



3

Vuoden 2015 kaavoituksen arviointi ja seuranta (KARVI) (a-asia)

HEL 2016-001227 T 00 01 01

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää merkitä tiedoksi kaavoituksen arviointi- ja seurantajärjestelmän (KARVI) pohjalta laaditun arvion vuoden 2015 asemakaavoituksesta.

Esittelijän perustelut

Tausta ja tavoitteet

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

KARVIN 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.

Periaate

Kaavoituksen arvioimiseksi tavoitteiston pohjalta on muodostettu ja arvotettu KARVI -vyöhykkeitä keskuksiin ja raideliikenteeseen perustuen seuraavasti:

A (kerroin 1.3): Kantakaupunki, aluekeskukset ja raideliikenteen suunnitellut solmukohdat

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

Arvioinnissa tarkastellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan edellisenä vuonna hyväksymien asemakaavojen asuin- ja toimitilakerrosalojen sijoittumista KARVI-vyöhykkeille. Vuoden 2015 KARVI-arviointi on tehty ensimmäistä kertaa muistutus- ja lausuntovaiheen kaavoista. Tarkastelutapa antaa tarkemman kuvan virastosta ulos lähtevistä kaavoista ja kerrosaloista. Muutoksesta seuraa, että vuonna 2015 on ollut muistu-



tus- ja lausuntovaiheessa myös lautakunnan vuonna 2014 puoltamia kaavoja, jotka ovat olleet mukana vuoden 2014 arvioinnissa.

Kerrosalat kerrotaan vyöhykkeen kertoimella, josta syntyneen pisteytyksen avulla voidaan arvioida, kuinka hyvin kaavoitus on toteuttanut kaupungin strategisia tavoitteita. Arviointimenetelmä ja vyöhykkeet on kuvattu tarkemmin liitteessä.

Vuoden 2015 arviointi

Vuonna 2015 kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamat muistutus- ja lausuntovaiheen asemakaavat sisälsivät kokonaisuudessaan noin 720 000 kerrosneliometriä rakentamista.

Kaavat ovat pääasiallisesti sijoittuneet kaupunkirakenteeseen kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti. Asuinkerrosalan sijoittumisen osalta kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamat kaavat toteuttavat tavoitteita hieman kuluneiden kuuden vuoden keskiarvoa paremmin. Tavoitteidenmukaisuutta kuvaava suhdeluku on 1,21. Vuonna 2015 hyväksytystä asumisen kerrosalasta 99 % sijoittuu vyöhykkeelle, joka on vähintäänkin pitkällä aikavälillä raideliikenteen palvelualue. 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 (557 654 k-m²), voidaan todeta kaavoituksen toteuttaneen viraston tavoitteita jälleen erittäin hyvin. Tätä voidaan pitää erittäin hyvänä saavutuksena.

Toimitilakerrosalaa kaavoitettiin vuonna 2015 suunnilleen saman verran kuin tarkastelujaksolla keskimäärin, yhteensä 161 988 kerrosneliometriä. Kerrosala sijoittui tavoitteisiin nähden erittäin hyvin. Vuonna 2015 hyväksytyjen toimitilakaavojen suhdeluku 1,27 on tarkastelujakson paras. 91 prosenttia uudesta toimitilakerrosalasta sijoittui kanta-kaupungin tai aluekeskusten alueelle.

Vuosille 2016–2020 ohjelmoitujen kaavahankkeiden asuinkerrosalasta yli 60 % sijoittuu nykyisen raideliikennevyöhykkeen alueelle ja noin 22 % suunnitteilla olevalle raidevyöhykkeelle. Kaavoitusohjelman hankkeet toteuttavat kaupunkisuunnitteluviraston tavoitteita erinomaisesti. Projektialueiden rakentuessa on kuitenkin huomattavissa siirtymä ole-massa olevalta raideliikennevyöhykkeeltä suunnitteilla olevalle raideliikennevyöhykkeelle. Tämä johtuu siitä, että Raide-Jokerin ja Laajasalon raideyhteyden vaikutusalueille ollaan kaavoittamassa lisää asuinkerrosalaa. Mikäli Raide-Jokerin osalta tehdään investointipäätös, nousee



koko sen nykyinen varsi C-vyöhykkeestä B-vyöhykkeeksi. Tämä tukee tulevaisuuden kaavoituksen tavoitteidenmukaisuutta.

Helsingissä on yli 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 kerrosneliömetriä. Koska suuri osa varannosta ei sijaitse tyhjillä vaan vajaasti rakennetuilla tonteilla, on todennäköistä, että vain osa varannosta muuttuu pitkälläkään aikavälillä rakentamiseksi. Asumisen osalta realistinen varanto vastaa vain vajaan neljän vuoden kaavoitustavoitetta.

Liitteessä on kuvattu vuoden 2015 asemakaavoja koskeva arviointi johdopäätöksineen tarkemmin. Tämän lisäksi siinä on tarkasteltu ennakkoon vuosien 2016–2020 asemakaavahankkeiden sekä olemassa olevan rakennusmaavarannon sijoittumista KARVI -vyöhykkeille.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Heikki Salmikivi, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37483
heikki.salmikivi(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuoden 2015 kaavoituksen arviointi ja seuranta (KARVI)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano