

# HELSINGIN YLEISKAAVA

Työohjelman liite

## Yleiskaavavaranto- selvitys 2012

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston  
yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2012:4



**Helsingin kaupunki**  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2012

Teksti: Jussi Mäkinen ja Heikki Salmikivi

Taitto: Sari Yli-Tolppa

ISSN 1458-9664

<b>Tausta</b> .....	5
Johdanto .....	5
Kaavavarannon käsite ja määritelmiä .....	5
<b>Lähtötiedot ja toteutus</b> .....	6
Osayleiskaavat .....	6
Asemakaavat .....	7
Kerrosalainventaari.....	7
Yleiskaava 2002:n ja osayleiskaavatietojen yhdistäminen.....	8
Varannon laskenta.....	9
<b>Tulokset</b> .....	10
<b>Johtopäätöksiä ja pohdintaa</b> .....	14
<b>Lähteitä</b> .....	15
<b>Lisätietoja</b> .....	15



## Johdanto

Osana uuden yleiskaavan valmistelua on laskettu voimassa ja valmisteilla olevien yleiskaavojen – Yleiskaava 2002:n ja osayleiskaavojen – jäljellä oleva varanto eli se kaavojen osoittama rakennusoikeus, joka ei ole siirtynyt asemakaavoiksi.

Tässä selvityksessä on avattu yleiskaavavarannon käsitettä ja käyty läpi sen muodostumisen periaatteita. Tiiviin menetelmäosion jälkeen käsitellään selvitettyä yleis- ja asemakaavavarantoa sekä sen jakautumista Helsingin alueelle. Johdanto päätöksissä avataan kaavavarannon suhdetta tarvittavaan uuteen rakennusmaahan ja sen vaikutuksia uuden yleiskaavan valmisteluun.

## Kaavavarannon käsite ja määritelmiä

Yleiskaavavarannolla tarkoitetaan rakennusoikeutta, joka on määritelty yleiskaavatasolla eikä ole siirtynyt asemakaavavarannoksi. Siirtyminen asemakaavavarannoksi tapahtuu asemakaavan saadessa lainvoiman. Vastaavasti asemakaavavaranto poistuu, kun ko. asemakaavan mukainen hanke saa rakennusluvan. Asemakaavavarannon seuraamiseen käytetään HSY:n Seutu-RAMAVA-dataa, joka on koottu pääkaupunkiseudun kuntarekistereistä.

Rakennusoikeuden ja siten kaavavarannon mittayksikkö on kerrosneliömetri (ke-m<sup>2</sup> tai k-m<sup>2</sup>).

Kuvassa 1 on esitetty yleiskaava- ja asemakaavavaranto ja niiden muutokset vertauksena veden virtaukseen. Molempien "altaiden" käyttö vaikeutuu, jos niiden pinta laskee liian alas.

Yleiskaavavarannossa voidaan ottaa huomioon myös kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kerrosalainventaari, joka luetteli lähivuosien kaavoitushankkeet ja vielä lainvoimaa saamattomat asemakaavat. Nämä voivat joko sisältyä tietyn alueen yleiskaavavarantoon, tai olla tietyllä alueella koko yleis-

kaavavaranto joko vähentäen tai lisäten alkuperäistä yleiskaavan tai osayleiskaavan mitoitusta. Usein 2000-luvulla asemakaavojen mitoitus on ollut yleiskaavaa pienempi (jolloin "ylemmän säiliön vettä valuu alemmasta säiliöstä ohi"), mutta viime vuosina mitoitus on voinut myös kasvaa asemakaavavaiheessa, kuten Kalasataman keskuksessa ja Keski-Pasilassa.

Asemakaavavaranto lasketaan yleensä kaavayksiköittäin eli suunnitellun tontin tasolla. Yleiskaavavarantoa on Helsingissä laskettu yksittäisen yleiskaavakarttaan piirretyn alueen tai kokonaisen osayleiskaavan tasolla. Yleiskaavakartan alue – yhden käyttötarkoituksen yhte-

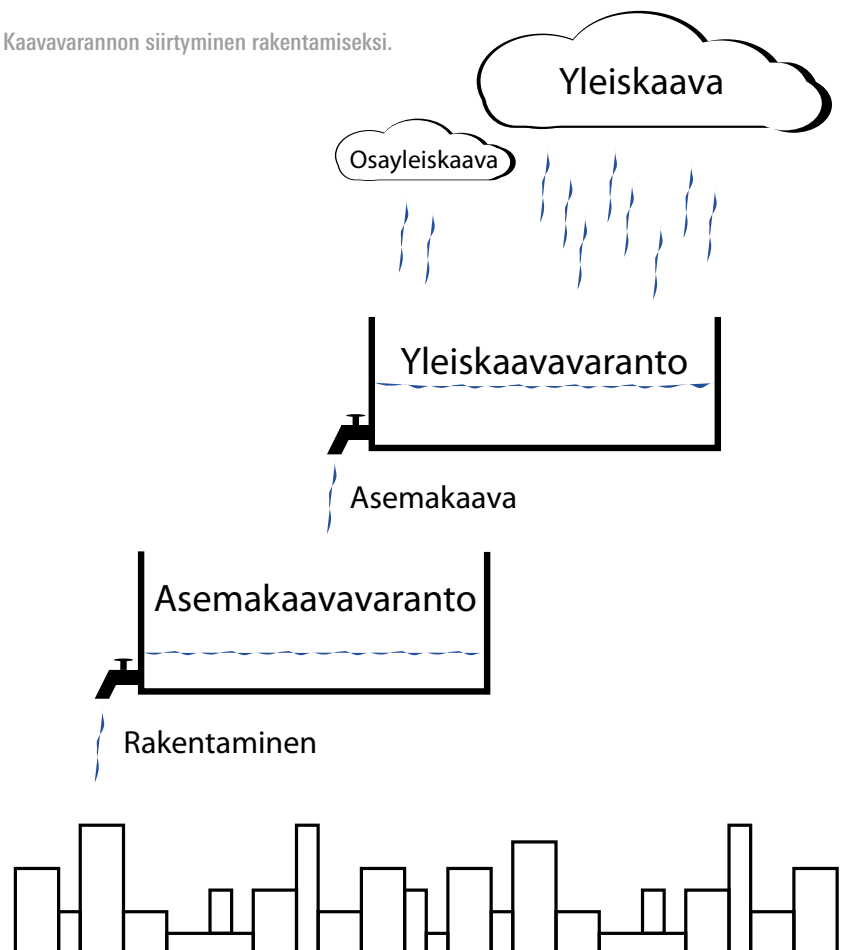
näinen alue – voi vastata parin korttelin aluetta taikka kokonaista osa-aluetta tai kaupunginosaa (ks. kartta 2).

Tässä raportissa varannolla tarkoitetaan yleiskaavavarantoa, ellei muuta erikseen mainita.

Tietojen yhdistäminen ja laskeminen toteutettiin paikkatietomuodossa MapInfo-ohjelmalla.

Alueiden käyttötarkoitukset on yleistetty kolmeen luokkaan: asuin kerros talot, asuin pientalot ja työpaikat. Viime mainittu sisältää kaiken muun paitsi asuimisen, kuten liiketilat, toimistot, julkiset rakennukset, varastot ja teollisuuden.

Kuva 1: Kaavavarannon siirtyminen rakentamiseksi.



# Lähtötiedot ja toteutus

## Osayleiskaavat

Osayleiskaavatiedot kerättiin MapInfo-muotoon keväällä 2012 joko kunkin osayleiskaavan selostuksesta tai vaihtoehtoisesti suoraan kunkin alueprojektilta.

**Kruunuvuorenrannan** osayleiskaavasta on irrotettu Stansvikinnummen alue, jonka suunnittelu on tarkoitus aloittaa vuonna 2014. Alueen tiedot on laskettu omalla yksikkönään, vaikka Stansvikinnummi liittyy saumattomasti muuhun Kruunuvuorenrantaan. Tarkat tiedot on kerätty Kruunuvuorenranta-projektilta.

**Kalasadaman** osalta yleiskaavavarantoon on laskettu suoraan Itäranta-projektilta saadut luvut, jotka ovat vanhaa osayleiskaavaa ajankohtaisemmat. Arvioitu kerrosala on kasvanut osayleiskaavan vahvistumisen jälkeen noin 200 000 kerrosneliömetrillä.

**Keski-Pasilassa** osayleiskaavan mitoitustulo koko alueelle on suuntaa-antava 345 000–480 000 ke-m<sup>2</sup>. Yleiskaavavarantolaskelmassa on hyödynnetty suurinta kerrosala-arviota.

**Jätkäsaaren, Koivusaaren, Kuninkaantammen ja Meri-Rastilan** kerrosalatiedot on laskettu suoraan yleiskaavaselostuksesta.

**Hernesaaren** kerrosalatiedot on kerätty suoraan Länsisatama-projektista.

**Östersundomin** yleiskaava-alueen kerrosalatiedot on laskettu kaavakartan (vaihtoehto B, 9.2.2012, joka keväällä valittiin jatkotyöskentelyn pohjaksi) aineiston perusteella. Eri kaavamerkintöjen tehokkuuksien ja asumiseen tai toimintarakentamiseen tarkoitettujen osuuksien laskemiseen on käytetty taulukossa 1 esiteltyjä lukuja.

Taulukko 1: Östersundomin yleiskaavan tulkinnessa käytetyt maankäyttö- ja tehokkuusoleukset.

Värikoodi	Tonttimaan osuus	josta asumista	ja työpaikkoja	as. tehokkuus	työp. tehokkuus
Harmaa	60 %	0 %	100 %	0	0,5
Keltainen	60 %	0 %	100 %	0	0,7
Tummanpunainen	60 %	80 %	20 %	1	1,1
Keskipunainen	60 %	90 %	10 %	0,6	0,6
Vaaleanpunainen	60 %	98 %	2 %	0,3	0,3

Kokonaisuudessaan Helsingin osayleiskaava-alueilla sekä Sipoon ja Vantaan kanssa yhteistyössä tehtävällä Östersundomin yleiskaava-alueella on kaavoitettu ja tulossa kaavoituksen piiriin yhteensä 8,8 miljoonaa kerrosneliometriä. Asumista on yhteensä yli 6,2 miljoonaa kerrosneliometriä, mikä tarkoittaa AM-ohjelman mukaisella 450 000 ke-m<sup>2</sup> vuotuisella rakentamisella vajaan neljäntoista vuoden rakentamistavoitetta. Östersundomin yleiskaava-alueen kerrosalasta on tässä tarkastelussa huomioitu ainoastaan Helsingin alueella sijaitsevat osat. Nämä lähtötilanteen (ennen mahdollisten asemakaavojen vähentämistä) luvut on esitetty taulukossa 2.

## Asemakaavat

Facta-kuntarekisteristä valittiin 1.1.2007–31.5.2012 voimaan tulleet ja kerrosalaa sisältävät kaavayksiköt, jotka eivät kuulu suojelukaavoihin. Vuoden 2007 varantolaskelman tarkka poikkileikkausaika ei ollut tiedossa, joten oletuksena käytettiin 1.7.2007. Tietyissä kohdissa otettiin huomioon myös alkuvuonna 2007 voimaan tulleet, jos ne selvästi kohdistuivat yleiskaavavarannon lähtötietoon.

## Kerrosalainventaari

Kerrosalainventaari luetteloi lähivuosien kaavoitushankkeet ja vielä lainvoimaa saamattomat asemakaavat. Kesäkuun 2012 kerrosalainventaarista poimittiin ne kohteet, joissa syntyy uutta kerrosalaa.

Taulukko 2: Osayleiskaavojen lähtötilanteiden varannot (ennen mahdollisten asemakaavojen vähentämistä).

Osayleiskaava	Kerrosala	Kerrosala asuminen	josta kerrostaloja	ja pientaloja	Kerrosala työpaikat
Kruunuvuorenranta	383 700	333 700	249 700	84 000	50 000
Kuninkaantammi	285 000	250 000	165 000	85 000	35 000
Kalasadama	1 498 950	930 250	825 250	105 000	568 700
Hernesaari	378 100	215 600	209 600	6 000	162 500
Jätkäsaari	884 500	606 000	574 000	32 000	278 500
Koivusaari	233 900	172 000	132 000	40 000	61 900
Pasila	480 000	120 000	120 000	0	360 000
Meri-Rastilan länsiranta	105 000	90 000	90 000	0	15 000
Östersundom	4 510 100	3 457 300	639 500	2 817 800	1 052 800
Stansvikinnummi	41 300	41 300	31 300	10 000	0
<b>yhteensä</b>	<b>8 800 850</b>	<b>6 216 150</b>	<b>3 036 350</b>	<b>3 179 800</b>	<b>2 584 400</b>

## Yleiskaava 2002:n ja osayleiskaavatietojen yhdistäminen

Käyttäen pohjana vuoden 2007 yleiskaavatiekustoa luotiin yleiskaavayhdistelmä. Vuoden 2007 tiedostoon tehtiin reiät, joihin liitettiin voimassa tai riittävän pitkällä suunnittelussa olevat osayleiskaavat (ks. edellä), jotta saataisiin mahdollisimman yhdenmukainen tiedosto.

Varantotiedot olivat käytettävissä osayleiskaavaan piirrettyjen käyttötarkoitustaluiden tasolla vain Hernesaarissa ja Östersundomissa, jälkimmäisessä laskennallisina. Muilla osayleiskaava-alueil-

la varantotiedot koskevat koko osayleiskaavan rakentamisaluetta (luonnollisesti pois lukien esim. puistot), eivätkä ole eriteltävissä tarkemmin. Varantotiedot sisältävä aluetaso on esitetty kartassa 1, jossa yhteenlasketut osayleiskaava-alueet näkyvät harmaina. Kartta havainnollistaa myös Östersundomin yleiskaavan pienet ruutumaiset yksiköt.

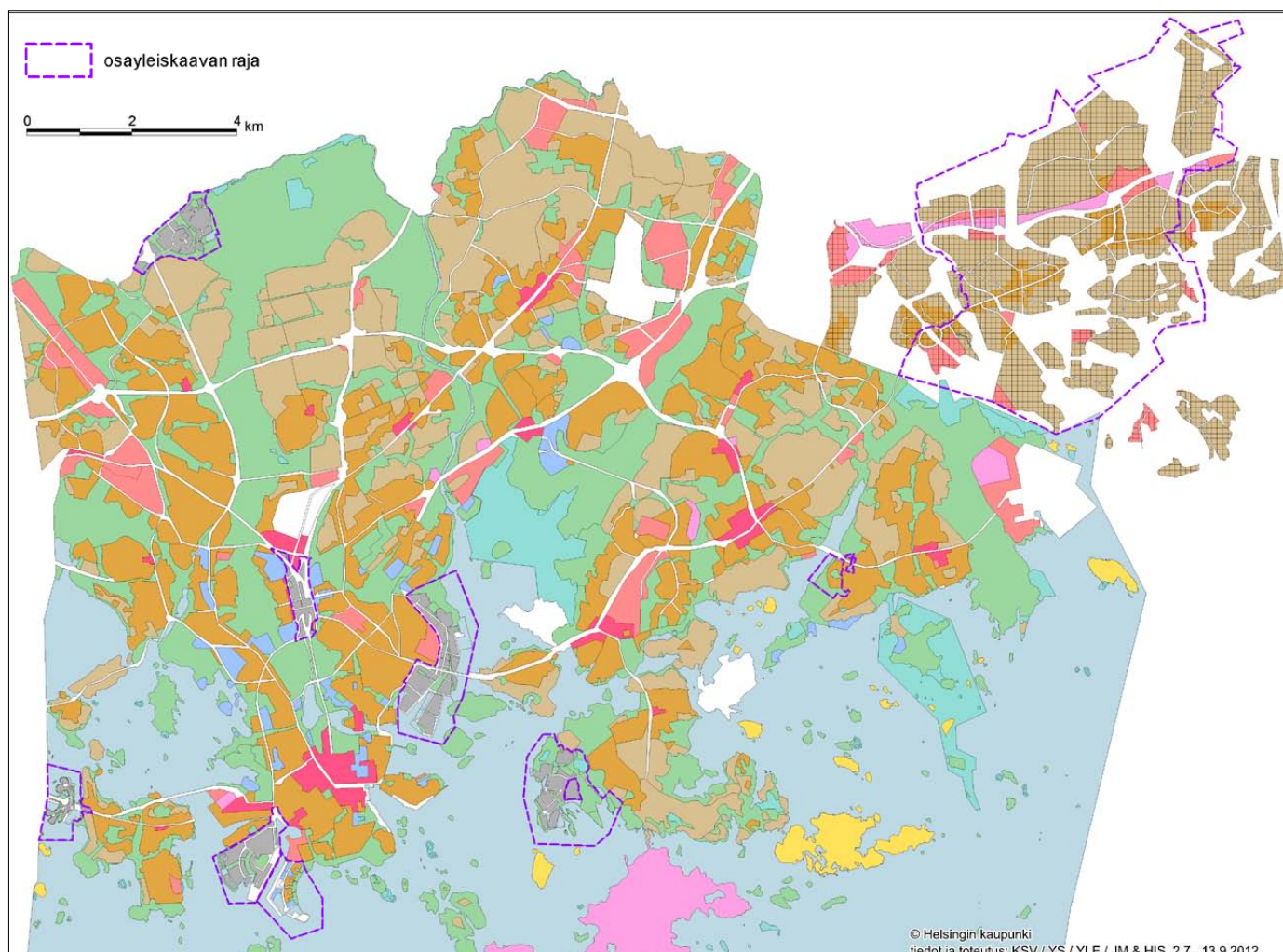
Yleiskaava 2002 ja osayleiskaavat ovat aineistosta eroteltavissa ja käytettävissä erikseen, jos halutaan esim. vain voimassa olevien yleiskaavojen varannot ilman tekeillä olevia osayleiskaavoja.

