

Asemakaavavaranto ja uusi kerrosala pääkaupunkiseudulla

Heikki Levola

Erityisasiantuntija, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n tuottama SeutuRAMAVA-aineisto on kaavayksikkötasoista paikkatietoa pääkaupunkiseudun voimassa olevista asemakaavoista. Monenlaisten maankäyttöä kuvaavien tunnuslukujen tarkastelun mahdollistava SeutuRAMAVA-aineisto lasketaan kahdesti vuodessa ja viimeisin poikkileikkaus kuvaa tilannetta pääkaupunkiseudulla (Espoo, Helsinki, Kauniainen, Vantaa) tammikuussa 2015. Nykymuotoinen paikkatietoaineisto on kuulunut HSY:n tietotuotteisiin vuodesta 2010 lähtien. Aineisto kuvaa tällä hetkellä yli 70 000 kerrosalaa sisältävää kaavayksikköä, joista jokaisesta esitetään kymmeniä ominaisuustietoja, joiden joukossa on esimerkiksi yksikön rakentamisaste, käyttötarkoitus ja jäljellä oleva kerrosala eli varanto. Siten SeutuRAMAVA-aineisto mahdollistaa esimerkiksi pääkaupunkiseudun tonttivarantotilanteen tarkastelun käyttötarkoituksittain.

Pientalorakentamisessa merkittävä potentiaali

SeutuRAMAVAn mukaan asumisen laskennallinen varanto pääkaupunkiseudulla oli tammikuussa 2015 noin 7,1 miljoonaa kerrosneliometriä. Tyhjien ja melkein tyhjien tonttien osuus tästä oli hieman alle neljä miljoonaa kerrosneliometriä, joka jakautui lähes tasan pientalo- ja kerrostalovarannon kesken. Varantoluku kertoo sen kerrosalan, joka kaavoissa on käyttämättä. Sitä ei voi pitää suoraviivaisesti kerrosalana, joka on tietynä hetkenä rakennusmarkkinoiden hyödynnettävissä. Esimerkiksi yksityishenkilöillä ja perikunnilla on hallussaan melko suuri osuus tyhjillä ja melkein tyhjillä tonteilla sijaitsevasta pientalovarannosta, lähes 800 000 kerrosneliometriä. Kuinka suuri osa kyseisestä varannosta realisoituu asuinrakentamisena lähivuosina, riippuu kyseisen omistajatahon toimista rakentamisen tai

myymisen suhteen. Yksityishenkilöiden hallussa olevan varannon voi suhteuttaa esimerkiksi Helsingin seudulla voimassa olevan Maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen vuosittaiseen kaavoitustavoitteeseen pääkaupunkiseudulla, joka on hivenen yli 900 000 kerrosneliometriä. Kerrostalovaranto sijoittuu pääasiallisesti kaupunkien omistamalle maalle.

Asumisen kaavavarantoa on absoluuttisesti eniten Helsingissä ja vähiten Kauniaisissa. Jos verrataan Helsingin varannon määrää aiesopimuksessa määritelyihin vuosittaisiin asuntotuotantolukuihin, on Helsingin varannon ajallinen riittävyys kuitenkin vähäisin – mitattava vuosittainen asuntotuotanto heijastuu tietysti nopeasti kuluvana varantona. Espoon ja Vantaan asumisen varannon ajallinen riittävyys on molemmilla lähellä viittä vuotta tyhjillä ja melkein tyhjillä tonteilla, kun taas Helsinki jää selvästi alle viiden vuoden, vaikka Helsingin asuinkerrostalovarannon määrä kasvoikin vuoden 2014 kuluessa. Näiden lukujen valossa asumisen tonttivarantotilanne pääkaupunkiseudulla on edelleen kirein Helsingissä. Huomattavia kerrostalovarannon keskittymiä on esimerkiksi Helsingissä Kruunuvuorenrannassa ja Kalasatamassa. Pientalovaranto jakautuu huomattavasti tasaisemmin ympäri pääkaupunkiseutua.

Työpaikkavarantoa on useita miljoonia kerrosneliometrejä

Liike- ja toimistotilavarantoa on pääkaupunkiseudulla jäljellä yli kuusi miljoonaa kerrosneliometriä, kun huomioidaan sekä vajaasti rakennetut että täysin tyhjä tontit. Yksistään täysin tyhjillä tonteillakin kyseistä varantoa on lähes neljä miljoonaa kerrosneliometriä. Huomattavin yksittäinen liike- ja toimistotilavarannon keskittymä sijaitsee Vantaalla lentokentän eteläpuolella Aviapoliksen alueella.

