kulttuuritoiminnot kytkevät aluetta samaan suuntaan.

6.3 Hernesaari

Hernesaaren perusongelmana on eräänlainen "pussinperämäisyys", alueelle ei synny luontaista läpikulkuliikennettä, helikopterikentän todennäköisesti melko vähäistä liikennettä lukuun ottamatta. Tämä yhdessä meren läsnäolon kanssa tulee luomaan alueelle hieman "pysähtyneen tunnelman" erityisesti talvisaikaan – kesällä

risteilykausi tuo runsaasti matkailijoita ja purjehduskausi veneilijöitä. Toisaalta tämä voi olla myös alueen vahvuus. Kuitenkin asuminen kaipaa vastapainokseen työpaikkoja esim. pienteollisuuden muodossa – tämä voisi muodostaa Hernesaaren länsiosassa luontevan jatkumon alueen nykyiselle käytölle. Myös kulttuurikeskittymää (esim. tanssin keskusta Fordin tehdasrakennukseen) on alueelle suunniteltu. Tämä voisi olla helpommin toteutettava vaihtoehto verrattuna oppilaitokseen, joilla nykyisin on vahva keskittymistrendi.

Hernesaarta voi luonnehtia yhdeksi Helsingin merellisimmistä alueista. Meri ympäröi aluetta kolmelta suunnalta luoden yhdessä avomeren läheisyyden kanssa alueelle erittäin vahvan identiteetin. Lisäksi suuret venesatamat houkuttelevat purjehtijoita ja veneilijöitä myös asumaan alueelle. Tällainen merellisyys varsinkin näin lähellä urbaania vilinää on ainutlaatuista koko Suomessa. Tämä erottaa alueen selvästi esimerkiksi Kruunuvuorenrannasta, joka on alueena perifeerisempi. Tässä suhteessa Hernesaari muistuttaa Göteborgin, Malmön ja Kööpenhaminan ranta-alueita. Esimerkiksi Tukholmassa ei ole tarjolla vastaavaa avomerikokemusta.

7 Palvelut alueen luonteen kannalta

Myös palveluilla on merkitystä alueen sosiaalisen luonteen muodostumisessa. Jätkäsaaren on suunnitteilla kaksi palvelukeskittymää: keskuskortteli Välimerenkadun ja Länsisatamankadun risteyksen tuntumaan ja itäreunalle satamaterminaalin viereen Tyynenmerenkadulle.

Jätkäsaaren keskuskortteleille on kehitteillä erityinen hyvinvointikorttelikonsepti, jossa tavoitteena on luoda uudenlaisia malleja asumiseen integroiduista hyvinvointipalveluista ja kohottaa osaltaan alueen imagoa uusien palvelumuotojen kautta.

Keskuskortteli palvelee ennen kaikkea alueella asuvia, tosin mahdollinen hyvinvointikonsepti ja kulttuurikeskus voivat houkuttaa ihmisiä kauempaakin. Satamaterminaaliin läheisyyteen puolestaan on tulossa enemmän muualta kaupunkiseudulta asiakkaita houkuttelevia palveluita, kuten Verkkokauppa.com.

Kadunvarsiliiketilat ovat erityisen kehittämisen kohteena Jätkäsaarella. Myös kadunvarsiliiketilat pyrkivät yleensä keskittymään. Suurin kysyntä niille syntyy kahden keskittymän tuntumaan sekä nämä alueet keskustan suuntaan yhdistäville raitiotiekaduille eli Välimerenkadulle ja Tyynenmerenkadulle. Pienimuotoisempaa kysyntää voi olla kauempana alueella esim. pysäkkien ympärillä. Kadunvarsij- ja kivijalkaliiketilat ovat olennaisia kantakaupunkimaisen, elävän kaupunkitilan luomisen kannalta. Kaupan mitoittamiseen ja jakaumaan keskuskorttelissa ja satamaterminaalin vieressä tulee kiinnittää huomiota, jotta liian suuri kapasiteetti ei vie elinmahdollisuutta kadunvarsiliiketiloilta.

8 SWOT-analyysi

Seuraavassa listataan Länsisataman rakentamisen asumiseen ja asuntopolitiikkaan liittyviä vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia (strengths, weaknesses, opportunities, threats). Tämä on yksi tapa kiteyttää ja tiivistää havaintoja. Analyysissä vahvuudet ja heikkoudet liittyvät Länsisataman omiin, sisäisiin ominaisuuksiin,

mahdollisuudet ja uhat taas ulkopuolisiin tekijöihin, kuten koko kaupungin tai kansantalouden kehitykseen.

Tavoitteeksi analyysin kannalta on asetettu toimiva ja miellyttävä, asuntokannaltaan monipuolinen kaupunginosa, joka täydentää ja tasapainottaa Helsingin ja sen kantakaupungin asunto- ja kaupunkirakennetta.

	positiivinen	negatiivinen
sisäinen	<p>vahvuudet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hyvä sijainti kantakaupungissa lähellä keskustaa <ul style="list-style-type: none"> o kytkeytyminen osaksi haluttua laajempaa asuinkokonaisuutta o raitiovaunuliikenne keskustaan o kantakaupunkimainen rakenne - merellisyys - satamaa lukuun ottamatta ei läpikulkuliikennettä 	<p>heikkoudet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - olosuhteiden aiheuttamat lisäkustannukset rakentamiseen <ul style="list-style-type: none"> o paikoitellen likaantunut maaperä o tuulisuus - pussinperämäisyys (varsinkin Hernesaassa) <ul style="list-style-type: none"> o sisääntulo kohtien ruuhkautuminen - sataman ympäristöhaitat <ul style="list-style-type: none"> o läpikulkuliikenne o melu, sosiaaliset lieveilmiöt
ulkoinen	<p>mahdollisuudet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ainutlaatuinen tilaisuus laajentaa läntistä kantakaupunkia ja muokata sen rakennetta <ul style="list-style-type: none"> o vastaavasti Kalasatama ja itäinen kantakaupunki - asuntojen koko- ja hallintamuotorakenteen monipuolistaminen, kuten Ruoholahdessa jo tehtiin <ul style="list-style-type: none"> o omistusasunnot käyvät hyvin kaupaksi ja vuokra-asuntojen kysyntä on korkea joka puolella Helsinkiä, erityisesti kantakaupungissa - profiloidut asumisen kokeilut alueen vetovoimaisuuden mahdollistamina <ul style="list-style-type: none"> o ekologinen asuminen ja autottomat alueet o erityiset asumisen preferenssit - sataman kääntäminen voimavaraksi palvelutarjontaa korostamalla 	<p>uhat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mahdollisen taloudellisen laskukauden vaikutukset asuntorakentamiseen ja asuntokannan jakaumaan (vrt. Ruoholahti, Meri-Rastila) - asumisen hintatason nouseminen liian korkeaksi <ul style="list-style-type: none"> o tämän seurauksena yksipuolinen asukasrakenne, esim. jokin väestöryhmä ylikorostuu yksipuolistaen sosiaalista rakennetta

Taulukko 1: Länsisataman asumisratkaisujen SWOT-analyysi.

9 Yhteenveto ja johtopäätökset

Länsisatamaa ympäröivät kaupunginosat ovat sen tulevan asukas- ja asuntorakenteen kannalta merkittäviä, sillä suurin osa ihmisistä muuttaa lähietäisyydeltä. Lähitömuuttoalue tulee kuitenkin olemaan laajempi kuin 1990-luvun Ruoholahden kohdalla. Ruoholahdella on erityisen korostunut rooli kantakaupunkiin syntyneenä uutena alueena sekä läheisyyden että suhteellisen uutuutensa takia.

