

Helsinki



Vuoden 2016 kaavoituksen
arviointi ja seuranta (KARVI)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto



Sisällys

1. Tausta ja tavoitteet	3
2. Arviointimenetelmä	3
2.1. KARVI -vyöhykkeiden määrittely ja pisteytys	3
2.2. Arviointimenetelmän kuvaus	6
3. Vuoden 2016 tulokset	7
3.1. Asuinkerrosala	7
3.2. Toimitilakerrosala	9
3.3. Valmisteilla olevat asemakaavahankkeet	11
3.4. Rakennusmaavaranto	14
3.5. Yhteenveto tuloksista	15
Liite 1. Muistutus- ja lausuntovaiheen kaavat 2016	1

Teksti ja kuvat: Heikki Salmikivi



1. Tausta ja tavoitteet

KARVI on menetelmä kaupunkisuunnitteluviraston tulosten ja toiminnan arviointiin sekä systemaattiseen kaavoituksen seurantaan. Järjestelmä otettiin strategisen seurannan käyttöön Helsingissä vuonna 2011.

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.

Myös syksyllä 2016 hyväksytystä Helsingin uudesta yleiskaavasta tehtiin luonnosvaiheessa vuonna 2014 analyysi KARVI-vyöhykkeiden näkökulmasta.

2. Arviointimenetelmä

2.1. KARVI -vyöhykkeiden määrittely ja pisteytys

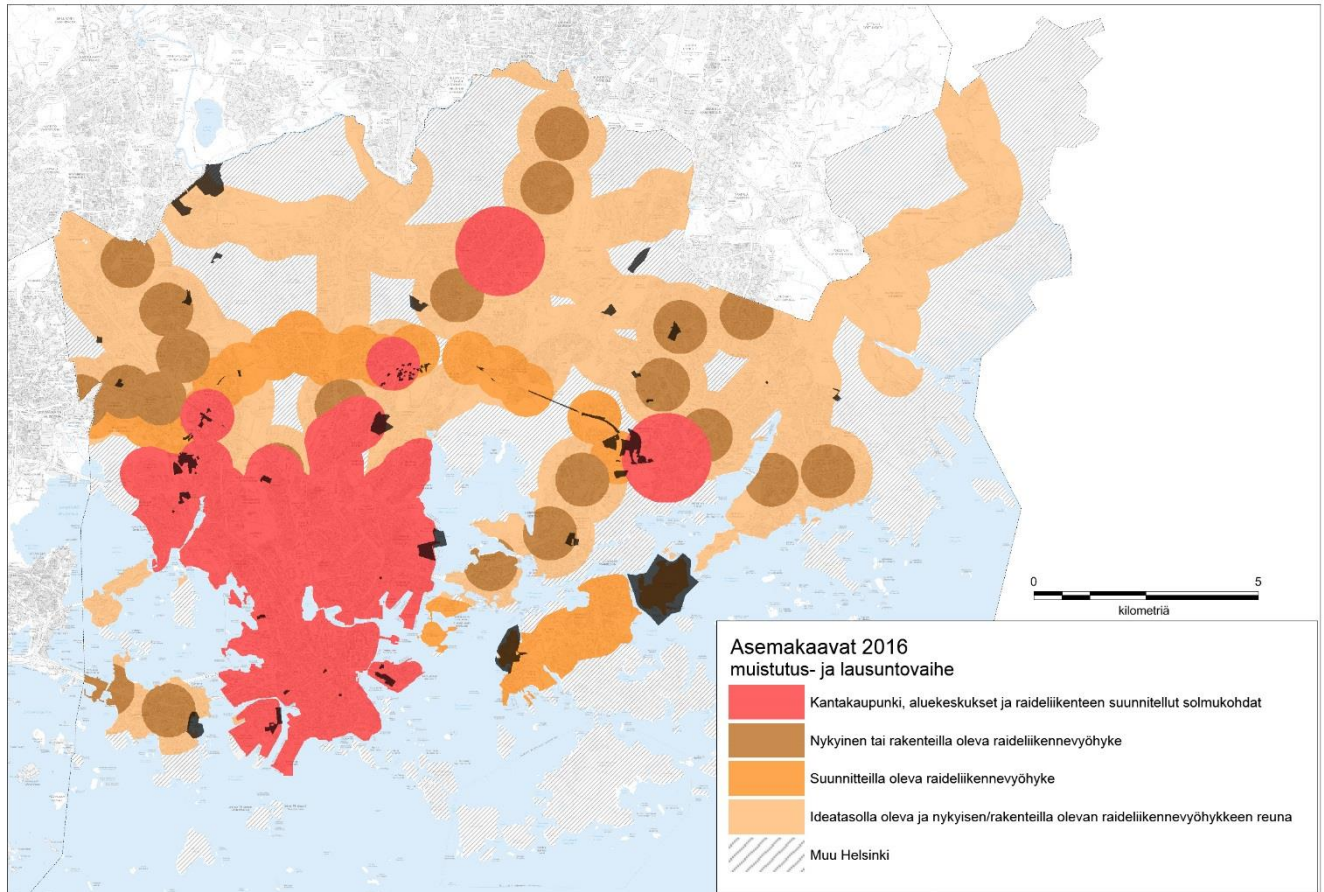
Kaavoituksen arvioimiseksi tavoitteiden pohjalta on muodostettu KARVI -vyöhykkeitä keskuksiin ja raideliikenteeseen perustuen. Helsingin alue on jaettu viiteen vyöhykkeeseen, joista kullekin vyöhykkeelle on määritetty kerroin sen kaupunkirakenteelliseen edullisuuteen perustuen. Arviointi on perinteisesti tehty vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnan edellisenä vuonna puoltamien asemakaavojen osalta. Vuoden 2016 KARVI-arviointi on tehty edellisvuoden tapaan muistutus- ja lausuntovaiheen kaavoista. Tarkastelutapa antaa kaavaehdotusvaihetta tarkemman kuvan virastosta ulos lähtevistä kaavoista ja kerrosaloista.

Edellisvuoden kaavoituksen lisäksi ennakoidaan tulevaa ja arvioidaan myös seuraavien 5 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 2016 arvioinnissa käytetyt vyöhykkeet on Helsingin osalta esitetty kuvassa 1 ja kuvattu tarkemmin alla. Vyöhykkeiden määrittely ei ole täysin yksiselitteistä, sillä on vaikeaa todeta milloin

yksittäinen raideliikennehanke on suunnittelu-, milloin ideatasolla. Nykyisein ei myöskään ole tarkkaa määrittelyä sille, milloin jokin raideliikenneasema luokitellaan raideliikenteen suunnitelluksi solmukohdaksi. Vuoteen 2015 verrattuna kartan vyöhykerajoissa ei ole tapahtunut muutoksia.



Kuva 1. Helsingin KARVI -vyöhykkeet ja kaupunkisuunnittelulautakunnassa vuonna 2016 käsitellyt muistutus- ja lausuntovaiheen asemakaavat.

A: Kantakaupunki, aluekeskukset ja raideliikenteen suunnitellut solmukohdat

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 pysäkit sekä Laajasalon raitiotievyöhyke jatkettuna Vartiosaareen asti. Näiden pysäkkien/linjauksen ympärille on muodostettu 600 metrin säteellä vyöhyke. Molemmista raitioiteistä tehtiin hankepäätös vuonna 2016. Kun raiteen rakentaminen käynnistyy, siirtyy tämän ympäristö vyöhykkeeltä C vyöhykkeelle B.

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 ovat Östersundomin 4 metroasemaa sekä Tiederatikan, Runkolinja 560:n, sekä Östersundomin pikaraitiotiet. Tämän lisäksi vyöhykkeeseen kuuluvat yleiskaavaehdotuksen pikaratikat. 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 23 % 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

Kaupunkisuunnittelulautakunnassa käsitellyt muistutus- ja lausuntovaiheen 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 pysyvä 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 KARVIssa 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.

3. Vuoden 2016 tulokset

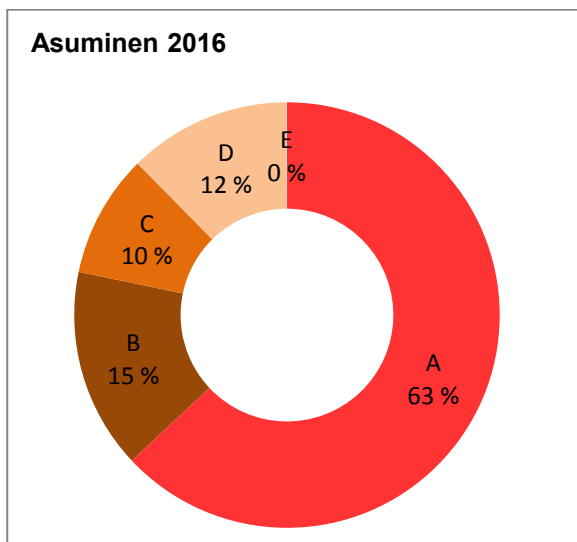
Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi tai hyväksyi vuoden 2016 aikana 39 kaupunkisuunnitteluvirastossa laadittua asemakaavaa. Näiden kaavojen arviointi on tehty erikseen asuin- ja toimitilakerrosalan osalta ja tuloksia on verrattu aikaisempiin vuosiin. Vuoden 2016 kerrosalat perustuvat muistutus- ja lausuntovaiheen kaavoihin. Merkillepantavaa verrattuna edellisiin tarkasteluvuosiin on kaavojen pienempi kokonaismäärä, mutta suurempi kokonaiskerrosala (2013: 51 asemakaavaa, 2014: 53 asemakaavaa, 2015: 53 asemakaavaa).

Kaupunkisuunnitteluviraston luokittelussa asuinkerrosalaksi lasketaan pääasiassa A-pääkäyttötarkoituserkinnän alla oleva kerrosala. Esimerkiksi tilapäinen loma- ja retkeilyasuminen ei kuulu asumisen käyttötarkoituksen alle. Toisin sanoen toimitilaksi lasketaan kaikki muu kerrosala, kuin asuminen.

Tulevien asemakaavahankkeiden arviointi on tehty tammikuussa 2016 tehdyn tilannearvion mukaan. Olemassa olevan rakennusmaavaranon arvioinnin poikkileikkaushetki on 30.8.2016.

3.1. Asuinkerrosala

Kaupunkisuunnittelulautakunnassa vuonna 2016 käsiteltyjen muistutus- ja lausuntovaiheen asemakaavojen tuottama yhteenlaskettu asuinkerrosala oli 732 512 k-m². Yli 1000 k-m² asumista tuottaneita kaavoja oli yhteensä 27 kappaletta. Yhdeksän asemakaavaa ei tuottanut lainkaan asuinkerrosalaa. Kerrosala sijoittuu KARVI -vyöhykkeille seuraavasti (taulukko 1, kuvat 2-3).



Kuva 2. Asuinkerrosalan sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille 2016



Taulukko 1. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien asemakaavojen tuottama asuinkerrosala vuosittain ja KARVI -vyöhykkeittäin 2011–2016. Vuosi 2016 tummennettuna ja kursivoituna.

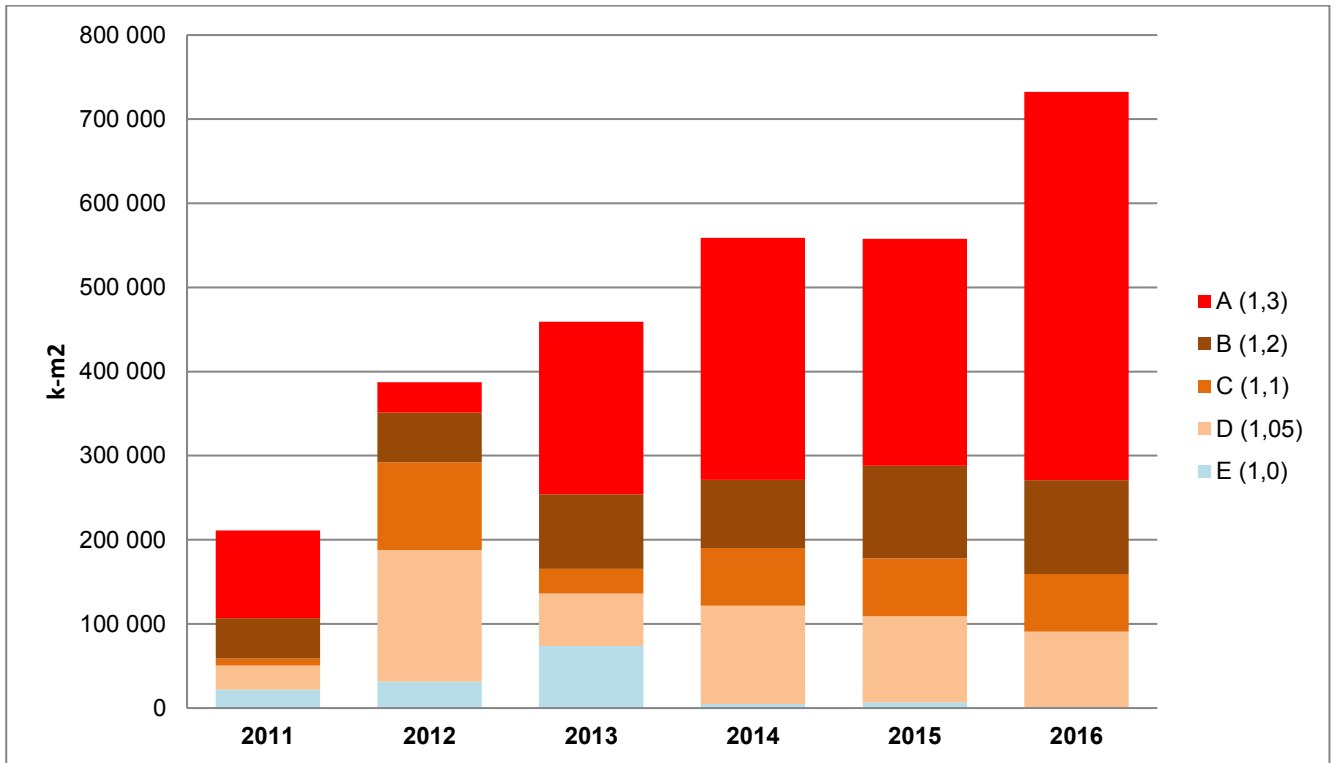
	A (1,3)	B (1,2)	C (1,1)	D (1,05)	E (1,0)	Yhteensä	Vertailuluku	Suhdeluku
2011	104 357	47 909	8 355	28 694	21 907	211 222	254 381	1,20
2012	36 185	58 965	104 450	156 202	31 689	387 491	428 395	1,11
2013	205 210	88 597	29 359	62 167	73 890	459 223	544 550	1,19
2014	287 418	81 071	68 780	116 675	4 914	558 858	674 009	1,21
2015	269 830	109 778	68 780	102 579	6 687	557 654	672 566	1,21
2016	461 535	111 710	68 500	90 248	519	732 512	904 677	1,24
Yht.	903 000	386 320	279 724	466 317	139 087	2 174 448	2 573 900	1,18

Vuonna 2016 kaavoitetun asuntokerrosalan kokonaismäärä 732 512 k-m² oli korkein mitä Helsingissä on kaavoitettu hyvin pitkään aikaan. 78 prosenttia kokonaiskerrosalasta (n. 573 000 k-m²) sijoittui A- ja B-vyöhykkeille eli nykyisen raideliikenteen kilpailukykyiselle palvelualueelle. 36 % kokonaiskerrosalasta (n. 262 000 k-m²) tuli projektialueiden ulkopuolelle sijoittuneista asemakaavoista, mikä ylittää tavoitteet täydennysrakentamisen osuudesta. Vuoden 2016 suhdeluku 1,24 on paras tarkastelujaksolla, mikä kuvaa kaavoituksen sijoittuneen erittäin hyvin tavoitteisiin nähden.

Kerrosalaltaan suurin yksittäinen kaava oli Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan muutos, joka tuotti yli 150 000 kerrosneliometriä uutta asuinkerrosalaa. Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaava tuotti lähes yhtä paljon uutta asuinkerrosalaa (140 000 k-m²). Lisäksi neljä asemakaavaa oli kokonaiskerrosalaltaan yli 50 000 kerrosneliometriä: Kruunuvuoren asemakaava, Pohjolan entisen pääkonttorin kaava Munkkivuorella, Roihupellon Stadin ammattipiiston kampuksen kaava (vain toimitilaa) sekä Herttoniemen Puusepänkadun kortteleiden asemakaava. Yhteensä 18 asemakaavaa oli kokonaiskerrosalaltaan yli 10 000 kerrosneliometriä.

Kuva 2 esittää kaavoitetun kerrosalan sijoittumista KARVI-vyöhykkeille. A- ja B-vyöhykkeille eli kantakaupunkiin, aluekeskustoihin tai asemanseuduille sijoittui yli kolme neljäsosaa koko maankäytöstä. D- ja E-vyöhykkeet (eli nykyisin olemassa olevan tai lähitulevaisuudessa toteutettavan raideliikenneverkon ulkopuoliset alueet) kattavat Helsingin kokonaisuusmaapinta-alasta 65 %, mutta uudesta maankäytöstä näille vyöhykkeille sijoittui ainoastaan 12 %. Helsingin maankäyttö siis tiivistyi entisestään.

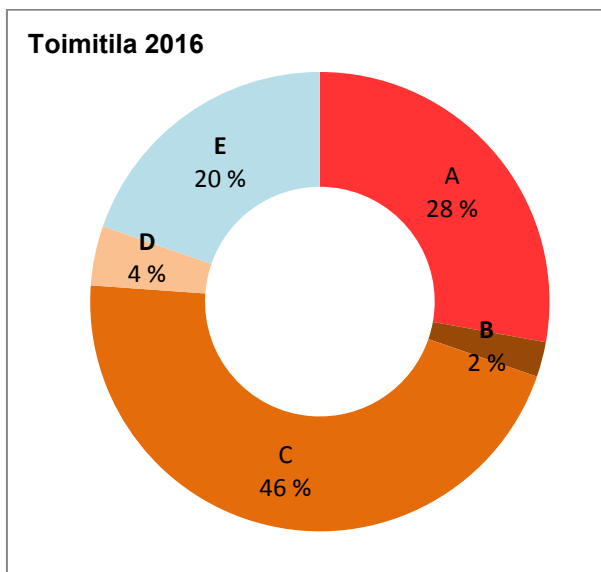
Vuoden 2016 kaavoitettu kokonaiskerrosala on koko KARVI-arviointihistorian korkein, kuten on myös sen kaupunkirakenteellista sijoittumista kuvaava suhdeluku. Kaavoitus on toteuttanut viraston tavoitteita erittäin hyvin.



Kuva 3. Kaavoitetun asuinkerrosalan sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille 2011–2016.

3.2. Toimitilakerrosala

Kaupunkisuunnittelulautakunnassa vuonna 2016 käsitellyjen muistutus- ja lausuntovaiheen asemakaavojen tuottama toimitilakerrosala oli 152 456 k-m². Yli 1000 k-m² toimitilaa tuottaneita kaavoja hyväksyttiin yhteensä 11 kpl. Kerrosala sijoittuu KARVI -vyöhykkeille seuraavasti (taulukko 2, kuvat 4-5).





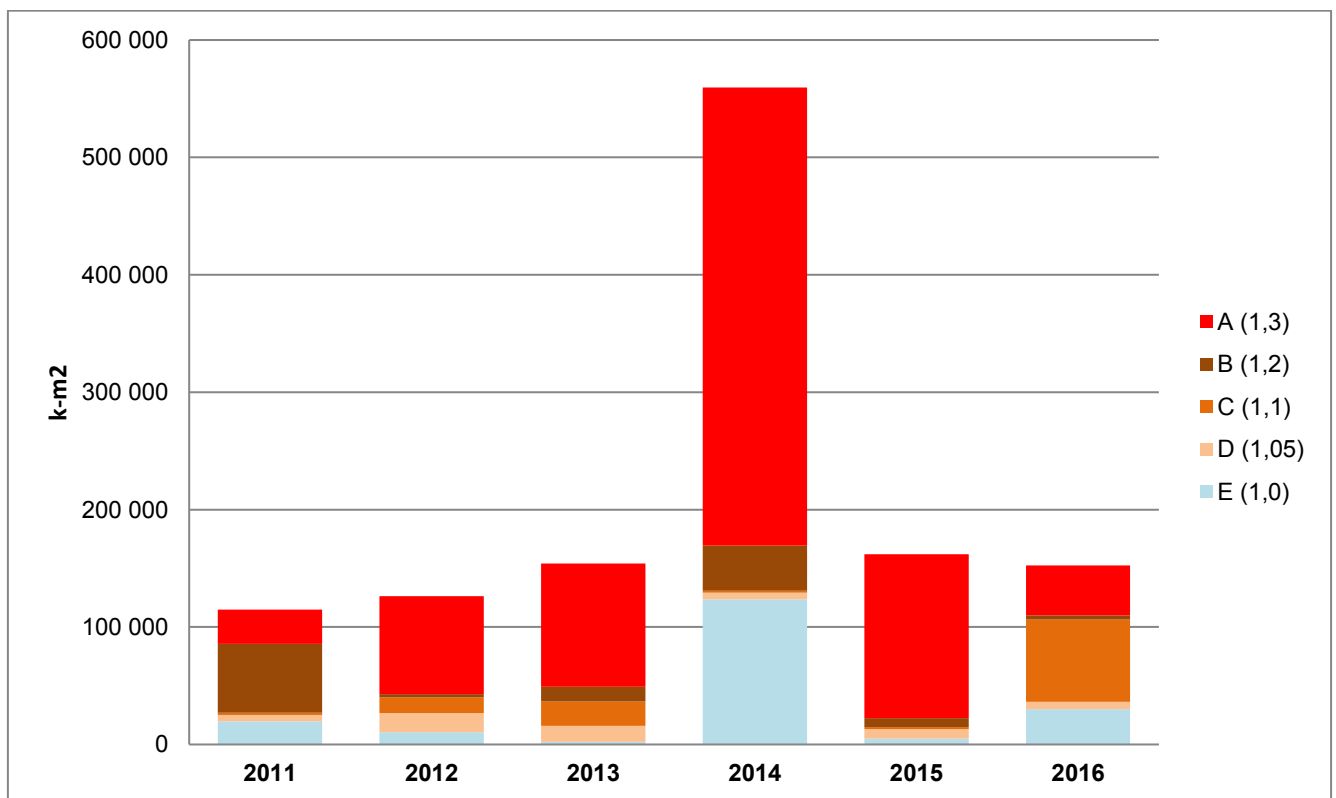
Kuva 4. Toimitilakerrosalan sijoittuminen KARVI –vyöhykkeille 2015

Taulukko 2. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien asemakaavojen tuottama toimitilakerrosala vuosittain ja KARVI -vyöhykkeittäin 2011–2016. Vuosi 2016 tummennettuna ja kursivoituna.

	A (1,3)	B (1,2)	C (1,1)	D (1,05)	E (1,0)	Yhteensä	Vertailuluku	Suhdeluku
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	104 933	12 500	20 875	13 510	2 340	154 158	190 901	1,24
2014	390 298	38 264	1 600	5 770	123 634	559 566	684 757	1,22
2015	139 436	7 800	1 600	8 100	5 052	161 988	205 944	1,27
2016	42 431	3 750	69 880	6 395	30 000	152 456	173 243	1,14
Yht.	747 095	119 971	39 275	49 044	161 312	1 116 697	1 371 199	1,23

Vuonna 2016 kaavoitettu toimitilakerrosalan määrä vastaa hyvin tarkastelujakson tyypillistä vuotuista määrää, jos vuotta 2014 ei oteta huomioon.

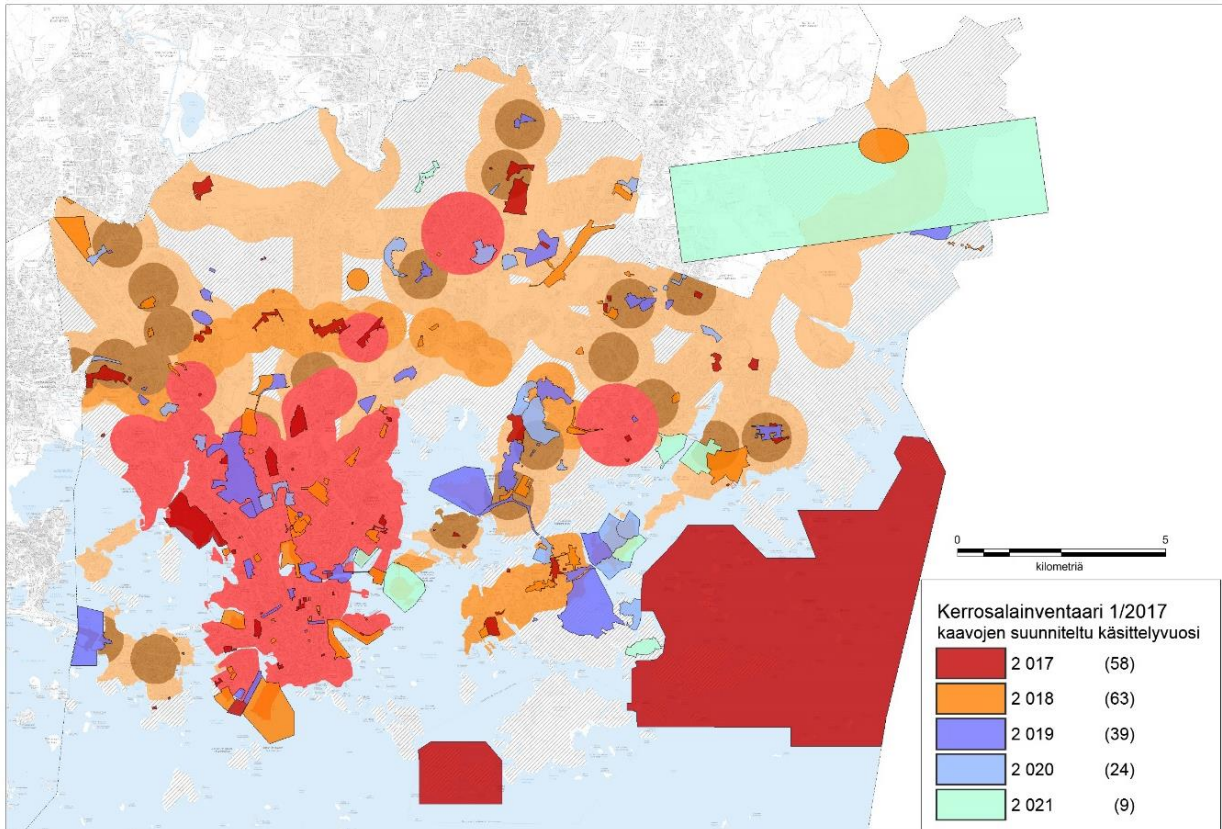
Vuonna 2016 hyväksytyjen toimitilakaavojen suhdeluku 1,14 on tarkastelujakson alhaisin. Tämä johtuu erityisesti Stadin ammattiopiston suuresta asemakaavasta, joka sijoittuu C-vyöhykkeelle.



Kuva 5. Kaavoitetun toimitilakerrosalan sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille 2011–2016.

3.3. Valmisteilla olevat asemakaavahankkeet

Valmisteilla olevat asemakaavahankkeet ovat jo tiedossa olevia kaavahankkeita, joiden ennakoitaan lähtevän kaupunkisuunnittelulautakunnasta eteenpäin kaupunginhallitukseen vuosien 2017–2021 aikana. Tulevien kaavahankkeiden yhteenlaskettu asuinkerrosala on erittäin korkea: n. 4 800 000 k-m² ja toimitilakerrosala n. 1 200 000 k-m². Ne sijoittuvat KARVI -vyöhykkeille taulukoiden 3-4 ja kuvien 6-8 mukaisesti.



Kuva 6. Valmisteilla olevien kaavahankkeiden sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille 2017–2021.

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	Vertailulukku	Suhdeluku
2017	271 653	212 880	223 124	78 181	9 779	795 617	945 910	1,19
2018	770 990	422 900	74 000	46 500	145 000	1 459 390	1 784 992	1,22
2019	32 800	293 800	358 000	356 300	108 300	1 149 200	1 271 415	1,11
2020	365 000	162 000	300 200	134 000	75 000	1 036 200	1 214 820	1,17
2021	100 000	80 000	21 400	100 000	65 000	366 400	419 540	1,15
yht.	1 540 443	1 171 580	976 724	714 981	403 079	4 806 807	5 636 677	1,17

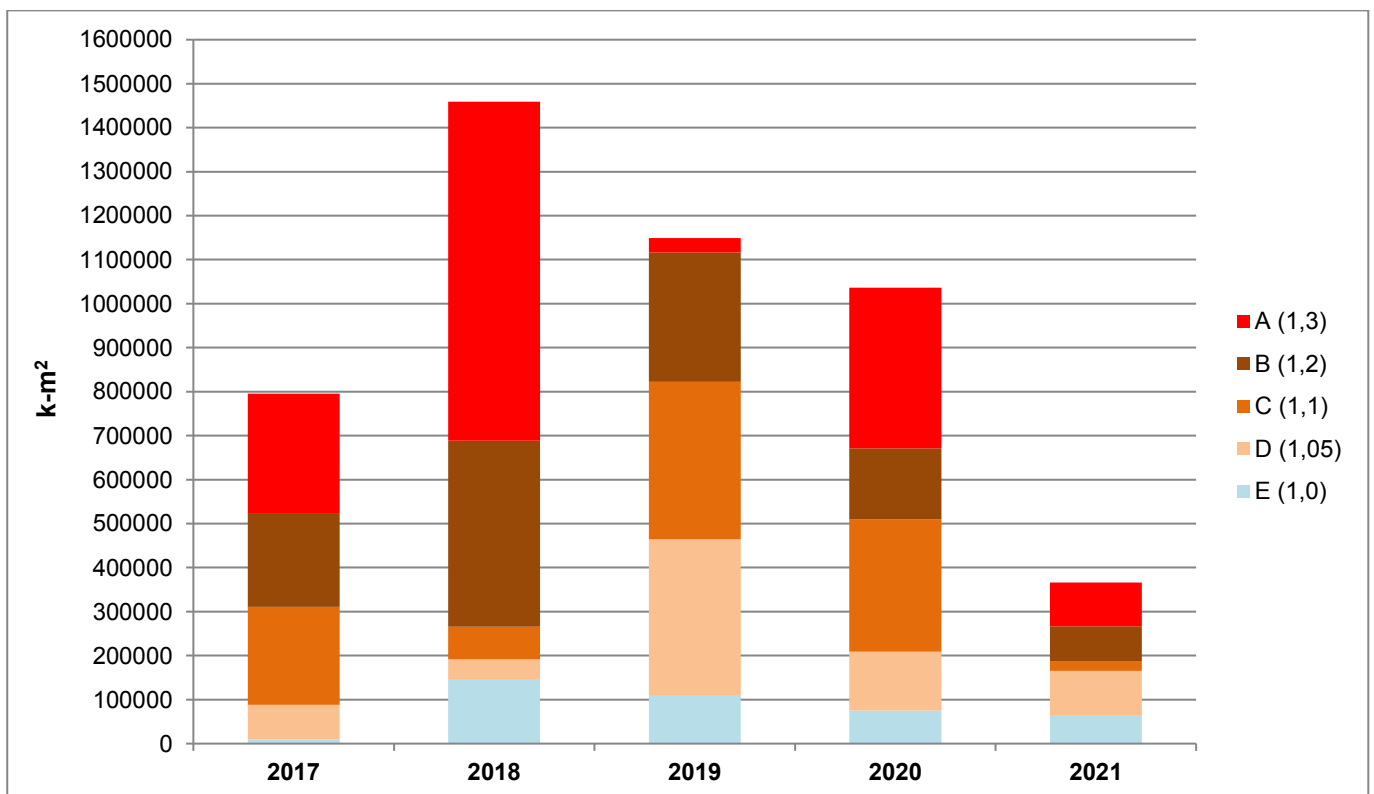
Kerrosalainventaarin leikkauskohta on ollut tammikuussa 2016. Kaikki kaavahankkeet eivät erilaisista syistä johtuen aina ehdi lautakuntaan silloin kun on suunniteltu ja toisaalta hankkeiden aikataulutukset tarkentuu ajan myötä. Lähivuosille on alustavasti aikataulutettu varsin paljon toteutuvaa kerrosalaa, joka tulee todennäköisesti ainakin osittain siirtymään tarkastelujakson myöhemmille vuosille. Koska KARVI:n keskeisenä tavoitteena on erityisesti maankäytön



sijoittumisen arviointi ja koska kaavahankkeiden sijainti pysyy aikataulumuutoksista huolimatta samana, antaa kerrosalainventaari etupainotteisenakin tulevan maankäytön sijainnista hyvän kuvan.

Taulukko 3 esittää kerrosalainventaarin kaavahankkeiden asuinkerrosalan sijoittumista eri vuosina eri KARVI-vyöhykkeille. Tiedossa olevien kaavahankkeiden asuinkerrosalasta 77 % sijoittuu nykyisen raideliikennevyöhykkeen + Raide-Jokerin / Kruunusiltaojen vaikutusalueelle. Kaavoitusohjelman hankkeet toteuttavat kaupunkisuunnitteluviraston tavoitteita erinomaisesti. Suhdelukujen tarkastelu tulevien vuosien kaavoituksen osalta (suhdeluku 1,17) ei varsinaisesti anna vertailukelpoista kuvaa tuotannon sijoittumisesta, koska rakentamisen alkaessa sekä Raide-Jokerin että Kruunusiltaojen ratikan vyöhykkeet siirtyvät B-vyöhykkeeksi, jolloin myös suhdeluku paranee.

Lähivuosina kaavoitettava asuinkerrosala toteuttaa asetut määrälliset tavoitteet. Uuden yleiskaavan maankäyttövaraukset näkyvät jo ohjelmoituina kaavahankkeina ja tuotannon kokonaisvolyymien kasvuna, vaikka itse kaavalla ei vielä ole lainvoimaa.



Kuva 7. Valmisteilla olevien asemakaavahankkeiden asuinkerrosalan sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille 2016–2020.

