

got children. Many of them then move to suburban areas with detached houses (fig. 10, Lindås). The semiperipheral areas with blocks of flats (fig. 10, Lövgärdet) are considered neither central nor peripheral (rural). Consequently you find all the empty flats in the region in such areas.

LITTERATUR:

- Aronsson, L., 1980: Vem vill bo centralt? – Studie över bostadssökande till kvarteret Kasernen (Kungshöjd) och Olskroken. Samhällsplanerarlinjen Göteborgs universitet – Stadsbyggnadskontoret generalplaneavdelningen.
- Bodström, K. och C. Wichmann Matthiessen, 1978: Storbyproblemer. Bygeografisk skriftserie, rapport 8:1978.
- Bylund, E., 1978: Lokaliseringspolitik – sektorssamband – samordnad planering. Ingår i ERU-rapporten »Att forma regional framtid«, Liber förlag, Stockholm.
- Godlund, S. och K. Godlund, 1972: Tätorterna och markanvändning. Meddelande från Göteborgs universitets geografiska institutioner. Ser B, nr 27. Göteborg.
- Gould, P. och R. White, 1974: Mental Maps. Harmondsworth: Penguin.
- Göteborgs kommun, Diverse statistik och kartor.
- Göteborgsregionens kommunalförbund, 1981: Göteborgsregionen. Regional varuförsörjningsutredning. Göteborg.
- Harvey, D., 1973: Social Justice and the City. London.
- Holm E. och M. Örtenblad, 1982: När företaget flyttar. Samhällsplanerarlinjen Göteborgs universitet – Stadsbyggnadskontoret generalplaneavdelningen.
- Hägerstrand, T., 1982: Om en konsistent, individorienterad samhällsbeskrivning för framtidsstudiebruk. Specialarbete S2 till SOU 1972:59.
- Josefsson, L. B. Melin och O. Örtenblad, 1979: Urban Migration Patterns during the Life Cycle. Papers and Proceedings, IFHP 1979.
- de Laval, G. och L. Josefsson, 1977: Stad i förvandling. Samspelet mellan människan och hennes omgivning. Rapport II, Stadsdel i förvandling, del 1.
- Melin, B., 1979: Vem vill bo centralt? – En studie över bostadssökande till kv Jakten och Galeasen. Stadsbyggnadskontoret generalplaneavdelningen.
- Persson, K., 1982: Markanvändning i Göteborgs stadscentrum. Statens råd för byggnadsforskning R 62:1982.
- Pineus, V., 1979: Varför flyttar göteborgare till förorterna? Göteborgs Fastighetskontor.
- Potter, R. B., 1979: Perception of urban Retailing Facilities: An Analysis of Consumer Information Fields. Geografiska Annaler 1979:1.
- Strandh, O., 1979: Ett förortsområde färdigställt – vilka flyttar in? Statistiska meddelanden från Göteborgs stadskontor 1979:3.
- Örtenblad, O., 1981: Översiktlig fysisk planering i regioner och kommuner. I »Meddelanden från Göteborgs universitets geografiska institutioner« ser B nr 68.

Plan och verklighet i Helsingfors stadsförnyelse: Katajanokka (Skatudden)

MIKAEL SUNDMAN

Sundman, Mikael: Plan och verklighet i Helsingfors stadsförnyelse: Katajanokka. Geografisk Tidsskrift 83: 73-80. May 1., 1983.

Urban redevelopment in the capital of Finland is examined by comparisons between plans and development schemes for the city center of Helsinki and the peninsula of Katajanokka (Skatudden) situated just east of the city center.

Mikael Sundman, arkitekt, tekn. lic. Stadsplaneringskontoret, Georgsgatan 17, SF-00120 Helsingfors.

Helsingfors bebyggelsehistoria kan ses som en kontinuerlig serie stadsförnyelseprocesser. Generation har efterträtt generation av hus, som byggt upp olika stadsbilder, som liknat varandra förvånansvärt litet. I det följande skall stadsutvecklingens huvuddrag skisseras upp med speciell hänsyn till Skatudden. Denna udde ligger ett stenkast från Helsingfors monumentala förvaltningscentrum. Empiremiljön kring Senatstorget avskiljs från Skatudden av en på 1840-talet grävd kanal som förband norra och södra hamnen med varandra. Detta geografiska förhållande gör det lätt att studera stadsförnyelseideologins framväxt och konkreta betydelse för Skatudden. Närheten till centrum och karaktären av holme har alltid gjort att Skatudden uppfattats och också behandlats som en helhet.

DEN AGRARA KÖPSTADENS FÖRNYELSE: ÅTERUPPBYGGNAD

Det första byggda Helsingfors på det nuvarande området uppfördes efter medlet av 1600-talet. Stadsstrukturen var typisk för den perifera svenska köpstaden. De äldsta bevarade stadsplanerna från slutet av seklet visar en typisk »oplanerad« bebyggelse. Den agrara staden med knappa tusen själar var koncentrerad till strandklipporna invid hamnen. Skatudden fick tjäna som upplag, där den låg på södra sidan av stadens huvudhamn. Bebyggelse saknades i övrigt på halvön. Klippskrevorna och däliden mellan två bergsknallar utnyttjades som åkerplättar för borgarnas anspråklösa odlingar (fig. 1).