Paikallisuuden korostuminen uutta asuntoa valittaessa mahdollistaa Länsisataman tulevien asukkaiden hahmottelun Ruoholahden ja laajemminkin lähistön nykyisten asukkaiden perusteella. Ruoholahdessa on suhteellisen runsaasti teini-ikäisten las-

ten perheitä, mutta paljon myös pienempien lasten perheitä, joista osan voi olettaa hakevan tilavampaa asuntoa Länsisatamasta lähivuosina.

Urbaanien asumispreferenssien nousu vahvistaa entisestään paikallisen muuton todennäköisyyttä. Länsisataman kantakaupunkimaisuus on tärkeää – se korostaa alueen sijaintia ja roolia vanhan, tiiviin kaupunkirakenteen jatkumona. Tässä olennaisia elementtejä ovat mm. raitiolinjat ja kadunvarsiliiketilat. Uuteen, sijainniltaan ja vetovoimaltaan erinomaiseen kaupunginosaan sopivat hyvin myös vahvasti eri kohderyhmille profiloidut asumisen kokeilut.

Vapaarahoitteisen tuotannon hintojen noustessa korkeaksi voivat kantakaupungin ja merellisyyden houkuttelemat, suhteellisen varakkaat eläkeikäiset olla suuri muuttajaryhmä. Monipuolisen asukasjakauman takaamiseksi tuetut asumismuodot ovat tärkeitä, lapsiperheiden kannalta varsinkin Hitas.

Projektialueen osista Jätkäsaari on selvästi alueen keskus, ja myös ensin rakentuva osa. Sinne tulee eniten palveluita ja liikennettä sekä suurin asukastiheys. Myös lapsiperheiden sekä erityisryhmien kuten opiskelijoiden asuminen keskittyy sinne.

Hernesaaren luonne on syrjäisempi, rauhallisempi ja merellisempi. Mahdollinen korkeampi hintataso yhdessä loistavien purjehdusmahdollisuuksien kanssa voi keskittää sinne kalliimpia vapaarahoitteisia asuntoja kuin Jätkäsaarella, johtuen esim. varakkaiden eläkeläisten suurempaan määrään.

Merellisyys on alueelle olennainen piirre yhdessä kantakaupunkimaisuuden kanssa. Varsinkin Hernesaarella nämä voivat muodostaa uniikin suurkaupunkikokemuksen – pohjoismaista lähimmät samansuuntaiset ovat vasta Juutinrauman ja Pohjanmeren ympäristössä. Tähän liittyy myös satamatoimintojen positiivisten puolten korostaminen ja hyödyntäminen.

10 Liitetaulukot

Ikäryhmät

	primäärialue	%	koko pks	%	indeksi
0–6-vuotiaita	404	7,5%	83 195	8,0%	94
7–12-vuotiaita	317	5,9%	61 775	5,9%	100
13–17-vuotiaita	456	8,5%	56 135	5,4%	158
18–24-vuotiaita	474	8,8%	101 086	9,7%	91
25–34-vuotiaita	813	15,1%	176 026	16,8%	90
35–44-vuotiaita	850	15,8%	148 049	14,2%	112
45–54-vuotiaita	920	17,1%	144 470	13,8%	124
55–64-vuotiaita	625	11,6%	132 163	12,6%	92
65+ -vuotiaita	514	9,6%	142 364	13,6%	70
yhteensä	5 373	100,0%	1 045 263	100,0%	100