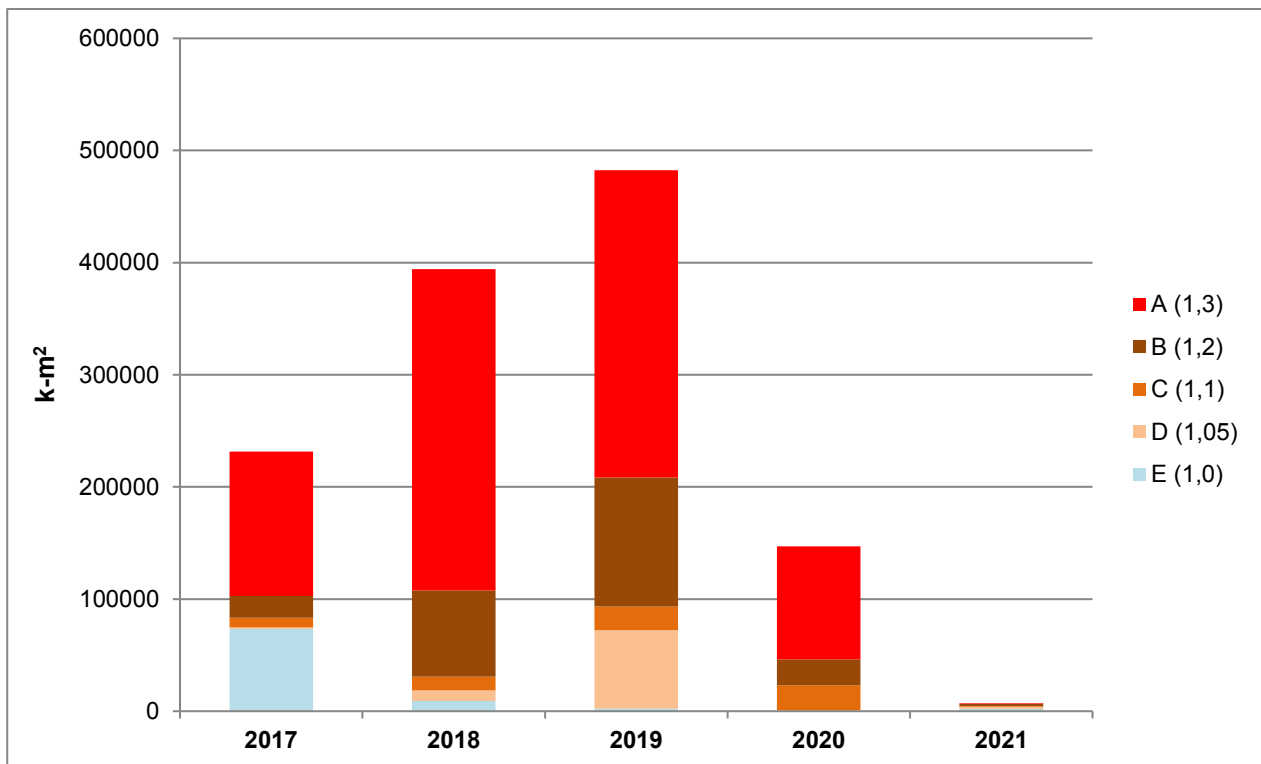
Toimitilakerrosalaa arvioidaan valmistuvan vuosina 2017–2021 yli 1,2 miljoonaa kerrosneliometriä, mikä vastaa noin 250 000 kerrosneliometriä vuosittain (taulukko 4, kuva 8). Tämä on kaksi kertaa enemmän kuin tyypillisenä vuonna jaksolla 2011–2016. Kaavoitettava toimitila sijoittuu erinomaisesti suhteessa kaupungin tavoitteisiin. Lähes kaikki uusi



toimitilakerrosala sijoittuu A- tai B-vyöhykkeelle. Tiedossa olevien toimitilahankkeiden kerrosala sijoittuu lähes kokonaisuudessaan vähintäänkin pitkällä aikavälillä toteutuvalla raidevyöhykkeelle.

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
2017	128 770	19 200	8 572	1 600	73 264	231 406	274 814	1,19
2018	286 540	77 050	12 200	9 500	9 000	394 290	497 357	1,26
2019	274 050	115 000	21 000	70 100	2 200	482 350	593 170	1,23
2020	101 000	23 000	22 300	800	0	147 100	184 270	1,25
2021	550	2 000	600	2 000	2 000	7 150	7 875	1,10
yht.	790 910	236 250	64 672	84 000	86 464	1 262 296	1 557 486	1,23



Kuva 8. Valmisteilla olevien asemakaavahankkeiden toimitilakerrosalan sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille 2017–2021.