Yleiskaavan 2002 osien ja osayleiskaavojen status määriteltiin seuraavasti:

- voimassa:
  - Yleiskaava 2002
  - Jätkäsaari
  - Kalasatama
  - Keski-Pasila
  - Kruunuvuorenranta (ei sisällä Stansvikinummea)
  - Kuninkaantammi
- ehdotus:
  - Hernesaari
- luonnos:
  - Koivusaari
  - Meri-Rastilan länsiranta
  - Östersundom
- valmistella:
  - Stansvikinummi

Esim. Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaavaa ei otettu mukaan sen valmistelun varhaisen vaiheen takia.

Kartta 1: Yleiskaavayhdistelmän varantolaskelmataso.





## Varannon laskenta

Oletuksena varannon lähtötiedoksi yleiskaavojen osoittamalle rakentamisalueelle (yhdelta polygonille) otettiin vuoden 2007 luvut, jos kolmen varantotyyppin (kerrostalot, pientalot ja työpaikat) summa oli suurempi tai yhtä suuri kuin kerrosalainventaarin osoittama, ja kerrosalainventaari, jos se oli suurempi kuin vuoden 2007 lukujen summa. Näitä tutkittiin lisäksi erikseen, tulkittiin kohteita ja laskettiin em. luvuista erilaisia yhdistelmiä.

Tästä yhdistetystä lähtötiedosta vähennettiin 1.7.2007–31.5.2012 voimaan tulleet asemakaavat (edellä kohdassa "Asemakaavat" mainituin rajoituksin). Ns. lopullisen varannon sarakkeet sisältävät nämä luvut osittain muokattuna. Varantoja on voitu esim. tasata vierekkäisten polygonien kesken, jos vaikuttaa siltä, että joku lähtöluvusta on tarkoittanut isompaa kokonaisuutta. Samoin vähennyslaskussa syntyneet negatiiviset "varannot" on asetettu nolaksi. Tämä vaihe sisälsi runsaasti tulkintaa.

Tästä kokonaisyleiskaavavarannosta johdettiin karkea **tulkittu yleiskaavavaranto**. Tähän tulkittuun varantoon on sisällytetty:

- osayleiskaavat, ml. valmistelussa olevat (esim. Östersundom)
- Yleiskaava 2002:sta ne alueet, joissa lähtötiedon pohjana eivät olleet v. 2007 laskelmat vaan kerrosalainventaari tai näiden yhdistelmä
- muista Yleiskaava 2002:n alueista kerrosalainventaarin osuus varannosta

Tulkinnassa siis oletetaan, että Yleiskaava 2002:n osoittaman kohteen rakentuminen ei ole todennäköistä, jos se ei tähän mennessä ole rakentunut, siirtynyt asemakaavaksi tai edes kerrosalainventaarissa. Muut varannot on katsottu relevanteiksi.

Yleiskaavayhdistelmän kohteet (polygonit) kohdistettiin vuoden 2012 osa-alueisiin (Östersundomin osalta Vantaalla ja Sipoossa pienalueisiin). Tässä on harjoitettu tulkintaa, kaikki polygonit eivät sijoitu keskipisteidensä mukaiseen osa-alueeseen. Monet menevät myös merkittävästi osa-alue rajojen yli, esim. osayleiskaavan rakenteesta johtuen koko Kalasataman varanto kohdistuu Sörnäisten osa-alueeseen eikä yhtään Hermanniin.

# Tulokset

Otettaessa huomioon kaikki hankkeet on yleiskaavavarantoa asumisessa noin 8,09 miljoonaa kerrosneliometriä (kerrostalot 4,51 ja pientalot 3,58 milj. ke-m<sup>2</sup>) ja työpaikoissa noin 3,70 miljoonaa kerrosneliometriä (taulukko 3). Lisättäessä mukaan syyskuun 2011 asemakaavavaran-  
totilanne saadaan asumisen kokonaisva-  
rannoksi 10,38 milj. ke-m<sup>2</sup>.

Siirryttäessä tulkintaversioon 1 (ks. edellä), pienenee asumisen yleiskaavava-  
ranto noin 6,81 miljoonaa kerrosneliö-  
metriin (kerrostalot 3,43 ja pientalot 3,38  
milj. ke-m<sup>2</sup>) ja työpaikoissa noin 2,64 mil-  
joonaa kerrosneliometriin (taulukko 4).

Taulukko 3: Koko yleis- ja asemakaavavaran-  
to.

Pyöristetyt luvut – summat laskettu alkuperäisistä ja pyöristetty sen jälkeen.

	kerrostalot	pientalot	työpaikat
<b>YLEISKAAVAVARANTO 31.5.2012</b>			
voimassa	3 403 000	710 000	2 415 000
ehdotus	216 000	0	163 000
luonnos	222 000	40 000	71 000
valmisteilla	671 000	2 831 000	1 053 000
<b>yhteensä</b>	<b>4 511 000</b>	<b>3 581 000</b>	<b>3 702 000</b>
<b>ASEMAKAAVAVARANTO syyskuu 2011</b>			
<b>RAMAVA</b>	<b>1 113 000</b>	<b>1 170 000</b>	<b>6 557 000</b>
<b>yk + ak yhteensä</b>	<b>5 625 000</b>	<b>4 751 000</b>	<b>10 259 000</b>

Taulukko 4: Tulkittu yleis- ja asemakaavavaran-  
to.

Pyöristetyt luvut – summat laskettu alkuperäisistä ja pyöristetty sen jälkeen.

<sup>1)</sup> Työpaikkojen asemakaavavaran-  
toa ei ole tulkittu ; lisäksi osa tulee poistu-  
maan projektialueiden asemakaavojen saadessa lainvoiman.

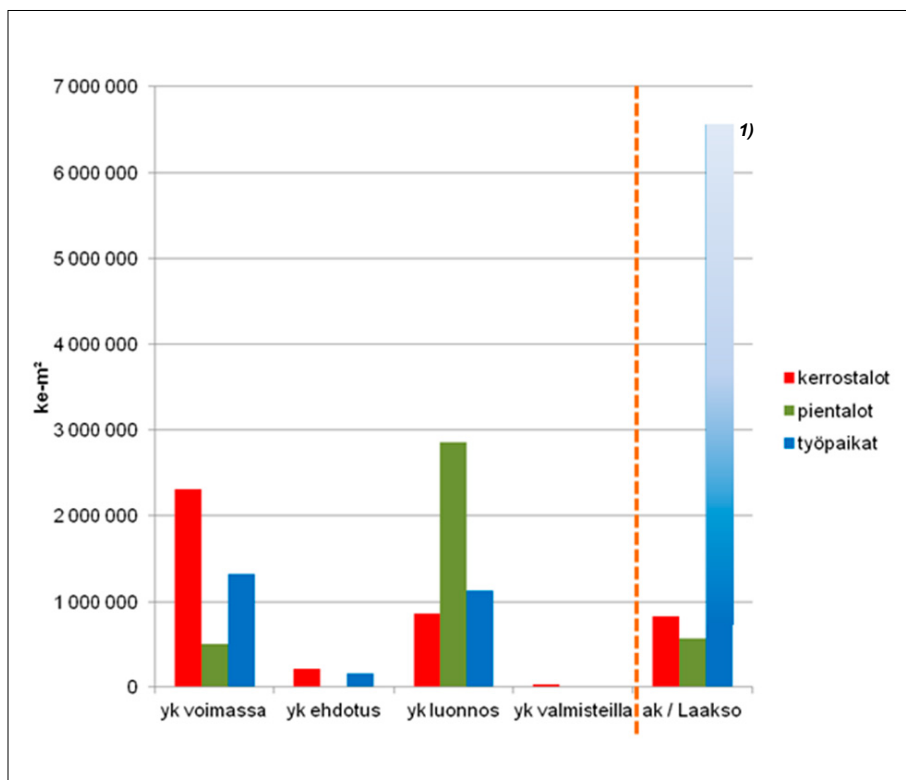
	kerrostalot	pientalot	työpaikat
<b>YLEISKAAVAVARANTO 31.5.2012</b>			
voimassa	2 317 000	513 000	1 349 000
ehdotus	216 000	0	163 000
luonnos	222 000	40 000	71 000
valmisteilla	671 000	2 831 000	1 053 000
<b>yhteensä</b>	<b>3 425 000</b>	<b>3 383 000</b>	<b>2 636 000</b>
<b>ASEMAKAAVAVARANTO syyskuu 2011</b>			
<b>RAMAVA / Laakso</b>	<b>834 000</b>	<b>575 000</b>	<sup>1)</sup> <b>6 557 000</b>
<b>yk + ak yhteensä</b>	<b>4 259 000</b>	<b>3 959 000</b>	<b>9 193 000</b>

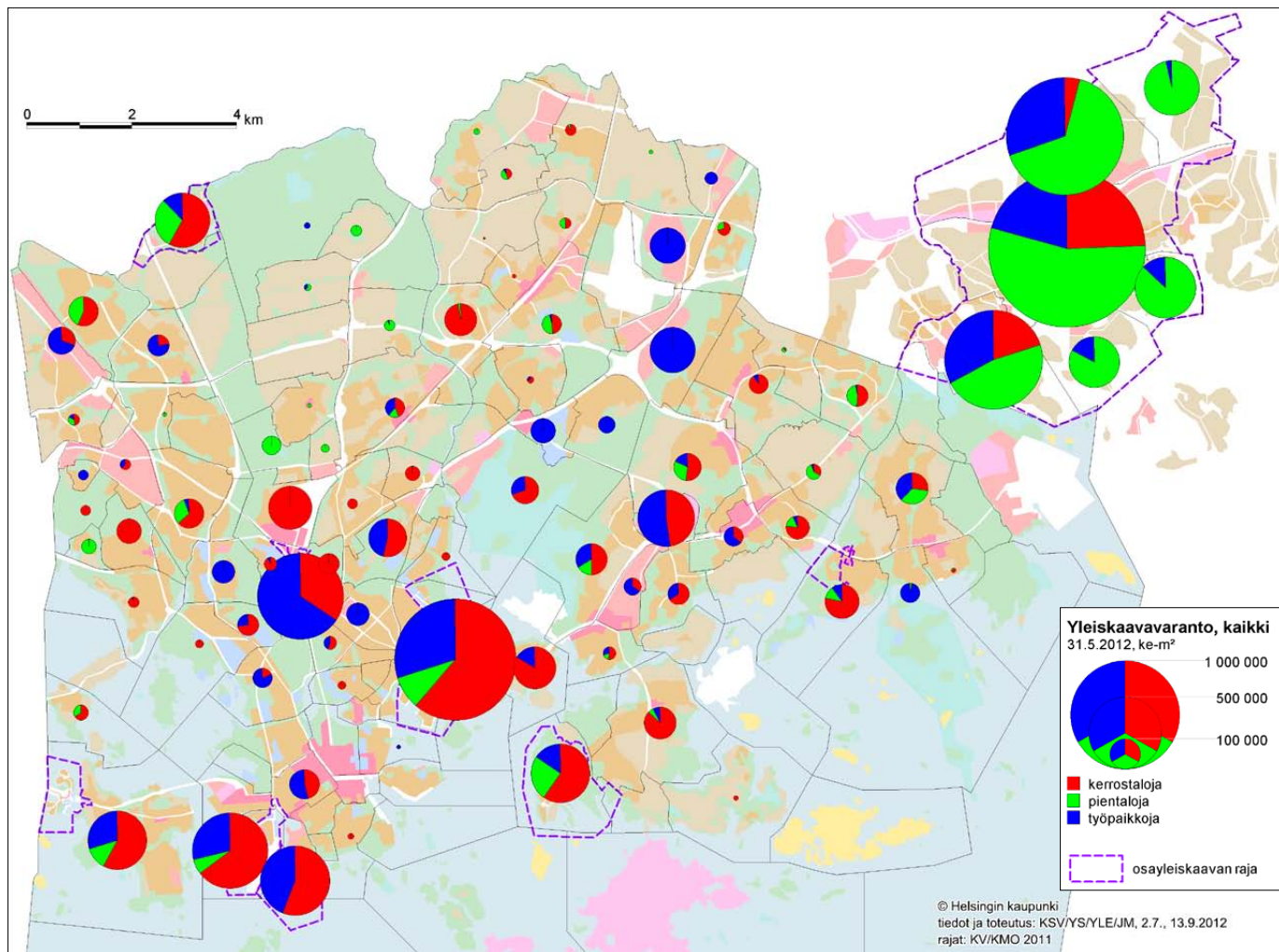
Lisättäessä mukaan syyskuun 2011 tulkittu asemakaavavarantotilanne **saa- daan tulkituksi asumisen kokonais- varannoksi** 8,22 milj. ke-m<sup>2</sup>. Asumisen asemakaavavarantoa on tulkittu ns. Laakson leikkurilla sisältämään tyhjien ja lähes tyhjien (alle 20 % rakennusoikeu- desta toteutettu) kaavayksiköiden raken- nusoikeuden kokonaan sekä vajaasti raken- netuista kaavayksiköistä vain 20 % osuuden, joka on arvioitu realistisesti to- teutuvaksi osuudeksi kymmenen vuoden sisällä (KSV / Laakso, Kostiainen & Lönn- qvist 2011, s. 24).

Taulukoissa 3 ja 4 luvut on esitetty pyöristettyinä, mutta summat on lasket- tu alkuperäisistä luvuista ja pyöristetty lo- puksi, minkä takia ne paikoitellen näyttäi- sivät poikkeavan osatekijöistään. Tulkinta on esitetty myös kuvassa 2. Siinä ja tau- lukossa 4 on huomattava, että työpaik- kojen asemakaavavarantoa ei ole tulkit- tu. Lisäksi merkittävä osa työpaikkojen asemakaavavarannosta on päällekkäis- tä asumisen yleiskaavavarannon kanssa, sillä se tulee poistumaan entisten sata- mien projektialueiden asemakaavoituk- sen edetessä.

Kuva 2: Tulkitut yleis- ja asemakaavavarannot.

<sup>1)</sup> Työpaikkojen asemakaavavarantoa ei ole tulkittu ; lisäksi osa tulee poistumaan projektialueiden asemakaavojen saadessa lainvoiman.



