

Pääkaupunkiseudun asemakaavoissa piilee suuri rakentamispotentiaali

Helsingin seudulla on aloitettu yhteisen maankäyttösuunnitelman laadinta rinnan seudullisen liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015 valmistelun kanssa. Vuoteen 2050 asti ulottuvassa suunnitelmassa varaudutaan tuntuvaan kasvuun neljäntoista kunnan muodostamalla seudulla. Parhailaan kootaan yhteen kuntien näkemyksiä uusista rakentamisalueista ja -potentiaaleista. HSY:n ylläpitämä rakennusmaavarantoaineisto (SeutuRAMAVA) tarjoaa osaltaan käyttökelpoista tietoa rakentamispotentiaalien arvioimiselle. Se sisältää tonttikohtaisten varantojen lisäksi paljon perustietoa koko asemakaavoitetusta alueesta, rakennusoikeuksista, rakennetusta ja rakenteilla olevasta kerrosalasta sekä myös maanomistuksesta.

Nykyisissä asemakaavoissa suuri teoreettinen potentiaali

Rakentamiselle on pääkaupunkiseudun asemakaavoissa tällä hetkellä osoitettu kaikki käyttötarkoitukset yhteen laskien 100 miljoonaa kerrosneliometriä rakennusoikeutta. Kerrosalan suuruutta voidaan havainnollistaa pienellä teoreettisella laskelmalla. Keskimääräisellä 50 kerrosneliometrin väljyydellä arvioiden eli yksinkertaisuuden vuoksi samalla luvulla asukasta ja työpaikkaa kohden, rakennusoikeus riittäisi yhteen laskien 2 miljoonalle asukkaalle ja työpaikalle. Kun seudulla on nyt yhteen laskien 1,7 miljoonaa asukasta ja työpaikkaa, niin kaavapotentiaalia olisi 300 000 uutta asukasta tai työpaikkaa varten. Tämä olisi jo huomattava osa arvioidusta kasvutarpeesta seudun yhteisessä maankäyttösuunnitelmassa, jossa varaudutaan 2 miljoonaan asukkaaseen ja 1,05 miljoonan työpaikkaan vuonna 2050.

Käytännössä luonnollisesti monet tekijät kuten rakennusmaan sijainti, sen nykyinen käyttötarkoitus, olemassa oleva rakennuskanta sekä maanomistajien erilaiset tarpeet rajoittavat huomattavasti kaavoitettujen rakennusoikeuksien käyttöä ja suunnitelmia muuttaa niitä käyttötarkoituksesta toiseen.

Lisärakentamisen mahdollisuudet voimassa olevien asemakaavojen puitteissa ovat joka tapauksessa tuntuvia, vaikka laskennallisesta potentiaalista saataisiin käyttöön vain osakin. Seudun kaupunkeilla onkin edessään mittava työ arvioida nykyisten rakennusoikeuksien käyttökelpoisuutta ja kaavojen uusimista, jotta jo rakennetuilla alueilla piilevä rakentamispotentiaali saataisiin mahdollisimman suurena määränä käyttöön.

Asemakaavoitetun alueen keskeisiä tunnuslukuja

SeutuRAMAVA-aineistosta voidaankin laskea mielenkiintoisia tunnuslukuja. Asemakaavoitettua rakennusmaata on pääkaupunkiseudun asemakaavoissa tällä hetkellä yhteensä 182 neliökilometriä. Se on neljännes seudun pinta-alasta. Suuri osa eli kaksi kolmasosaa maa-alasta on asutontonttimaata (121 neliökilometriä) ja siitä valtaosa pientaloaluetta (85 neliökilometriä). Kolmannes asemakaavojen rakennusmaasta on kaavoitettu muuhun kuin asumiskäyttöön (ks. taulukko).

Rakennusoikeudesta on hieman yli puolet osoitettu asuntorakentamisen tarpeisiin ja vajaa puolet erilaisten työpaikkojen ja palvelujen tarpeisiin. Käyttämätöntä rakennusoikeutta eli laskennallista varantoa on peräti neljännes kaikesta rakentamiselle kaavoitetusta rakennusoikeudesta eli 24,1 miljoonaa kerrosneliötä.