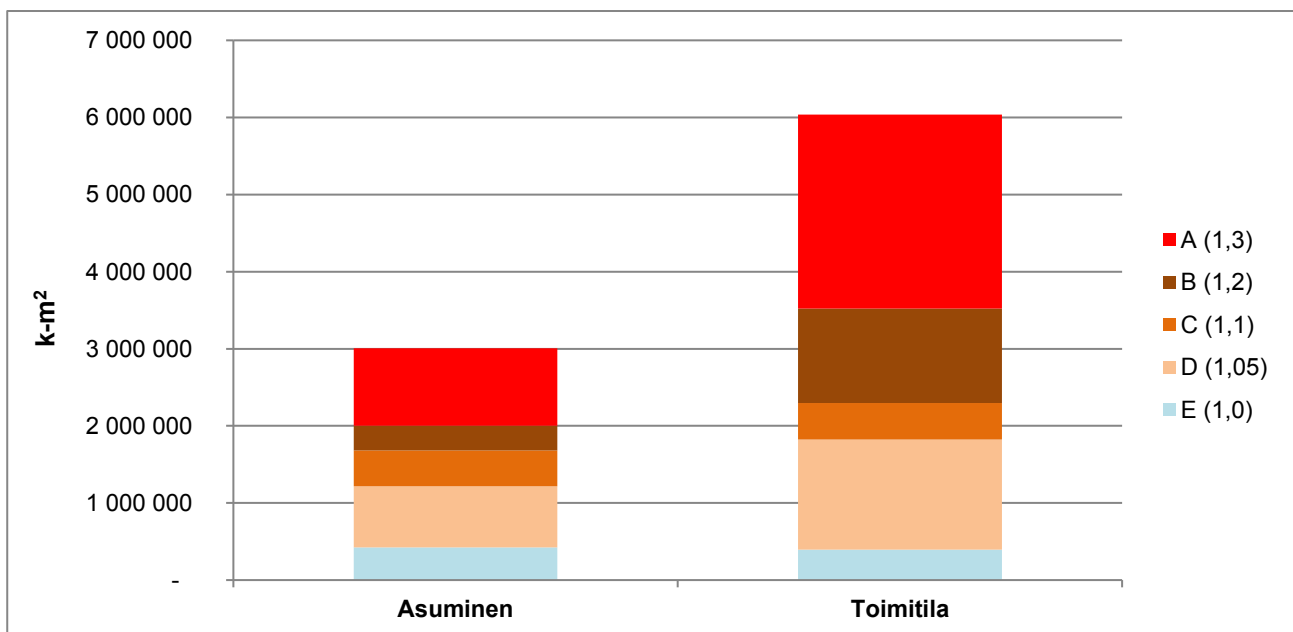
3.4. Rakennusmaavaranto

Helsingin alueella laskennallista asemakaavavarantoa oli elokuussa 2016 yhteensä 9 898 000 kerrosneliometriä. Lisäys edellisvuoteen on 677 000 k-m². Tästä asumisen varantoa oli 3 072 000 k-m² ja työpaikkavarantoa 6 057 000 k-m². Asumisen varanto on kasvanut edellisestä vuodesta yli 100 000 kerrosneliometrillä. Muu varanto kuuluu ns. kaatoluokkaan, joka sisältää luokittelematonta kaavavarantoa sekä erinäisiä muita käyttötarkoituksia. Koska suurin osa varannosta ei sijaitse tyhjiillä vaan vajaasti rakennetuilla tonteilla, on todennäköistä että vain osa varannosta muuttuu pitkälläkään aikavälillä rakentamiseksi. Mikäli arvioidaan, että tyhjt ja lähes tyhjt tontit rakentuvat kokonaan ja vajaasti rakennettujen tonttien käyttämättömästä rakennusoikeudesta rakentuu 20 prosenttia, on todellinen realistinen varanto pienempi. Asumisen osalta varantoa on 2 177 000 k-m² ja toimitilojen osalta 3 531 000 k-m². Edellisvuoteen verrattuna asumisen varanto on kasvanut ja toimitilavaranto pienentynyt jonkin verran. Laskennallinen asemakaavavaranto sijoittuu KARVI -vyöhykkeille taulukon 5 ja kuvan 9 mukaisesti.

Taulukko 5. Laskennallisen rakennusmaavarannon sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille.

	A	B	C	D	E	Yht.	Vert. luku	Suhdeluku
Asuminen	1 006 311	320 003	463 091	793 227	424 834	3 007 466	3 459 330	1,15
Toimitila	2 514 869	1 225 244	470 033	1 429 045	396 150	6 035 341	7 153 306	1,19

Asumisen asemakaavavaranto sijoittuu melko tasaisesti eri vyöhykkeiden kesken. 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. Suhdeluku kuitenkin paranee jatkuvasti, eli hyväksytyt kaavat sijaitsevat pääasiallisesti Helsingissä hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.



Kuva 9. Rakennusmaavarannon asuinkerrosalan sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille.

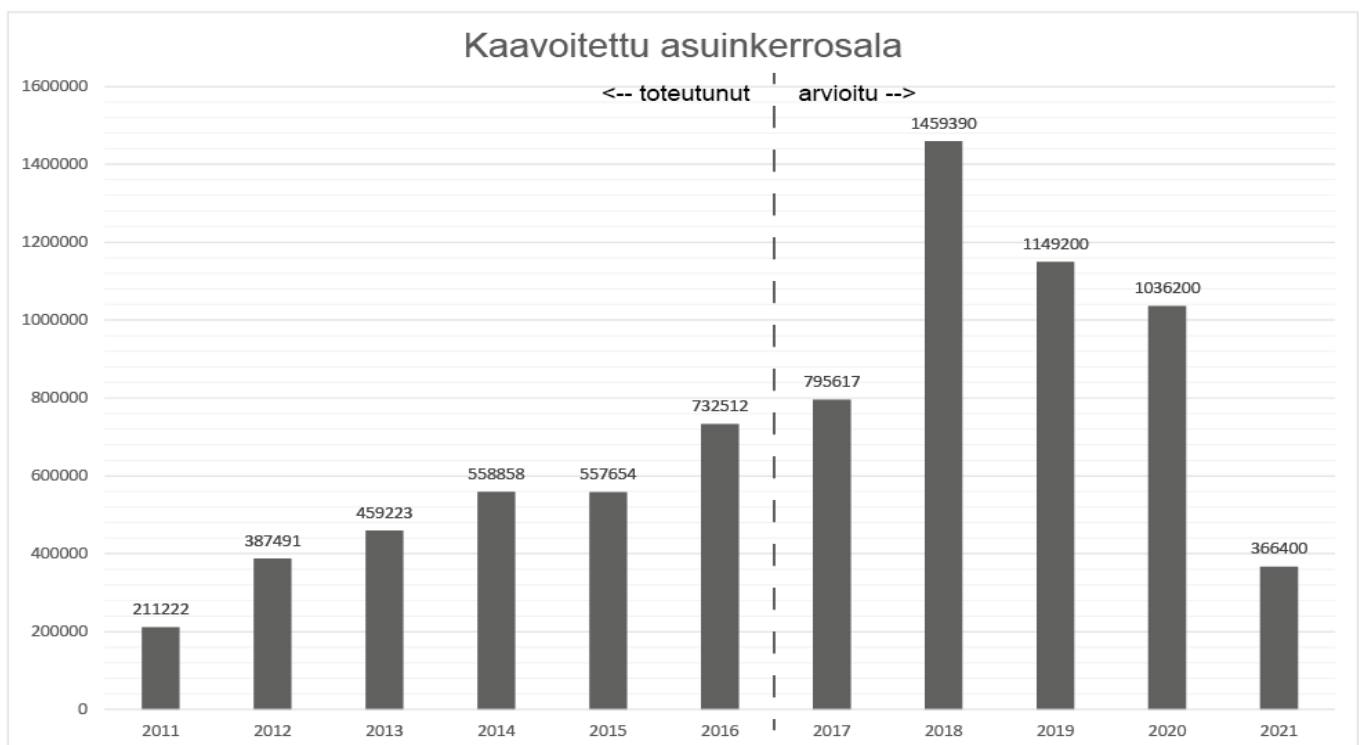


3.5. Yhteenveto tuloksista

Vuonna 2016 kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamat muistutus- ja lausuntovaiheen asemakaavat sisälsivät kokonaisuudessaan noin 885 000 kerrosneliometriä rakentamista, josta asuinrakentamisen kerrosalaa oli noin 730 000 k-m². Kaavoitetun asuinkerrosalan kokonaismäärä on suurin Helsingissä hyvin pitkään aikaan.

Kaavat ovat sijoittuneet kaupunkirakenteeseen kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti. Asuinkerrosalan sijoittumisen osalta kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamat kaavat toteuttavat tavoitteita raideliikenteeseen tukeutuvasta kaupunkirakenteesta erittäin hyvin. Tavoitteidenmukaisuutta kuvaava suhdeluku on 1,24. Vuonna 2016 hyväksytystä asumisen kerrosalasta lähes 100 % 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.

Uuden yleiskaavan mahdollistamat avaukset, samanaikaisesti usealta projektialueelta syntyvä kaavatuotanto ja kiihtyvä täydennysrakentaminen mahdollistavat asemakaavoituksen merkittävän lisäyksen lähivuosina, vaikka jo viime vuosina on kaavoitettu merkittävästi pitkän ajan keskiarvoa enemmän. Kuva 10 esittää vuosien 2011–2016 toteutunutta kaavoitetun asuinkerrosalan kokonaismäärää ja arvioitua kaavatuotantoa vuosina 2017–2021. Vaikka todennäköisesti aivan noin suuriin kokonaismääriin ei päästäkään, voidaan kaavatuotannon lisäystä pitää erittäin merkittävänä.