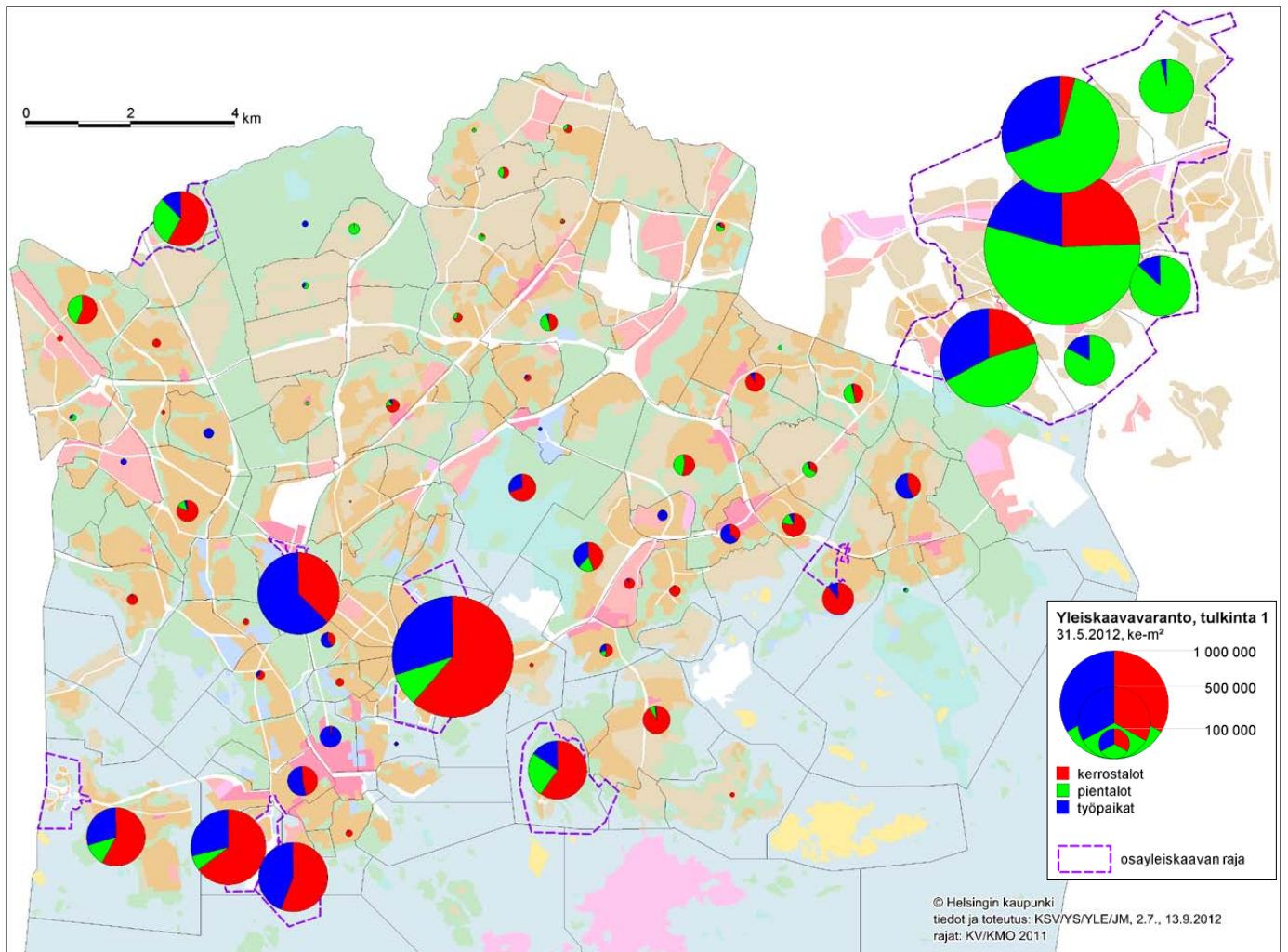


Kartta 2: Koko yleiskaavavaranto osa-alueittain.

Kartassa 2 on esitetty koko yleiskaavavaranto ja kartassa 3 tulkittu yleiskaavavaranto osa-alueittain käyttötarkoituksen mukaan. Koska Kalasataman varanto oli tiedossa vain koko osayleiskaavan tarkkuudella, kohdistuu se kokonaan Sörnäisten osa-alueelle eikä ollenkaan Hermanniin.

KSV:n projektialueiden merkitys yleiskaavavarannossa (kuten asemakaavava-

rannossakin) on erittäin suuri. Projektialueilla sijaitsee tulkitusta yleiskaavojen kerrostalovarannosta 75 %, pientalovarannosta 93 % ja työpaikkavarannosta 83 %. Tulkinta vielä korostaa projektialueiden merkitystä, pieneneväthän siinä nimenomaan Yleiskaava 2002:n varannot. Vastaavat luvut tulkitsemattomasta varannosta ovat 57 %, 78 % ja 58 %.



Kartta 3: Tulkittu yleiskaavavaranto osa-alueittain.

Östersundomin merkitys on erityisen suuri pientalojen osalta, johon myös townhouset on laskettu. Tulkitusta yleiskaavan asumisvarannosta 51 % sijaitsee Östersundomin projektialueella. Tämä varanto ei ole vielä lähellä lainvoimaisuutta, ja hankkeen mitoituksen pienemisellä olisi merkittävä vaikutus koko Helsingin kaavavarantoon.

Täydennysrakentamismahdollisuuksia yleiskaavan puolesta on eri puolilla kaupunkia, mutta kerrosalainventaarin osoittama aktiivisuus painottuu itään.

Kartoista voi lisäksi huomata, että osa-aluejako ei kaikilta osin palvele hyvin projektialueiden esittämisessä. Tämä on pyritty korjaamaan aluejakojen päivityksessä, joka tulee voimaan 2013.

# Johtopäätöksiä ja pohdintaa

Jaettaessa asumisen tulkittu yleiskaavavaranto (6,81 milj. ke-m<sup>2</sup>) AM-ohjelman mukaisella 450 000 kerrosneliömetrin vuotuisella tavoitteella saadaan sen laskennalliseksi vastaavuudeksi hieman yli 15 vuotta. Yleiskaavavarantohan ei siirry suoraan rakentamiseen, vaan asemakaavavarannoksi. 450 000 ke-m<sup>2</sup> tavoitetta on kuitenkin käytetty myös KSV:n vuotuisena asemakaavoitustavoitteena.

Tästä kuitenkin suuri osa on Östersundomin yleiskaavaa ja muita valmistelussa olevia osayleiskaavoja. Voimassa oleva tulkittu asumisen yleiskaavavaranto (2,83 milj. ke-m<sup>2</sup>) vastaa samalla tavalla laskettuna vain reilun kuuden vuoden asemakaavoitusta. Nämä luvut on esitetty taulukossa 5.

Sekä 450 000 ke-m<sup>2</sup> asuntorakentamistavoite että vastaavan kokoinen asemakaavoitustavoite ovat jääneet useimpina vuosina saavuttamatta. Toteutuneella rakennus- tai kaavoitusvauhdilla varannot kestäisivät teoriassa pidempään. Jos kuitenkin katsotaan asuntotuotannon Helsingissä olevan kysyntään nähden liian vähäistä – kuten korkeista hinnoista voi päätellä – ja kaavoituksen katsotaan olevan osatekijänä tähän, ei kaavavarannon "venyttäminen" tällaisella laskentatavalla ole perusteltua.

Tekeillä olevassa Tietokeskuksen ja Kaupunkitutkimus TA Oy:n väestöennustepöytäkirjassa on nopean kasvun vaihtoehtona arvioitu Helsinkiin tulevan 265 000 asukasta lisää vuoteen 2050

mennessä. Tämän on katsottu vastaavan 15–19 miljoonaa kerrosneliometriä riippuen asumisväljyyden kehityksestä. Näin ollen uudessa yleiskaavassa tulisi tarjota **7–11 miljoonaa uutta kerrosneliometriä** asumista. Tämä on yleistetty luvuksi 9 milj. ke-m<sup>2</sup>. Voidaan myös spekuloida tilanteella, jossa asumisväljyyden kasvu pysähtyy. Tällöin uutta kerrosalaa tarvittaisiin vuoteen 2050 mennessä 12 milj. ke-m<sup>2</sup>, eli uutta varantoa tarvittaisiin vain 4 milj. ke-m<sup>2</sup>. Kansainvälisten ja historiallisten esimerkkien perusteella asumisväljyyden kasvun täydellistä pysähtymistä voidaan kuitenkin pitää epätodennäköisenä.

Nämä laskennalliset riittävydet eivät kuitenkaan huomioi kaavoitus- ja tuotantoprosessien vaikutusta eli **viivettä lainvoimaisesta yleiskaavasta muutovalmiisiin asuntoihin**. Yleiskaavan lainvoimaisuudesta ensimmäisten asemakaavojen lainvoimaisuuteen voi kulua 2–4 vuotta, ja tämän jälkeen asuntojen valmistumiseen 3–6 vuotta (ottaen huomioon mm. maanhankinnan, suunnittelun, rahoituksen, lupamenettelyt, maanparannuksen ja varsinaisen rakentamisen sekä suhdannevaihtelujen aiheuttamat viiveet). Nämä prosessit huomioon ottaen voidaan todeta, että uusi yleiskaava tarvitaan mahdollisimman pian.

Östersundomin yhteinen yleiskaava ei myöskään välttämättä tuo nopeaa apua. On mahdollista, että vanhan Helsingin alueen yleiskaavavarannon loppu-

essa Östersundomin pääosin pientaloista koostuva tarjonta jakautuu niin pitkälle jaksolle, että sen vuosituotanto ei riitä korvaamaan vähentyneitä tarjontaa muualla kaupungissa. Tällöin uuden yleiskaavan tulee kyetä synnyttämään merkittävää asemakaavatarjontaa tavoitearvioista riippuen jo ennen vuotta 2020. Myös kaupungin tasapainoisen kehityksen varmistamiseksi riittävä kaavavaranto tulee varmistaa muuallakin kuin Östersundomissa.

Jos lisäksi pyritään rauhoittamaan asuntojen hintakehitystä, huomioidaan viive kaavavarannon siirtymisestä valmiiksi asunnoiksi ja pysymään mukana muun Suomen asumistason – kuten asumisväljyyden – kehityksessä, voidaan uutta kerrosalaa tarvita useita miljoonia neliömetrejä enemmän. Esim. edellä mainittu 7–11 miljoonan kerrosneliömetrin tarve saattaisi ollakin **11–18 milj. ke-m<sup>2</sup>**. On myös otettava huomioon, ettei varanto saisi painua nolnaan myöskään vuonna 2050, joten em. lukuihin tarvitaan lisäksi **muutamana miljoonan kerrosneliömetrin lisäys**. Toki ennen vuotta 2050 tehdään useita yleiskaavoja.

Selvityksen perusteella uuden kerrosalan tarvetta voidaan pitää merkittävänä ja uuden yleiskaavan toteuttamista kiireellisenä.

Varannon riittävyttä ja siihen vaikuttavia tekijöitä selvitetään tarkemmin yleiskaavatyön yhteydessä vuosina 2013–14.

Taulukko 5: Tulkitun asumisen kaavavarannon laskennallinen riittävyys.

	MÄÄRÄ ke-m <sup>2</sup>		LASKENNALLINEN RIITTÄVYYS riittää (vuosia)		
	kaikki varannot	voimassa-olevat	kerrosalatarjoite / v.	kaikki varannot	voimassa-olevat
yleiskaava	6 809 000	2 829 000	450 000	15,1	6,3
asemakaava		1 409 000	450 000		3,1
<b>yhteensä</b>	<b>8 218 000</b>	<b>4 239 000</b>	<i>ei huomioi kaavoitus- ja tuotantoprosessia tai väestöennustetta</i>		

# Lähteitä

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto / Laakso Seppo, Kostianen Eeva & Lönnqvist Henrik (2011): Kaavavarannon yhteys asuntotuotantoon Helsingissä ja Helsingin seudulla. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2011:20. 41 s. [http://www.hel2.fi/ksv/julkaisut/yos\\_2011-20.pdf](http://www.hel2.fi/ksv/julkaisut/yos_2011-20.pdf)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto, kaavoituspalvelut / Suho-  
nen Veera: Kerrosalainventaari kesäkuu 2012.

HSY: Seutu-RAMAVA, SeutuCD 2011.

Lisätietoja: <http://www.hsy.fi/seututieto/kaupunki/Sivut/ramava.aspx>

# Lisätietoja

Kaupunkisuunnitteluvirasto, yleissuunnitteluosasto, yleiskaavatoimisto:

yleiskaavasuunnittelija Jussi Mäkinen, puh. (09) 310 37267  
yleiskaavasuunnittelija Heikki Salmikivi, puh. (09) 310 37073