Stadsförnyelse skedde i den agrara köpstaden med jämna mellanrum. Brand och krig var de främsta orsakerna till förnyelsen, även om prydighet och ordning någon gång kunde ha viss betydelse för stadsutvecklingen. Förnyelsens form var återuppbyggnad av förstörda gårdar.

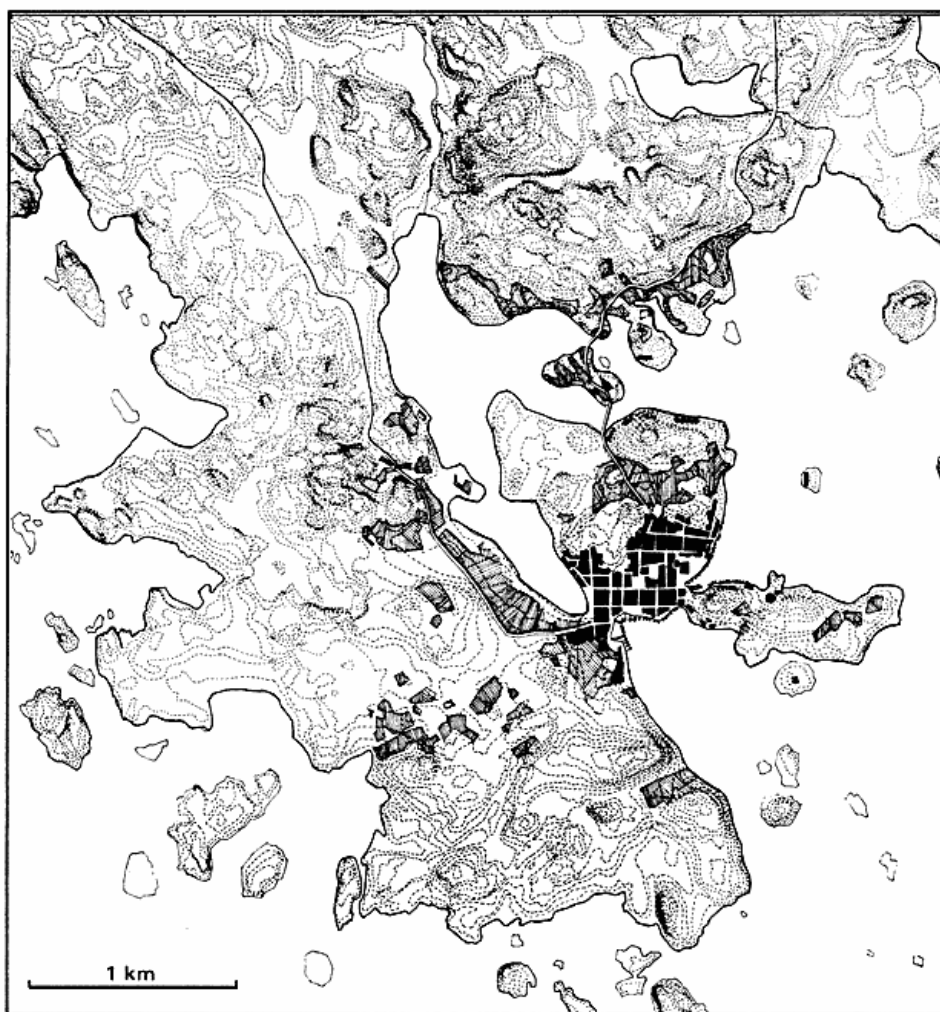


Fig. 1. Helsingfors agraria köpstad kring år 1700. Den anspråkslösa trähusbebyggelsen hyste knappt 1000 invånare. Skatuddens halvö ligger strax österom staden. Denna kala klippa utnyttjas som lagerområde. Dessutom finns några åkerplättar här och där.

Fig. 1. The agrarian market town. Helsinki in 1700.

Grundstrukturen i stadskroppen bibehölls i sitt system av gator och gränder, som följsamt lagt sitt nätverk enligt topografi och trafikbehov. Bördig mark sparadas som odlingsmark. Under det stora Nordiska Kriget i början av 1700-talet, som i Finland kallas Stora Ofreden, lades staden helt i aska, och så byggdes staden åter en gång upp på gammal grund.

Systematiseringssträvandena, som ordnat så många städer i räta vinklar, mäktade inte sätta några starka spår i staden. En enda helt rätlinjig gata – huvudgatan, Stora Gatan – fick man dock till stånd. Den oreglerade bebyggelsen spred sig tvärtom ut mot periferin. Skatudden fick nu sin första bebyggelse. De låga gårdarna för sjöfolk, sjöformän, någon skeppare och matrosar samt för marketentare följde hovsamt terrängförhållandena. Försvaret danade sin miljö i sluet

av 1700-talet, då en anspråkslös depå för lanthären byggdes ut på Skatuddens spets under Gustav III:s tid (fig. 2).

