

YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTTIEN MUUTTAMISMAHDOLLISUUDET ASUNTORAKENTAMISEEN

AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen (29.10.2012) mukainen selvitys
31.12.2013



31.12.2013

Sisällys

TIIVISTELMÄ.....	2
1. JOHDANTO	3
2. SELVITYKSEN TIETOLÄHTEET JA TOTEUTTAMISTAPA.....	4
3. YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTIT HELSINGISSÄ.....	5
3.1 Tyhjät yleisten rakennusten tontit.....	9
3.2 Vajaasti rakennetut yleisten rakennusten tontit.....	13
3.3 Täyteen rakennetut yleisten rakennusten tontit.....	16
3.4 Yleisten rakennusten tontit peruspiireittäin.....	18
4. VERTAILUTIETOA HELSINGIN, ESPOON JA VANTAAN YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTEISTA.....	18
5. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	20
LIITE 1. YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTTIEN MÄÄRÄ JA LASKENNALLINEN VARANTO PERUSPIIREITTÄIN.....	24
LIITE 2. KARTTA ETELÄISEN SUURPIIRIN YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTEISTA.....	25
LIITE 3. KARTTA ITÄISEN SUURPIIRIN YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTEISTA.....	26
LIITE 4. KARTTA KAAKKOISEN SUURPIIRIN YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTEISTA.....	27
LIITE 5. KARTTA KESKISEN SUURPIIRIN YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTEISTA.....	28
LIITE 6. KARTTA KOILLISEN SUURPIIRIN YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTEISTA.....	29
LIITE 7. KARTTA LÄNTISEN SUURPIIRIN YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTEISTA.....	30
LIITE 8. KARTTA POHJOISEN SUURPIIRIN YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTEISTA.....	31
LIITE 9. KARTTA ÖSTERSUNDOMIN SUURPIIRIN YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTEISTA.....	32



31.12.2013

TIIVISTELMÄ

Helsingissä on 1 002 yleisten rakennusten tonttia, joista 75 tyhjiä ja 257 vajaasti rakennettuja. Tonteilla on laskennallista varantoa 1 242 046 kerrosneliömetriä, josta reilu viidennes tyhjiillä tonteilla. Kaupunki omistaa 69 prosenttia tonteista. Tonttien asuntorakentamispotentiaali on pieni, tyhjiä tonteista kymmenesosa tonteista voidaan muuttaa asumiseen ja asuntorakentamismahdollisuuksia voidaan tutkia viidenneksellä tyhjiä tonteista. Vajaasti rakennetuista tonteista vain kolmella prosentilla asuntorakentaminen on mahdollista tai sitä voidaan tutkia. Pääosalla (95 %) vajaasti rakennetuista tonteista rakennusten sijoittelu ja palveluun liittyvät muut toiminnot eivät mahdollista asuntorakentamistarkasteluja, vaikka viidenneksellä tonteista on käyttämätöntä rakennusoikeutta yli 5 000 kerrosneliömetriä. Osalla näistä tonteista sijaitsee arvokiinteistöjä ja kirkkoja ja osan asemakaavat ovat vanhoja.

Selvityksen perusteella olisi tarpeellista laatia nykyistä järjestelmällisemmin ja alueiden kehityksen seurantaindikaattoreihin perustuen alueellisia täydennysrakentamissuunnitelmia. Yksittäisten tonttien kehittämismahdollisuuksien selvittämisen sijaan voitaisiin tarkastella suurempia aluekokonaisuuksia. Alueellisten täydennysrakentamissuunnitelmien tuottamalla suuremmilla rakentamiskokonaisuuksilla voitaisiin vaikuttaa alueen väestöpohjaan ja asuntokannan monipuolistamiseen ja lisäksi asukkaat saisivat selkeämmän kuvan alueen kehittämissuunnitelmista.

Selvityksessä todetaan, että monilla nykyisillä palvelurakennusten tonteilla on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta. Alueilla tulisi pohtia, voisiko nykyistä palveluverkkoa kehittää niin, että vajaasti rakennettuja tontteja ja niiden palvelutiloja käytettäisiin tehokkaammin ja mahdolliset tyhjät tontit vapautuisivat muuhun käyttöön. Kaavamerkintöjä on yleisten rakennusten tonteilla runsaasti (68) ja merkintöjen määrä on viime vuosina kasvanut. Kaupungin omistamalla maalla sallivampi asemakaavamerkintä mahdollistaisi tontin kehittämisen, mikäli asemakaavoitusvaiheessa ajateltu toiminto ei tontille sijoitukaan. Mikäli kaupunki haluaa ohjata yleisten rakennusten tonttien kehittämistä, asemakaavoitusta ja rakentamista nykyistä yhtenäisemmin tulee laatia yhtenäiset ja selkeät periaatteet.



31.12.2013

1. Johdanto

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012, Kotikaupunkina Helsinki, täytäntöönpanopäätöksessä (29.10.2012) kaupunginhallitus kehotti talous- ja suunnittelukeskusta tekemään selvityksen yleisten rakennusten tonttien muuttamismahdollisuuksista asuntorakentamiseen. Selvitys jatkaa kaupungin toimia täydennysrakentamisen edistämiseksi ja täydennysrakentamis-mahdollisuuksien kartoittamiseksi.

Yleisten rakennusten tonttia koskevan selvityksen sisällöstä ja etenemisestä on keskusteltu täydennysrakentamisprojektin ohjausryhmässä. Ohjausryhmä on poikkihallinnollinen ja siihen kuuluvat edustajat talous- ja suunnittelukeskuksesta, hallintokeskuksesta, kaupunkisuunnitteluvirastosta, kiinteistövirastosta, rakennusvalvontavirastosta, tietokeskuksesta, asuntotuotantotoimistosta (ATT) sekä Helsingin kaupungin Asunnot Oy:stä (Heka). Lisäksi selvitystä on esitelty asunto-ohjelmasihteeristölle syksyllä 2013.

Helsingissä täydennysrakentamisen edistämiseksi käynnistettiin täydennysrakentamiskampanja kaupunginvaltuuston aloitteesta maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008–2017 seurantaraportin hyväksymisen yhteydessä 29.4.2009. Kampanjan tavoitteena oli kannustaa kiinteistönomistajia, asunto-osakeyhtiöitä sekä kiinteistöyhtiöitä täydennysrakentamiseen. Kaupunginjohtajan päätöksellä perustettiin poikkihallinnollinen täydennysrakentamistyöryhmä toimikaudeksi 1.9.2009–31.12.2010 ja sen tehtäväksi asetettiin kaupunkirakenteen tiivistämisen edistäminen MA-ohjelmassa 2008–2017 määriteltujen periaatteiden mukaisesti.

Täydennysrakentamistyöryhmän loppuraportissa 9.2.2011 todetaan, että täydennysrakentamisen kehittäminen edellyttää kaupunkitasoisia toimia, nykyisten toimintatapojen tarkistuksia ja uusia ratkaisuja. Työryhmän esittämiä poikkihallinnollisia kehittämistoimenpiteitä ja käytännön toteuttamista käsiteltiin aluerakentamisprojektien johtoryhmässä 2.12.2010. Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto esitti täydennysrakentamisprojektin perustamista aluerakentamisprojektien johtoryhmälle 9.6.2011. Projekti perustettiin kehittämisosastolle ja sen tehtävänä on koordinoita täydennysrakentamistoimia sekä huolehtia strategiaohjelman sekä maankäytön ja asumisen toteutusohjelman (nykyisin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman) täydennysrakentamista koskevien tavoitteiden toteutumisen ohjaamisesta ja seurannasta.

Kaupunki on kehittänyt täydennysrakentamisen edistämiseksi prosesseja sekä kannustimia. Osana täydennysrakentamisen edistämistä Helsingin kaupunki on vuonna 2010 valmistuneessa asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvityksessä kartoittanut täydennysrakentamismahdollisuuksia omassa kiinteistökannassaan.



31.12.2013

Selvityksessä esitettyjen kohteiden toteutumisen edistymistä seurataan vuosittain. Selvitys yleisten rakennusten muuttamismahdollisuuksista asuntorakentamiseen jatkaa täydennysrakentamismahdollisuuksien kartoittamista koko kaupungin tasolla.

Täydennysrakentamisen hyötyjä voidaan tarkastella eri toimijoiden näkökulmista. Helsingissä tarvitaan asukasmäärän kasvaessa jatkuvasti uusia asuntoja. Kaupungin tavoitteita ovat muun muassa kestävä kehitys ja kestävä kaupunkirakenne sekä eri kaupunginosien elinvoimaisuus ja keskinäinen tasapaino. Täydennysrakentaminen olemassa oleville asuinalueille tai niiden välittömään läheisyyteen tukee edellä mainittuja periaatteita. Täydennysrakentamisessa voidaan usein hyödyntää aikaisemmin tehtyjä investointeja, jolloin investointikustannukset ovat uudisalueita pienemmät. Uudistuotannolla voidaan monipuolistaa sekä asuntotyyppijakaumaa että alueen asuntojen hallintamuotojakaumaa. Uudet asukkaat tukevat alueen palveluita ja täydennysrakentaminen tuo alueen kaupunkikuvaan uusia kerrostumia.

2. Selvityksen tietolähteet ja toteuttamistapa

Selvitys yleisten rakennusten tonteista pohjautuu Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY) seutu- ja ympäristötiedon tuottamaan SeutuRAMAVA-aineistoon. Selvityksessä käytetty aineisto on tuotettu helmikuussa 2013. Aineistoon on koottu yhdenmukaisesti tiedot pääkaupunkiseudun neljän kaupungin asemakaavoitetusta rakennusmaavarannosta. Aineistosta on erotettu Helsingin kaupungin alueella sijaitsevat yleisten rakennusten tontit käyttötarkoitukseluokkaa vastaavan numerokoodin perusteella. Numerokoodi vastaa asemakaavaan merkittyä käyttötarkoitusta. Rekisteritietoa asemakaavamerkinnästä ylläpitää kiinteistöviraston kaupunkimittaussosasto ja aineistossa puuttuvan tiedon määrä on yksi prosentti. Tarkastelussa ovat mukana ne tontit, joiden pääkäyttötarkoitus liittyy yleisiin rakennuksiin eli kaavamerkintä alkaa Y-kirjaimella. Tarkastelun ulkopuolelle jäävät tehtävänannon perusteella palvelurakennusten korttelialueet, joiden kaavamerkintä alkaa P-kirjaimella. Näitä on Helsingissä 16 ja ne on kaikki kaavoitettu 2000-luvulla.

SeutuRAMAVA-aineistossa tontin varannot on laskettu teoreettisena ja laskennallisena rakennusmaavarantona. Rakennusmaavaranto vastaa tontin käyttämätöntä kerrosalaa, tässä selvityksessä käyttämättömästä kerrosalasta käytetään termiä varanto. Teoreettinen rakennusmaavaranto saadaan kun rakennusoikeudesta vähennetään käyttöön otettu kerrosala. Laskennallinen varanto muodostuu kun teoreettisesta varannosta vähennetään asuinrakentamisen osalta alle 100 k-m²:n ja työpaikkarakentamisen osalta alle 400 k-m²:n varannot. Rakennusasteen ollessa alle 20 % on rakennusoikeus otettu täytenä mukaan, koska tontilla olevat rakennukset on oletettu purettavaksi. Työpaikkarakentamisen rakennusasteen ollessa yli 80 %, lasken-



31.12.2013

nallinen varanto on nollattu. Yleisten rakennusten tontteihin sovelletaan työpaikkarakentamisen varannon sääntöjä eli laskennallinen varanto on muodostettu vähentämällä teoreettisesta varannosta alle 400 k-m²:n varannot sekä laskennallinen varanto on nollattu rakennusasteen ollessa yli 80 %.

Selvityksessä on tarkasteltu tonttien yhteenlaskettua laskennallista varantoa. Toisin sanoen laskennallista varantoa ei ole eroteltu käyttötarkoituksen mukaan. Pääosin yleisten rakennusten tonttien laskennallinen varanto on kokonaisuudessaan osoitettu yleisten rakennusten rakentamiseen. On mahdollista, että varanto sisältää muihinkin käyttötarkoituksiin, kuten asumiseen, osoitettua varantoa. Tontin kokonaisvaranto on asuntorakentamisen kannalta oleellista, joten yksityiskohtaiseen tarkasteluun ei ole nähty selvityksessä tarvetta. Täyteen rakennuttujen tonttien osalta on tarkasteltu teoreettista varantoa, koska laskentasäännön vuoksi tonteilla voi olla asuntorakentamisen kannalta merkittävä määrä varantoa, vaikka tonteilla ei ole laskennallista varantoa.

Yleisten rakennusten tonteista on erotettu laskennallisen varannon ja muiden analyysien perusteella asuntorakentamiseen mahdollisesti soveltuvat tontit. Näistä tonteista on pyydetty kannanotto ensisijaisesti alueen kaavoittajilta. Tarpeen mukaan tontin tilannetta ja palveluverkon kehittämistarpeita on tiedusteltu palveluhallintokunnilta sekä tilakeskukselta. Edellä mainittujen tarkastelujen ja kannanottojen perusteella tontit on luokiteltu asuntorakentamiseen soveltuviin, muuhun käyttötarkoitukseen muuttuviin sekä nykyisessä käytössä säilyviin tontteihin.

Selvityksessä tarkastellaan yleisten rakennusten tonttien kokonaismäärää, kaavamerkintöjä, maanomistajuutta, laskennallista varantoa, käyttöönotettua kerrosalaa sekä asemakaavan lainvoimaistumisvuotta. Tontteja tarkastellaan kokonaisuudessaan sekä erikseen tyhjiä, vajaasti rakennettuja sekä täyteen rakennettuja Y-tontteja. Lisäksi tontteja on tarkasteltu peruspiireittäin. Lopuksi tuodaan esille kehittämiskohteita ja yleisten rakennusten tontteihin liittyviä erityiskysymyksiä.

3. Yleisten rakennusten tontit Helsingissä

Helmikuussa 2013 tuotetun rekisteriaineiston mukaan Helsingissä on 1 002 yleisten rakennusten tonttia. Näillä tonteilla on käyttöönotettua kerrosalaa 5 310 054 kerrosneliömetriä ja laskennallista varantoa 1 242 046 kerrosneliömetriä. Helsingin kaupunki omistaa 69 prosenttia yleisten rakennusten tonteista ja laskennallisesta varannosta Helsingin kaupungin osuus on 65 prosenttia. Senaatti-kiinteistöt omistaa tonteista 6,8 prosenttia ja varannosta 12,5 prosenttia (Taulukko 1.).



31.12.2013

Taulukko 1. Yleisten rakennusten tonttien määrä, käyttöönotettu kerrosala ja laskennallinen varanto maanomistajittain

Maanomistaja	Tonttien määrä	Osuus tonteista (%)	Käyttöönotettu kerrosala yht.	Laskennallinen varanto yht.	Osuus varannosta (%)
Helsinki	689	68,8	2 736 217	809 459	65,2
Senaatti-kiinteistöt	68	6,8	768 842	155 503	12,5
Muu uskonnollinen yhteisö, säätiö, puolue tai yhdistys	53	5,3	219 208	24 614	2,0
Ev.lut.seurakunta	49	4,9	79 853	32 312	2,6
Yliopistokiinteistöt	34	3,4	462 468	92 950	7,5
Kiinteistöosakeyhtiö	26	2,6	180 623	8 069	0,6
Vierasvaltio	22	2,2	60 980	17 654	1,4
Muu, tuntematon	15	1,5	74 777	42 881	3,5
Muu yritys	12	1,2	58 461	5 600	0,5
Asunto-osakeyhtiö tai asunto-osuuskunta	8	0,8	32 020	2 373	0,2
Kuntainliitto, kuntayhtymä, kuntien osakkuusyhtiöt	6	0,6	317 510	47 322	3,8
Valtion muu	5	0,5	73 324	700	0,1
Rakennuttajayritys ja isot asumisoikeus- ja vuokraustoimijat	4	0,4	29 769	0	0,0
Pankki tai vakuutuslaitos	3	0,3	46 014	998	0,1
Valtioenemmistöiset yhtiöt	3	0,3	118 713	0	0,0
Muu yksityinen henkilö	2	0,2	500	1 611	0,1
Opetus- ja kulttuuriministeriö	1	0,1	23 816	0	0,0
Rakennusyritys, talonrakentaminen	1	0,1	19 384	0	0,0
Yhteiseksi erotettu alue	1	0,1	7 575	0	0,0
Yhteensä	1 002	100	5 310 054	1 242 046	100

Asemakaavamerkintä määrittää tontin käyttötarkoituksen. Yleisten rakennusten tonteilla on aineistossa 68 erilaista asemakaavamerkintää. Yleisimmät asemakaavamerkinnät ovat YS eli sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (178), YO eli opetustointa palvelevien rakennusten alue (144 kpl) sekä YL eli julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (135 kpl) (taulukko 2.). Yleisten rakennusten tonttien asemakaavamerkintöjen määrä on kasvanut yhdestä 35:een 1940-luvulta 2000-luvulle. 2010-luvulla asemakaavamerkintöjä on ollut 14. Aineiston perusteella näyttäisi siltä, että yleisten rakennusten tontin käyttötarkoitusta on haluttu ohjata entistä tarkemmin. Mitä tarkempi asemakaavamerkintä käyttötarkoituksen suhteen on, sitä vähemmän liikkumavaraa tontin käytössä on.



31.12.2013

Taulukko 2. Yleisten rakennusten tonttien asemakaavamerkinnät kaavan vahvistumisvuosikymmenittäin

Asemakaava merkintä	Tonttien määrä	1930- luku	1940- luku	1950- luku	1960- luku	1970- luku	1980- luku	1990- luku	2000- luku	2010- luku
YS	178				14	51	63	26	24	
YO	144				13	25	37	34	32	3
YL	135						44	55	30	6
Y	96				13	15	25	23	18	2
Ei merkintää	75	2	6	61	3		2		1	
YK	64				6	9	22	4	22	1
YH	61				1	5	38	6	10	1
YOS	46					18	20	5	2	1
YU	37						8	7	21	1
YOT	16							3	12	1
YHL	13					8	4	1		
YY	13						7	2	3	1
YM	12						3	4	5	
YSA	9							2	6	1
YSV	8				2	6				
YSA-1	6							2	4	
Y-1	5							2	1	2
YK/S	5						3	2		
YTU	5							3	2	
YOK	4				1				2	1
YV	4					1	1	2		
YHO	3					1	1		1	
YO/S	3							3		
YOA	3					2		1		
YPA	3							1	1	1
Y/S	2							1	1	
YA	2				1			1		
YHS	2					1	1			
YHT	2								1	1
YKH	2						2			
YKU	2					1	1			
YLK	2						1	1		
YS/S	2								2	
YV/S	2						1		1	
YVV	2						1	1		
AS	1					1				
YAS	1						1			
YE-V	1							1		
YHK	1						1			
YHM	1					1				
YHV	1						1			
YJ	1							1		
YKS	1					1				
YL/S	1								1	
YL-K	1						1			
YM/S	1							1		
YMO	1								1	
YMS	1					1				
YOA-1	1								1	
YOA-2	1								1	
YO-K	1								1	
YOR	1					1				
YOU	1								1	
YOV	1						1			
YOY	1								1	
YP	1				1					
YR	1								1	
YSN	1					1				
YSO	1								1	
YSU	1						1			
YTP	1								1	
YTS	1					1				
YUV	1					1				
YVK	1								1	
YVS	1					1				
YVY	1					1				
YY/S-K	1							1		
YY-1	1							1		
YYO	1								1	

Laskennallista varantoa (351 297 kem²) ja käyttöön otettua kerrosalaa (1 761 950 kem²) on eniten 2000-luvulla kaavoitetuilla tonteilla (taulukko 3.). Vähiten laskennallista varantoa (11 000 kem²) on 1940-luvulla kaavoitetuilla tonteilla.



31.12.2013

Taulukko 3. Laskennallinen varanto kaavan vahvistumisvuosikymmenittäin

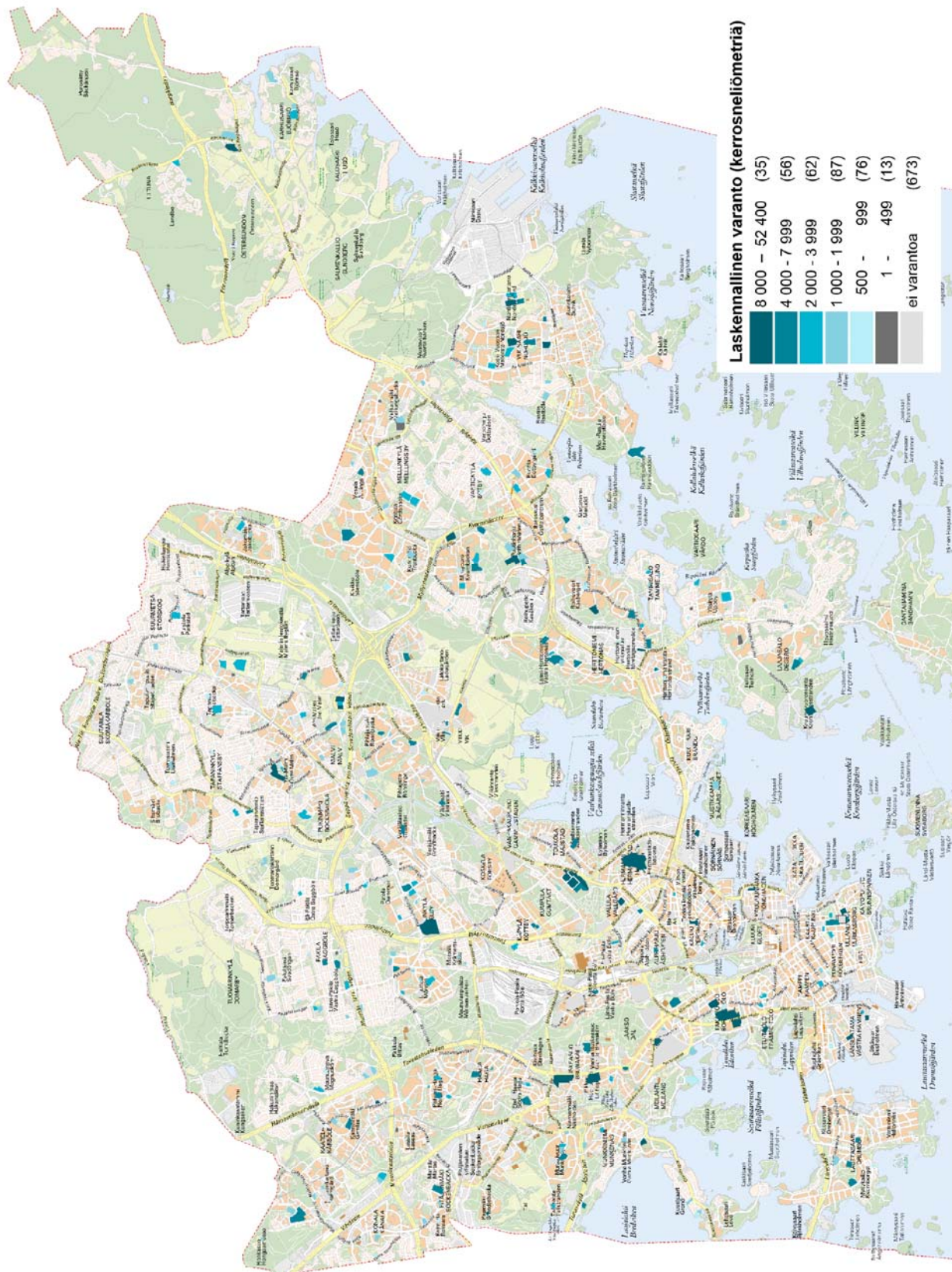
Kaavan vahvistumisvuosikymmen	Tonttien määrä	Laskennallinen varanto	Osuus laskennallisesta varannosta (%)	Käyttöönottettu kerrosala	Käyttämättömän kerrosalan (varannon) osuus tontin kokonaiskerrosalasta
1930-luku	2	25 431	2,0	738	97,2
1940-luku	6	11 000	0,9	47 339	18,9
1950-luku	61	195 147	15,7	395 366	33,0
1960-luku	55	89 083	7,2	218 577	29,0
1970-luku	153	130 611	10,5	591 841	18,1
1980-luku	291	207 788	16,7	1 266 775	14,1
1990-luku	197	178 086	14,3	849 719	17,3
2000-luku	214	351 297	28,3	1 761 950	16,6
2010-luku	23	53 603	4,3	177 749	23,2
Yhteensä	1 002	1 242 046	100,0	5 310 054	19,0

Yleisten rakennusten tonttien sijainnit ja tonttien laskennallinen varanto Helsingissä ilmenevät kuvasta 1. Tontteja tarkastellaan peruspiireittäin myöhemmin tässä selvityksessä. Eniten on tontteja, joilla laskennallisen varannon määrä on 1 000–1999 kerrosneliömetriä, 87 kpl. Tontteja, joilla varantoa on jäljellä yli 8 000 kerrosneliömetriä, on 35.



31.12.2013

Kuva 1. Yleisten rakennusten tontit Helsingissä ja niiden laskennallinen varanto





31.12.2013

3.1 Tyhjät yleisten rakennusten tontit

Jos tontilla ei ole rekisterin perusteella käyttöönotettua kerrosalaa, luokitellaan se tyhjäksi tontiksi. Rekisteriaineistossa käyttöönotettuun kerrosalaan on laskettu kaavayksikön rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ja summaan on huomioitu sekä valmiit että rakennusluvan saaneet kohteet.

Tyhjiä yleisten rakennusten tontteja on Helsingissä 75. Tonteilla on laskennallista varantoa 276 220 kerrosneliömetriä. Helsinki omistaa pääosan tonteista, 64 kpl eli 85,3 %. Laskennallisesta varannosta Helsingin osuus on 83,3 % (229 999 kem²)(taulukko 4.).

Taulukko 4. Tyhjät yleisten rakennusten tontit ja laskennallinen varanto (kem²) maanomistajittain

Maanomistaja	Tonttien määrä	Laskennallinen varanto	Osuus varannosta (%)
Helsinki	64	229 999	83,3
Muu, tuntematon	3	20 600	7,5
Vieras valtio	1	11 000	4,0
Senaatti-kiinteistöt	2	10 000	3,6
Muu yksityinen henkilö	1	1 611	0,6
Ev.lut.seurakunta	1	1 300	0,5
Muu uskonnollinen yhteisö, säätiö, puolue tai yhdistys	2	1 060	0,4
Kiinteistöosakeyhtiö	1	650	0,2
Yhteensä	75	276 220	100,0

Tyhjien tonttien soveltuvuudesta asuntorakentamiseen pyydettiin arviota kaupunkisuunnitteluvirastosta sekä aluerakentamisprojekteilta. Muutamissa tapauksissa tontin tilanne selvitettiin palveluhallintokunnasta. Tonteista pyydettiin seuraavia tietoja:

- Onko tontilla käynnissä asemakaavamuutosta?
- Mikä on mahdollisen asemakaavamuutoksen aikataulu?
- Vaikuttaako asemakaavamuutos tontin käyttötarkoitukseen ja tuleeeko tontille asuntorakentamista?
- Jos asemakaavamuutosta ei ole käynnissä, olisiko tontti mahdollista muuttaa asumiseen?

Saatujen vastauksien perusteella tyhjät yleisten rakennusten tontit luokiteltiin asuntorakentamismahdollisuuksien mukaan (taulukko 5. ja kuva 2.). Tyhjiä tonteista asuntorakentamiseen soveltuu kymmenen tonttia, joilla on laskennallista varantoa 29 058 kerrosneliömetriä. Osalla tonteista asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu. Lisäksi 17 tontilla asuntorakentamismahdollisuuksia voidaan tutkia. Näillä tonteilla on 37 544 kerrosneliömetriä laskennallista varantoa. Tontteja, joiden muuttaminen asuntorakentamiseen ei tulkinna mukaan ole mahdollista on 22 ja niillä on varantoa 106 895 kerrosneliömetriä. Haastava tai ei tällä hetkellä -luokkiin kuuluvia tontteja on 12 ja niillä on varantoa 25 467 kerrosneliömetriä. Tonteista 14:sta on yleisten



31.12.2013

rakennusten hanke. Näillä tonteilla on laskennallista varantoa 73 403 kerrosneliömetriä.

Taulukko 5. Tyhjien yleisten rakennusten tonttien soveltuminen asuntorakentamiseen

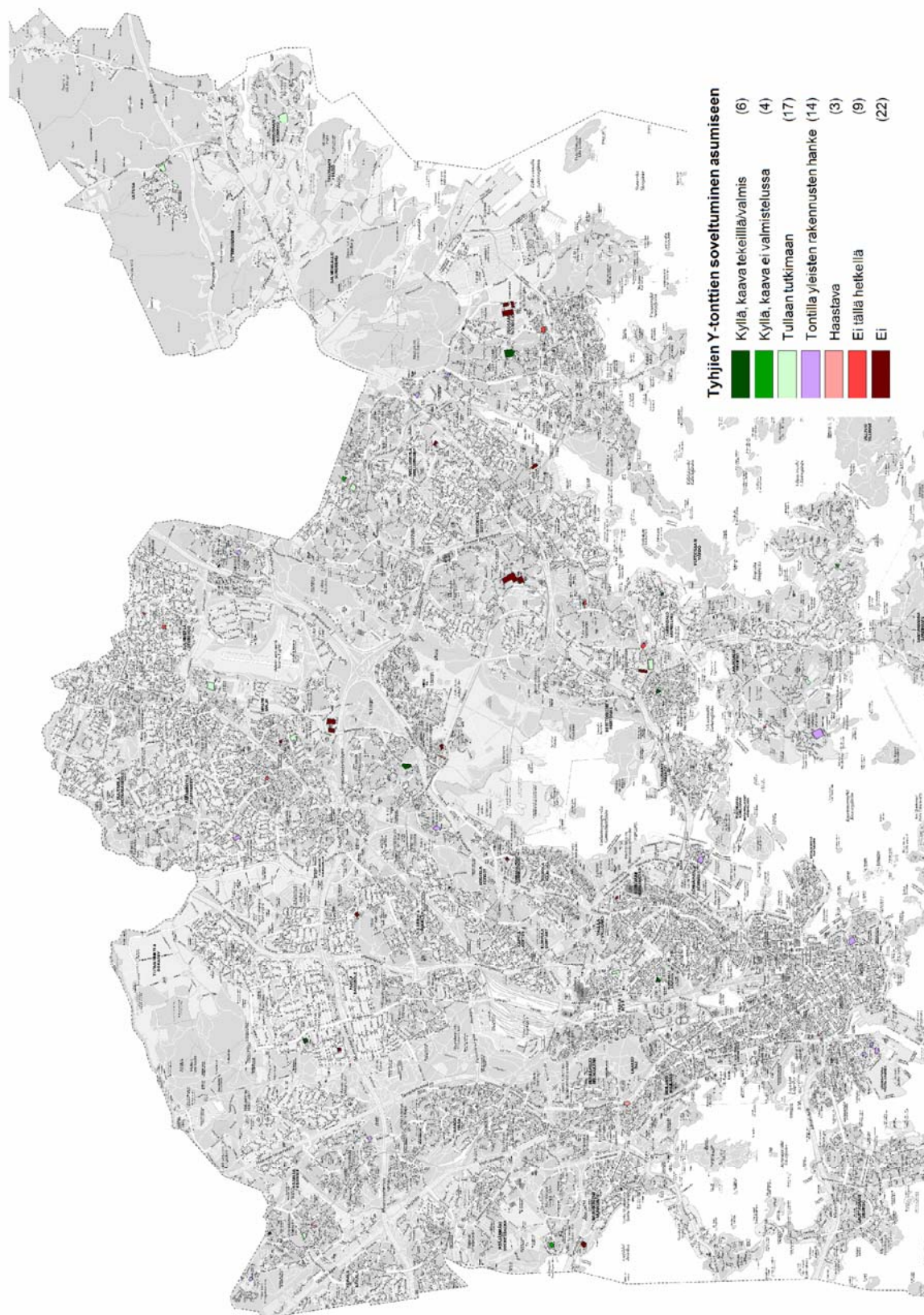
Asuntorakentamisen mahdollisuudet	Tonttien määrä	Laskennallinen varanto	Osuus varannosta (%)
Kyllä, kaava valmisteilla	6	29 058	10,5
Kyllä, ei kaava valmistelussa	4	3 853	1,4
Tullaan tutkimaan	17	37 544	13,6
Ei, tontilla yleisten rakennusten hanke	14	73 403	26,6
Haastava	3	12 331	4,5
Ei tällä hetkellä	9	13 136	4,8
Ei	22	106 895	38,7
Yhteensä	75	276 220	100,0

Asuntorakentamismahdollisuuksia tullaan tutkimaan alueiden laajemmissa täydennysrakentamissuunnitelmissa (8 tonttia), yleiskaavassa (4), palveluverkko- (2) ja erillisselvityksissä (1). Kahdelle tontille tutkitaan erityisasumista. Haastavilla tonteilla asuntorakentamista vaikeuttavat pysäköinnin järjestäminen, melu ja päästöt sekä kaupunkikuvalliset kysymykset. Tuleviin palveluverkon tarpeisiin varautuminen ja erilliset palveluverkkoselvitykset ovat yleisimmät syyt siihen, että yleisten rakennusten tonttia ei voida tällä hetkellä muuttaa asumiseen. Nykyisessä käytössä säilyttäminen, käyttötarkoituksen muutos muuhun kuin asumiseen ja melu ovat esimerkkejä syistä, joiden vuoksi osaa tonteista ei voida muuttaa asumiskäyttöön.

Eniten tyhjiä tontteja on 2000-luvulla laadituissa asemakaavoissa. Tonteilla on puolet tyhjien tonttien laskennallisesta varannosta, 138 496 kerrosneliömetriä (Taulukko 6.). Ei-luokkaan kuuluvista tonteista puolen asemakaava on vahvistunut 2000-luvulla. Tonteista, joiden asuntorakentamismahdollisuudet tullaan tutkimaan, kolmanneksen asemakaava on vahvistunut 1990-luvulla. Asuntorakentamiseen soveltuvista tonteista 40 prosentin asemakaava on vahvistunut 1980-luvulla.

31.12.2013

Kuva 2. Tyhjien yleisten rakennusten tonttien soveltuminen asuntorakentamiseen



31.12.2013

Taulukko 6. Tyhjät yleisten rakennusten tontit ja laskennalliset varannot kaavan vahvistumisvuosikymmenittäin

Kaavan vahvistumis-vuosikymmen	Tonttien määrä	Osuus tonteista	Laskennal-linen varanto	Osuus varannosta
1930-luku	1	1,3	5 831	2,1
1940-luku	1	1,3	11 000	4,0
1950-luku	3	4,0	10 098	3,7
1960-luku	2	2,7	7 103	2,6
1970-luku	2	2,7	13 431	4,9
1980-luku	18	24,0	25 687	9,3
1990-luku	13	17,3	31 794	11,5
2000-luku	28	37,3	138 496	50,1
2010-luku	7	9,3	32 780	11,9
Yhteensä	75	100	276 220	100

3.2 Vajaasti rakennetut yleisten rakennusten tontit

Vajaasti rakennetuilla tonteilla on käyttöönottettua kerrosalaa ja laskennallista rakennusoikeutta. Vajaasti rakennettuja tontteja on 257 ja niillä varantoa 965 826 kerrosneliömetriä. Helsinki omistaa pääosan vajaasti rakennetuista tonteista (188 kpl). Näillä tonteilla on laskennallista varantoa 579 460 kerrosneliömetriä, joka vastaa 60 % vajaasti rakennetuilla tonteilla olevasta varannosta. Toiseksi eniten tontteja omistaa evankelisluterilainen seurakunta, mutta sen osuus varannoista on vain 3,2 %. Senaatti-kiinteistöt omistaa 13 tonttia, joiden laskennallisen varannon osuus on 15,1 % (taulukko 7.).

Taulukko 7. Vajaasti rakennettujen yleisten rakennusten tonttien määrä, laskennallinen varanto ja maanomistus

Maanomistaja	Tonttien määrä	Osuus tonteista	Laskennal-linen varanto	Osuus varannosta
Helsinki	188	73,2	579 460	60,0
Ev.lut.seurakunta	20	7,8	31 012	3,2
Senaatti-kiinteistöt	13	5,1	145 503	15,1
Muu uskonnollinen yhteisö, säätiö, puolue tai yhdistys	10	3,9	23 554	2,4
Yliopistokiinteistöt	6	2,3	92 950	9,6
Kiinteistöosakeyhtiö	6	2,3	7 419	0,8
Vierasvaltio	4	1,6	6 654	0,7
Muu, tuntematon	3	1,2	22 281	2,3
Kuntainliitto, kuntayhtymä, kuntien osakkuusyhtiöt	2	0,8	47 322	4,9
Muu yritys	2	0,8	5 600	0,6
Asunto-osakeyhtiö tai asunto-osuuskunta	1	0,4	2 373	0,2
Pankki tai vakuutuslaitos	1	0,4	998	0,1
Valtion muu	1	0,4	700	0,1
Yhteensä	257	100	965 826	100

Eniten vajaasti rakennettuja tontteja on 1980-luvulla vahvistuneissa asemakaavoissa (53) ja toiseksi eniten 2000-luvulla vahvistuneissa



31.12.2013

asemakaavoissa (50). Varantoa on jäljellä eniten 2000-luvulla vahvistuneissa asemakaavoissa, 212 801 kerrosneliömetriä, reilu viidennes vajaasti rakennettujen tonttien varannosta. Vajaa viidennes varantoa on jäljellä tonteilla, joiden asemakaavat ovat vahvistuneet 1950- (185 049 kem²) sekä 1980-luvuilla (182 101 kem²) (taulukko 8.).

Taulukko 8. Vajaasti rakennettujen yleisten rakennusten tonttien asemakaavojen vahvistumisvuosikymmenet

Kaavan vahvistumisvuosikymmen	Tonttien määrä	Osuus tonteista	Laskennallinen varanto	Osuus varannosta
1930-luku	1	0,4	19 600	2,0
1940-luku	0	0,0	0	0,0
1950-luku	32	12,5	185 049	19,2
1960-luku	26	10,1	81 980	8,5
1970-luku	40	15,6	117 180	12,1
1980-luku	53	20,6	182 101	18,9
1990-luku	49	19,1	146 292	15,1
2000-luku	50	19,5	212 801	22,0
2010-luku	6	2,3	20 823	2,2
Yhteensä	257	100	965 826	100

Vajaasti rakennettujen tonttien nykyinen käyttö selvitettiin palvelukartalta ja rekistereistä. Rakennusten sijaintia tontilla sekä tontin muuta käyttöä tarkasteltiin satelliittikuvien avulla. Tontit luokiteltiin nykyisen käytön perusteella ja tarkasteltiin luokkien tonttien määrää ja varantoa. Asuntorakentamismahdollisuudet selvitettiin tonteilla, joilla nykyiset rakennukset ja niihin kiinteästi liittyvä muu tontin käyttö (esim. urheilukenttä) sijoittuvat yhdelle osalle tonttia ja tontille jää selkeä erillinen tyhjä tontinosa.

Vajaasti rakennettujen tonttien yleisimmät käyttötarkoitukset ovat koulu (28 %), päiväkotia (20 %) sekä kirkko tai muu seurakunnallinen rakennus (12 %). Eniten laskennallista varantoa on jäljellä koulutonteilla 214 686 kerrosneliömetriä, joka vastaa reilua viidennestä jäljellä olevasta varannosta. Toiseksi eniten varantoa on jäljellä sairaala- tai muihin terveydenhoitotoimintoihin varatuilla tonteilla 164 072 kerrosneliömetriä.

Lähes kaikilla (95 %) vajaasti rakennetuilla tonteilla rakennusten sijoittelu ja tontin muu käyttö johtavat tilanteeseen, jossa tontille ei jää selkeää tyhjää tontinosaa, jota voisi hyödyntää asuntorakentamiseen. Asuntorakentamismahdollisuuksia tiedusteltiin 14 tontin osalta kaupunkisuunnitteluvirastosta alueen kaavoittajalta. Näillä tonteilla on laskennallista varantoa 115 192 kerrosneliömetriä.

Kahdella tontilla on käynnissä asemakaavamuutos, jossa osa tontista varataan asumiselle. Seitsemän tontin osalta soveltuvuutta asuntorakentamiseen voidaan tutkia esimerkiksi alueen muiden



31.12.2013

täydennysrakentamissuunnitelmien yhteydessä. Kahden tontin osalta tulee arvioida palveluhallintokuntien tarpeet tonttien käytölle ennen ratkaisua asuntorakentamisesta ja yhdelle tontille on tulossa nykyisen palvelurakennuksen laajennus. Kahden tontin muuttaminen asuntorakentamiseen ei ole mahdollista (taulukko 9.).

Taulukko 9. Vajaasti rakennettujen tonttien soveltuminen asuntorakentamiseen

Asuntorakentamisen mahdollisuudet	Tonttien määrä	Laskennallinen varanto	Osuus varannosta (%)
Kyllä, kaava valmisteilla	2	60 887	52,9
Tullaan tutkimaan	7	24 858	21,6
Ei, tontilla yleisten rakennusten hanke	1	9 845	8,5
Ei tällä hetkellä	2	11 702	10,2
Ei	2	7 900	6,9
Yhteensä	14	115 192	100,0

Vajaasti rakennettuja tontteja, joilla on varantoa yli 5 000 kerrosneliömetriä, on 46. Näistä seitsemän soveltuvuutta asuntorakentamiseen on tarkasteltu. Tonteista 39:llä ei ole todellista väljyyttä tai sijainti ei mahdollista asumista. Näiden tonttien joukossa ovat muun muassa Kumpulan kampusalueen tontteja, Helsingin vankila sekä Kallion kirkko.

Vajaasti rakennettuihin tontteihin liittyy muutamia erityispiirteitä. Tonteilla sijaitsee selvityksessä arvoalueiksi tai -kiinteistöiksi luokiteltuja rakennuksia sekä kirkkoja ja muita seurakunnallisia rakennuksia. Näillä tonteilla vakiintunut käyttö ja toimintojen sijoittelu tontille ei mahdollista asuntorakentamista. Arvoalueiksi tai -kiinteistöiksi voidaan aineiston perusteella luokitella 18 tonttia ja niillä on varantoa 32 817 kerrosneliömetriä. Joukkoon kuuluvat mm. Aleksanterin teatteri, Kesäranta sekä erilaiset museot. Kirkkoja tai seurakunnallisia rakennuksia on 29 tontilla ja niillä on varantoa 107 029 kerrosneliötä. Näillä tonteilla sijaitsevat mm. Kallion, Temppeliaukion ja Johanneksen kirkot. Lisäksi 33 tontilla asemakaava on vahvistunut ennen vuotta 1960. Näillä tonteilla on laskennallista varantoa yhteensä 204 649 kerrosneliömetriä. Ennen vuotta 1960 valmistuneissa kaavoissa on 76 590 kerrosneliömetriä arvoalueita ja -kiinteistöjä tai kirkkoja ja seurakunnallisia rakennuksia. Näin ollen muilla yleisten rakennusten tonteilla on ennen vuotta 1960 hyväksytyissä asemakaavoissa varantoa 128 059 kerrosneliömetriä.

Vajaasti rakennetuilta tonteilta tarkasteltiin kaavan mukaista ja toteutunutta tonttitehokkuutta. Kaavan mukaista tonttitehokkuutta ei voitu laskea 32 tontille. Tontit ovat mukana toteutuneen tonttitehokkuuden tarkastelussa. Kaavan mukainen tonttitehokkuus on 0,3 tai alle 37 tontilla, joilla on laskennallista varantoa 42 135 kerrosneliömetriä. Toteutunut tonttitehokkuus (käyttöön otetun



31.12.2013

kerrosalan suhde kiinteistön pinta-alaan) on 0,3 tai alle on 141 tontilla, joilla laskennallista varantoa 358 417 kerrosneliömetriä. Tämä vastaa 37 prosenttia vajaasti rakennettujen tonttien varannosta. Pientalotontin tonttitehokkuus on usein noin 0,2 ja kaupunkimaisen tehokkaan pientalotontin 0,4. Valittu tarkastelutehokkuus 0,3 on näiden välistä. Kerrostalotonttien tehokkuus on korkeampi, tehokkaalla tontilla jopa 1,0.

Vajaasti rakennetuilta tonteilta selvitettiin kuinka suuri osuus tontin pinta-alasta on rakennettua. Tarkastelu tehtiin laskemalla rakennusten pohjapinta-ala rakennusaineistosta. Tarkastelussa voi olla puutteita, koska rakennusaineisto ei ole kaikilta osin täydellinen ja rakennetun maan varanto- ja rakennusaineiston välillä on ajankohtaero. Vain kymmenellä tontilla rakennus tai rakennukset vievät tontin pinta-alasta puolet tai enemmän. Tontteja, joilla rakennusten pinta-ala vie tontista alle 10 prosenttia on aineistossa 36.

Vaikka vajaasti rakennettujen yleisten rakennettujen tonttien joukossa on paljon tontteja, joilla tonttitehokkuus ei ole kovin korkea ja rakennetun pinta-alan osuus tontin pinta-alasta on pieni, tonttien lähempi tarkastelu osoitti, että asuntorakentamismahdollisuuksia ei tonteilla juurikaan ole. Useisiin yleisiin rakennuksiin liittyy toimintoja (esim. koulujen ja päiväkotien pihat, pysäköinti), jotka eivät vaadi rakennusta, mutta tarvitsevat tilaa. Muiden toimintojen osuutta tontin pinta-alasta ei voida käytettävissä olevilla rekisteriaineistoilla selvittää.

3.3 Täyteen rakennetut yleisten rakennusten tontit

Täyteen rakennetuilla tonteilla on käyttöön otettua kerrosalaa, mutta ei laskennallista varantoa. Tontteja on 670 eli 67 % yleisten rakennusten tonteista. Tonteilla on käyttöönotettua kerrosalaa 4 179 593 kerrosneliömetriä. Helsingin kaupunki on myös täyteen rakennettujen tonttien merkittävin omistaja, 65 % tonteista. Täyteen rakennetuista tonteista kolmannes (220 kpl) on kaavoitettu 1980-luvulla (taulukko 10.).



31.12.2013

Taulukko 10. Täyteen rakennettujen yleisten rakennusten tonttien määrä, käyttöönotettu kerrosala asemakaavojen vahvistumisvuosikymmenittäin

Kaavan vahvistumisvuosikymmen	Tonttien määrä	Käyttöönotettu kerrosala
1930-luku	0	0
1940-luku	5	47 339
1950-luku	26	293 072
1960-luku	27	132 223
1970-luku	111	456 406
1980-luku	220	1 054 581
1990-luku	135	580 043
2000-luku	136	1 469 307
2010-luku	10	146 622
Yhteensä	670	4 179 593

Laskennallisen varannon laskusäännöstä johtuen, osalla täyteen rakennetuista tonteista on teoreettista varantoa. Teoreettinen varanto muodostuu alle 400 kerrosneliömetrin käyttämättömistä varannoista tai yli 80 prosentin rakentamisasteen omaavien tonttien varannoista. Näitä tontteja on 397 ja teoreettista varantoa tonteilla 180 041 kerrosneliömetriä. Näistä 95 tontilla rakentamisaste on yli 80 prosenttia ja varantoa on enemmän kuin 400 kerrosneliömetriä, yhteensä 137 304 kerrosneliömetriä. Tonteista 18:sta on teoreettista varantoa yli 2 000 kerrosneliömetriä, yhteensä 67 828 kerrosneliömetriä. Täyteen rakennettujen tonttien asuntorakentamismahdollisuuksia ei ole kartoitettu, koska tonteilla ei ole jäljellä laskennallista varantoa.

Täyteen rakennettuja on tarkasteltu kaavan ja toteutuneen tonttitehokkuuden perusteella. Tonttitehokkuuteen liittyvät tarkastelut antavat näkemystä siitä, olisiko joitain tontteja tarvetta tarkastella tarkemmin myöhemmin. Tontteja, joilla kaavan mukainen tonttitehokkuus on tiedossa, on 567. Näillä tonteilla käyttöönotettua kerrosalaa on 3 354 101 kerrosneliömetriä. 123 tontilla tonttitehokkuus on 0,3 tai vähemmän. Tontteja, joilla toteutunut tonttitehokkuus on 0,3 tai pienempi on 145.

Myös täyteen rakennetuilta tonteilta selvitettiin rakennetun pinta-alan osuutta tontin pinta-alasta. Täyteen rakennettuja tontteja, joilla rakennus tai rakennukset vievät tontista puolet tai enemmän, on 160. Tontteja, joilla rakennetun pinta-alan osuus on viidennes tai vähemmän on aineistossa 120. Näistä tonteista 92:lla toteutunut tonttitehokkuus on 0,3 tai vähemmän.

Rekisteriaineiston analyysin perustella täyteen rakennettujen tonttien joukossa on tontteja, joilla nykyiset rakennukset vievät vain kolmasosan pinta-alasta. Kuten aiemmin todettiin, rekisteritarkastelu ei ota huomioon tontin muuta käyttöä, kuten pihatoimintoja tai pysäköintiä. Näitä tontteja voisi tarkastella lähemmin alueiden täydennysrakentamis- tai palveluverkkosuunnitelmien yhteydessä.



31.12.2013

3.4 Yleisten rakennusten tontit peruspiireittäin

Tonttien kokonaismäärää sekä tyhjiä, vajaasti rakennettuja ja täysiä yleisten rakennusten tontteja tarkasteltiin peruspiireittäin. Eniten yleisten rakennusten tontteja on Malmin peruspiirissä, 64 tonttia. Vironniemessä yleisten rakennusten tonttien määrä on 62 ja Kampinmalmilla 59. Vähiten tontteja on Östersundomin peruspiirissä (7 kpl). Eniten laskennallista varantoa on jäljellä Taka-Töölön peruspiirissä, 117 777 kerrosneliömetriä. Laskennallista varantoa on yli 80 000 kerrosneliömetriä Herttoniemen, Reijolan, Malmin ja Vuosaaren peruspiirien yleisten rakennusten tonteilla.

Eniten tyhjiä tontteja on Malmin (8 kpl), Kaarelan (6 kpl), Latokartanon (6kpl), Vuosaaren (6 kpl) ja Herttoniemen (6 kpl) peruspiireissä. Näissä peruspiireissä on 43 prosenttia tyhjästä yleisten rakennusten tonteista. Tyhjiä tontteja ei ole lainkaan Kulosaaren, Itä-Pakilan, Suutarilan, Vironniemen, Taka-Töölön, Lauttasaaren, Haagan ja Pitäjänmäen peruspiireissä. Eniten varantoa on Vuosaaren (45 719 kem²) ja Malmin (37 321 kem²) peruspiirien tyhjiillä yleisten rakennusten tonteilla.

Vajaasti rakennettuja tontteja on eniten Malmin (21 kpl), Mellunkylän (14 kpl), Munkkiniemen (14 kpl) ja Haagan (14 kpl) peruspiireissä. Eniten laskennallista rakennusoikeutta on kuudella Taka-Töölön vajaasti rakennetulla tontilla. Pääosa Taka-Töölön laskennallisesta varannosta on kolmella tontilla, joissa sijaitsevat Töölön sairaala, Kivelän sairaala sekä Taivallahden kasarmialue. Taivallahden kasarmialueen asemakaavamuutos on ollut päätöskäsittelyssä ja kyseisellä tontilla oleva reilun 50 000 kerrosneliömetrin varanto tulee seuraavassa aineistossa vastaamaan uutta asemakaavaa. Täysiä tontteja on lukumäärällisesti eniten Vironniemessä (59 kpl), Kampinmalmilla (47 kpl) ja Ullanlinnassa (38 kpl).

Östersundomin yleisten rakennusten tonteista 43 prosenttia on tyhjiä. Peruspiirin yleisten rakennusten tonteista puolet tai enemmän on vajaasti rakennettuja Östersundomissa, Maunulassa, Myllypurossa, Länsi-Pakilassa ja Pitäjänmäessä. Täysien tonttien osuus peruspiirin yleisten rakennusten tonteista on korkein Vironniemessä (95,2 %), Alppiharjussa (88,9 %) sekä Pasilassa (87,5 %).

Tonttien keskimääräinen toteutunut tonttitehokkuus on korkein Vironniemen ja Kampinmalmin peruspiireissä sekä matalin Östersundomin ja Laajasalon peruspiireissä.

4. Vertailutietoa Helsingin, Espoon ja Vantaan yleisten rakennusten tonteista

Aineiston avulla vertailtiin yleisten rakennusten tonttien määrää, käyttöön otettua kerrosalaa, laskennallista varantoa, maaomistusta,



31.12.2013

asemakaavan käyttötarkoituksimerkintöjä ja asemakaavojen vahvistumisvuosikymmeniä Espoon, Helsingin ja Vantaan välillä.

Kun Helsingissä on 1 002 yleisten rakennusten tonttia, Espoossa tontteja on 525 ja Vantaalla 369. Espoossa yleisten rakennusten tonteilla on käyttöönotettua kerrosalaa 1 587 750 kerrosneliömetriä ja laskennallista varantoa 1 353 484 kerrosneliömetriä ja Vantaalla käyttöönotettua kerrosalaa 924 630 kerrosneliömetriä ja laskennallista varantoa 760 547 kerrosneliömetriä. Verrattuna Helsinkiin, Espoossa ja Vantaalla laskennallisen varannon osuus sekä käyttöönotetusta kerrosalasta että tontin kokonaiskerrosalamäärästä on huomattavasti suurempi.

Kaikissa kaupungeissa kunta omistaa pääosan yleisten rakennusten tonteista. Espoossa (76 %) ja Vantaalla (80 %) kaupungin omistusosuus tonteista on jonkin verran Helsinkiä (69 %) suurempi. Senaatti-kiinteistöt on Helsingissä (7 %) merkittävämpi maanomistaja yleisten rakennusten tonteilla kuin Espoossa (3 %) ja Vantaalla (2 %). Evankelis-luterilaisen seurakunnan ja muiden uskonnollisten yhteisöjen, säätiöiden, puolueiden tai yhdistyksien omistusosuus tonteista on viiden prosentin luokkaa sekä Espoossa että Helsingissä. Vantaalla evankelis-luterilainen seurakunta omistaa noin seitsemän prosenttia tonteista ja muut uskonnolliset yhteisöt, säätiöt, puolueet tai yhdistykset noin neljä prosenttia.

Tarkasteltaessa yleisten rakennusten tonttien asemakaavamerkintöjen määrää, on Espoossa selkeästi eniten erilaisia käyttötarkoituksimerkintöjä (99). Helsingissä merkintöjä on vähemmän (68), mutta Vantaalla merkintöjä on huomattavasti vähemmän (30). Vantaalla ja Espoossa yleisin merkintä on Y, Helsingissä YS. Vantaalla 39 prosentilla tonteista merkintänä on Y, joka antaa eniten liikkumavaraa tontin käyttötarkoituksen suhteen, Helsingissä (10 %) ja Espoossa (17 %) tämän merkinnän osuus on selkeästi pienempi.

Helsingissä tyhjen tonttien osuus (7 %) kaikista yleisten rakennusten tonteista on merkittävästi pienempi kuin Espoossa (26 %) ja Vantaalla (21 %). Vajaiden tonttien osuus on Espoossa (37 %) ja Vantaalla (36 %) selkeästi Helsinkiä (26 %) suurempi. Espoossa (39 %) ja Vantaalla (32 %) laskennallisesta varannosta on suurempi osuus tyhjillä tonteilla kuin Helsingissä (22 %).

Kuten Helsingissä (351 297 kem²), myös Espoossa (307 626 kem²) ja Vantaalla (249 792 kem²) on yhteensä eniten varantoa jäljellä tonteilla, joiden asemakaavat ovat lainvoimaistuneet vuosien 2000–2009 välillä. Kun tarkastellaan asemakaavojen lainvoimaistumista vuosikymmenittäin, Espoossa on jäljellä varantoa yli 200 000 kerrosneliömetriä jokaisella vuosikymmenellä 1970-luvulta 2010-luvulle.



31.12.2013

Taulukko 11. Yleisten rakennusten tontit Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla

Kaupunki	Tonttien määrä	Käyttöön- otettu kerrosala	Laskennal- linen varanto	Tyhjien tonttien määrä	Vajaasti rakennet- tujen määrä	Täysien määrä	Tyhjien tonttien osuus (%)	Vajaiden tonttien osuus (%)	Kaupungin omistamat tontit	Asemakaa- vamerkintö- jen määrä
Helsinki	1 002	2 736 217	1 242 046	75	257	670	7,5	25,6	689	68
Espoo	525	1 587 750	1 353 484	134	195	196	25,5	37,1	399	99
Vantaa	369	924 630	760 547	76	134	159	20,6	36,3	294	68

5. Yhteenveto ja johtopäätökset

Helsingissä on 1 002 yleisten rakennusten tonttia, joista tyhjiä 75, vajaasti rakennettuja 257 ja täyteen rakennettuja 670. Helsinki on yleisten rakennusten suurin maanomistaja, joten kaupungilla on mahdollisuuksia kehittää yleisten rakennusten tontteja.

Tyhjien tonttien osuus tonttien kokonaismäärästä on 7,5 prosenttia ja varannosta reilu viidennes (22 %). Pääosa (60 %) tyhjiä tonteista ei sovellu asuntorakentamiseen. Vajaalla viidenneksellä (18 %) tyhjiä tonteista on yleisten rakennusten hanke. Asumiseen on muutettavista kymmenesosa tonteista. Asuntorakentamista on mahdollista tutkia reilulla viidenneksellä tonteista.

Lähes kaikilla vajaasti rakennetuilla tonteilla tontin nykyinen käyttö eli rakennusten sijoittelu ja palveluun liittyvät muut toiminnot eivät mahdollista asuntorakentamistarkasteluja. 95 prosentilla tonteista ei ole tilaa asuntorakentamiselle. Asuntorakentamisen mahdollisuuksia tarkasteltiin 14 tontilla. Näistä kahdella tontti tai tontinosa tullaan muuttamaan asuntorakentamiseen. Seitsemällä tontilla asumisvaihtoa voidaan tutkia. Viidellä tontilla asuntorakentaminen ei tällä hetkellä tai tulevaisuudessa ole mahdollista. Täyteen rakennetuilta tonteilta ei tarkasteltu asuntorakentamismahdollisuuksia, koska niillä ei ole käyttämätöntä laskennallista varantoa.

Yleisten rakennusten tonttien selvityksessä kartoitettiin täydennysrakentamismahdollisuuksia koko kaupungin tasolla, kuten vuonna 2010 valmistuneessa asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvityksessä. Tehdyt selvitykset katsovat täydennysrakentamista tietystä tulokulmasta. Jotta täydennysrakentamisella olisi vaikuttavuutta esimerkiksi alueen väestöpohjan tai asuntokannan monipuolistamiseen, olisi tarkoituksenmukaista laatia alueellisia täydennysrakentamissuunnitelmia. Tässä selvityksessä esitetyistä kohteista monia tullaan kaupunkisuunnitteluviraston mukaan tarkastelemaan osana alueen laajempia täydennysrakentamissuunnitelmia. Osa näistä täydennysrakentamissuunnitelmista oli jo aikataulutettu kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitus-suunnitelmissa, osa ei. Alueellisten täydennysrakentamissuunnitelmien laatiminen on tähän asti perustunut kaupunkisuunnitteluvirastossa havaittuihin tarpeisiin. Aiemmin kaupunkisuunnitteluvirastossa on laadittu alueellisia



31.12.2013

täydennysrakentamissuunnitelmia esimerkiksi Esikaupunkien renessanssi -hankkeessa sekä erillisiä suunnitelmia esimerkiksi Vuosaarella ja Konalassa.

Kaupungilla ei ole tällä hetkellä kattavaa ohjausmekanismia tai prosessia täydennysrakentamisella laajamittaisesti uudistettavien alueiden valintaan. Tähän mennessä ei ole järjestelmällisesti yhdistetty alueiden kehityksestä tuotettua tietoa täydennysrakentamiskaavoituksen ohjaamiseen tai priorisointiin. Toisin sanoen tiettyjen alueiden täydennysrakentamissuunnitelmien laatimista ei ole edistetty alueiden tasapainoisen kehityksen takaamiseksi. Alueiden eriytymiskehitys on tiedostettu ja täydennysrakentamisen roolia on haluttu kaupungilla vahvistaa. Tulisi pohtia, olisiko tarpeellista priorisoida tiettyjen alueiden laajempia täydennysrakentamissuunnitelmia joidenkin määriteltävien perusteiden mukaan ja millainen prosessi tähän tarvittaisiin.

Helsingin strategiaohjelmassa 2013–2016 asetetaan toimenpiteiksi käytöstä poistuvien tai vajaakäytössä olevien asumisen, palveluiden ja yritystoiminnan tonttien käyttömahdollisuuksien arvioiminen sekä pitkän tähtäimen palveluiden saatavuuden tavoitetilat. Tämän selvityksen perusteella nykyisillä palvelurakennusten tonteilla on monessa tapauksessa jäljellä varantoa. Viidessä peruspiirissä vajaasti rakennettuja tontteja on yli puolet peruspiirin yleisten rakennusten tonteista ja 14 peruspiirissä yli kolmasosa tonteista on vajaasti rakennettuja. Lisäksi peruspiireissä on tyhjiä yleisten rakennusten tontteja. Esimerkiksi peruskorjausten yhteydessä tulisi pohtia, kuinka nykyisiä tontteja voitaisiin kehittää niin, että tyhjät tontit mahdollisesti vapautuisivat toiseen käyttöön tai vajaasti rakennetuista tonteista voitaisiin erottaa osa muuhun käyttöön, esimerkiksi asumiseen.

Tonttitehokkuustarkasteluilla ei saatu vastausta, milloin yleisten rakennusten tontti on tehokkaasti rakennettu. Tehtyjen tarkastelujen perusteella ei voida sanoa, onko rakennus tai rakennukset sekä muut mahdolliset toiminnot sijoitettu tontille niin, että tontti on tehokkaassa käytössä. Selvityksen perusteella ei voida myöskään todeta, onko toiminnot sijoitettu tontille asemakaavaan perustuen vai suunnitteluvaiheessa tehtyjen ratkaisujen johdosta. Mikäli asemakaavoissa ohjataan rakennusten ja toimintojen sijoittamista yksityiskohtaisesti, voidaan pohtia onko tämä kaupungin omistamalla maalla tarkoituksenmukaista.

Tonteista tarkasteltiin kerrosalaa ja varantoja. Yleisten rakennusten tonttien keskimääräinen kerrosala on kasvanut tarkasteluajanjaksolla. Toisaalta varannon osuus tontin kokonaiskerrosalasta ei ole merkittävästi muuttunut 1970-luvulta 2010-luvulle tultaessa, osuus vaihtelee 14–19 prosentin välillä. Aineiston perusteella voi varovaisesti arvioida, että yleisten rakennusten yksikkökooko on kasvanut 1970-luvulta nykyhetkeen tultaessa. Selvitys ei anna vastausta siihen, onko tonteilla varantoa jäljellä siksi, että palvelurakennus ei ole rakentunut



31.12.2013

aiotussa laajuudessa palvelutarpeiden muuttumisen tai rakentamisvaiheen suunnittelun vuoksi vai onko asemakaavoitusvaiheessa tapana kaavoittaa laajenemisvaraa valmiiksi.

Selvityksessä ei paneuduttu yksityiskohtaisesti yleisten rakennusten tonttien asemakaavoihin, mutta asemakaavoista tehtiin tarkasteluja esimerkiksi kaavamerkinnoista ja tonttitehokkuudesta. Kaavamerkintöjä yleisten rakennusten tonteilla on runsaasti, 68 erilaista. Kaupungin omistamilla tonteilla kaavamerkintöjä on 35 erilaista. Kaavamerkintöjen määrä on kasvanut 1950-luvulta nykypäivään. Selvityksen perusteella näyttää, että asemakaavalla on haluttu ohjata vahvasti yleisen rakennuksen tontin käyttötarkoitusta hyvin tarkasti. Muulla kuin kaupungin omistamalla maalla voi olla tarpeen ohjata kaavamerkinnällä tontin käyttöä tarkasti. Kaupungin maata ja kaupungin omistukseen jäävää maata kaavoitettaessa voidaan pohtia, onko tarkoituksenmukaista ohjata tontin käyttötarkoitusta yhtä yksityiskohtaisesti kuin nykyään. Y-merkintä varaa tontin yleisten rakennusten tontiksi ja antaa eniten liikkumavaraa tontin lopullisen käytön suhteen. Väljä merkintä mahdollistaa tontin kehittämisen laajemmin, jos aiottua toimintoa ei syystä tai toisesta voida tontille toteuttaa.

Selvityksen mukaan kolmanneksella Helsingin yleisten rakennusten tonteista on jäljellä laskennallista varantoa. Näistä viidenneksi asemakaava on vahvistunut ennen vuotta 1970. Rakennetun maan varanto -aineisto julkaisujen yhteydessä HSY laatii aineistosta yhteenvetoja, jossa tulevat esille kokonaisvarannot kaupungeittain. Selvityksen mukaan yhteissummiin sisältyy varantoja, jotka ovat peräisin melko vanhoista kaavoista ja sen vuoksi eivät välttämättä todellista varantoa. Olisi hyvä pohtia, pitäisikö kaupungin näkökulmasta rakennetun maan varanto -aineiston laskentatapaa tai kaupungin omia rekisteriaineistoja kehittää sekä pitäisikö vanhimpia asemakaavoja uudistaa vastamaan nykytilannetta.

Rakennetun maan varanto -aineistossa yleisten rakennusten tontteihin sovelletaan työpaikkarakentamisen laskentasääntöjä. Osalla tonteista tämä johtaa tilanteeseen, että vaikka laskennallista varantoa ei ole jäljellä, teoreettista varantoa onkin merkittävästi, esimerkiksi yli 2 000 kerrosneliömetriä. Tämä johtuu laskentasäännöstä, jossa ne tontit, joilla rakentamisaste on yli 80 prosenttia, lasketaan täyteen rakennetuiksi. Jos tontin kokonaiskerrosala suuri, 20 prosenttia kaavan mukaisesta varannosta on merkittävä määrä kerrosalaa. Selvityksen perusteella tässä aineistoissa tuo laskentasääntö ei ole ongelma, koska valtaosa tonteista, joilla rakentamisaste on yli 80 prosenttia, on rakennettu niin, että lisäkerrosalan sijoittaminen on haasteellista. Aineistoa hyödynnettäessä tämä asia on kuitenkin hyvä tiedostaa.

Yhteenvetona voidaan todeta, että Helsingissä yleisten rakennusten tonteilla varannon osuus tonttien käyttöönotetusta kerrosalasta on reilu viidennes. Tyhjiä ja vajaasti rakennettua tontteja on eri puolilla kaupunkia. Tässä selvityksessä näkemyksen tonttien tulevasta



31.12.2013

käytöstä ovat antaneet pääosin kaupunkisuunnitteluviraston edustajat, koska heillä on ajantasaisin tieto tonttien kaavoitustilanteesta. Mikäli kaupunki haluaa ohjata yleisten rakennusten tonttien kehittämistä nykyistä vahvemmin, tulisi pohtia tarvitaanko yhteisesti hyväksytyjä periaatteita kaavoittamiseen ja rakentamiseen.