Asuntorakentamiseen on asemakaavavarantoja yhteensä 6,9 miljoonaa kerrosneliometriä ja muihin käyttötarkoituksiin yhteensä 17,1 miljoonaa kerrosneliometriä. Varantoa on sekä tyhjillä että vajaan rakennetuilla tonteilla. Varantojen tarkempi jakautuminen eri käyttötarkoituksiin näkyy oheisesta taulukosta ja karttakuvasta, josta myös näkyy suuri alueellinen vaihtelu varantojen jakautumisessa asunto- ja muuhun rakentamisen kesken.

Pääkaupunkiseudun asemakaavat ovat toteutuneet tehokkaimmin asuinkerrostalojen rakentamisessa. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on kerrostaloalueilla vain keskimäärin 7 prosenttia koko kaavoitetusta rakennusoikeudesta. Asemakaavoitetuilla pientaloalueilla yli viidesosa rakennusoikeudesta on käyttämättä. Myös työpaikkojen ja palvelujen rakentamiseen kaavoitetuilla alueilla on runsaasti käyttämätöntä varantoa sekä absoluuttisesti että suhteessa rakennusoikeuteen. (ks. taulukko).

Asemakaavoitetun rakennusmaan keskeisiä tunnuslukuja pääkaupunkiseudulla 2013

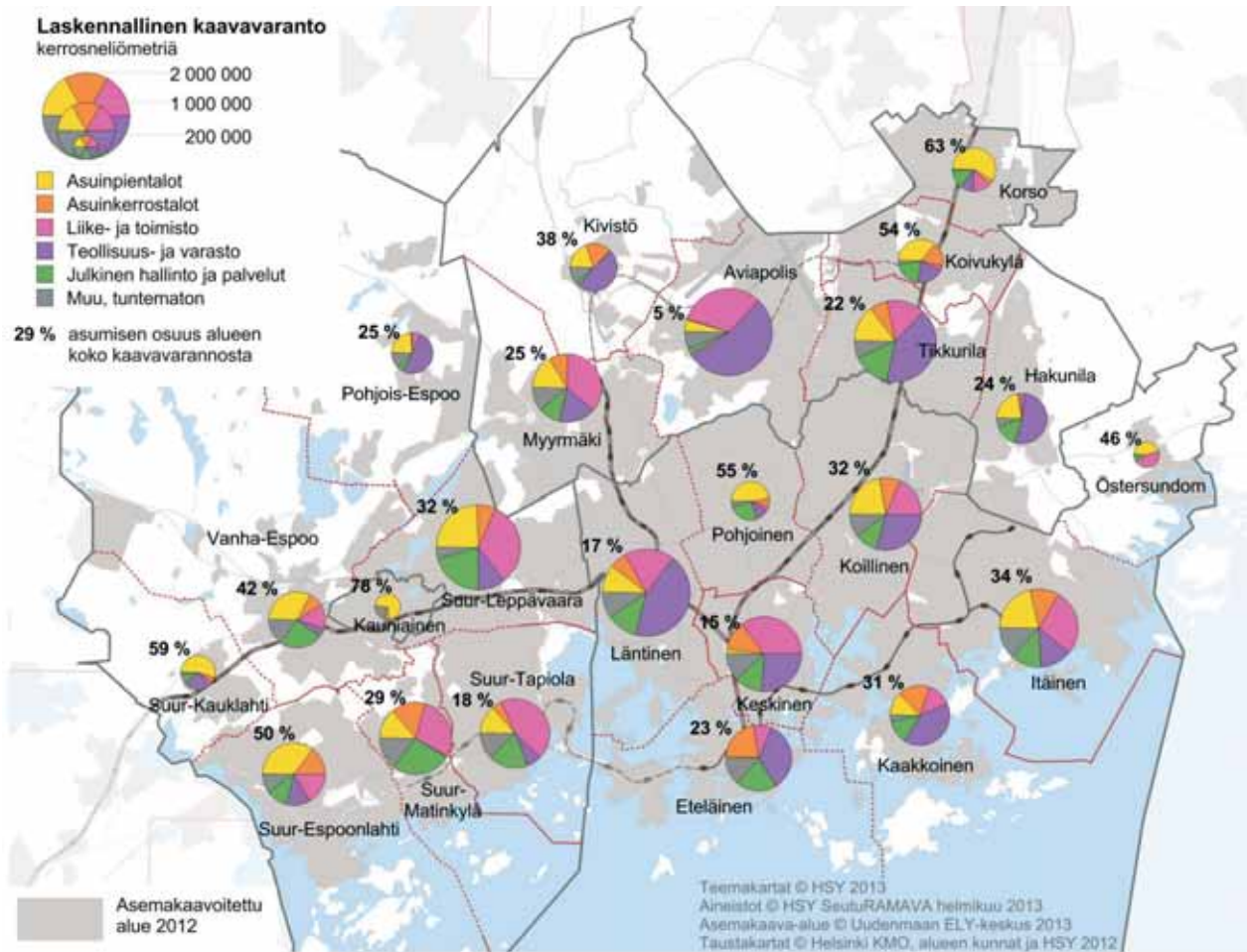
Rakentamisen käyttötarkoitus	maapinta-ala milj. m ²	rakennus- oikeus milj. kem ²	laskennallinen varanto milj.kem ²	käyttämätön rakennus- oikeus ¹ , %
Asuinkerrostaloalueet	36,4	33,4	2,3	7%
Asuinpientaloalueet	84,9	21,1	4,6	22%
Liike- ja toimistoalueet	13,0	15,8	5,2	33%
Teollisuus- ja varastoalueet	17,9	13,6	6,3	47%
Julkisen hallinnon ja palvelujen alueet	18,9	11,1	3,4	30%
Muu rakentaminen ja tuntematon	11,1	4,9	2,3	47%
Yhteensä	182,1	99,9	24,1	24%