	Etelä-Hgin me- renranta	%	koko pks	%	indeksi
0–6-vuotiaita	787	6,2%	83 195	8,0%	78
7–12-vuotiaita	458	3,6%	61 775	5,9%	61
13–17-vuotiaita	385	3,0%	56 135	5,4%	57
18–24-vuotiaita	1 202	9,5%	101 086	9,7%	98
25–34-vuotiaita	3 055	24,1%	176 026	16,8%	143
35–44-vuotiaita	1 902	15,0%	148 049	14,2%	106
45–54-vuotiaita	1 554	12,3%	144 470	13,8%	89
55–64-vuotiaita	1 473	11,6%	132 163	12,6%	92
65+ -vuotiaita	1 838	14,5%	142 364	13,6%	107
yhteensä	12 654	100,0%	1 045 263	100,0%	100

	sekundäärialue	%	koko pks	%	indeksi
0–6-vuotiaita	3 174	5,9%	83 195	8,0%	74
7–12-vuotiaita	1 655	3,1%	61 775	5,9%	52
13–17-vuotiaita	1 382	2,6%	56 135	5,4%	48
18–24-vuotiaita	5 351	9,9%	101 086	9,7%	103
25–34-vuotiaita	13 954	25,9%	176 026	16,8%	154
35–44-vuotiaita	7 710	14,3%	148 049	14,2%	101
45–54-vuotiaita	5 759	10,7%	144 470	13,8%	77
55–64-vuotiaita	6 377	11,8%	132 163	12,6%	94
65+ -vuotiaita	8 519	15,8%	142 364	13,6%	116
yhteensä	53 881	100,0%	1 045 263	100,0%	100

Liitetaulukko 1: Profiloitujen alueiden asukkaiden ikä suhteessa pääkaupunkiseutuun
31.12.2010

Lähde: Tilastokeskus, väestötilastopalvelu 2011.

Äidinkieli

	primäärialue	%	koko pks	%	indeksi
suomenkielisiä	4 385	81,6%	873 495	83,6%	98
ruotsinkielisiä	269	5,0%	64 856	6,2%	81
muunkielisiä	719	13,4%	106 912	10,2%	131
yhteensä	5 373	100,0%	1 045 263	100,0%	100

	Etelä-Hgin me- renranta	%	koko pks	%	indeksi
suomenkielisiä	9 314	73,6%	873 495	83,6%	88
ruotsinkielisiä	2 491	19,7%	64 856	6,2%	317
muunkielisiä	849	6,7%	106 912	10,2%	66
yhteensä	12 654	100,0%	1 045 263	100,0%	100

	sekundäärialue	%	koko pks	%	indeksi
suomenkielisiä	43 335	80,4%	873 495	83,6%	96
ruotsinkielisiä	6 831	12,7%	64 856	6,2%	204
muunkielisiä	3 715	6,9%	106 912	10,2%	67
yhteensä	53 881	100,0%	1 045 263	100,0%	100

Liitetaulukko 2: Profiloitujen alueiden asukkaiden äidinkieli suhteessa pääkaupunkiseutuun 31.12.2010.

Lähde: Tilastokeskus, väestötilastopalvelu 2011.

Tulot, koulutus ja työ

valtionveronalaiset vuositulot (€)	primäärialue	%	koko pks	%	indeksi
1–2 999	324	7,2%	49 990	5,8%	125
3 000–5 999	172	3,8%	30 582	3,5%	109
6 000–8 999	258	5,7%	53 866	6,2%	93
9 000–11 999	199	4,4%	44 003	5,1%	87
12 000–16 999	365	8,1%	87 967	10,1%	80
17 000–21 999	310	6,9%	78 928	9,1%	76
22 000–26 999	384	8,5%	85 371	9,8%	87
27 000–31 999	449	10,0%	84 875	9,8%	102
32 000–41 999	698	15,5%	123 763	14,2%	109
42 000–51 999	375	8,3%	69 254	8,0%	105
52 000-tulottomat	595	13,2%	112 809	13,0%	102
15+ -v. yhteensä	4 498	100,0%	869 005	100,0%	100
valtionveronalaiset vuositulot (€)	Etelä-Hgin merenranta	%	koko pks	%	indeksi
1–2 999	610	5,5%	49 990	5,8%	96
3 000–5 999	393	3,5%	30 582	3,5%	101
6 000–8 999	573	5,2%	53 866	6,2%	83
9 000–11 999	502	4,5%	44 003	5,1%	89
12 000–16 999	938	8,5%	87 967	10,1%	84
17 000–21 999	798	7,2%	78 928	9,1%	79
22 000–26 999	828	7,5%	85 371	9,8%	76
27 000–31 999	794	7,2%	84 875	9,8%	73
32 000–41 999	1 430	12,9%	123 763	14,2%	91
42 000–51 999	979	8,8%	69 254	8,0%	111
52 000-tulottomat	2 692	24,3%	112 809	13,0%	187
15+ -v. yhteensä	11 078	100,0%	869 005	100,0%	100
valtionveronalaiset vuositulot (€)	sekundäärialue	%	koko pks	%	indeksi
1–2 999	2 198	4,5%	49 990	5,8%	79
3 000–5 999	1 793	3,7%	30 582	3,5%	105
6 000–8 999	2 475	5,1%	53 866	6,2%	83
9 000–11 999	2 364	4,9%	44 003	5,1%	97
12 000–16 999	4 596	9,5%	87 967	10,1%	94
17 000–21 999	3 920	8,1%	78 928	9,1%	89
22 000–26 999	3 990	8,3%	85 371	9,8%	84
27 000–31 999	4 039	8,4%	84 875	9,8%	86
32 000–41 999	6 823	14,1%	123 763	14,2%	99
42 000–51 999	4 642	9,6%	69 254	8,0%	120
52 000-tulottomat	9 618	19,9%	112 809	13,0%	153
15+ -v. yhteensä	48 361	100,0%	869 005	100,0%	100

Liitetaulukko 3: Profiloitujen alueiden 15 vuotta täyttäneiden asukkaiden tulot suhteessa pääkaupunkiseutuun 31.12.2009. Lähde: Tilastokeskus, väestötilastopalvelu 2011.

	primääri- alue	%	koko pks	%	indeksi
Vain perusaste	1 403	31,2%	259 231	29,8%	105
3-8 Vähintään keskiasteen koul.	3 095	68,8%	609 774	70,2%	98
3 Keskiaste	1 377	30,6%	288 176	33,2%	92
Keskiaste pl. yo-tutkinto	744	16,5%	178 509	20,5%	81
Keskiaste vain yo-tutkinto	633	14,1%	109 667	12,6%	112
5-8 Korkea-asteen koulutus	1 718	38,2%	321 598	37,0%	103
5 Alin korkea-aste	457	10,2%	91 062	10,5%	97
6 Alempi korkeakouluaste	520	11,6%	94 451	10,9%	106
7 Ylempi korkeakouluaste	663	14,7%	121 587	14,0%	105
8 Tutkijakoulutusaste	78	1,7%	14 498	1,7%	104
15+ -vuotiaita yhteensä	4 498	100,0%	869 005	100,0%	100

	Etelä-Hgin merenranta	%	koko pks	%	indeksi
Vain perusaste	1 890	17,1%	259 231	29,8%	57
3-8 Vähintään keskiasteen koul.	9 188	82,9%	609 774	70,2%	118
3 Keskiaste	3 379	30,5%	288 176	33,2%	92
Keskiaste pl. yo-tutkinto	1 144	10,3%	178 509	20,5%	50
Keskiaste vain yo-tutkinto	2 235	20,2%	109 667	12,6%	160
5-8 Korkea-asteen koulutus	5 809	52,4%	321 598	37,0%	142
5 Alin korkea-aste	966	8,7%	91 062	10,5%	83
6 Alempi korkeakouluaste	1 429	12,9%	94 451	10,9%	119
7 Ylempi korkeakouluaste	3 024	27,3%	121 587	14,0%	195
8 Tutkijakoulutusaste	390	3,5%	14 498	1,7%	211
15+ -vuotiaita yhteensä	11 078	100,0%	869 005	100,0%	100

	sekundääri- alue	%	koko pks	%	indeksi
Vain perusaste	8 567	17,7%	259 231	29,8%	59
3-8 Vähintään keskiasteen koul.	39 794	82,3%	609 774	70,2%	117
3 Keskiaste	14 880	30,8%	288 176	33,2%	93
Keskiaste pl. yo-tutkinto	5 691	11,8%	178 509	20,5%	57
Keskiaste vain yo-tutkinto	9 189	19,0%	109 667	12,6%	151
5-8 Korkea-asteen koulutus	24 914	51,5%	321 598	37,0%	139
5 Alin korkea-aste	4 484	9,3%	91 062	10,5%	88
6 Alempi korkeakouluaste	6 993	14,5%	94 451	10,9%	133
7 Ylempi korkeakouluaste	11 920	24,6%	121 587	14,0%	176
8 Tutkijakoulutusaste	1 517	3,1%	14 498	1,7%	188
15+ -vuotiaita yhteensä	48 361	100,0%	869 005	100,0%	100

Liitetaulukko 4: Profiloitujen alueiden 15 vuotta täyttäneiden asukkaiden koulutus suhteessa pääkaupunkiseutuun 31.12.2009.

Lähde: Tilastokeskus, väestötilastopalvelu 2011.

	primääri- alue	%	koko pks	%	indeksi
Työvoima	2 910	53,7%	556 453	54,4%	99
Työlliset	2 747	50,7%	524 065	51,3%	99
Palkansaajat	2 564	47,3%	492 584	48,2%	98
Yrittäjät	183	3,4%	31 481	3,1%	110
Työttömät	163	3,0%	32 388	3,2%	95
Työvoiman ulkopuolella olevat	2 507	46,3%	465 686	45,6%	102
0–14-vuotiaat	981	18,1%	164 110	16,1%	113
Opiskelijat, koululaiset	498	9,2%	74 719	7,3%	126
Eläkeläiset	670	12,4%	175 472	17,2%	72
Varusmiehet, siviilipalvelusmiehet	9	0,2%	2 981	0,3%	57
Muut	349	6,4%	48 404	4,7%	136
Väestö yhteensä	5 417	100,0%	1 022 139	100,0%	100
työttömyys					indeksi
työttömyysprosentti	5,6%		5,8%		96
	Etelä-Hgin merenranta	%	koko pks	%	indeksi
Työvoima	7 248	59,7%	556 453	54,4%	110
Työlliset	7 025	57,9%	524 065	51,3%	113
Palkansaajat	6 307	52,0%	492 584	48,2%	108
Yrittäjät	718	5,9%	31 481	3,1%	192
Työttömät	223	1,8%	32 388	3,2%	58
Työvoiman ulkopuolella olevat	4 892	40,3%	465 686	45,6%	88
0–14-vuotiaat	1 261	10,4%	164 110	16,1%	65
Opiskelijat, koululaiset	817	6,7%	74 719	7,3%	92
Eläkeläiset	1 986	16,4%	175 472	17,2%	95
Varusmiehet, siviilipalvelusmiehet	39	0,3%	2 981	0,3%	110
Muut	789	6,5%	48 404	4,7%	137
Väestö yhteensä	12 140	100,0%	1 022 139	100,0%	100
työttömyys					indeksi
työttömyysprosentti	3,1%		5,8%		53
	sekundääri- alue	%	koko pks	%	indeksi
Työvoima	31 903	60,9%	556 453	54,4%	112
Työlliset	30 611	58,4%	524 065	51,3%	114
Palkansaajat	28 358	54,1%	492 584	48,2%	112
Yrittäjät	2 253	4,3%	31 481	3,1%	140
Työttömät	1 292	2,5%	32 388	3,2%	78
Työvoiman ulkopuolella olevat	20 488	39,1%	465 686	45,6%	86
0–14-vuotiaat	4 821	9,2%	164 110	16,1%	57
Opiskelijat, koululaiset	3 464	6,6%	74 719	7,3%	90
Eläkeläiset	9 546	18,2%	175 472	17,2%	106
Varusmiehet, siviilipalvelusmiehet	131	0,3%	2 981	0,3%	86
Muut	2 526	4,8%	48 404	4,7%	102
Väestö yhteensä	52 391	100,0%	1 022 139	100,0%	100
työttömyys					indeksi
työttömyysprosentti	4,0%		5,8%		70

Liitetaulukko 5: Profiloitujen alueiden asukkaiden jakautuminen työvoimaan ja muihin ryhmiin sekä työttömyys suhteessa pääkaupunkiseutuun 31.12.2008.

Lähde: Tilastokeskus, väestötilastopalvelu 2010.

Asuntojen koko

huoneistojen koko (m ²)	primäärialue	%	koko Helsinki	%	indeksi
alle 30	116	4,2%	37 468	11,3%	37
30 – 39	112	4,1%	39 270	11,9%	34
40 – 49	530	19,2%	49 776	15,1%	127
50 – 59	340	12,3%	53 011	16,1%	77
60 – 69	373	13,5%	36 007	10,9%	124
70 – 79	454	16,5%	38 094	11,5%	143
80 – 89	381	13,8%	23 256	7,0%	196
90 – 99	249	9,0%	17 168	5,2%	174
100 – 109	118	4,3%	9 372	2,8%	151
110 – 119	61	2,2%	7 159	2,2%	102
120 – 149	18	0,7%	9 378	2,8%	23
150 – 199	3	0,1%	4 651	1,4%	8
200 –	2	0,1%	1 795	0,5%	13
tuntematon	1	0,0%	3 727	1,1%	3
yhteensä	2 758	100,0%	330 132	100,0%	100
huoneistojen koko	m ²		m ²		indeksi
keskiarvo	67,1		62,2		108
huoneistojen koko (m ²)	Etelä-Hgin merenranta	%	koko Helsinki	%	indeksi
alle 30	1 306	15,3%	37 468	11,3%	135
30 – 39	1 073	12,6%	39 270	11,9%	106
40 – 49	1 192	14,0%	49 776	15,1%	93
50 – 59	1 169	13,7%	53 011	16,1%	85
60 – 69	670	7,9%	36 007	10,9%	72
70 – 79	617	7,2%	38 094	11,5%	63
80 – 89	406	4,8%	23 256	7,0%	68
90 – 99	295	3,5%	17 168	5,2%	66
100 – 109	279	3,3%	9 372	2,8%	115
110 – 119	313	3,7%	7 159	2,2%	169
120 – 149	489	5,7%	9 378	2,8%	202
150 – 199	360	4,2%	4 651	1,4%	299
200 –	191	2,2%	1 795	0,5%	412
tuntematon	175	2,1%	3 727	1,1%	182
yhteensä	8 535	100,0%	330 132	100,0%	100
huoneistojen koko	m ²		m ²		indeksi
keskiarvo	68,5		62,2		110
huoneistojen koko (m ²)	sekundäärialue	%	koko Helsinki	%	indeksi
alle 30	6 095	17,0%	37 468	11,3%	150
30 – 39	4 595	12,8%	39 270	11,9%	108
40 – 49	5 361	15,0%	49 776	15,1%	99
50 – 59	4 639	13,0%	53 011	16,1%	81
60 – 69	3 239	9,1%	36 007	10,9%	83
70 – 79	2 814	7,9%	38 094	11,5%	68
80 – 89	2 184	6,1%	23 256	7,0%	87
90 – 99	1 372	3,8%	17 168	5,2%	74
100 – 109	1 180	3,3%	9 372	2,8%	116
110 – 119	930	2,6%	7 159	2,2%	120
120 – 149	1 415	4,0%	9 378	2,8%	139
150 – 199	779	2,2%	4 651	1,4%	155
200 –	233	0,7%	1 795	0,5%	120
tuntematon	924	2,6%	3 727	1,1%	229
yhteensä	35 760	100,0%	330 132	100,0%	100
huoneistojen koko	m ²		m ²		indeksi
keskiarvo	60,9		62,2		98

Liitetaulukko 6: Profiloitujen alueiden huoneistojen koot suhteessa Helsinkiin huhtikuussa 2010.
Lähde: Helsingin kuntarekisteri, taulu Valmiiden rakennusten huoneistot.

Asuntojen hallintaperuste

hallintaperuste	primäärialue	%	koko pks	%	indeksi
omistaa talon	0	0,0%	38 738	7,2%	0
omistaa asunnon osakkeet	833	30,4%	226 785	42,3%	72
aravavuokra-asunto	557	20,3%	83 568	15,6%	130
korkotukivuokra-asunto	340	12,4%	27 585	5,1%	241
muu vuokra-asunto	738	26,9%	104 330	19,5%	138
asumisoikeusasunto	119	4,3%	14 067	2,6%	165
muu tai tuntematon hallintaperuste	156	5,7%	40 687	7,6%	75
asuntoja yhteensä	2 743	100,0%	535 760	100,0%	100

hallintaperuste	Etelä-Hgin me- renranta	%	koko pks	%	indeksi
omistaa talon	2	0,0%	38 738	7,2%	0
omistaa asunnon osakkeet	3 540	41,3%	226 785	42,3%	98
aravavuokra-asunto	0	0,0%	83 568	15,6%	0
korkotukivuokra-asunto	0	0,0%	27 585	5,1%	0
muu vuokra-asunto	3 339	39,0%	104 330	19,5%	200
asumisoikeusasunto	0	0,0%	14 067	2,6%	0
muu tai tuntematon hallintaperuste	1 690	19,7%	40 687	7,6%	260
asuntoja yhteensä	8 571	100,0%	535 760	100,0%	100

hallintaperuste	sekundäärialue	%	koko pks	%	indeksi
omistaa talon	20	0,1%	38 738	7,2%	1
omistaa asunnon osakkeet	16 580	46,3%	226 785	42,3%	109
aravavuokra-asunto	384	1,1%	83 568	15,6%	7
korkotukivuokra-asunto	398	1,1%	27 585	5,1%	22
muu vuokra-asunto	13 022	36,3%	104 330	19,5%	187
asumisoikeusasunto	0	0,0%	14 067	2,6%	0
muu tai tuntematon hallintaperuste	5 421	15,1%	40 687	7,6%	199
asuntoja yhteensä	35 825	100,0%	535 760	100,0%	100

Liitetaulukko 7: Profiloitujen alueiden asuntojen hallintaperuste suhteessa pääkaupunkiseutuun 31.12.2009.

Lähde: Tilastokeskus, väestötilastopalvelu 2011.

Lähteet

Andersson, Å.E., Petterson L. & Strömquist, U. (2007) (toim.): *European Metropolitan Housing Markets*. Springer, Berliini.

Aro, Timo (2007): *Suurten kaupunkiseutujen valikoiva muuttoliike*. Helsingin kaupungin tietokeskus, Kvartti 1/07.

http://www.hel2.fi/tietokeskus/kvartti/2007/07_04_25_Kvartti_1_07.pdf

Kaupunkisuunnitteluvirasto (2005), toim. Timo Vuolanto: *Ajankohtaisia asumisen teemoja: näkökulmia Helsingin asuntokannan ja väestörakenteen kehittymiseen*. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2005:6.

Tietokeskus (2011): *Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2012–2050 – Ennuste alueittain 2012–2021*. Helsingin kaupungin tietokeskuksen tilastoja 2011:32.

http://www.hel2.fi/tietokeskus/julkaisut/pdf/11_10_28_Tilastoja_32_Vuori.pdf