

Helsinki



Vuoden 2013 kaavoituksen
arviointi ja seuranta (KARVI)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto



Sisällys

1. Tausta ja tavoitteet	3
2. Arviointimenetelmä	3
2.1. KARVI -vyöhykkeiden määrittely & pisteytys	3
2.2. Arviointimenetelmän kuvaus	6
2.3. Seutuyhteistyö.....	6
3. Vuoden 2013 tulokset	8
3.1. Asuinkerrosala	8
3.2. Toimitilakerrosala	10
3.3. Valmisteilla olevat asemakaavahankkeet	12
3.4. Rakennusmaavaranto.....	15
3.5. Yhteenveto tuloksista	16
Liite 1. Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2013 puoltamat asemakaavat kokonaiskerrosalan mukaan	1



1. Tausta ja tavoitteet

KARVI on menetelmä kaupunkisuunnitteluviraston tulosten ja toiminnan arviointiin sekä systemaattiseen kaavoituksen seurantaan. Järjestelmä otettiin strategisen seurannan käyttöön Helsingissä vuonna 2011. Vuonna 2012 päätettiin käynnistää KARVI -seuranta pääkaupunkiseututasolla, Helsingin, Espoon ja Vantaan alueilla. Kukin kaupunki tekee kuitenkin seurannan omalta alueeltaan ja määrittää sille tavoitteellisen käsittelytason. Vuonna 2013 järjestelmää on kehitetty eteenpäin ja tehty mm. seudullisia tarkasteluja ja tutkittu ruutumuotoista lähestymistapaa.

Kaavoituksen arviointi- ja seurantajärjestelmän avulla voidaan arvioida kuinka hyvin kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellut kaavat toteuttavat kaupungin strategisia tavoitteita liittyen *kaupunkirakenteen eheyttämiseen ja liikennejärjestelmän kehittämiseen kestäviä liikkumismuotoja edistäväksi*. Menetelmä on kehitetty alun perin tarpeeseen arvioida kaavoitetun kerrosalan määrän lisäksi kerrosalan sijoittumista suhteessa kaupunkirakenteeseen. Menetelmä on todellisuutta yksinkertaistava, mutta antaa karkean kuvan tilanteesta sekä mahdollistaa ajallisen vertailun. Menetelmän avulla voidaan myös helposti arvioida tulevan maankäytön sijoittumista.

Valmisteilla olevan yleiskaavan luonnos tullaan arvioimaan myös KARVI-vyöhykkeiden näkökulmasta vuoden 2014 aikana.

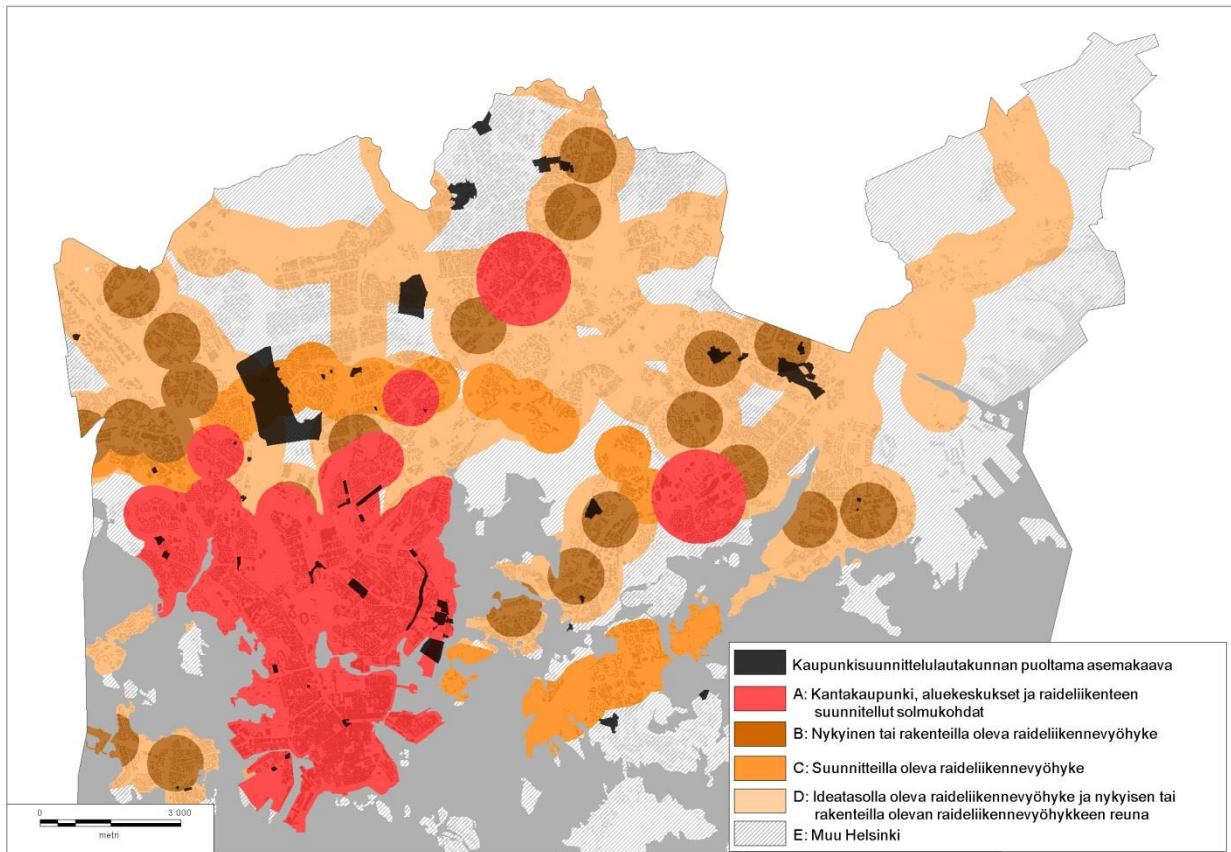
2. Arviointimenetelmä

2.1. KARVI -vyöhykkeiden määrittely & pisteytys

Kaavoituksen arvioimiseksi tavoitteiden pohjalta on muodostettu KARVI -vyöhykkeitä keskuksiin ja raideliikenteeseen perustuen. Helsingin alue on jaettu viiteen vyöhykkeeseen, joista kullekin vyöhykkeelle on määritetty kerroin sen kaupunkirakenteelliseen edullisuuteen perustuen. Arviointi tehdään vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnan edellisenä vuonna puoltamien asemakaavojen osalta. Samalla ennakoidaan tulevaa ja arvioidaan myös seuraavien 4 vuoden aikana valmistuvia kaavoja. Tämän lisäksi arvioinnissa tarkastellaan olemassa olevan rakennusmaavarannon sijoittumista KARVI -vyöhykkeille. Arvioinnissa käytettävät vyöhykkeet on määritetty seuraavasti:

- A (kerroin 1.3):** Kantakaupunki, aluekeskukset ja raideliikenteen suunnitellut solmukohtat
- B (kerroin 1.2):** Nykyinen tai rakenteilla oleva raideliikennevyöhyke
- C (kerroin 1.1):** Suunnitteilla oleva raideliikennevyöhyke
- D (kerroin 1.05):** Ideatasolla oleva raideliikennevyöhyke ja nykyisen tai rakenteilla olevien raideliikennevyöhykkeiden reunat.
- E (kerroin 1):** Muu Helsinki

Vuoden 2013 arvioinnissa käytetyt vyöhykkeet on Helsingin osalta esitetty kuvassa 1 ja kuvattu tarkemmin alla. Vyöhykkeiden määrittely ei ole nykyisellään täysin yksiselitteistä, sillä on vaikeaa todeta milloin yksittäinen raideliikennehanke on suunnittelu-, milloin ideatasolla. Nykyisellään ei toisaalta ole myöskään tarkkaa objektiivista määrittelyä sille, milloin jokin raideliikenneasema luokitellaan raideliikenteen suunnitelluksi solmukohtaksi. Vuoden 2012 tarkasteluun verrattuna on tapahtunut pieniä muutoksia ideatason raideliikennevyöhykkeen osalta, kun yleiskaavan vision pikaraitiotieyhteyksistä osa on nostettu tälle tasolle. Muut vyöhykkeet ovat pysyneet entisellään.



Kuva 1. Helsingin KARVI -vyöhykkeet ja kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2013 puoltamat asemakaavat.

A: Kantakaupunki, aluekeskukset ja raideliikenteen suunnitellut solmukohtat

Kantakaupungin alue on koko Helsingin seudun pääkeskus. Kantakaupungin rajaamiseen on sovellettu pääosin nykyisen ja tulevan keskustaraitiotieverkoston laajuutta (600 metrin vyöhyke raitiotielinjasta).

Helsingin aluekeskustoja ovat Itäkeskus ja Malmi. Ne ovat nykyisen kantakaupungin ulkopuolisista alueista tärkeimpiä palvelukeskittymiä ja uuden yleiskaavan tärkeitä tiivistymisytimiä. Näiden raideliikenneasemien ympärille on muodostettu vyöhyke kilometrin säteellä.



Suunniteltuja raideliikenteen solmukohtia on Helsingissä useita. Itäkeskuksen ohella tulevaisuuden solmukohtia ovat Huopalahti ja Oulunkylä, joissa tuleva Raide-Jokeri leikkaa rautatien. Näiden solmukohtien ympärille on muodostettu vyöhyke 600 metrin säteellä.

Vyöhyke A kattaa n. 19 prosenttia Helsingin maapinta-alasta. Vyöhykkeellä asuu 40 % Helsingin väestöstä ja sillä sijaitsee noin 70 % kaupungin työpaikoista.

B: Nykyinen tai rakenteilla oleva raideliikennevyöhyke

Nykyiseen tai rakenteilla olevaan raideliikennevyöhykkeeseen kuuluvat Helsingissä seuraavat raideliikenteen asemat: Kulosaari, Herttoniemi, Siilitie, Myllypuro, Kontula, Mellunmäki, Puotila, Rastila, Vuosaari, Lauttasaari, Koivusaari, Valimo, Pitäjänmäki, Pohjois-Haaga, Kannelmäki, Malminkartano, Käpylä, Pukinmäki, Tapanila ja Puistola. Näiden asemien ympärille on muodostettu vyöhyke 600 metrin säteellä.

Vyöhyke B kattaa n. 9 prosenttia Helsingin maapinta-alasta. Vyöhykkeellä asuu 18 % Helsingin väestöstä ja sillä sijaitsee noin 12 % kaupungin työpaikoista.

C: Suunnitteilla oleva raideliikennevyöhyke

Suunnitteilla olevaan raideliikennevyöhykkeeseen kuuluu Helsingin puolella Raide-Jokerin suunnittelut asemat sekä Laajasalon raitiotievyöhyke jatkettuna Vartiosaareen asti. Näiden asemien/linjauksen ympärille on muodostettu 600 metrin säteellä vyöhyke.

Vyöhyke C kattaa n. 7 prosenttia Helsingin maapinta-alasta. Vyöhykkeellä asuu 7 % Helsingin väestöstä ja sillä sijaitsee noin 5 % kaupungin työpaikoista.

D: Ideatasolla oleva raideliikennevyöhyke ja nykyisen tai rakenteilla olevan raideliikennevyöhykkeen reuna

Ideatason raideliikennevyöhykkeitä olivat vuoden 2012 seurannassa Helsingissä Tiederatikka, Jokeri 2, Östersundomin 4 metroasemaa sekä Östersundomin pikaraitiotiet. Vuoden 2013 seurantaan tähän vyöhykkeeseen on lisätty Vihdintien, Hämeenlinnanväylän ja Tuusulanväylän pikaraitiotiet, sekä Kalasatamasta Malmin lentokentän läpi kulkeva pikaraitiotie (HSL:n runkobussilinjasto 2012-2022 -suunnitelman HAKU-linjasta mukailtu) Näiden raidelinjauksien ympärille on muodostettu 600 metrin vyöhyke.

Nykyisten ja rakenteilla olevien raskaan raideliikenteen asemien ympärille on muodostettu vyöhyke (yli 600 metriä, alle 1000 metriä asemasta), joka kuvaa raideliikennevyöhykkeen reunaa.

Vyöhyke D kattaa n. 32 prosenttia Helsingin maapinta-alasta. Vyöhykkeellä asuu 24 % Helsingin väestöstä ja sillä sijaitsee noin 10 % kaupungin työpaikoista.

E: Muu Helsinki

Muu Helsinki -vyöhyke käsittää alueen, joka ei kuulu mihinkään edellä mainituista luokista.



Vyöhyke E kattaa n. 33 prosenttia Helsingin maapinta-alasta. Vyöhykkeellä asuu 11 % Helsingin väestöstä ja sillä sijaitsee noin 3 % kaupungin työpaikoista.

2.2. Arviointimenetelmän kuvaus

Kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamat asemakaavat arvioidaan vuosittain seuraavasti:

- 1) Lasketaan kaavan tuottama asuin- ja toimitilakerrosalamäärä.
- 2) Kerrotaan kerrosalat vyöhykekertoimella, joka määritellään sen perusteella, mille kaupunkirakenteelliselle vyöhykkeelle asemakaava sijoittuu. Maksimikerroin on tällöin 1,3 ja minimikerroin 1.
- 3) Jos kaava sijoittuu useammalle vyöhykkeelle, kerrotaan kaavan kerrosala sillä vyöhykekertoimella jossa sen painopiste sijaitsee. Jos kaava sijoittuu esimerkiksi sekä nykyiselle raideliikennevyöhykkeelle (1,2) että raideliikenteen solmukohtaan (1,3), saa kaavan kerrosala kertoimen sen mukaan kummalla vyöhykkeellä kaava-alan painopiste on. Vyöhykkeiden rajaukset muuttuvat vuosittain mm. 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. Kunkin vuoden arviointi tehdään sen vuotuisilla vyöhykkeillä.
- 6) Edellisen vuoden kaavojen lisäksi KARVI:ssa tarkastellaan myös kaupunkisuunnitteluvirastossa valmisteilla olevia kaavahankkeita sekä asemakaavavarantoa, jotka 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. Olemassa olevan rakennusmaavarannon arviointi antaa puolestaan kuvan nykytilanteesta.

2.3. Seutuyhteistyö

KARVI -vyöhykkeet on muodostettu yhteisin kriteerein yhdessä Espoon ja Vantaan kaupunkisuunnittelutoimien kanssa. Espoon ja Vantaan kaupunkisuunnitteluyksiköt tuottavat tätä raporttia vastaavan tuotoksen vuosittain omilta alueiltaan.

Pääkaupunkiseudun kuntien välinen yhteistyö on toiminut hyvin ja KARVI-työryhmässä on käsitelty niin maankäytön kuin liikenteen kysymyksiä koko pääkaupunkiseudun näkökulmasta. Pääkaupunkiseudun KARVI -työ liittyy vahvasti Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteistyöhön. KARVI:la on hyödynnetty Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman



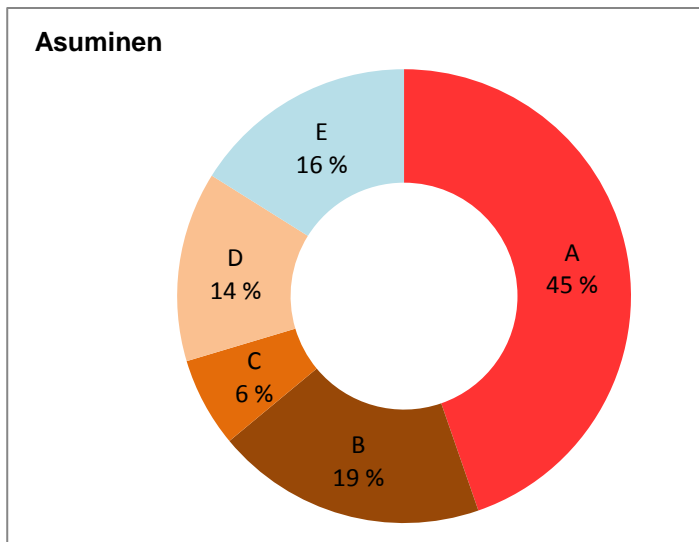
laadinnassa ja sen kehittämisestä ja laajentamisesta seudulliseksi työkaluksi on tehty erilaisia luonnoksia. Työryhmässä on kehitetty KARVI:n pohjalta myös pääkaupunkiseudun rakennevisiota.

3. Vuoden 2013 tulokset

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi tai hyväksyi vuoden 2013 aikana 51 kaupunkisuunnitteluvirastossa laadittua asemakaavaa. Näiden kaavojen arviointi on tehty erikseen asuin- ja toimitilakerrosalan osalta jonka jälkeen tuloksia on verrattu aikaisempiin vuosiin. Tulevien asemakaavahankkeiden arviointi on tehty tammikuun 2014 tilanteen mukaan. Olemassa olevan rakennusmaavaran arvioinnin poikkileikkaushetki on 30.8.2013.

3.1. Asuinkerrosala

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2013 puoltamien asemakaavojen tuottama yhteenlaskettu asuinkerrosala oli 459 223 k-m². Yli 1000 k-m² asumista tuottaneita kaavoja oli yhteensä 32 kappaletta. Kerrosala sijoittuu KARVI -vyöhykkeille seuraavasti (taulukko 1, kuvat 2-3).



Kuva 2. Asuinkerrosalan sijoittuminen KARVI –vyöhykkeille 2013

Taulukko 1. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien asemakaavojen tuottama asuinkerrosala vuosittain ja KARVI -vyöhykkeittäin 2008 - 2013. Vuosi 2013 tummennettuna ja kursivoituna.

	A (1,3)	B (1,2)	C (1,1)	D (1,05)	E (1,0)	Yhteensä	Vertailuluku	Suhdeluku
2008	245 682	72 687	4 773	107 222	11 357	441 721	535801	1,21
2009	94 733	304	68 248	53 673	56 167	273 125	311114	1,14
2010	156 370	40 609	172 161	45 361	1 713	416 214	490731	1,18
2011	104 357	47 909	8 355	28 694	21 907	211 222	254381	1,20
2012	36 185	58 965	104 450	156 202	31 689	387 491	428395	1,11
2013	205210	88597	29359	62167	73890	459 223	544550	1,19
Yhteensä	842 537	309 071	387 346	453 319	196 723	2 188 996	2 564 972	1,17

Vuonna 2013 kaavoitetun asuntokerrosalan kokonaismäärä oli suurempi kuin kertaakaan tarkastelujaksolla ja ylitti 450 000 k-m². Yli puolet kokonaiskerrosalasta (n. 294 000 k-m²)

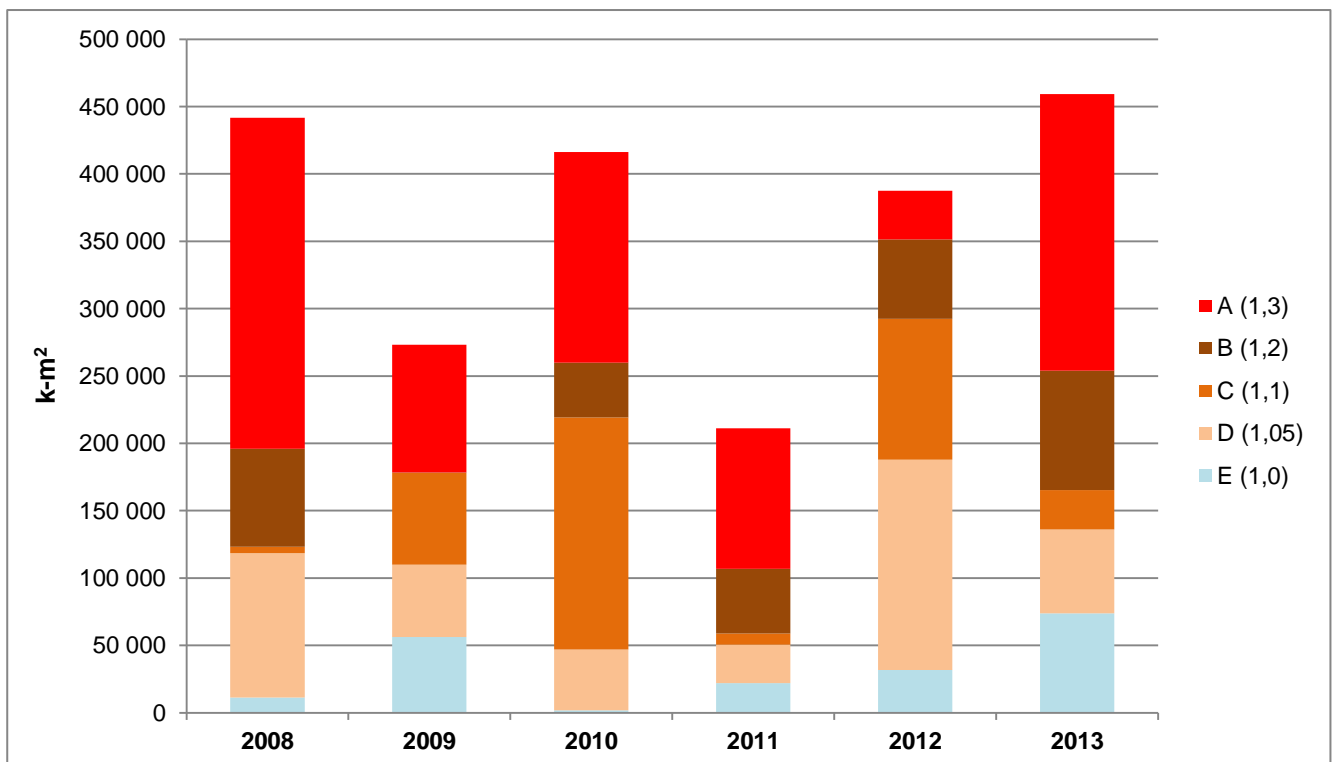


sijoittui kantakaupunkiin, aluekeskustoihin tai olemassa olevalle raideliikennevyöhykkeelle, mitä voidaan pitää tavoitteiden mukaisena. 279 000 k-m² kerrosalasta tuli projektialueiden ulkopuolelle sijoittuneista asemakaavoista, mikä ylittää tavoitetason selvästi. Kaavoitetun kerrosalan määrä kasvoi edellisvuodesta merkittävästi ja oli yli kaksinkertainen vuoden 2011 kaavoitetun kerrosalan määrään verrattuna. Vuodelle 2014 on asetettu tavoite 500 000 kerrosneliömetrin kaavoittamisesta.

Kerrosalaltaan selvästi suurin yksittäinen kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä kaava oli Sompasaaren alueen asemakaavan muutos, josta tuli lähes 120 000 kerrosneliometriä uutta asuinkerrosalaa. Pääosa vuoden 2013 asuinkerrosalasta tuli keskikokoisista kaavoista, joissa uutta asuinkerrosalaa on noin 10–50 000 k-m². Suurin osa näistä sijoittui projektialueiden ulkopuolelle täydentäen olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Kuva 2 esittää kaavoitetun kerrosalan sijoittumista KARVI-vyöhykkeille. A-vyöhykkeelle eli kantakaupunkiin, aluekeskustoihin tai joukkoliikenteen keskeisimmille risteysasemille sijoittui lähes puolet koko maankäytöstä. D- ja E-vyöhykkeet (eli nykyisin olemassa olevan tai lähitulevaisuudessa toteutettavan raideliikenneverkon ulkopuoliset alueet) kattavat Helsingin kokonaismaapinta-alasta 65 %, mutta uudesta maankäytöstä näille vyöhykkeille sijoittui ainoastaan 30 %. Helsingin maankäyttö siis tiivistyi entisestään.

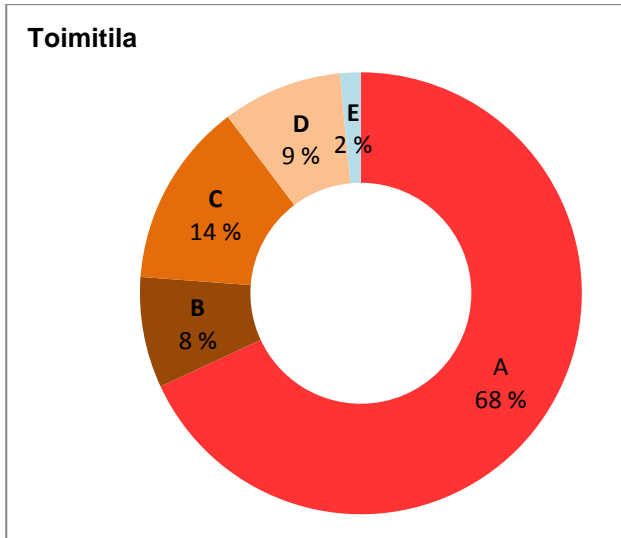
Vuoden 2013 suhdeluku on selvästi edellisvuotta parempi, johtuen tavoitteiden mukaisesta kaavoituksesta. Kun otetaan huomioon lisäksi korkea kokonaiskerrosalamäärä, voidaan todeta kaavoituksen toteuttaneen viraston tavoitteita merkittävästi edellisvuotta paremmin.



Kuva 3. Kaavoitetun asuinkerrosalan sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille 2008 - 2013.

3.2. Toimitilakerrosala

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2013 puoltamien asemakaavojen tuottama toimitilakerrosala oli 154 158 k-m². Yli 1000 k-m² toimitilaa tuottaneita kaavoja hyväksyttiin yhteensä 9 kpl. Kerrosala sijoittuu KARVI -vyöhykkeille seuraavasti (taulukko 2, kuvat 4-5).



Kuva 4. Toimitilakerrosalan sijoittuminen KARVI –vyöhykkeille 2013

Taulukko 2. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien asemakaavojen tuottama toimitilakerrosala vuosittain ja KARVI -vyöhykkeittäin 2008 - 2013. Vuosi 2013 tummennettuna ja kursivoituna.

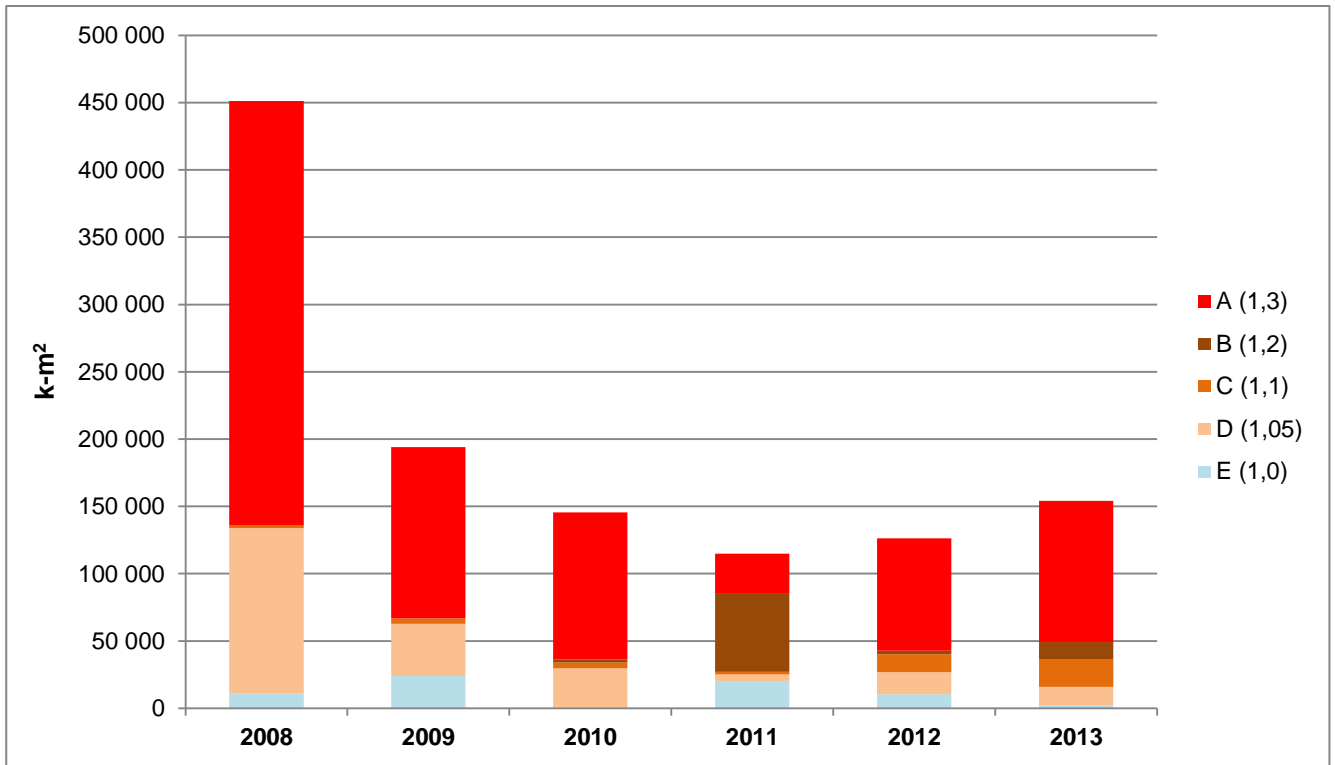
	A (1,3)	B (1,2)	C (1,1)	D (1,05)	E (1,0)	Yhteensä	Vertailuluku	Suhdeluku
2008	315 513	300	1 600	122 796	11 036	451 245	552 259	1,22
2009	127 439	0	4 000	38 637	24 074	194 150	234 714	1,21
2010	109 310	2 350	4 150	29 234	575	145 619	180 759	1,24
2011	29 098	58 700	1 900	5 344	19 732	114 774	135 701	1,18
2012	83 330	2 707	13 300	16 320	10 554	126 211	153 897	1,22
2013	104933	12500	20875	13510	2340	154 158	190901	1,24
Yhteensä	769 623	76 557	45 825	225 841	68 311	1 186 157	1 448 231	1,22

Yli 10 000 k-m² toimitilaa tuottaneita asemakaavoja hyväksyttiin 6 kappaletta, joista selvästi merkittävimmät olivat kaksi Pasilan konepaja-alueelle sijoittunutta asemakaavahanketta. Kaksi erillistä asemakaavaa tuotti yhteensä 83 515 k-m² uutta toimitilakerrosalaa, mikä vastaa yli puolta vuoden kokonaistuotannosta. Kaavoitetun uuden toimitilakerrosalan määrä kasvoi edellisvuodesta hieman, mutta pysyi pitkälti viime vuosien tasolla. Viimeiset viisi vuotta uuden toimitilakerrosalan määrä on vaihdellut välillä 126–194 000 k-m².

Vuonna 2013 hyväksytyjen toimitilakaavojen suhdeluku 1,24 on hyvin korkea. 68 % uudesta toimitilakerrosalasta sijoittui A-vyöhykkeelle ja ainoastaan 2 % kokonaan olemassa olevan, suunnitellun tai ideatasolla olevan raideliikennevyöhykkeen ulkopuolelle. Yli kolme neljänestä



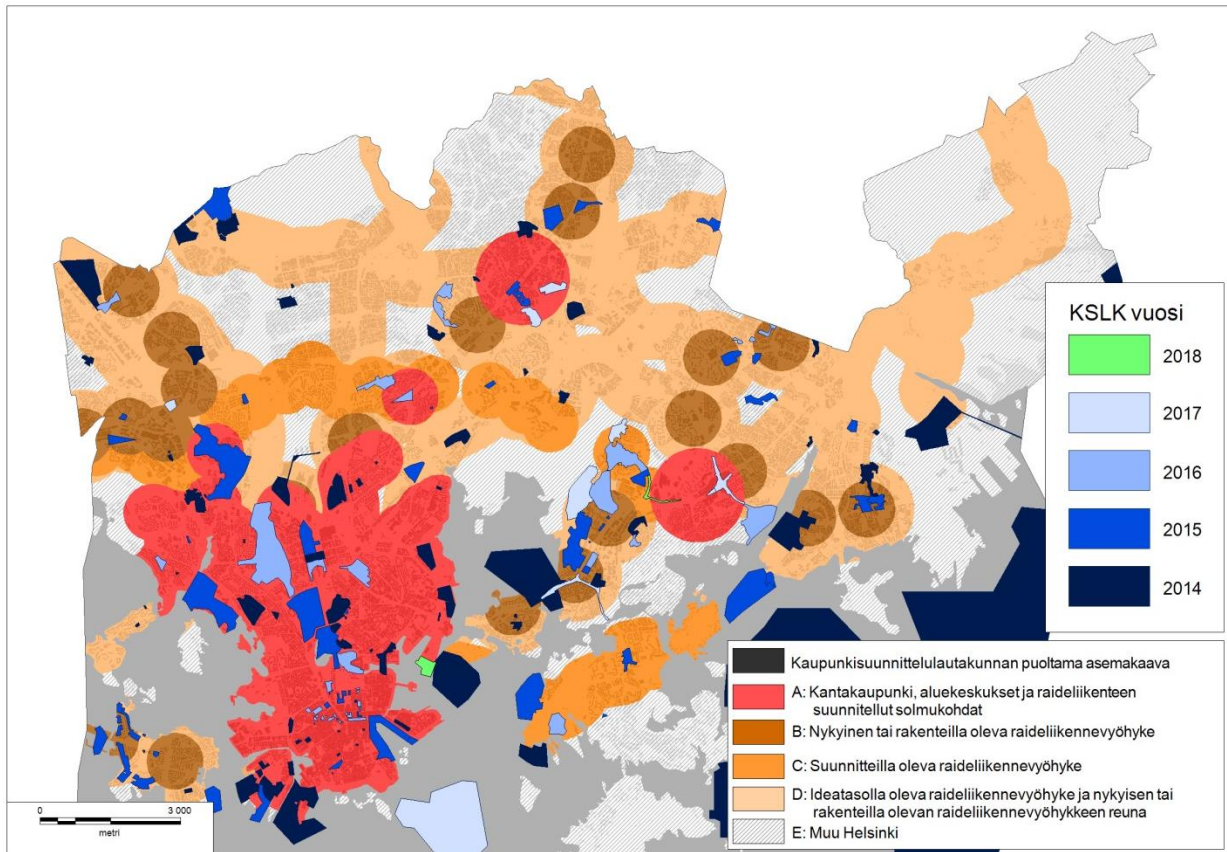
kaavoitetusta toimitilakerrosalasta on olemassa olevalla raideliikennevyöhykkeellä. Voidaankin todeta toimitilakerrosalan kaavoituksen toteuttaneen tavoitteita erinomaisesti.



Kuva 5. Kaavoitetun toimitilakerrosalan sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille 2008 - 2013.

3.3. Valmisteilla olevat asemakaavahankkeet

Valmisteilla olevat asemakaavahankkeet ovat jo tiedossa olevia kaavahankkeita, joiden arvioidaan tulevan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn vuosien 2014–2018 aikana. Tulevien kaavahankkeiden yhteenlaskettu asuinkerrosala on 2 037 055 k-m² ja toimitilakerrosala 1 174 834 k-m². Ne sijoittuvat KARVI -vyöhykkeille taulukoiden 3-4 ja kuvien 6-8 mukaisesti.



Kuva 6. Valmisteilla olevien kaavahankkeiden sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille.

Taulukko 3. Valmisteilla olevat asemakaavahankkeet vuosittain ja KARVI -vyöhykkeittäin: Asuinkerrosala

	A (1,3)	B (1,2)	C (1,1)	D (1,05)	E (1,0)	Yhteensä	Vertailuluku	Suhdeluku
2014	575055	145200	69450	120300	66800	976 805	1191322	1,22
2015	215950	240300	44000	62500	2500	565 250	685620	1,21
2016	98000	35000	155000	26000	0	314 000	367200	1,17
2017	36000	0	0	20000	0	56 000	67800	1,21
2018	125000	0	0	0	0	125 000	162500	1,30
Yhteensä	1 050 005	420 500	268 450	228 800	69 300	2 037 055	2 474 442	1,21

Kerrosalainventaarin leikkauskohta on ollut tammikuussa 2014, jolloin tarkka kaavoitusvaiheistus ei ole ollut vielä jokaisen hankkeen osalta täsmäntynyt. Näin ollen vuoden

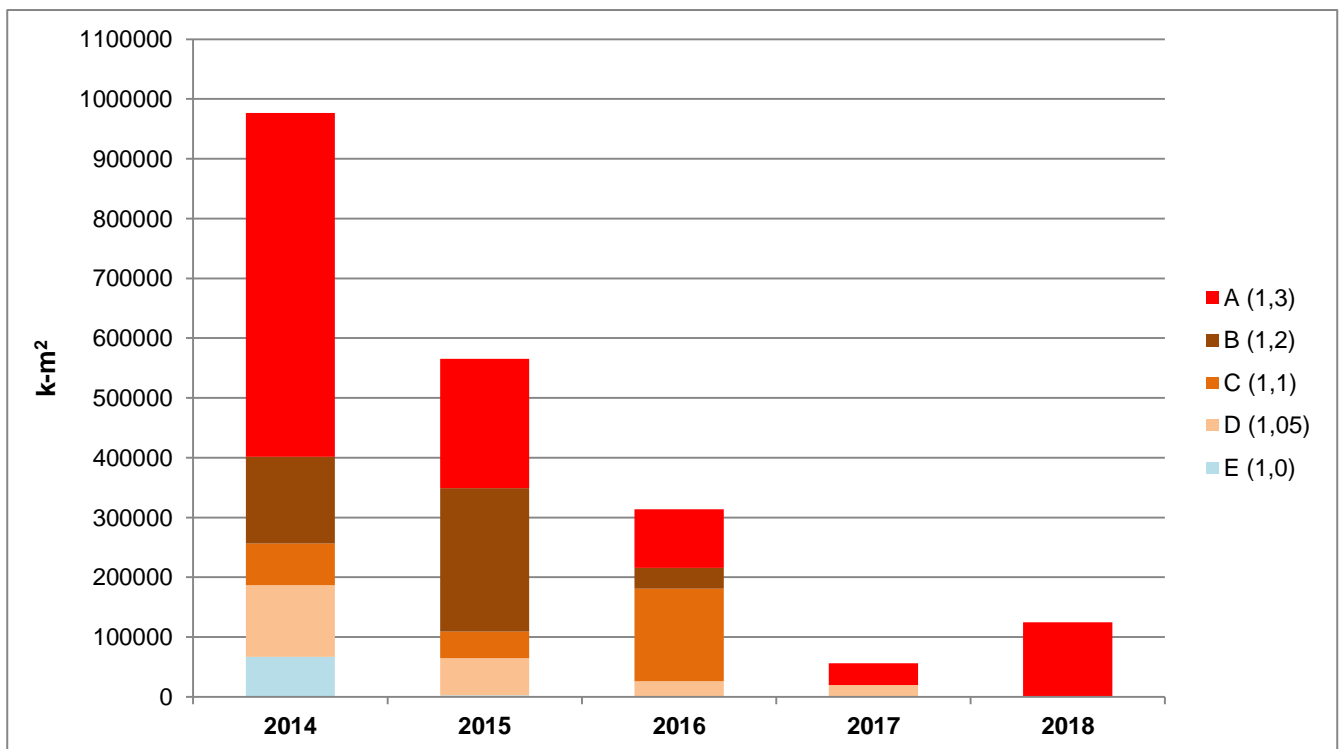


2014 osalta raportissa on liikaa kerrosalaa – suunnitelmien tarkentuessa hankkeista on osa aikataulutettu seuraavalle vuodelle. Koska KARVI:n keskeisenä tavoitteena on erityisesti maankäytön sijoittumisen arviointi ja kaavahankkeiden sijainti pysyy aikataulumuutoksista huolimatta samana, antaa kerrosalainventaari etupainotteisenakin tulevan maankäytön sijainnista hyvän kuvan.

Taulukko 3 esittää kerrosalainventaarin kaavahankkeiden sijoittumista eri vuosina eri KARVI-vyöhykkeille. Tiedossa olevien kaavahankkeiden asuinkerrosalasta yli 75 % sijoittuu nykyisen raideliikennevyöhykkeen alueelle ja noin 15 % suunnitteilla olevalle raidevyöhykkeelle. Kaavoitusohjelman hankkeet toteuttavat kaupunkisuunnitteluviraston tavoitteita erinomaisesti.

Lähivuosina kaavoitettavan asuinkerrosalan määrä näyttää myös toteuttavan asetut tavoitteet. Kerrosalainventaarissa on hyvin paljon kerrosalaa vuosille 2014–15, mutta siitä siirtyy osa myöhemmille vuosille kuitenkin niin, että asetetut tavoitteet toteutunevat ainakin seuraavien kolmen vuoden ajan. Tämän jälkeen kerrosalainventaarin kaavahankkeiden asuinkerrosala vähenee, mikä johtuu osittain siitä, että ohjelmointi ei ulotu kovin montaa vuotta eteenpäin. Toisaalta se kertoo myös yleiskaavavarannon pienentymisestä. Uuden yleiskaavan maankäyttövarauksia tarvitaan asemakaavatuotannon tavoitteisiin pääsemiseksi.

Tulevien vuosien kerrosalan ennakoidaan siis sijoittuvan hyvin kaupunkirakenteeseen nähden, sillä KARVI -suhdeluvukujen keskiarvo (1,21) on varsin korkea. Se on selvästi kuuden viime vuoden keskiarvoa (1,17) parempi. Tämä johtuu siitä, että suuri osa kerrosalasta sijoittuu raideliikenteen palvelualueelle.



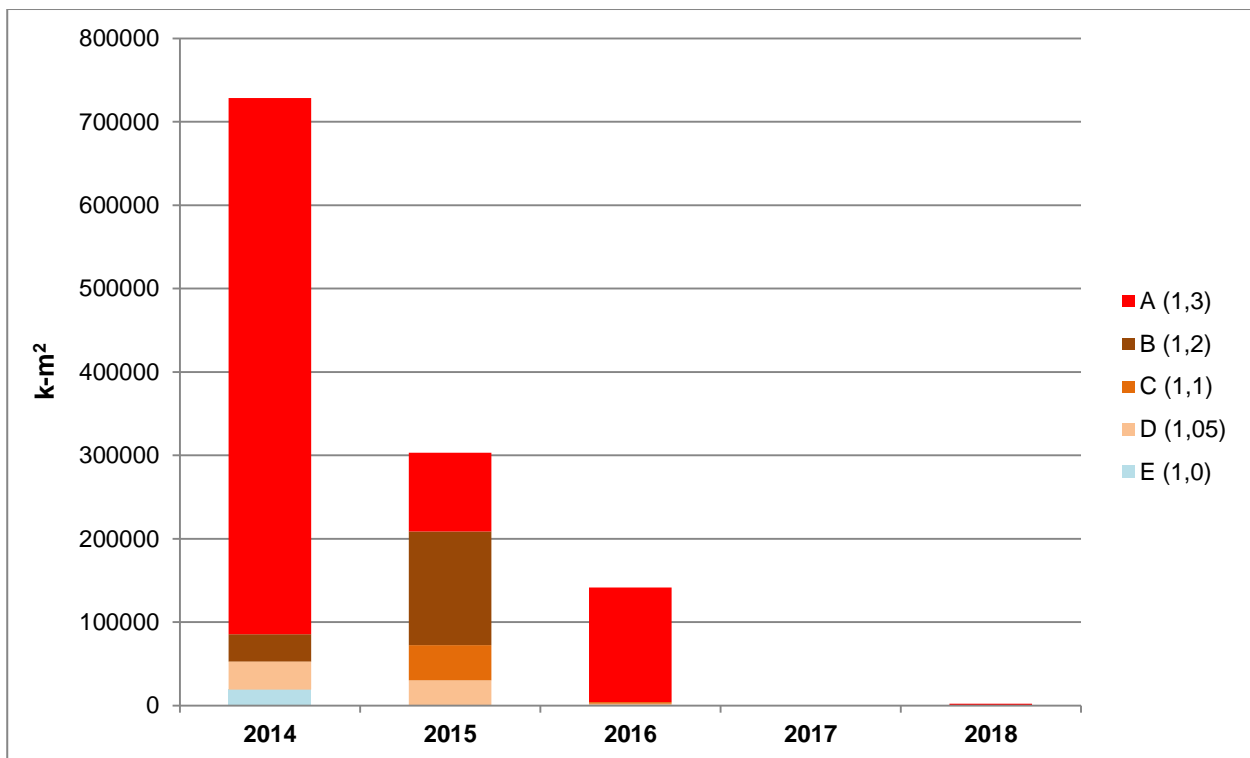
Kuva 7. Valmisteilla olevien asemakaavahankkeiden asuinkerrosalan sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille.



Toimitilakerrosalaa arvioidaan valmistuvan vuosina 2014 ja 2015 asemakaavahankkeissa selvästi viimeisten vuosien keskiarvoa enemmän. Kaavoitettava toimitila myös sijoittuu erinomaisesti suhteessa kaupungin tavoitteisiin. Vuosien 2014 ja 2015 toimitilakerrosalasta yli 80 % sijoittuu A- tai B-vyöhykkeelle, joka johtuu suurista asemakaavoista kantakaupungin projektialueilla. Tiedossa olevien toimitilahankkeiden kerrosalasta 99 % sijaitsee

Taulukko 4. Valmisteilla olevat asemakaavahankkeet vuosittain ja KARVI -vyöhykkeittäin: Toimitilakerrosala

	A (1,3)	B (1,2)	C (1,1)	D (1,05)	E (1,0)	Yhteensä	Vertailuluku	Suhdeluku
2014	643015	32464	500	33400	19000	728 379	929496	1,28
2015	94255	136200	42500	30000	0	302 955	364222	1,20
2016	137500	0	2000	2000	0	141 500	183050	1,29
2017	0	0	0	0	0	0	0	0,00
2018	2000	0	0	0	0	2 000	2600	1,30
Yhteensä	696 500	102 200	37 600	98 158	37 150	1 174 834	1 479 368	1,26



Kuva 8. Valmisteilla olevien asemakaavahankkeiden toimitilakerrosalan sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille.



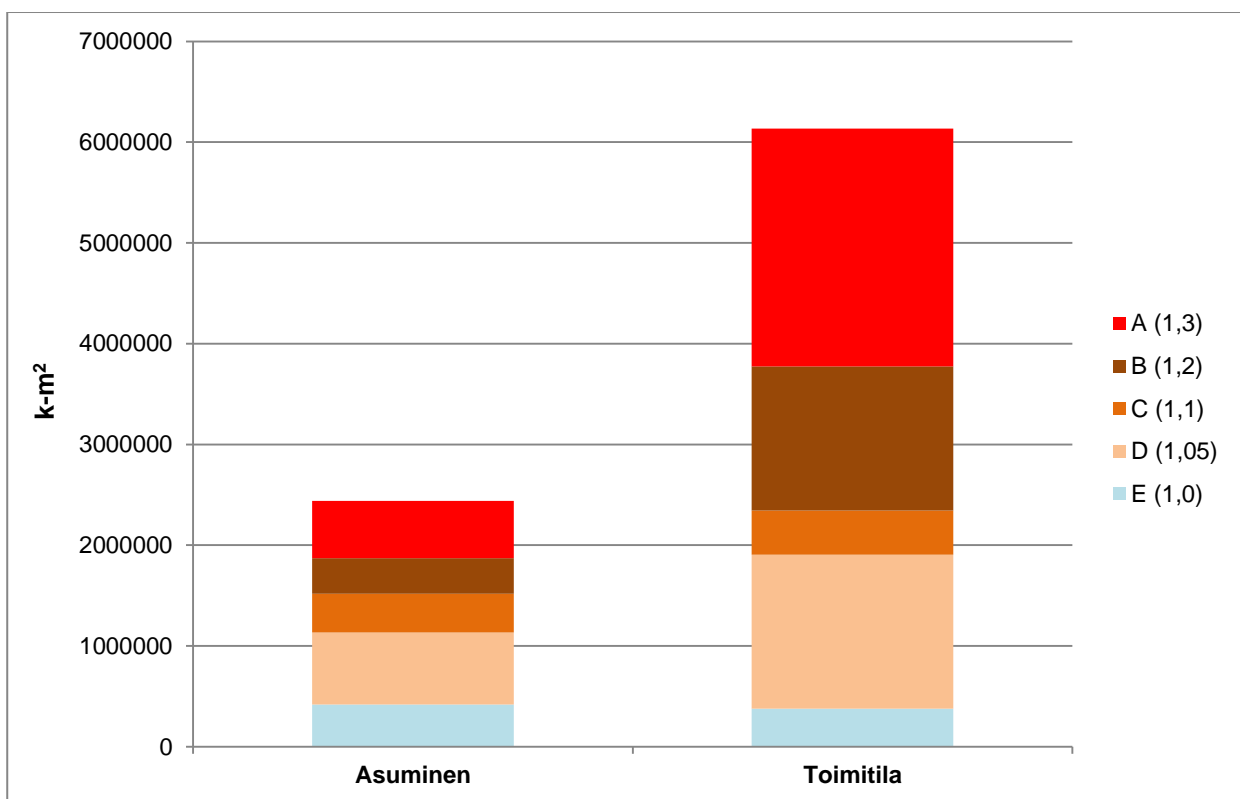
3.4. Rakennusmaavaranto

Helsingin alueella laskennallista asemakaavavarantoa oli elokuussa 2013 yhteensä 9 001 244 k-m², josta asumisen varantoa oli 2 321 894 k-m² ja työpaikkavarantoa 5 735 902 k-m². Koska suurin osa varannosta ei sijaitse tyhjillä vaan vajaasti rakennetuilla tonteilla, on todennäköistä että vain osa varannosta muuttuu pitkälläkään aikavälillä rakentamiseksi. Laskennallinen asemakaavavaranto sijoittuu KARVI -vyöhykkeille taulukon 5 ja kuvan 9 mukaisesti.

Taulukko 5. Laskennallisen rakennusmaavarannon sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille.

	A	B	C	D	E	Yhteensä	Vertailuluku	Suhdeluku
Asuminen	570 367	352 042	385 654	713 946	418 194	2 440 203	2 755 984	1,13
Toimitila	2 361 384	1 428 055	441 173	1 526 973	377 436	6 135 021	7 249 513	1,18

Asumisen asemakaavavarantoa sijaitsee etenkin A-, D- ja E-vyöhykkeillä. Toimitilavarantoa on puolestaan etenkin kantakaupungin alueella sekä olemassa olevien raideliikenneasemien ympäristössä. Asumisen varanto sijoittuu kaupunkirakenteellisesti heikommin kuin viimeisen viiden vuoden aikana kaavoitettu kerrosala. Myös toimitilavarannon osalta tilanne on sama.



Kuva 9. Rakennusmaavarannon asuinkerrosalan sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille.



3.5. Yhteenveto tuloksista

Vuonna 2013 hyväksytyt kaavat ovat pääasiallisesti sijoittuneet kaupunkirakenteeseen kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti. Asuinkerrosalan sijoittumisen osalta hyväksytyt kaavat toteuttavat tavoitteita hieman kuluneiden kuuden vuoden keskiarvoa paremmin. Tavoitteidenmukaisuutta kuvaava suhdeluku on 1,19. Vuonna 2013 hyväksytystä asumisen kerrosalasta 84 % sijoittuu vyöhykkeelle, joka on vähintäänkin pitkällä aikavälillä raideliikenteen palvelualueita. Kaikilla näillä alueilla ei vielä kulje raideliikennettä, mutta asemakaavoitus vahvistaa raideliikenteen kehittämisen edellytyksiä. Valmisteilla olevan yleiskaavan keskeisenä tavoitteena on raideliikenteen verkostokaupungin rakentaminen, joten kaavoitus on linjassa myös yleiskaavan tavoitteiden kanssa. Kun otetaan huomioon lisäksi asumisen korkea kokonaiskerrosalamäärä (459 223 k-m²), voidaan todeta kaavoituksen toteuttaneen viraston tavoitteita erittäin hyvin ja merkittävästi edellisvuotta paremmin.

Toimitilakerrosala sijoittui tavoitteisiin nähden erinomaisesti. Vuonna 2013 hyväksytyjen toimitilakaavojen suhdeluku 1,24 on hyvin korkea. 68 % uudesta toimitilakerrosalasta sijoittui kantakaupungin tai aluekeskusten alueelle ja ainoastaan 2 % kokonaan olemassa olevan, suunnitellun tai ideatasolla olevan raideliikennevyöhykkeen ulkopuolelle. Yli kolme neljänestä kaavoitetusta toimitilakerrosalasta on jo olemassa olevalla raideliikennevyöhykkeellä.

Tiedossa olevien kaavahankkeiden asuinkerrosalasta yli 75 % sijoittuu nykyisen raideliikennevyöhykkeen alueelle ja noin 15 % suunnitteilla olevalle raidevyöhykkeelle. Lähivuosina kaavoituksen piiriin tulevat hankkeet toteuttavat asuinkerrosalan osalta kaupunkisuunnitteluviraston tavoitteita erinomaisesti ja toimitilakerrosalan osalta vielä paremmin. Lähivuosien toimitilakerrosalasta 99 % sijoittuu pitkällä aikavälillä raideliikennevyöhykkeelle.



Liite 1. Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2013 puoltamat asemakaavat kokonaiskerrosalan mukaan

Kslk PVM	Nimi	Asuminen k-m ²	Toimitila k-m ²	K-m ² yht
3.12.2013	Sompasaaren alueen asemakaavan muutosehdotus	119500	17000	136500
11.6.2013	Pasilan konepajan osa-alueen 6 asemakaavan muutosehdotus	6300	41200	47500
11.6.2013	Pasilan konepajan osa-alueen 5 asemakaavan muutosehdotus	0	42315	42315
19.11.2013	Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutosehdotus	41120	0	41120
3.12.2013	Suutarilan Siltalanpuiston alueen asemakaavan muutosehdotus	36910	400	37310
8.10.2013	Laajasalon tontteja 49080/3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueita koskeva asemakaavan muutosehdotus	29715	0	29715
15.10.2013	Länsi-Herttoniemi, Siilitien ja Kettutien alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus	29300	0	29300
18.6.2013	Mellunmäen Vaarnatien alueen asemakaavan muutosehdotus	25657	1050	26707
10.12.2013	Kontulan ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotus	9900	12200	22100
26.3.2013	Keskuspuiston keskiosan (Pirkkolan liikuntapuisto ja Maunulanpuisto) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus	0	20875	20875
18.6.2013	Naulakallion uuden pientaloalueen asemakaavan muutosehdotus	20417	0	20417
10.12.2013	Lauttasaari, Kiviaidankatu 3 - 7, asemakaavan muutosehdotus	15750	0	15750
26.11.2013	Oulunkylän Risupadontien ympäristö asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus	14150	0	14150
22.10.2013	Itä-Pakilan siirtolapuutarha-alueita ja ympäristöä koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus	0	12460	12460
24.9.2013	Pitäjänmäen Kutomotie 14 asemakaavan muutosehdotus	11130	0	11130
16.4.2013	Taivallahden kasarmin alueen asemakaavan muutosehdotus	7500	3000	10500
14.5.2013	Vuosaarentie 3, asemakaavan muutosehdotus	10000	300	10300
10.12.2013	Jätkäsaari, Jätkäsaarenlaituri 1, tonttien 20007/15 ja 20007/16 asemakaavan muutosehdotus	8200	0	8200
1.10.2013	Herttoniemenrannan Laivalahdenkaari 1 asemakaavan muutosehdotus	7700	0	7700



10.12.2013	Ruskeasuo ja Laakso, Tilkanvierron senioritalon asemakaavan muutosehdotus	7500	0	7500
28.5.2013	Tapulikaupungin Maatullinpuiston eteläosan asemakaavan muutosehdotus	6721	0	6721
27.8.2013	Mellunmäen vanhan ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotus	5930	0	5930
17.9.2013	Haaga, Pajuniityntie 3-5 asemakaavan muutosehdotus	5500	0	5500
20.8.2013	Lauttasaaren tontin 31112/5 asemakaavan muutosehdotus	5350	0	5350
8.10.2013	Munkkiniemi, Dosentintie 10 ja 12 sekä puistoalueet, asemakaavan muutosehdotus	4800	0	4800
1.10.2013	Herttoniemenrannan Reginankuja 3 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus	4600	0	4600
4.6.2013	Munkkiniemen puistotie 25 koskeva asemakaavan muutosehdotus	4300	0	4300
10.12.2013	Kontula, Tanhuanatie 1:n asemakaavan muutosehdotus	3900	0	3900
3.12.2013	Suutarilan rantapuistoalueen asemakaavan muutosehdotus	1760	1940	3700
11.6.2013	Maunulan Suursuon tonttien 28319/2 ja 28320/7 asemakaavan muutosehdotus	3150	0	3150
20.8.2013	Jätkäsaari, Kvarteret Victoria, korttelin 20817 asemakaavan muutosehdotus	2500	0	2500
5.11.2013	Konala, Hilapellontie 2, asemakaavan muutos	2387	0	2387
12.11.2013	Haagan Kivihaantie 1 ja 6 tonttien asemakaavan muutosehdotus	2252	0	2252
9.4.2013	Sörnäistenniemen korttelin 10587 tonttien 1 - 3 ja 10 asemakaavan muutosehdotus	1790	0	1790
12.2.2013	Etelä-Haagan tontin 29049/3 asemakaavan muutosehdotus	1700	0	1700
1.10.2013	Oulunkylän tontin 28148/7 asemakaavan muutosehdotus	929	0	929
23.4.2013	Laajasalon Jollaksen tonttia 49229/12 ja vesialuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus	905	0	905
16.4.2013	Nervanderinkatu 13 asemakaavan muutosehdotus		700	700
28.5.2013	Oulunkylä, Jokiniementie 11:n ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotus	0	693	693
14.5.2013	Suutarila, Arttolantie 21, 26 ja 28 asemakaavan muuttaminen	137	0	137
14.5.2013	Puistola, Porttirinne 4 asemakaavan muuttaminen	59	0	59



4.6.2013	Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotus	0	25	25
16.4.2013	Käpylän Kisakylää koskeva asemakaavan muutosehdotus	0	0	0
21.5.2013	Erottajan asemakaavan muutosehdotus	0	0	0
18.6.2013	Käpylä, Käärmetalon asemakaavan muutosehdotus	0	0	0
22.10.2013	Kalasadaman keskuksen pysäköintilaitosta koskeva asemakaavan muutosehdotus	0	0	0
12.11.2013	Kalasadaman kortteleita 10577, 01578, 10593 ja 10625 sekä katu- ja vesialueita koskeva asemakaavan muutosehdotus	0	0	0
12.11.2013	Kyläsaaren korttelin 21677, Hermannin rantatie 31-35, asemakaavan muutosehdotus	0	0	0
3.12.2013	Keski-Pasila, Veturitien eteläosan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus	0	0	0
12.3.2013	Vuosaari, Ulappasaarentie 1-3, asemakaavan muuttaminen	0	0	0
17.9.2013	Landbontie 47, asemakaavan muuttaminen	0	0	0