HELSINGFORS FÖRSTA »TOTALSANERINGSPLAN«

Det var den låga bebyggelsen i trä med tio eller elva instödda stenbyggda gårdar, som skulle utgöra basen för Finlands första huvudstad, efter det landet blivit en autonom del av det ryska tsarväldet. Empirestaden med senat, universitet, kyrka och garnisonen i sitt hjärta fick redan 1816 den reguljära plan, som skulle anses lämplig för den nya huvudstaden. Nya gatuperspektiv och gatusträckningar, nya kajer, torg och parker blev kännetecknande för stadsplanen. Den byggdes upp kring ett nyanserat system av gator i olika bredd från de breda planterade Esplanaderna och Bulevar-

den till de trångaste gränderna inne i de fem stadsdelarna, som samlades kring var sitt torg. Den nya staden, som 1850 skulle hysa 15.000 invånare, uppstod genom total ersättning av den gamla bebyggelsen. I centrum stod endast ett tiotal gamla hus kvar, medan de drygt 600 borgargårdarna hade uppstått på spillrorna av den gamla bebyggelsen, som i få fall hann bli äldre än en mansålder (fig. 3).

Men förnyelsens våg hann inte ut på Skatudden. Den egentliga staden erbjöd nog av mark för uppbyggande av den kejsrerliga provinshuvudstaden. »Fiskarkojorna« stod kvar ännu på 1880-talet, trots att de första systematiska »totalsaneringsplanerna« utförts redan på 1810-talet.

INDUSTRIALISMENS NEDRIVNING- OCH NYBYGGNADSFAS

Empirens Helsingfors var uttryckligen en trästad. Knappt en femtedel av borgargårdarna var tegelbyggda. T.o.m. största delen av de offentliga byggnaderna var av trä. Det är därför naturligt, att den industriella revolutionen skulle sätta brutala spår i den existerande bebyggelsen från och med slutet av 1800-talet. Det hektiska nybyggandet i staden resulterade i att befolkningen fördubblades vartannat decennium med början år 1860 ända till 1940. Bebyggelseförnyelsen blev totalsanering i centrum kombinerad med perifer expansion. Inom empirens – den finländska varianten av nyklassicismen – reglerade stadsplan började nyrenässanshusen växa upp. En- och tvåvåningshus ersattes med fem- och sexvåningshus. Ytterom det gamla centrum växte en ny trähusbebyggelse fram för de proletärmassor, som skulle driva fabrikena, bygga husen och delta i varuhanteringen.

Det är nu, som Skatudden blir mogen att exploateras. Kommunikationerna med ångbåtstrafik och järnväg får sin miljö vid hamnen på både norra och södra sidan av halvön. Det offentliga får sin miljö med ortodox katedral och myntverk i de västligaste delarna närmast förvaltningscentrum. Och invånarna kläms ihop med ett dominerande inslag av över- och medelklass vid gatan och arbetare mot gården. Exploateringen når upp till en effektivitet på tre (byggd areal/tomtareal). Ytterst i öst byggs fängelset ut mellan bostadskvarteren och örlogsdockan för marinen. Denna miljö uppstår huvudsakligen under perioden 1890-1910. Resultatet blir samtidigt Finlands enhetligaste jugendbebyggelse i sten (fig. 5).

Stadsförnyelsen för det första industrialiserade huvudstadssamhället blev utpräglad en kombination av totalsanering inom ramen för den gamla planen i centrum och en ofta i all hast planerad bebyggelse i trä runt centrum. Empirens hus i trä blev sällan äldre än 70 år. Här bör kanske inflikas, att påfallande många hus återanvändes genom flyttning. Som exempel kan man nämna C. L. Engels hus. Han hade under perioden 1816-1840 med några medhjälpare planerat inte bara största delen av byggnaderna i Helsingfors utan även praktiskt taget alla offentliga byggnader i landet. Hans träbyggda envåningsgård stod vid Bulevarden. Den ersattes på 1880-talet av ett flicklyceum men flyttades till de sydli-

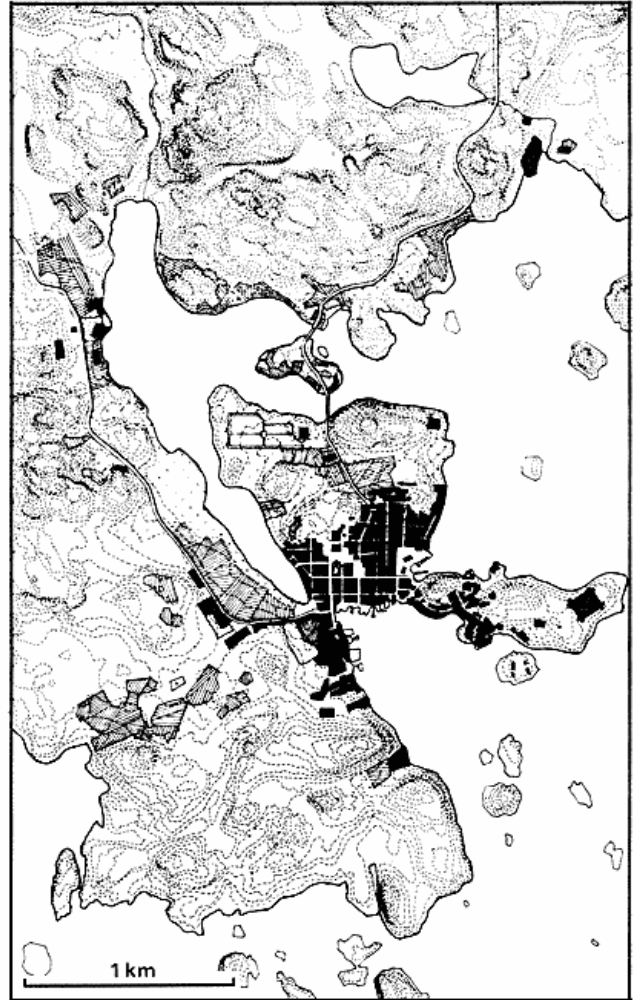


Fig. 2. Helsingfors år 1800. Ett tiotal stenhus har uppbyggs i den låga trähusbebyggelsen. 3000 invånare bebor staden, vars oregelbundna mönster spritt ut sig till Skatuddens västra halva.