¹ Laskennallisen varannon osuus rakennusoikeudesta

Lähde: SeutuRAMAVA, HSY, helmikuu 2013

Edellä oleva tarkastelu osoittaa, että kaikessa muussa paitsi kerrostalorakentamisessa löytyy nykyisistä asemakaavoista paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta sekä absoluuttisesti että suhteessa rakennusoikeuteen. Juuri näiltä alueilta löytynevät suurimmat tulevaisuuden rakentamispotentiaalit, sen lisäksi että keskeisesti sijaitsevilla kerrostaloalueilla tarvittaneen "rakentamista ylöspäin" eli nykyisten rakennusoikeuksien korottamista. Joka tapauksessa potentiaalien kartoitus edellyttää mittavaa kaavoitustyötä. Tausta-aineistoksi ja tueksi SeutuRAMAVA tarjoaa yhtenäisen ja monipuolisen tietolähteen.

Pääkaupunkiseudun rakennusmaavarannot eri rakentamistarkoituksiin suuralueittain, lainvoimaiset asemakaavat helmikuussa 2013



SeutuRAMAVA tarjoaa monipuolisen työkalun kaupunkisuunnitteluun ja tutkimukseen

HSY:n ylläpitämä SeutuRAMAVA tarjoaa pääkaupunkiseudun suunnittelun, tutkimuksen ja päätöksenteon pohjaksi yhtenäisin perustein laskettua, kuntarajoista riippumatonta ja ajantasaista paikkatietoa rakennusmaavarannoista ja rakennusoikeuksista ja niiden taustamuuttujista. Tiedot päivitetään vähintään kerran vuodessa. Toistaiseksi on ollut käytettävissä kattavat tiedot voimassa olevien asemakaavojen tilanteesta, mutta työn alla on koota tiedot myös vireillä olevista asemakaavoista.

Lisätiedot: www.hsy.fi/seuturamava