



9.5.2017

Ykp/1

## 1

### Uuden yleiskaavan toteuttamishjelman lyhyen aikavälin painopisteet (a-asia)

Pöydälle 25.04.2017

HEL 2016-012011 T 00 01 01

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää merkitä tiedoksi uuden yleiskaavan toteuttamishjelman lyhyen aikavälin painopisteet.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi yleiskaavan toteuttamishjelman luonnoksen käsittelyn yhteydessä 13.12.2016 seuraavan vastaehdotuksen:

"KSV tuottaa kaupunginvaltuuston strategianeuvottelujen käyttöön ehdotuksia lähiaikoina toteutettavista rakennuskohteista yhteensä noin kolmen miljoonan asuinkerrosneliömetrin verran. Näihin tulee liittää arvio alueiden toteuttamisen vaatimista investoinneista. Yksittäiset ehdotettavat alueet voivat olla korkeintaan 500 000 kerrosneliömetrin suuruisia."

Liitteenä olevassa raportissa kuvataan yleiskaavan toteuttamishjelman luonnoksessa esiin nostettuja ensimmäisessä vaiheessa suunniteltavia ja toteutettavia alueita.

Raportissa esitetään hankekortit alueilta, joita on yhteensä 15 kappaletta:

- Malmin lentokenttä (3 aluetta)
- Jokeriin kytkeytyvät alueet Latokartanossa sekä Roihupellossa
- Laajasalon kaupunkibulevardin Yliskylän-osa
- Vartiosaari
- Vihdintien kaupunkibulevardin eteläosa (3 aluetta)
- Tuusulanväylän kaupunkibulevardin eteläosa (3 aluetta)
- Puotilanrannan ja Rastilan muodostama merellinen kokonaisuus

Kunkin alueen osalta käydään läpi alueen yleiskuvaus ja maanomistus-suhteet sekä asuinrakentamisen edellytyksiä. Lisäksi tunnistetaan rakentamisen edellyttämiä kynnysinvestointeja sekä arvioidaan alueen toteuttamiskelpoisuutta. Samalla analysoidaan viherverkoston kehitystarpeita ja arvioidaan toteuttamisen merkittävimpiä vaikutuksia sekä



kytkeytymistä muihin meneillään oleviin tai suunniteltuihin kehittämiss-hankkeisiin.

Raportissa keskitytään kuvaamaan asuntokaavavarannon oletettua määrää ja tunnistamaan investointitarpeita sekä kytkentöjä, joita tarkennetaan jatkosuunnittelussa ja osana asemakaavoitusta. Esitetyillä alueilla on mahdollista vastata seuraavan 15 vuoden kaavoitustarpeeseen yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Arvioinnissa on otettu huomioon nykyisten projektialueiden jäljellä oleva varanto sekä muut ohjelmoidut hankkeet. Nykyisillä projektialueilla tullaan lähivuosina kaavoittamaan yli 2 miljoonaa kerrosneliometriä asumista. Lisäksi muun asemakaavoituksen kautta on ohjelmoitu toteutuvaksi yli 2,5 miljoonaa kerrosneliometriä. Kokonaisuudessaan edellä mainittujen alueiden suunnittelu varmistaa, että noin 15 vuoden kaavoitustavoite on mahdollista saavuttaa. Tämä tarkoittaa noin 700 000 k-m<sup>2</sup> kaavoittamista vuosittain. Tällä vastataan myös AM-ohjelman ja MAL-sopimuksen asuntokaavoitusta koskeviin tavoitteisiin, joihin kaupunki on sitoutunut.

Helsingissä kaikki suunnittelukohteet ovat haastavia ja niiden suunnitteluprosessit voivat kestää pitkään. Helposti käyttöön otettavia kohteita ei käytännössä enää ole. Suunnittelualueisiin liittyy yleensä valtakunnallisia intressejä. Merkittävien kohteiden toteuttamiseen tähtäävä maankäytön suunnittelu on siksi aloitettava hyvissä ajoin ja sitä tulee olla vireillä jatkuvasti. Näin suunnitteluun liittyviä haasteita voidaan ratkaista ja reagoida tarvittaessa toimintaympäristön muutoksiin.

Vaikka asemakaavavarannon määrää on kyetty Helsingissä nostamaan verrattuna aiempiin vuosiin, realistinen tonttivaranto on edelleen niukahko, erityisesti kerrostalojen osalta. On otettava huomioon asuntorakentamisen prosessiin kuuluvat ajalliset viiveet. Esimerkiksi tontinluovutusten valmistelu on tiivistyvässä kaupunkirakenteessa jatkuvasti haastavampaa. Tonttivarannon niukkuus on ollut ajoittain merkittävä pullonkaula asuntotuotannolle. Asemakaavan valmistumisesta valmiiseen rakennettuun asuntoon kestää Helsingissä keskimäärin kolmesta viiteen vuotta.

Uudet, nyt esitettävät painopistealueet laajentavat kantakaupunkia, tiivistävät kaupunkirakennetta ja tukeutuvat joukkoliikenteen nykyiseen tai tulevaan runkoverkkoon. Osa uusista alueista vastaa merellisen asumisen kysyntään. Nopeasti kasvavassa kaupungissa on tärkeää tarjota erilaisia kaupunkiasumisen vaihtoehtoja. Toimivien asuntomarkkinoiden näkökulmasta on tärkeää, että kaupungissa kehitetään samanaikaisesti useampia alueita eri puolilla kaupunkia. Vaikka asunnoille



on tarvetta, ei yksittäisille alueille välttämättä suuntaudu riittävästi kysyntää.

Muistiossa tuodaan esille, että Malmin lentokentän alueen saattaminen nopeasti asuntorakentamiskäyttöön on välttämätöntä, mikäli halutaan varmistaa kaavavaranon riittävyys 2020-luvulla. Lähitulevaisuuden kaavoitustavoitteen saavuttamisen kannalta Malmin lentokentän tarjoamat edellytykset tulee realisoida viipymättä. Esimerkiksi Östesundomin tuottama varanto ei tule korvaamaan tätä tarvetta. Vaikka Östersundomin yhteinen yleiskaava saataisiin hyväksytyä nopeasti, tarjonta sen osalta tulee realisoitumaan pidemmällä aikavälillä.

Kaupunkibulevardien priorisoinnin osalta on otettu huomioon, että valtion liikenneviranomaiset eivät ole valittaneet Vihdintien ja Tuusulanväylän yleiskaavaratkaisusta, mikä helpottanee suunnitteluyhteistyön tekemistä.

Raportissa esitetään uuden yleiskaavan mahdollistamien rakentamisalueiden asuinrakentamisedellytyksiä yhteensä n. 4,5 miljoonan kerrosneliömetrin edestä. Pidemmällä aikavälillä potentiaalia on enemmänkin, mikäli tarkasteluun otetaan koko yleiskaavan toteuttamishojelman laajemmat aluekokonaisuudet, tai mikäli esitetyillä alueilla tehtäisiin vielä huomattavampaa täydentämistä.

Toteuttamishojelma tuodaan kokonaisuudessaan päätöksentekoon loppuvuonna 2017.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Uuden yleiskaavan toteuttamishojelman lyhyen aikavälin painopisteet

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano