

The background of the page is a light gray map of the Karvi region. It shows various land parcels, some of which are outlined in darker gray. Overlaid on the map are several large, semi-transparent gray circles and a network of dashed lines with small cross-ticks, likely representing planning boundaries or zones. The text is centered over the map.

VUODEN 2011 KAAVOITUKSEN ARVIOINTI JA SEURANTA (KARVI)

LIITE
Kaupunkisuunnittelulautakunta
21.2.2012

Tausta ja tavoite

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastossa kehitetyn kaavoituksen arviointi- ja seurantajärjestelmän avulla arvioidaan kuinka kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellut kaavat toteuttavat kaupungin strategisia tavoitteita liittyen kaupunkirakenteen eheyttämiseen ilmastonmuutokseen vastaamiseksi ja liikennejärjestelmän kehittämiseen kestävien liikennemuotojen edistämiseksi.

Järjestelmä on väline kaupunkisuunnitteluviraston tulosten ja toiminnan arvioinnille ja systemaattiselle kaavoituskohteiden seurannalle. Järjestelmän kehittäminen aloitettiin vuonna 2009 ja sitä jatkettiin 2010. Kaupunkirakenteellisia vyöhykkeitä tarkennettiin vuoden 2010 aikana ja järjestelmän toimintaperiaatteita on esitelty kaupunkisuunnitteluviraston yleis-, asemakaava- ja liikennesuunnittelijoille. KARVI otettiin strategian seurannan käyttöön vuonna 2011.

Neuvottelut arviointi- ja seurantajärjestelmän kehittämisestä koko pääkaupunkiseudun käyttöön aloitettiin Espoon ja Vantaan maankäyttötoimien kanssa keväällä 2011. Pääkaupunkiseudun alustavat rakennevyöhykkeet määriteltiin joulukuussa 2011. Työn tavoitteena on luoda yhteistä näkemystä hyvästä ja toimivasta kaupunkirakenteesta, johon koko seudun maankäyttö voi kestävästi tukeutua. Työtä tehdään osana Helsingin uuden yleiskaavan valmistelua, joka on aloitettu vuonna 2012.

Periaate

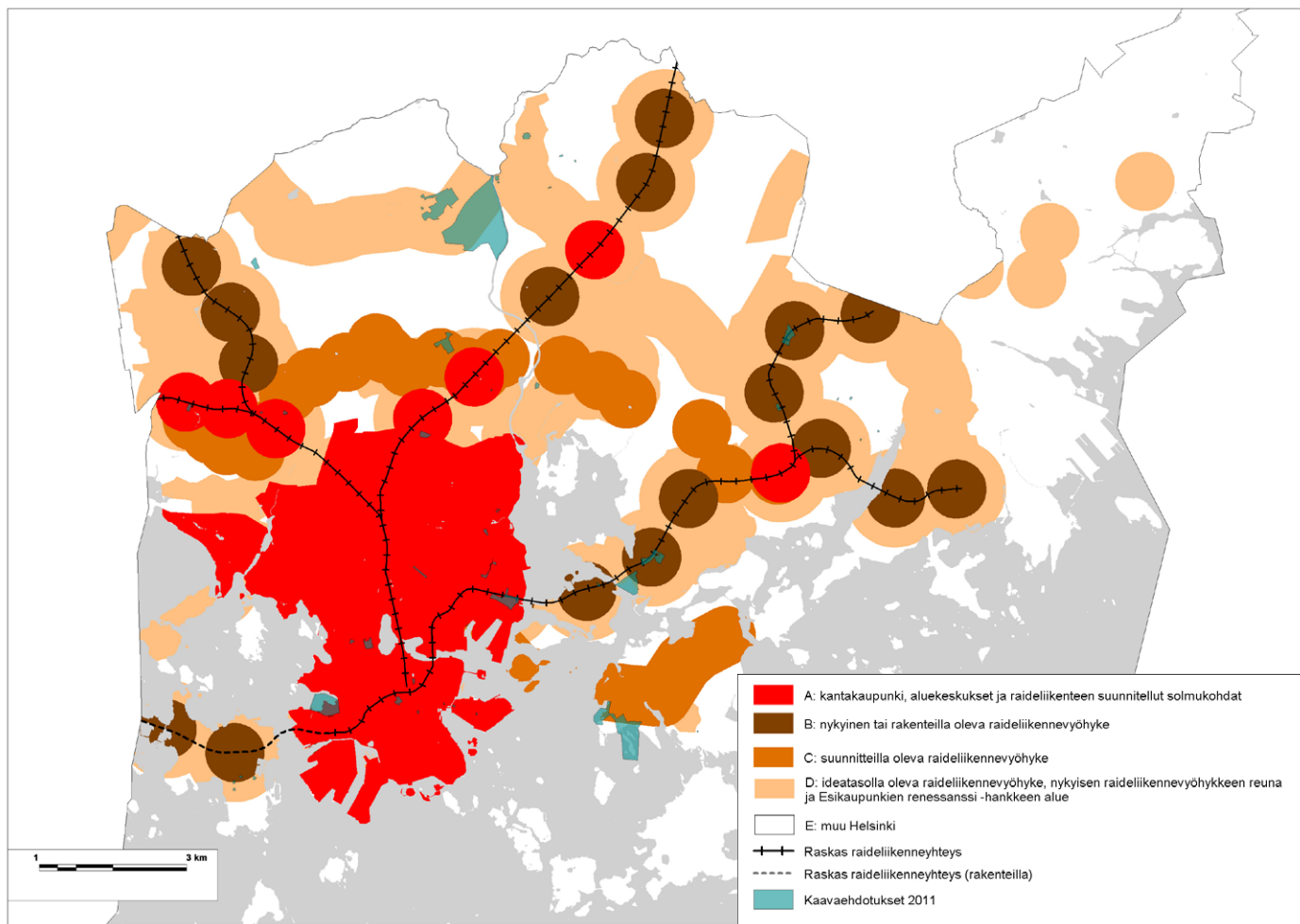
Helsingin osalta järjestelmä painottaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti kaupunkirakenteen eheyttämistä tukevaa asemakaavoitusta. Tämän on toteutettu muodostamalla vyöhykkeitä kaupungin keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen seuraavasti (ks. kartta 1):

- A: kantakaupunki, aluekeskukset ja raideliikenteen suunnitellut solmukohdat (kerroin 1,3)
- B: nykyinen tai rakenteilla oleva raideliikennevyöhyke (kerroin 1,2)
- C: suunnitteilla oleva raideliikennevyöhyke (kerroin 1,1)
- D: ideatasolla oleva raideliikennevyöhyke, nykyisen raideliikennevyöhykkeen reuna ja Esi-kaupunkien renessanssi -hankkeen alue (kerroin 1,05)
- E: muu Helsinki (ei painoteta eli kerroin 1)

Vuonna 2011 ideatason vyöhykkeisiin lisättiin tiederatikka ja Östersundomin alustavan osayleiskaavaluonnoksen metroasemien paikat. Molemmille vyöhykkeille määriteltiin 600 metrin etäisyysvyöhykkeet, sillä Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Helsingin seudun liikenteessä tehokkaan rakentamisen keskimääräiseksi pysäkkietäisyydeksi on määritelty 600 metriä. Optimaalisia kävelyetäisyyksiä raideliikenteen pysäkeistä on yleisesti tutkittu jonkin verran. Tutkimusten mukaan junamatkustamisen todennäköisyys on 20 prosenttia pienempi niillä, jotka asuvat 500–1000 metrin päässä asemasta, kuin niillä, jotka asuvat alle 500 metrin päässä. Keskimääräinen kävelymatka pikaraitiotien pysäkille on noin 300 metriä, kun taas esikaupunkialueilla noin 650 metriä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamien asemakaavojen sijoittuminen KARVI-vyöhykkeille arvioidaan seuraavasti:

- 1) Lasketaan vuosittain kaavan asuin- ja työpaikkakerrosalojen määrät.
- 2) Kerrotaan kerrosala vyöhykekertoimella, joka määritellään sen perusteella, mille kaupunkirakenteelliselle vyöhykkeelle asemakaava sijoittuu. Maksimikerroin on tällöin 1,3 ja minimikerroin 1.
- 3) Jos kaava sijaitsee useammalla vyöhykkeellä, kerrotaan kaavan kerrosala suuremman vyöhykekertoimen mukaisesti. Esimerkiksi jos kaava sijaitsee sekä nykyisellä raideliikennevyöhykkeellä (1,2) että raideliikenteen solmukohdassa (1,3), saa kaavan kerrosala kertoimen 1,3. Tulkinnanvaraiset, vyöhykkeiden rajoille osuvat kaavat arvioidaan tapauskohtaisesti. Vyöhykkeiden rajauksia on mahdollista muuttaa esim. uusien raideyhteyksien toteutuessa tai suunnitelmien kehittyessä. Sen sijaan kertoimien on ajallisen vertailukelpoisuuden vuoksi syytä pysyä samoina.
- 4) Lopputuloksena syntyy yhteenlaskettu pisteytys, joka kuvaa sitä, kuinka hyvin kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksytyt kaavat tukevat kaupungin strategisia tavoitteita.
- 5) Pisteytettyjä kaavoja käytetään viraston tulostavoitteen arvioimisessa ja toimintasuunnitelman laatimisessa. Pisteytyksistä muodostuu aikasarja, jonka avulla voidaan jatkossa arvioida viraston toimintaa pitkällä aikavälillä.
- 6) Myös kaupunkisuunnitteluvirastossa valmisteilla olevat kaavahankkeet on arvioitu edellä mainittujen periaatteiden mukaan. Tulevien hankkeiden arviointi kertoo sen, mihin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavoituksen painopisteet tulevaisuudessa kohdistuvat ja miten ne vastaavasti tukevat kaupunkirakenteen eheyttämistavoitteita ja raideliikennejärjestelmän kehittämistä.



Kartta 1. Kaavoituksen arviointi- ja seuranta järjestelmän vyöhykkeet ja kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät vuoden 2011 asemakaavat.

Vuoden 2011 asemakaavat

Vuoden 2011 asemakaavoja koskeva vuosittaisarviointi on laadittu tammikuussa 2012. Vuosittaisarvioinnissa on käyty läpi vuoden 2011 aikana kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksytyt asemakaavaehdotukset ja arvioitu niiden sijoittuminen järjestelmän vyöhykkeille (ks. kartta 1). Arvioinnista on laadittu yhteenveto, jossa kuvataan arviointiprosessi ja esitetään tulokset ja johtopäätökset.

Asuinkerrosala

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2011 puoltamien asemakaavojen yhteenlaskettu asuinkerrosala on **211 222 k-m²**. Vuonna 2011 asuinkerrosala on sijoittunut eri vyöhykkeille seuraavasti (mukana vertailuvuodet 2008-2010, ks. taulukko 1 ja kaavio 1):

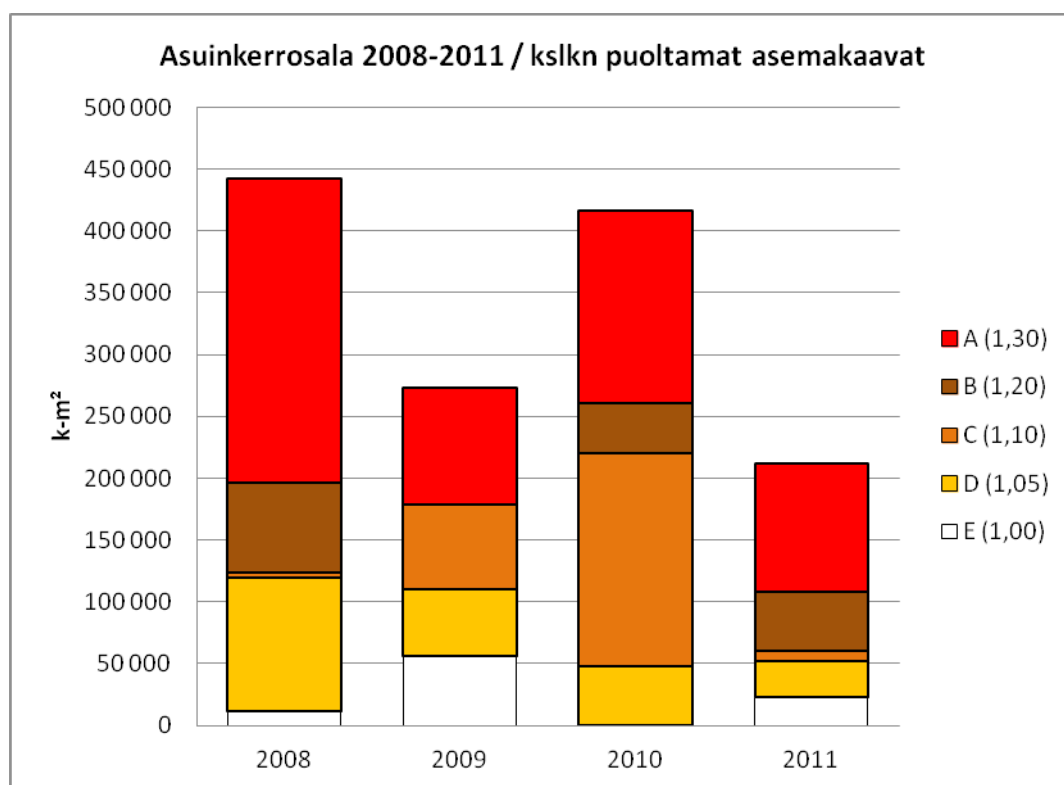
vyöhykekerroin	asuinkerrosala (k-m ²)			
	2008	2009	2010	2011
A (1,30)	11 357	94 733	156 370	104 357
B (1,20)	107 222	304	40 609	47 909
C (1,10)	4 773	68 248	172 161	8 355
D (1,05)	72 687	53 673	45 361	28 694
E (1,00)	245 682	56 167	1 713	21 907
k-m ² yhteensä	441 721	273 125	416 214	211 222
vertailuluku	535 801	311 114	490 731	254 381

Taulukko 1. Asuinkerrosala 2008-2011 ja kaupunkirakenteelliset vyöhykkeet.

Vuoden 2011 asuinkerrosala 211 222 saa vertailuluvun 254 381, josta suhdeluvuksi tulee 1,20. Vastaavasti vertailuvuodeksi asetettu vuoden 2010 kerrosala 416 214 saa vertailuluvun 490 731, josta suhdeluvuksi tulee 1,18. Vuoden 2009 kerrosala 273 125 saa vertailuluvun 311 114, josta suhdeluvuksi tulee 1,14. Vuoden 2008 kerrosala 441 721 saa vertailuluvun 535 801, josta suhdeluvuksi tulee 1,21. Vyöhykkeille sijoittunut asuinkerrosala on tilastollisen vertailtavuuden vuoksi suhteutettu vyöhykkeiden pinta-alaan (ks. liite 3).

Vuonna 2011 määrällisistä kerrosalatavoitteista jäätin huomattavasti. Vuosittaisia tuloksia vertailtaessa huomataan, että vuosina 2008 ja 2010 kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn on tullut selvästi enemmän asuinkerrosalaa vuosiin 2009 ja 2011 verrattuna. Kaupunkisuunnitteluviraston toimintasuunnitelman mukaan tavoitteena on laatia tarvittavat asemakaavat n. 5000 asunnon rakentamiselle (n. 450 000 k-m² vuosittain).

Merkittävä osa vuoden 2011 asuinkerrosalasta koostuu muutamasta suuresta asemakaava-kohteesta (ks. kartta 1 ja liite 1.). Vyöhykkeittäin tarkasteltuna A-vyöhykkeellä sijaitsee n. 49,3 %, B-vyöhykkeellä n. 22,6 %, C-vyöhykkeellä n. 3,9 %, D-vyöhykkeellä n. 13,5 % ja E-vyöhykkeellä n. 10,6 % vuoden 2011 asuinkerrosalasta. Kalasataman keskus ja Kruunuvuorenrannan rannat, puisto ja palvelukortteli-alueen kaavaehdotusten mahdollistama rakennusoikeus vastaa noin 47 % vuoden 2011 asuinkerrosalasta. Vyöhykkeillä A ja B on suhteellisesti eniten vuoden 2011 asuinkerrosalasta, mikä tukee kaupungin strategian tavoitteita.



Kaavio 1. Asuinkerrosala 2008-2011 ja kaupunkirakenteelliset vyöhykkeet.

Toimitilakerrosala

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2010 puoltamien asemakaavojen yhteenlaskettu toimitilakerrosala on **114 744 k-m²**.

Vuonna 2011 toimitilakerrosala on sijoittunut eri vyöhykkeille seuraavasti (mukana vertailuvuodet 2008-2010, ks. taulukko 2 ja kaavio 2):

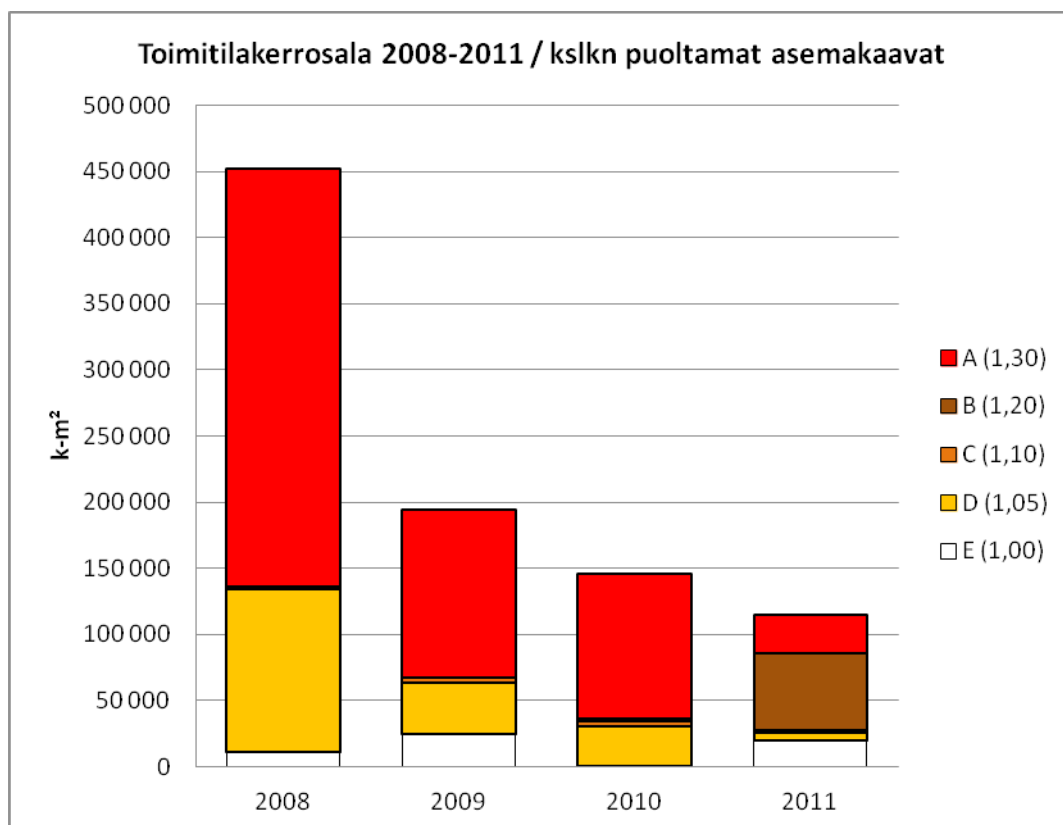
vyöhykekerroin	toimitilakerrosala (k-m²)			
	2008	2009	2010	2011
A (1,30)	11 036	24 074	575	29 098
B (1,20)	122 796	38 637	29 234	58 700
C (1,10)	1 600	4 000	4 150	1 900
D (1,05)	300	0	2 350	5 344
E (1,00)	315 513	127 439	109 310	19 732
k-m² yhteensä	451 245	194 150	145 619	114 744
vertailuluku	552 259	234 714	180 759	135 701

Taulukko 2. Toimitilakerrosala 2008-2011 ja kaupunkirakenteelliset vyöhykkeet.

Vuoden 2011 toimitilakerrosala 114 744 saa vertailuluvun 135 701, josta suhdeluvuksi tulee **1,18**. Vastaavasti vuoden 2010 kerrosala 145 619 saa vertailuluvun 180 759, josta suhdeluvuksi tulee **1,24**. Vuoden 2009 kerrosala 194 150 saa vertailuluvun 234 714, josta suhdeluvuksi tulee **1,21**. Vuoden 2008 kerrosala 451 245 saa vertailuluvun 552 259, josta suhdeluvuksi tulee **1,22**. Vyöhykkeille sijoittunut toimitilakerrosala on tilastollisen vertailtavuuden vuoksi suhteutettu vyöhykkeiden pinta-alaan (ks. liite 3).

Toimitilakerrosalan osalta kerrosalan määrä on laskenut vuodesta 2008 eteenpäin tarkasteltuna. Vuonna 2011 kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä oli noin 115 000 k-m² toimitilakaavoja. Toimitilakerrosalan vaihtelevan luonteen vuoksi (esimerkiksi suuret varastorakennukset eroavat luonteeltaan huomattavasti toimistorakennuksista ja toimitilakaavat ovat asuntokaavoja useammin hankelähtöisiä), sen vuosittaisvaihtelut voivat olla erittäin suuria.

Vyöhykkeittäin tarkasteltuna A-vyöhykkeellä sijaitsee n. 25,3 %, B-vyöhykkeellä n. 51,1 %, C-vyöhykkeellä n. 1,6 %, D-vyöhykkeellä n. 4,7 % ja E-vyöhykkeellä 17,1 % vuoden 2011 toimitilakerrosalasta. Herttoniemen keskuksen Megahertsin korttelin, Herttoniemen metroaseman ja Hertan kauppakeskuksen kaavaehdotusten mahdollistama rakennusoikeus vastaa noin 51 % vuoden 2011 toimitilakerrosalasta. Vyöhykkeillä A ja B on suhteellisesti eniten vuoden 2011 toimitilakerrosalasta, mikä tukee kaupungin strategian tavoitteita.



Kaavio 2. Toimitilakerrosala 2008-2011 ja kaupunkirakenteelliset vyöhykkeet.

Yhteenveto

Yhteenvetona voidaan todeta, että vuoden 2008 ja 2011 asemakaavat näyttäisivät toteuttavan asuinkerrosalan osalta kaupungin strategisia tavoitteita vuosia 2009 ja 2010 paremmin. Vuosina 2008 ja 2011 asuinkerrosalasta suhteellisesti suurempi osa sijaitsee A- ja B-vyöhykkeillä verrattuna vuosiin 2009 ja 2010. Toimitilakerrosalan osalta vuosi 2011 on sen sijaan vertailuvuosi heikompi. Vuonna 2011 suhteellisesti suurempi osuus toimitilakerrosalasta sijaitsee pienemmän kertoimen vyöhykkeillä edellisvuosiin verrattuna. Kerrosalaa on myös ollut lautakunnan käsittelyssä edellisvuosia vähemmän.

Raideliikennevyöhykkeen sekä asemanseutujen kaavoitusta tulee jatkossa tehostaa, jotta kaupungin strategiaan tavoitteisiin voidaan paremmin vastata. Raideliikenteeseen tukeutuva verkosto-kaupunki on myös Helsingin uuden yleiskaavan yksi strateginen lähtökohta.

Valmisteilla olevien kaavahankkeiden arviointi

Tulevien kaavahankkeiden arviointi on laadittu tammikuussa 2012. Hankkeet tulevat lautakuntakäsittelyyn vuosina 2012–2016 (liitteet 4, 5 ja 6). Tulevien hankkeiden yhteenlaskettu asuinkerrosala on 2 103 925 k-m² ja toimitilakerrosala 989 705 k-m². Vyöhykekertoimella kerrottuna tulevien hankkeiden asuntokerrosala saa vertailuluvun 2 501 437, josta suhdeluvuksi tulee 1,19. Toimitilakerrosala saa vertailuluvun 1 236 772, josta suhdeluvuksi tulee 1,25. Vuosittaiset kerrosalat ovat toistaiseksi arvioita jotka tarkentuvat toimintasuunnitelmien tarkentuessa.

Tulevia asemakaavahankkeita arvioitaessa vuoden 2014 kaavat toteuttavat parhaiten kaupungin strategisia tavoitteita. Suurin osa tulevasta asuin- ja toimitilakerrosalasta sijoittuu kantakaupungin projektialueille ja olemassa olevalle tai rakenteilla olevalle raideliikennevyöhykkeelle.

Hankkeiden ajoitus tulee tarkentumaan viraston vuosittaisten toimintasuunnitelmien myötä, joten parempi kuva tulevien vuosien tilanteesta saadaan vasta vuosikohtaisten arviointien yhteydessä. Tulevien hankkeiden arviointi kertoo kuitenkin sen, mihin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavoituksen painopisteet tulevaisuudessa kohdistuvat.

Järjestelmän jatkokehittäminen

Järjestelmää kehitetään Espoon ja Vantaan maankäyttötoimien kanssa osana Helsingin yleiskaavan laadintaa tukevaa selvitys- ja yhteistyötä. Yhteyshenkilöinä työssä ovat mukana tietopalvelupäällikkö Ari Jaakola (Vantaan kaupunki) ja yleiskaavasuunnittelija Seija Lonka (Espoon kaupunki). Yhteyshenkilöiden kanssa on pidetty kolme yhteistyökokousta vuonna 2011. Yhteistyöpalaverissa on sovittu alustava kriteeristö pääkaupunkiseudun yhteiselle kaavoituksen arviointi- ja seurantajärjestelmälle.

Järjestelmää on esitelty pääkaupunkiseudun yleiskaavapäälliköiden yhteistyöpalaverissa 12.12.2011, jossa päätettiin että pääkaupunkiseudun yhteinen kehityskuvatyö tulee pohjautumaan KARVIN kaupunkirakenteellisiin vyöhykkeisiin.

Lähteet:

- Helsingin strategiaohjelma 2009–2012 (2009). Talous ja suunnittelukeskus, Helsingin kaupunki.
- Kuby, M., Barranda, A. & C. Upchurch (2004). Factors influencing light-rail station boardings in the United States. Transportation Research Part A38. s. 223- 247.
- O’Sullivan. S. & J. Morrall (1996). Walking Distances to and from Light-Rail Transit Stations. Transportation Research Record 1538:1.

LIITE 1:**Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2011 puoltamat asemakaavat asuinkerrosalan mukaan**

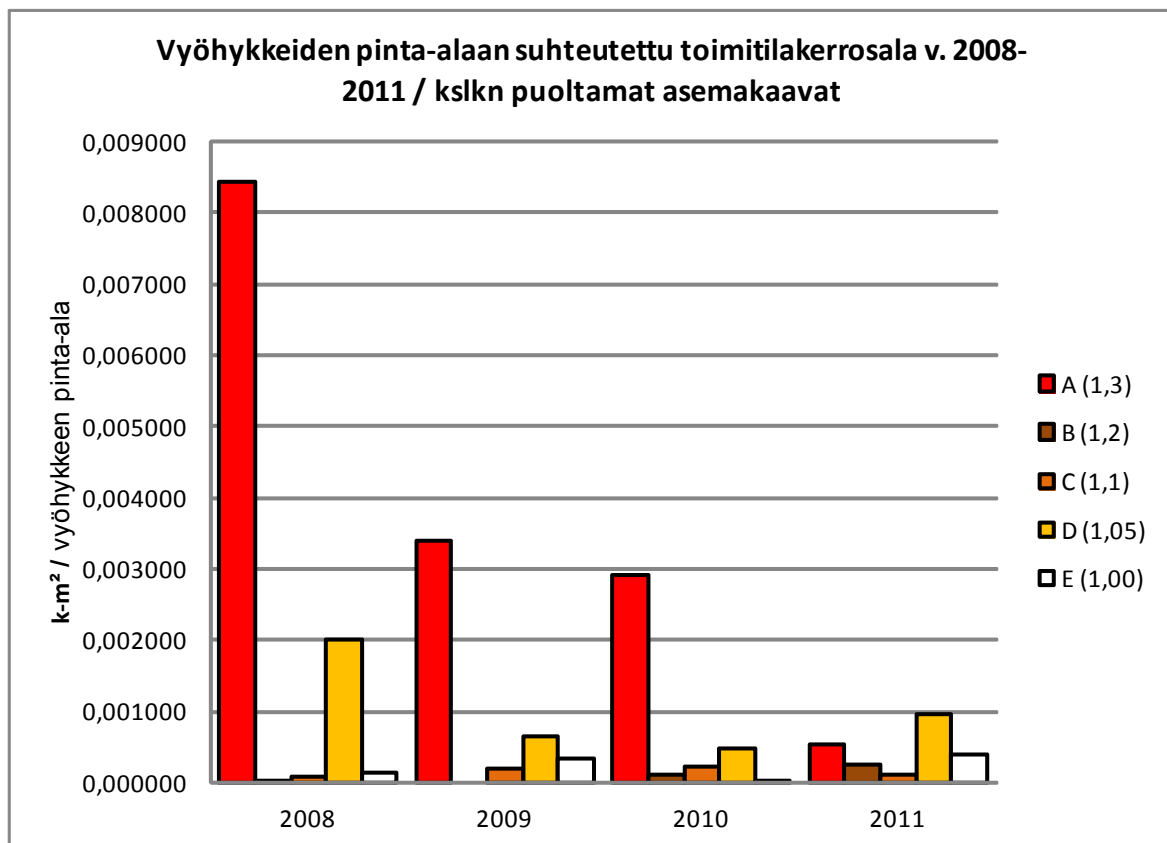
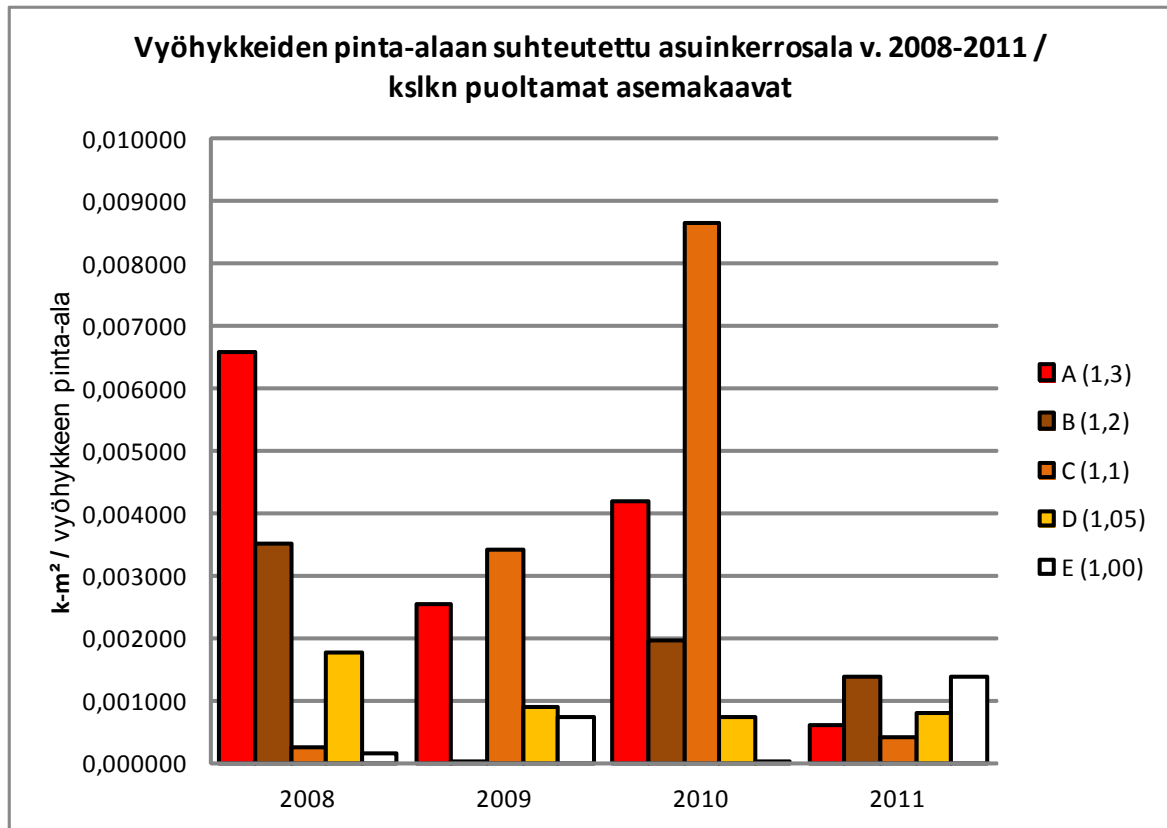
pvm	nimi	k-m ² , asuminen
22.11.2011	Kalasataman keskus, asemakaavan muutosehdotus	77800
13.12.2011	Kruunuvuorenranta, rannat, puisto ja palvelukortteli -aluetta koskeva asemakaavaehdotus	22150
13.12.2011	Herttoniemen keskuksen Megahertsin korttelin asemakaavan muutosehdotus	15300
13.12.2011	Kontulan keskus, Lirokujan ja Keinulaudantien aluetta koskeva asemakaavan muutosehdotus	14930
13.12.2011	Torpparinmäen keskiosan asemakaavan muutosehdotus	13130
29.11.2011	Pasilan konepajan osa-alueen 4 asemakaavan muutosehdotus	11210
15.11.2011	Herttoniemen metroaseman ja Hertan kauppakeskuksen asemakaavan muutosehdotus	9000
14.4.2011	Oulunkylä, Hirsipadontien alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus	8355
5.5.2011	Fenixrinteen ja Eläinlääkärinkadun asemakaavan muutosehdotus	8220
22.11.2011	Lauttasaaren korttelin 31117 tontin 7 asemakaavan muutosehdotus	5800
29.11.2011	Lauttasaaren korttelin 31133 tontin 6 asemakaavan muutosehdotus	5350
27.9.2011	Lauttasaaren tontin 31112/10 asemakaavan muutosehdotus	3825
17.3.2011	Kipparlahden alueen asemakaavan muutosehdotus	3440
16.6.2011	Katajanokan Linnankatu 3:n ja katualueen asemakaavan muutosehdotus	3170
30.8.2011	Myllypuron Alakiventie 3:n asemakaavan muutosehdotus	2300
17.2.2011	Siltamäen täydennysrakentaminen, Siltämäki, Pallomäenkuja, 40094	1910
28.4.2011	Arabianranta, Berliininpiha, korttelin 23100 tontteja 61 ja 74 koskeva asemakaavan muutosehdotus	1750
1.11.2011	Haagan Kuusamakuja 5 ja 6 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotus	1035
31.3.2011	Tapaninvainion kahden pientalotontin ja lähivirkistysalueen asemakaavan muutosehdotus	814
16.6.2011	Käpylän Nyyrikinpuiston ja Vuoritalon asemakaavan muutosehdotus	650
16.6.2011	Kulosaaren tontin 42066/4 asemakaavan muutosehdotus (rantatöyry 2)	578
9.6.2011	Hevossalmen tontin 49124/25 asemakaavan muuttaminen	149
16.6.2011	Tapaninvainion tontin 39094/8 (Kerttusementie 10) asemakaavan muuttaminen	120
9.6.2011	Vartioharjun tontin 45296/17 asemakaavan muuttaminen	69
24.2.2011	Oulunkylän eriden puistoalueiden asemakaavan muuttaminen	55
9.6.2011	Vartioharjun tontin 45304/3 asemakaavan muuttaminen	44
9.6.2011	Vartioharjun tontin 45454/11 asemakaavan muuttaminen	38
9.6.2011	Vartioharjun tontin 45457/5 asemakaavan muuttaminen	30

LIITE 2:**Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2011 puoltamat asemakaavat toimitilakerrosalan mukaan**

pvm	nimi	k-m ² , toimitila
13.12.2011	Herttoniemen keskuksen Megahertsin korttelin asemakaavan muutosehdotus	29500
15.11.2011	Herttoniemen metroaseman ja Hertan kauppakeskuksen asemakaavan muutosehdotus	29200
13.12.2011	Kruunuvuorenranta, rannat, puisto ja palvelukortteli -aluetta koskeva asemakaavaehdotus	17004
13.12.2011	Kaartinkaupungin tontin 3/50/10 asemakaavan muutosehdotus	14500
29.11.2011	Pasilan konepajan osa-alueen 4 asemakaavan muutosehdotus	6645
17.3.2011	Kipparlahden alueen asemakaavan muutosehdotus	5344
30.8.2011	itäjänmäen korttelia 46028 (Hiilloskuja 1 ja 5) koskeva asemakaavan muutosehdotus	4753
3.3.2011	Läntinen suurpiiri, muut tehtävät, Kaarela, Runonlaulajantie 1, kortteli 33100	2728
14.4.2011	Oulunkylä, Hirsipadontien alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus	1900
22.11.2011	Kalasadaman keskus, asemakaavan muutosehdotus	1450
8.11.2011	Töölön kirkon lisärakennukset, asemakaavan muutosehdotus	650
20.1.2011	Suomen Kansallisteatteria koskeva asemakaavan muutosehdotus	640
17.3.2011	Etelä Hermannin, tontin 21018_2 asemakaavanmuutos	460

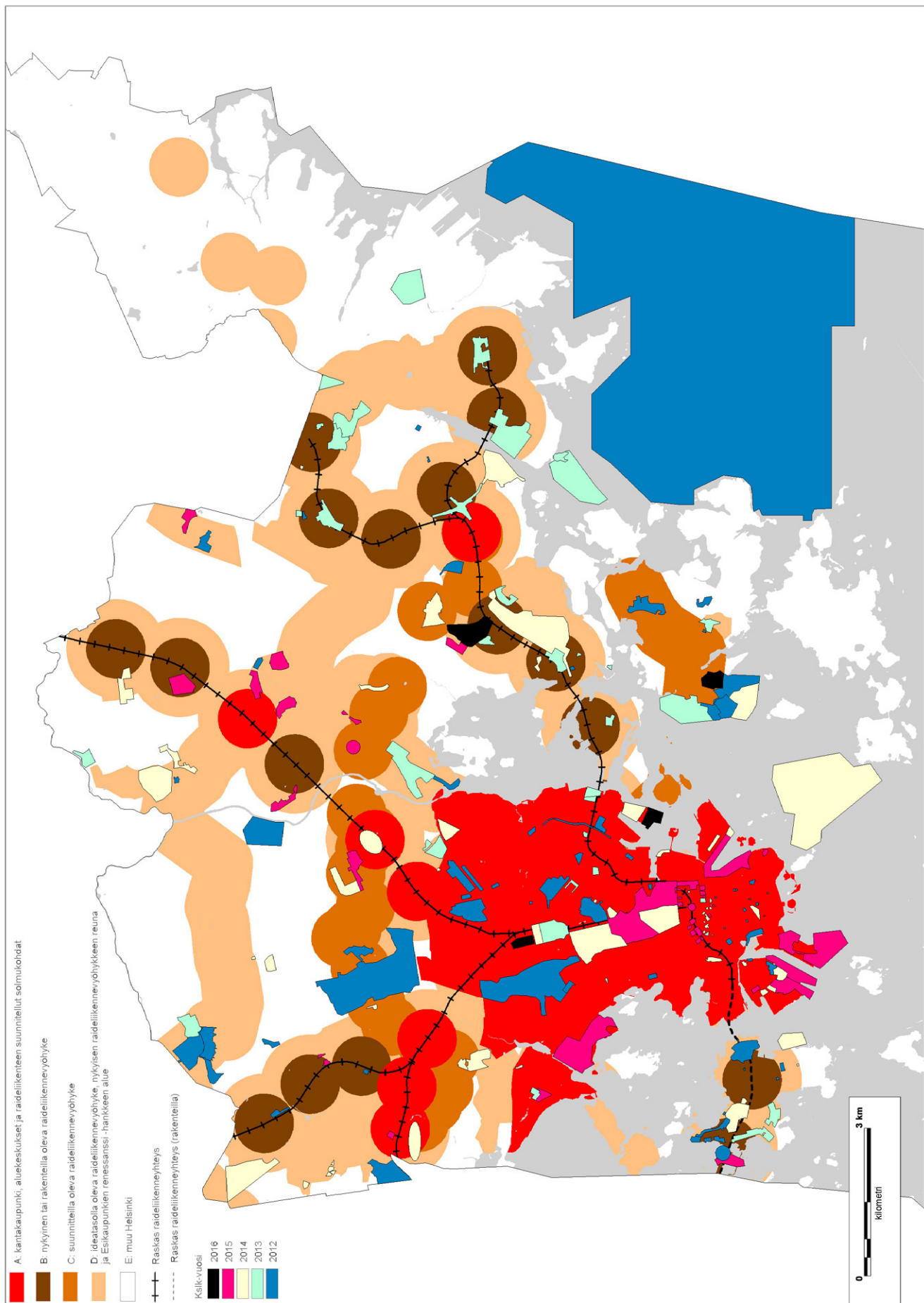
LIITE 3:

Vyöhykkeiden pinta-alaan suhteutettu asuin- ja toimitilakerrosala



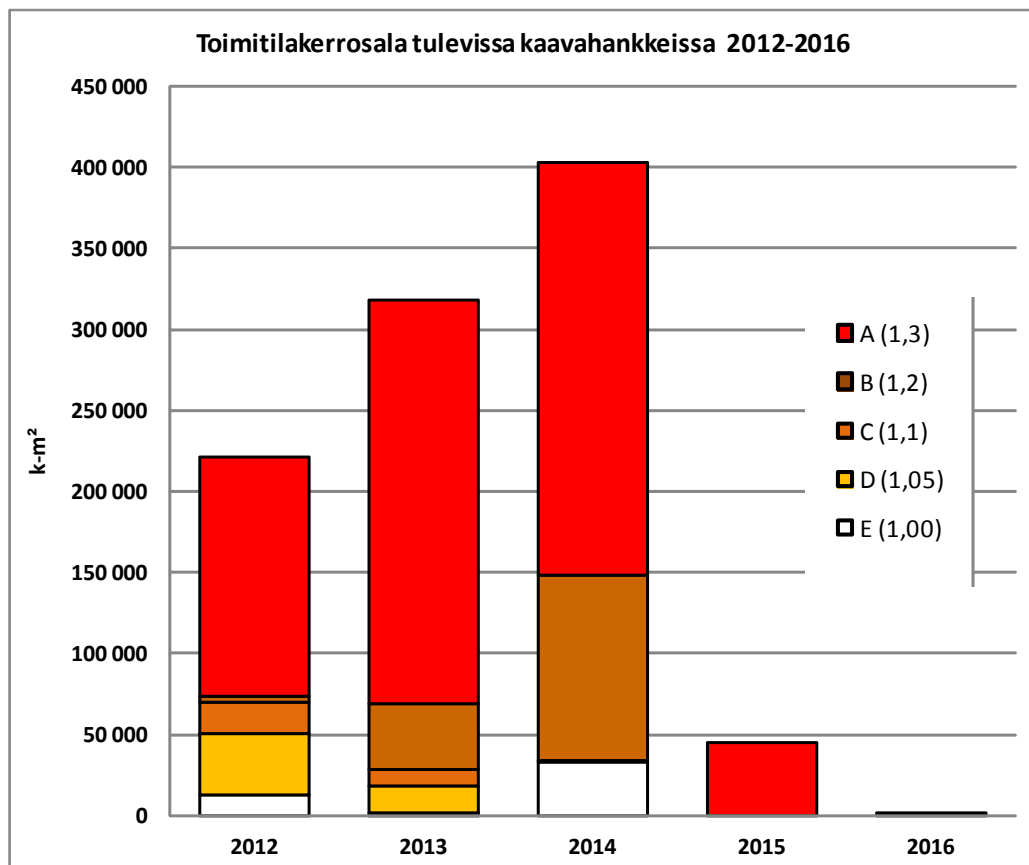
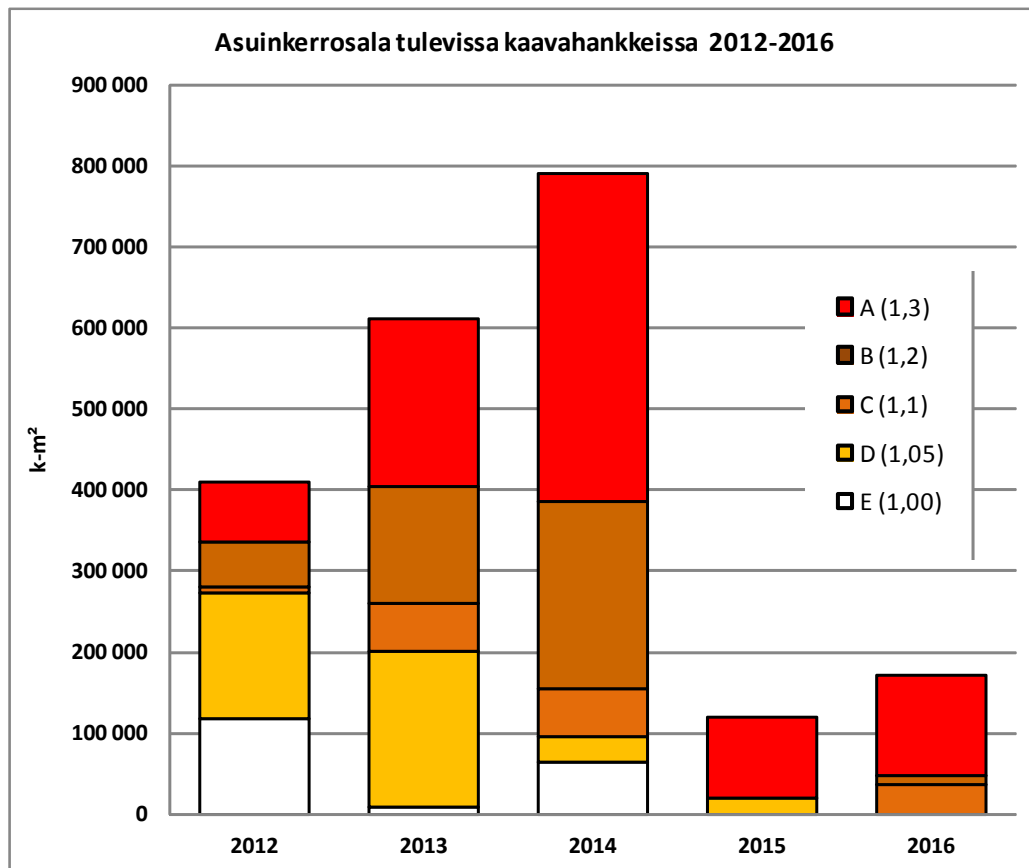
LIITE 4:

Kaavoituksen arviointi- ja seurantajärjestelmän vyöhykkeet ja kaupunkisuunnittelulautakuntaan tulevat asemakaavat 2012–2016



LIITE 5:

Kaupunkisuunnittelulautakuntaan tulevien asemakaavojen sisältämän kerrosalan sijoittuminen vyöhykkeittäin



LIITE 6:

Kaupunkisuunnittelulautakuntaan tulevien asemakaavojen sisältämän kerrosalan sijoittuminen vyöhykkeittäin

Vyöhyke	Asuinkerrosala				
	2012	2013	2014	2015	2016
1,30	73370	208070	404250	100000	125000
1,20	55300	143700	230400	0	10000
1,10	7800	58400	60500	0	37000
1,05	156000	193600	31500	20000	0
1,00	117335	8000	63700	0	0
K-m ² yhteensä	409805	611770	790350	120000	172000
Vertailuluku	451456	718451	965330	151000	215200
Suhdeluku	1,10	1,17	1,22	1,26	1,25

Vyöhyke	Toimitilakerrosala				
	2012	2013	2014	2015	2016
1,30	148000	248955	255250	45000	2000
1,20	3300	40500	114000	0	0
1,10	20000	9800	0	0	0
1,05	37200	16600	1500	0	0
1,00	13100	2000	32500	0	0
K-m ² yhteensä	221600	317855	403250	45000	2000
Vertailuluku	270520	402452	502700	58500	2600
Suhdeluku	1,22	1,27	1,25	1,30	1,30