Valokiilassa

Uusi hallitus haluaa edistää toimisto- ja liiketilarakennusten muuttamista asunnoiksi. Tämä näyttääkin järkevältä linjaukselta asuntotuotannon vauhdittamiseksi, kun huomioidaan SeutuRAMAVA-aineiston osoittama liike- ja toimistotilan mittava olemassa oleva asemakaavallinen valmius kerrosalan määrällä tarkasteltuna, mahdollisesti yleistyvä etätö ja edelleen tehostuvat tilankäyttöratkaisut uusissa toimistotiloissa. Alueille, jotka eivät ole soveltuneet asumiskäyttöön ympäristön häiriötekijöiden, kuten liikenteen päästöjen tai melun vuoksi, on usein sijoitettu suojaavaksi rakenteeksi liike- ja toimistotilaa. Näin ollen jo rakennetun liike- ja toimistotilan tai kaavavarausten asuinkäyttöön muuttamista ei voida tarkastella ainoastaan käyttötarkoituksen muutoksena. Myös julkisen rakentamisen sekä teollisuuden ja varastorakentamisen asemakaavavarannot lasketaan miljoonissa kerrosneliömetreissä.

Uuden asuinkerrosalan tuotanto

Uuden asuinkerrosalan kaavoitus on viime vuosina painottunut selvästi kerrostaloihin pääkaupunkiseudulla. Vuonna 2014 asuinkerrostalojen bruttokerrosalan määrä lainvoimaistuneissa kaavoissa oli suuruusluokaltaan kymmenkertainen verrattuna pientalojen kerrosalaan. Espoo, Helsinki ja Kauniainen ovat onnistuneet asemakaavoittamaan (tarkasteluvaiheena hyväksytyt) voimassa olevan aiesopimuksen kolmen ensimmäisen vuoden kuluessa tavoitteensa mukaisen määrän nettoasuin-

rosalaa, eli uutta kerrosalaa. Vuosina 2012–2014 pääkaupunkiseudulla on hyväksytty yhteensä 2,7 miljoonaa kerrosneliömetriä uutta asuinkerrosalaa, mikä on vain joitakin tuhansia vähemmän kuin aiesopimukseen kirjattu tavoite.

Koko pääkaupunkiseudun tasolla asumisen varanto on kasvanut hieman vuoden 2014 kuluessa. Lisäksi pääkaupunkiseudulla kaavoitettiin vuonna 2014 satoja tuhansia kerrosneliömetrejä myös muille käyttötarkoituksille kuin asumiselle. Näiden lukujen perusteella kaupungit ovat luoneet hyvin edellytyksiä asuntotuotannolle. Edellä olevan nojalla asuntorakentamisen erilaisten intressiryhmien toisinaan esittämä kritiikki kaavoituksen toimimattomuudesta jää vaille asiaperusteita.

Aiesopimusmenettelyä tultaneen suurilla kaupunkiseuduilla jatkamaan tulevaisuudessakin ja nähtäväksi jää, kuinka paljon pääkaupunkiseudun asemakaavoitustavoitteita lopulta muutetaan. Kaupunkiseutujen kasvu ja rooli talouskasvun moottorina on keskeinen trendi, minkä vuoksi voisi olettaa, että tavoitteita ei ole syytä ainakaan laskea. Tämän seurauksena kaavoitusorganisaatioilla lienee kädet täynnä työtä jatkossakin.

*Lähteet: Pääkaupunkiseudun tonttivarantokatsaus 2015
Helsingin seudun MAL-aiesopimuksen seurantaraportti III*

Laskennallinen varanto pääkaupunkiseudulla tammikuussa 2015, milj. k-m²

	Pientalovaranto (AP)	Kerrostalovaranto (AK)	Liike- ja toimistotila (K)
Espoo	1,67	0,71	2,11
Helsinki	1,29	1,43	2,11
Kauniainen	0,17	0,05	0
Vantaa	1,28	0,49	2,03
Yhteensä	4,41	2,68	6,25

Lähde: SeutuRAMAVA 1/2015