Kuva 10. Toteutunut ja arvioitu kaavoitettava asuinkerrosala.



Toimitilakerrosalaa kaavoitettiin vuonna 2016 suunnilleen saman verran kuin tarkastelujaksolla keskimäärin, yhteensä noin 152 000 kerrosneliometriä. Kerrosala sijoittui tavoitteisiin nähden kohtalaisesti.

Ohjelmoitujen kaavahankkeiden asuinkerrosalasta 77 % sijoittuu nykyisen raideliikennevyöhykkeen + Raide-Jokerin / Kruunusiltojen vaikutusalueelle. Kaavoitusohjelman hankkeet toteuttavat kaupunkisuunnitteluviraston tavoitteita erinomaisesti. Vuoden 2016 aikana tehdyt investointipäätökset raideliikenteeseen varmistavat kaavoituksen tavoitteidenmukaisuuden myös jatkossa.

Helsingissä on noin viiden vuoden rakentamistarvetta vastaava asumisen varanto, josta toisaalta on melko suuri osa jo osittain rakennetuilla tonteilla. Toimitilarakentamisen asemakaavavarantoa Helsingissä on varsin paljon, yhteensä yli kuusi miljoonaa kerrosneliometriä. Asuinkerrosalan varannon määrä on ollut tasaisessa nousussa ja toimitilavarannon hienoisessa laskussa.



Liite 1. Muistutus- ja lausuntovaiheen kaavat 2016

– asemakaavat lueteltu kokonaiskerrosalan mukaan

Kaava	Kaavahankkeen nimi	Asuminen	Toimitila	k-m2 yht.	pvm
12375	Kalasadaman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan muutos	151 500	5 100	156 600	22.11.2016
12389	Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen (Käpyläntie 11 ja Kunnalliskodintie 2 ja 4) asemakaava ja asemakaavan muutos	139 072	4 700	143 772	25.10.2016
12330	Kruunuvuoren asemakaava ja asemakaavan muutos	68 500	1 380	69 880	26.4.2016
12383	Munkkiniemen Lapinmäentie 1:n (ns. Pohjola-talo) asemakaavan muutos	42 070	27 100	69 170	10.5.2016
12364	Roihupellon stadin ammattiopiston kampus, asemakaavan muutos	0	65 000	65 000	27.9.2016
12366	Herttoniemen yritysalueen Puusepänkadun kortteleiden asemakaavan muutos	56 650	0	56 650	28.6.2016
12374	Pasilan, Länsi-Pasilan Pöllölaakson alueen asemakaavan muutos	39 100	0	39 100	31.5.2016
12313	Kuninkaantammenkallion alueen asemakaavan muutos	36 750	0	36 750	12.1.2016
12369	Kivikko, Ampumarata ja liikuntapuiston koirahalli, asemakaavan muutos	0	30 000	30 000	13.9.2016
12381	Kannelmäen ostoskeskuksen alueen (Vanhaistentie 1–3) asemakaavan muutos	26 850	2 750	29 600	14.6.2016
11040	Lauttasaaren Lohiapajanlahden alueen asemakaava ja asemakaavan muutos	21 750	900	22 650	11.10.2016
12173	Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikorttelien asemakaavan muutos	20 500	600	21 100	17.5.2016
12088	Kontulan keskus, Lirokujan ja Keinulaudantien alueen asemakaavan muutos	19 700	1 000	20 700	13.12.2016
12363	Munkkiniemi, Rakuunantie 19 ja Luuvaniementie 2,4 ja 6 asemakaavan muutos	17 640	0	17 640	21.4.2016
12342	Taka-Töölön alueen (Mechelininkatu 34) tarkistettu asemakaavan muutos	17 500	0	17 500	8.11.2016
12353	Pukinmäen Isonpellontien asemakaavan muutos	11 997	5 040	17 037	15.3.2016
12341	Katajanokan (Satamakatu 7-11) tonttien 147/7, 9 ja 11 sekä katualueen asemakaavan muutos	11 229	0	11 229	28.6.2016
12352	Kuninkaantammentie, asemakaavan muutos	10 121	0	10 121	22.3.2016
12394	Ullanlinnan tontin 104/19 (Korkeavuorenkatu 21) tarkistettu asemakaavan muutos	7 300	775	8 075	8.11.2016



12349	Pitäjänmäen Sulkapolun ympäristön asemakaavan muutos	5 710	0	5 710	15.3.2016
12242	Lönnotinkatu 3, asemakaavan muutos	5 260	0	5 260	8.3.2016
12367	Myllypuron (Tuulimylyntie 3) korttelin 45127 tontin 2 asemakaavan muutos	4 800	0	4 800	5.4.2016
12370	Etelä-Haagan Kultareunan alueen asemakaavan muutos	4 109	200	4 309	14.6.2016
12378	Roihuvuoren lasitusliikkeen ja Stadin ammattiopiston tonttien asemakaavan muutos	0	3 500	3 500	21.4.2016
12384	Konala, Vähätuvantie 7-9, asemakaavan muutos	3 380	0	3 380	2.6.2016
12355	Marski, korttelin 63 tontin 1 asemakaavan muutos	0	2 869	2 869	8.3.2016
12409	Myllypuro, Yläkiventie 6, asemakaavan muutos	2 800	0	2 800	28.11.2016
12396	Munkkiniemen (Lokkalantie 14) asemakaavan muutos	2 330	188	2 518	4.10.2016
12392	Huopalahden aseman ja ympäristön asemakaavan muutos	1 755	0	1 755	11.10.2016
12344	Keski-Vuosaari, Pienen Villasaarentie 4, asemakaavan muutos	1 450	0	1 450	13.6.2016
12358	Sörnäinen, Vilhovuori, Käenkuja 6, asemakaavan muutos	1 400	0	1 400	1.2.2016
12351	Tornihotellin ja Sonckin makasiinien (Jätkäsaari, Tyynenmerenkatu) asemakaavan muutos	0	899	899	13.12.2016
12365	Kampin tontin 80/36 (Kalevankatu 57) sekä puistoalueen asemakaavan muutos	770	0	770	5.4.2016
12359	Maununneva, Nevanpuiston asemakaavan muutos	519	0	519	8.3.2016
12368	Vartioharju, Linnaherrankuja 10, asemakaavan muutos	0	455	455	22.3.2016
12333	Katajanokan maanalaisen pysäköintilaitoksen asemakaavan muutos	0	0	0	20.9.2016
12403	Veräjämäen huvilatonttien asemakaavan muutos	0	0	0	15.11.2016
12400	Raide-Jokerin tekniset asemakaavat ja asemakaavamuutokset	0	0	0	29.11.2016
	yhteensä	732 512	152 456	884 968	