Fig. 2. The market and garrison town during the first part of the 19th century.

gaste kvarteren i staden. Här ersattes den slutligen av ett bostadshus i sex våningar på 1930-talet.

Bebyggelseförnyelsen i staden under de första decennierna av Finlands självständighet efter ryska revolutionen blir historien om trähusbebyggelse, som ersätts av stenhus. De proletära trähuskvarteren, som byggdes ut i kanterna av den gamle staden, revs för att ersättas med högre hus, ofta redan 30-40 år efter det de uppförts. Denna process förflyttas successivt ut mot norr. Det sociala mönstret för denna förnyelse är i huvudsak arbetar- och småföretagarbefolkning, som redan på 1910-talet flyttar ut mot periferin, ofta långt ut i regionen längs järnvägslinjerna. Medelklass, företagare och funktionärer övertar bostäderna i de nya husen i stenstaden.



Fig. 3. Det autonoma storfurstendömet Finlands första huvudstad år 1850. Bebyggelsen är »totalsanerad» så när som på ett tiotal stenhus och Skatuddens fiskarkojor. De 15.000 invånarna bebor en enhetlig byggd stad i finländsk nyklassicism; empire.
Fig. 3. Capital of the Grand Duchy, neo-classical Helsinki in 1850.



Fig. 4. Den första industrialiseringsfasens stad år 1900 med 90.000 invånare. Industrierna har lagt en krans av ny bebyggelse runt den gamla empire-staden, där nyrenässanshusen växte upp i 5-6 våningar. »Totalsaneringen» på Skatudden har kommit igång.
Fig. 4. The industrialized capital in 1900.

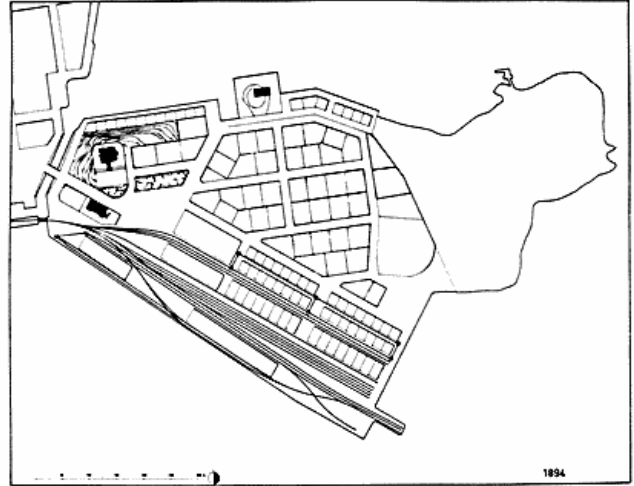


Fig. 5. Stadsplanen för utbyggnaden af Skatudden 1894. Utbyggnaden skedde under en kort period kring sekelskiftet. 1910 stod bebyggelsen klar och gav en fläkt av det kontinentalt urbana mönstret av tät stad.
Fig. 5. Site development plan for Katajanokka, 1894.

Undantagen utgörs egentligen endast av de tätaste stenhuskvartererna i Röddbergen i sydväst (paradoxalt nog i ett område, som annars kunde antas få burgen befolkning men de många fabrikerna i Röddbergen ger förklaringen) och de traditionella arbetarkvartererna i nordost »norr om långa bron».

FUNKISFÖRNYELSEN MED FÅ REALISERINGAR
Man har i europeisk stadsplaneringsdebatt vant sig vid att betrakta funktionalismen som den första totalsaneringsideologin. Det gamla moraliskt och även medicinskt förkastliga bebyggelsemönstret skulle uttraderas till förmån för en industriellt producerad, hälsosamt ljus och luftigt bebyggelse accentuerad av jämlikhetssträvanden. För Helsingfors hade funktionalismen i detta avseende praktiskt taget ingen betydelse. Man stod ju här ännu i begrepp att bygga just den bebyggelse, som funktionalisterna fördömde! Funkisens nya stadsplanering och arkitektur fick sprida sitt budskap på jungfrulig mark allt längre från centrum. Inne i stadskärnan finner man ytterst få exempel på, att 1930-talets stadsplaneringsprinciper skulle ha förverkligats. Inga systematiska totalsaneringsplaner förverkligades, ytterst få förslag gjordes upp. De enda exemplen utgörs av lamellhus, som vände gaveln mot gatan i stället för långväggen som tidigare. Så har den enhetliga fasadräckan brutits upp på några få ställen av funkishus, som öppnat inblickar mot gårdarna, som ändå blev smala, mörka och trånga. Stadsplanens grundstruktur och kvarterens mållösning bibehölls. Ofta fick funkishusen lov att inordna sig i räckan av byggnader runt kvarteret (fig. 6).

På Skatudden finner man det bästa och mest renodlade exemplet på funkisombyggnadsideologi i stadskroppen. Det var de tätt bebyggda lagerkvartererna söder som den sam-

manträngda bostadsbebyggelsen som redan 1931 föreslogs rivna. Dessa lagerbyggnader av vilka få hunnit bli ens 30 år gamla föreslogs ersätta av lamellhus som solfjädersformat skulle öppna korridorer av ljus och luft mot söder och havet framför den existerande bebyggelsen (fig. 7). Hamnfunktionerna var dock ekonomiskt betydelsfulla, och staden hade gott om obebyggd mark i sin ägo. Därför blev denna total-saneringsplan endast ett debattinlägg, som möttes av obetydlig entusiasm.

EFTERKRIGSTIDEN: ÅTERUPPBYGGANDE OCH SEDAN »TOTALSANERING«

Den bebyggelseförnyelse, som försiggick mellan världskriegen, innebar successiv rivning av trähusbeståndet, som tomtvis ersattes med stenhus, där byggnadsordningens krav på ljusets infallsvinkel gav maximihöjder för de nya husen. Dessutom var en allmän maximihöjd på 23 m fastställd från gatan till taklisten. Återuppbyggnaden efter kriget fortsatte denna byggnadstradition. Man tog under senare hälften av 1940-talet vid, där man slutat före kriget. Nyproduktionen kunde under långa tider in på 1950-talet förläggas till förorterna, efter det att Helsingfors stads gränser år 1946 flyttats långt ut mot norr, väst och öst. I centrum erbjöd de i kriget förstörda byggnaderna länge tillräckligt med byggnadsmark för det expanderande affärlivet, förvaltningen och i vissa fall boendet.



Fig. 6. Staden strax innan andra världskriget, en struktur med 250.000 invånare. Funktionalisternas stadsförnyelseprogram hade ingen reell chans att påverka bebyggelsemönstret. Man höll ännu på att bygga den stad, funktionalisterna på kontinenten fördömde.
Fig. 6. The inner city at the end of the first phase of industrialization, 1940.

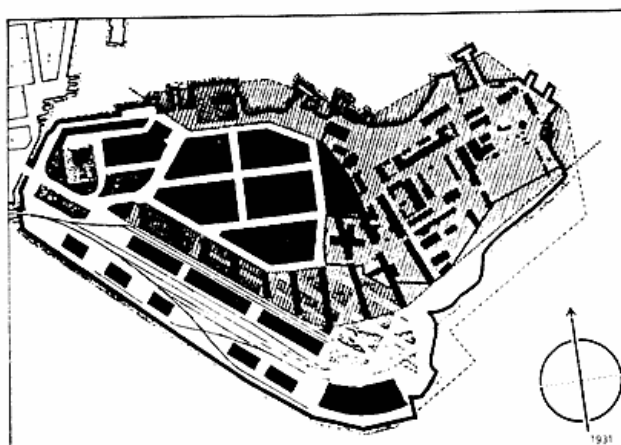


Fig. 7. Funkisförnyelse på Skatudden. Arkit. Välikangas radikala förslag 1931 för lamellhusbebyggelse, som skulle ersätta magasinerna med tomtexploateringsstal på över 5.0. Planen fick inga praktiska konsekvenser.

Fig. 7. »Idea plan» for Katajanokka in 1931.

Det starka ekonomiska och kulturella uppsvinget under slutet av 1950-talet skapade grund för flere stora saneringsplaner i staden. Redan 1954 hade prof. Lindegren tillsammans med arkit. Erik Kråkström fått färdigt ett »Förslag till stadsplan för det centrala området«. Tidigare obebyggda eller provisoriskt ibruktagna områden i centrum föreslogs tätt bebyggda. I samband med denna reglering skulle gamla city-kvarter, delvis med trähus totalsaneras. Likaså föreslogs det omfattande trähusbeståndet i arbetarstaden norr om långa bron ersatt med en helt ny stadsstruktur.

Denna plan blev verklighet endast till den del, trähusbeståndet föreslogs avrivet och ersatt med bostadsflervåningshus. Den centrala city-regleringen resulterade endast i vissa fragment (ett kvarter med fyra tornhus, »bilhusen«). Samma öde rönt Alvar Aaltos serie av centrumplaner. Finlandiahuset blev det fragment, som förverkligades av planerna från 1961, 1964 och 1972.

Det, som däremot inträffade förutom den våldsamma utbyggnaden för personbilstrafiken, var tomtvis rivning av stenhus från nyrenässans- och ungdomperioderna. Under 1960- och 1970-talen rev man c. 100 sådana stenhus. De hade i medeltal hunnit bli sextio år gamla. Denna stadsförnyelse med stor betydelse för gatubilden i staden fick ytterligare kraft, då man år 1969 höjde byggnadsrätten i de centrala stadsdelarna med ett principbeslut i stadsfullmäktige.

Även Skatudden fick sin totalsaneringsplan år 1961 dock som examensarbete vid Tekniska Högskolan. Planen ledde aldrig till allvarliga initiativ i den kommunala planeringsadministrationen, (fig. 8).

MOT BYGGNADSVÅRD OCH VARSAM OMBYGGNAD

Vid ingången till 1970-talet höll en allmän opinion på att födas, som betonade kontinuitet i stadsbebyggelsen och uppbyggnad och modernisering som alternativ till rivning och nybygge. Den avgörande händelsen var beslutet att upprusta Kottby trädgårdsstad, byggd i en speciell trävariant av den sk. tjugotalsskandinavismen. Beslutet föregicks av en häftig debatt, efter det man 1961 avgjort en arkitekttävling, som förutsatte totalsanering. Samtidigt hade viktiga strukturella förändringar inträffat i de centrala delarna av staden. Den stora och medelstora industrins utveckling förutsatte nya produktionsmetoder, mest i ett enda horisontalplan. Hamnfunktionerna förändrades, och skeppsvarven stod inför sina avgörande rationaliseringsbeslut. Tertiärfunktioner trädde allt oftare in i stället för bostäder och sekundärfunktioner.

Även Skatudden berördes i hög grad av utvecklingen. Bostäder kontoriserades i jämn takt. Det statliga skeppsvarvet beslöt att flytta bort, och därmed stod drygt 10 ha industri- och lagerområde öppet för förändring. Den planeringstävling, som utlystes 1971 och avgjordes följande år, förutsatte, att området skulle bebyggas med bostäder. Man ville revitalisera de gamla stadsdelarna, där befolkningsunderlaget minskat synnerligen kraftigt under de tjugo föregående åren. Planeringen av halvön strax intill det absoluta centrum i staden kom att gälla bevarande sanering i de existerande kvarteren med ca. 3 000 inv. med ett visst inslag av kompletterande bygge på några gårdar och en rivnings-tomt (fig. 9).

För de forna industri- och lagerområdena gällde uppgiften nyproduktion i omedelbar anslutning till den mycket specifika ungdomsmiljön, där uppgiften krävde anpassning till existerande bebyggelse. Vidare ställdes tidigt som mål ett återanvändande av vissa äldre byggnadsdelar.

Anpassningen av nytt till gammalt är ett krav på makroplan – en ny stadsdel fogas in i ett existerande urbant sammanhang. Kravet ställs också på mikroplan – gammalt byggnadsbestånd av lokalhistoriskt intresse skall ingå i ett nytt sammanhang.

SKATUDDEN SOM STADSFÖRNYELSEOBJEKT

På det forna garnisons- och skeppsvarvsområdet finns Marin-kasernerna, ett tidigt verk av Helsingfors betydelsesfullaste arkitekt C. L. Engel (1778-1840). Den utgör kärnan i en ofullbordad empiremonumentalmiljö. Man kan finna byggnadsfragment från svenska tiden i form av ett magasin med rusticerad portal från 1770-talet. Vidare uppvisar nybyggnadsområdet en brokig samling äldre industribyggnader i tegel och puts, byggda från 1830-talet till 1910-talet. Planeringsarbetet har till stor del bestått i bedömning av moderniserings- och återanvändningsmöjligheter för dessa byggnader. Planen som utarbetades 1973-1977 redovisar möjligheter för utbyggnad och komplettering av den symmetriska monumentalmiljö, som kommer att hysa Finlands utrikesministerium 1985.

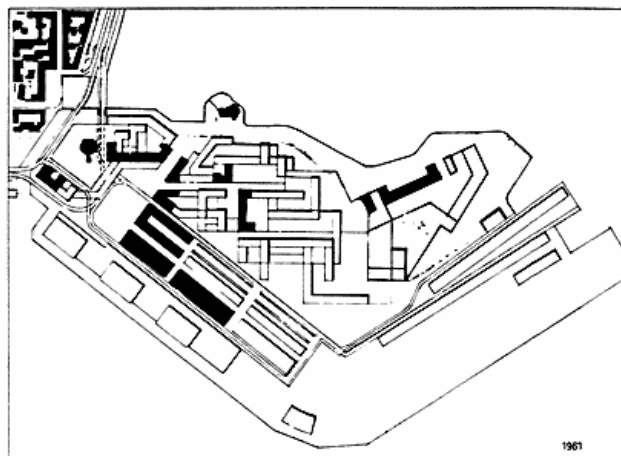


Fig. 8. Ett idéprojekt från 1961. Totalsaneringen av Skatudden skulle ersätta stadsdelens hus med en ny struktur. Några av sekelskiftets bästa arkitektoniska skapelser skulle bevarade ingå i ett nytt sammanhang.

Fig. 8. »Idea plan» for Katajanokka in 1961.

De nya bostadskvarteren (ca. 100.000 m² våningsyta) grupperar sig i 6 slutna kvarter kring de bevarade byggnaderna. Trädplanteringar och gator bildar både separerande och sammanfogande element. Kvarteren skall bilda en enhetligt varierad front mot havet. I stor skala är detta havsfrontmotiv typiskt för stadsuddens bebyggelse i sin helhet. De nya byggnaderna stiger successivt från fyra våningar mot stranden till sex, så att husen får en viss terrasserad karaktär.

Sambandet till existerande byggnader kombinerat med urbana utblickar från de nya husen och förankring av gatuperspektiv i existerande stadsbildsdominanter (Sveaborg, Johanneskyrkan samt några offentliga byggnader) skall ge fasthet åt den nya bostadsmiljön. Den offentliga miljön koncentreras till ett halvslutet bostadstorg, som i gatunivån avgränsas med arkader. Dessa och förläggningen av offentlig service och kommersiella aktiviteter till bottenvåningen skall ge en varierande och detaljerad karaktär åt fortgångarnivån. Den accentueras ytterligare av en svagt upphöjd, 6 meter bred förplantering mot söder och smärre förplanteringar mot sidogatorna. En gränd leder rätt igenom alla kvarter och bildar en trång offentlig passage, som alltid ger lä i de för havsvindarna mycket utsatta kvarteren (fig. 10).

En synpunkt på anpassning av ny struktur till gammal gäller husen som enskilda »individer». Det äldre stadsbyggandet får ju sin karaktär av, att alla hus är klart avgränsade helheter, som indras i ett kollektivt sammanhang. I Skatuddens nya kvarter planeras husen i regel av olika arkitekter. De uppförs av olika byggare. De skall sedan fogas samman med den gemensamma struktur, som stadsplanen ger utgångspunkterna för.

Ett ytterligare sammanhållande element är den drygt 500 m långa brutna granitmur, som avskiljer bostadskvarteren mot parkeringsplatserna och hamnen, och som också höjer

bostadskvarteren upp på en plattform 150 cm över huvudgatans, hamnens och parkeringens nivå. Denna upphöjning utgör samtidigt underlag för strandpromenaden, som löper runt hela det nybyggda området.

Trafik på traditionellt sätt

Personbilarna separeras från de nya kvarteren, men inte helt. I gatuplanet kommer man till alla ytterdörrar. Körbanan är smal (5,5 m), medan trottoarerna är breda (5,5 och 4,0 m). Möjligheterna till uppställning blir i praktiken begränsade på gatorna inne i området. Det blir »naturligt« att hålla bilen utanför. Gångavståndet är inte långt, eftersom stadsplanen definierar var varje fastighet har sina parkeringsplatser. Genomgångstrafik elimineras genom att det inte går någon väg runt Skatudden. Man kan heller inte komma från södra stranden till den nora genom bostadskvarteren.

Kollektivtrafiken sköts av spårvagnen, som går i fogen mellan offentlig miljö och bostadskvarter. Ändhållplatsens slinga ligger, som man kan vänta, på torget.

Grönområden, ytterst sparsamt

Ett faktum är, att hamnen på södra sidan förblir där den är. Den fria utblicken mot Finska viken får till en del kompensera bristen på grönområden. Enda möjligheten att bilda ett enhetligt område är en strandpark längs hela norra sidan av halvön. Sparsamma planteringar, låga buskar, rönnar på mjuka gräslindor är den karaktär, som planen söker.

I leden mellan nya och gamla Skatudden ligger idag ett stort kompakt fängelse. Här förutsätter planen den enda rivningen i större skala. Men inte helt eftersom den äldsta fängelsedelen bevaras. Den välvda bottenvåningens utrymnen kan väl återanvändas. Och fängelsemuren kan även den bevaras. På inre sidan utfylles terrängen så, att en promenad med sparsam utblick mot havet kan bildas. På så sätt får skolans bollplan ett visst vindskydd.

Realisering i stadens regi

Staden äger numera praktiskt taget all bostadsmark efter markbyten med finska staten. Det centrala läget gör bostäderna attraktiva. Det är upplagt för dyrt boende för en socialt sett begränsad befolkningsgrupp. Helsingfors stad har därför gått in för en blandad social struktur och ett varierat bostadsbestånd av ägarbostäder och hyresbostäder samt olika stora bostäder.

Här har man för första gången praktiserat ett system med pristak för överlåtelse av de privata bostäderna. I markarrendekontraktet finns inskrivet ett system, där staden har inlösningsrätt, och där det kommande försäljningspriset för all framtid binds vid dagens totalkostnader ca. 3.600 mk/m² lägenhetsyta i statligt finansierade hus och ca. 4.600 mk/m² lägenhetsyta i privat finansierade hus. Detta regleringssystem tillämpas på alla områden, där bostäder byggs på stadens arrendemark, och utgångspunkten är att stävja prisstegringarna i centrum och även att möjliggöra en blandad social invånarstruktur.



Fig. 9. Centrum i Helsingfors idag. Befolkningen har minskat till 130.000 från att ha varit nästan dubbelt större. Stadsförnyelsen har varit punktvis skeende rivning och ny byggjord. Dominerande inslag är de stora anläggningarna för hamn, energiförsörjning och sjukhus, som förlagts runt den äldre stadsstrukturen. Skatuddens spets har fått ny bebyggelse för c. 3.000 invånare.

Fig. 9. The center of metropolitan Helsinki in 1980.

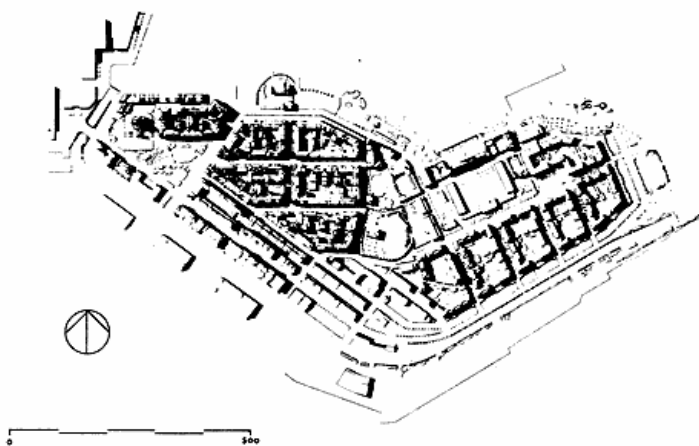


Fig. 10. Illustration av stadsplanen. De nya kvarteren längst i öster. Mellan de gamla och nya bostadsområdena förläggs offentlig service i äldre industribyggnader, som bevaras och ombyggs. Den centralsymmetriska anläggningen kommer att bli utrikesministeriet. Hamnen i söder bevaras. Därför blir det strandparker i öster och norr. Utbyggnadsskedet 1979-1984.

Fig. 10. Realized site development plan for Katajanokka 1976.

När det gäller privat finansierade självägda bostäder, regleras den första överlåtelsen, efter det bostaden färdigställts av staden genom arrende- och byggnadsavtal. Villkor för bostädernas priser och kvalitetsnivå ingår i avtalen. Bostädernas prisnivå kan bestämmas på grundval av en entreprenadstävling eller på basen av förhandlingar mellan byggherren och staden. I det senare fallet kan grunden för prisbestämningen vara resultatet av en öppen total entreprenadstävling, byggherrens motiverade prisbud, ett av staden beräknat pris, eller prisnivån för den statsbelånade produktionen. Kvalitetsnivån bestäms genom till avtalet fogade planer, som preciserar stadsplanen. Då det är viktigt, att bostäder, som genom stadens åtgärder åsatts ett skäligt pris, inte blir föremål för spekulation, upptar avtalen också ett villkor om val av invånare. Det förutsätts, att bostadens första köpare behöver bostad, dvs. själv flyttar in i den.

Vid senare överlåtelser regleras bostädernas priser genom bestämmelser i bolagsordningarna. Därför förutsätts i det ovannämnda avtalet, att i bolagsordningen för bolagen bestämts, hur bostädernas priser vid senare överlåtelser skall beräknas, samt att staden har inlösningsrätt. Då valet av invånare också vid de senare överlåtelseerna är viktigt, upptar bolagsordningen bestämmelser om, att lägenhetens köpare skall bo i den förvärvade bostaden. Ikraftträdandet och tillämpningen av stadgandena i bolagsordningen förutsätter, att staden är aktieägare i varje bolag, som grundas. Därför köper staden alltid en bostad i varje privat finansierad fastighet, vilket gör att staden blir aktionär i bolaget. Tekniskt är bolagsordningen skriven så, att staden har inlösningsrätt för varje bostad, som erbjuds till försäljning till det fixerade priset. Moderniseringsarbeten respektive slitage kan motivera korrigerande av prisnivån.

Byggnadsplaneringen, som huvudsakligen sköts av olika privata arkitektkontor, sker i samarbete med staden. I det arrendekontrakt, som uppgörs, kräver man, att byggnadsplanerna och gårdsplaneringsplanerna realiseras. De egentliga entreprenörerna väljs med öppen entreprenadstävling som grundas på dessa planer. De första invånarna flyttade in i maj 1979, och de sista husen kommer att stå klara för inflyttning i maj 1984.

SUMMARY

Plan and reality in urban renewal. Helsinki.

The agrarian market town of Helsinki, in 1700 (fig. 1) had approximately 1,000 inhabitants, living in very modest timber houses. Adjoining this area, to the east, is the rocky peninsula of Katajanokka, comprising warehouses and even agricultural land. By 1800 (fig. 2) Helsingfors had a population of about 3,000 and a number of stone houses had been built in the midst of the low timber houses. The built-up area, with its irregular street pattern, now included the westernmost parts of Katajanokka.

The neo-classical Helsinki of 1850 (fig. 3) had only a few remnants of the old building stock which includes a few brick houses in the center and some fishermen's huts on Katajanokka. The built-up area had been totally reconstructed and its lay-out had been transformed into a strict gridiron structure. About 15,000 people lived in

the new stone houses built in a Finnish neo-classical style (empire).

The industrialized capital in 1900 (fig. 4) had around 90,000 inhabitants and industry had settled like a wreath around the old neo-classical city with its 5-6 storey 'neo-renaissance' buildings. A total redevelopment scheme had been commenced on the Katajanokka peninsula. During a short period at the turn of the century exploitation (fig. 5) took place, and by 1910 Katajanokka had been transformed into a dense housing area reminiscent of urban environments in continental Europe.

Prior to the Second World War Helsinki had 250,000 inhabitants (fig. 6). So far the housing development schemes had not been influenced by the ideas of functionalism. For example, the functionalistic idea plan for the urban renewal of Katajanokka (fig. 7) was never implemented. According to that plan lamella houses, with a floor space ratio exceeding 5.0, should replace the old warehouses.

The city center of today's Helsinki (fig. 9) has 130,000 inhabitants. Urban renewal is carried out by spot redevelopment and large development schemes – for harbours, energy production and hospitals – have been implemented just outside the city center. A new residential area for 3,000 inhabitants has been built on Katajanokka. According to an unimplemented 'idea plan' of an almost total urban renewal of Katajanokka from 1961 (fig. 8) only a few brick houses of very high architectural quality would be saved and included into the modern building structure.

Urban redevelopment of the Katajanokka area is taking place in the period 1979-84 according to a new site development plan (fig. 10). New dwelling areas are being developed in the east, and public services will be located between the old and new dwelling areas. The harbour will remain in the south, and parkland will be laid out along the shore to the east and the north.