



25.04.2017

Ykp/2

§ 189

Uuden yleiskaavan toteuttamishjelman lyhyen aikavälin painopisteet

HEL 2016-012011 T 00 01 01

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Lautakunta päätti käsitellä esityslistan asian Ykp/2 asian Ykp/1 jälkeen.

Pöydällepanoehdotus:
Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää merkitä tiedoksi uuden yleiskaavan toteuttamishjelman lyhyen aikavälin painopisteet.

Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi yleiskaavan toteuttamishjelman luonnoksen käsittelyn yhteydessä 13.12.2017 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 kehittämissuunnitelmiin.

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-m² 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 asun-
torakentamisen prosessiin kuuluvat ajalliset viiveet. Esimerkiksi tontin-
luovutusten valmistelu on tiivistyvässä kaupunkirakenteessa jatkuvasti
haastavampaa. Tonttivarannon niukkuus on ollut ajoittain merkittävä
pullonkaula asuntotuotannolle. Asemakaavan valmistumisesta valmiin
rakennettuun asuntoon kestää Helsingissä keskimäärin kolmesta
viiteen vuotta.

Uudet, nyt esitettävät painopistealueet laajentavat kantakaupunkia, tii-
vistävät 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 asuntomark-
kinoiden näkökulmasta on tärkeää, että kaupungissa kehitetään sama-
naikaisesti useampia alueita eri puolilla kaupunkia. Vaikka asunnoille
on tarvetta, ei yksittäisille alueille välttämättä suuntaudu riittävästi ky-
syntää.

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

Kaupunkibulevardien priorisoinnin osalta on otettu huomioon, että val-
tion liikenneviranomaiset eivät ole valittaneet Vihdintien ja Tuusulan-
väylän yleiskaavaratkaisusta, mikä helpottanee suunnitteluyhteistyön
tekemistä.

Raportissa esitetään uuden yleiskaavan mahdollistamien rakentamisa-
lueiden asuinrakentamisedellytyksiä yhteensä n. 4,5 miljoonan kerros-
neliömetrin edestä. Pidemmällä aikavälillä potentiaalia on enemmänkin,
mikäli tarkasteluun otetaan koko yleiskaavan toteuttamishojelman laa-
jemmat aluekokonaisuudet, tai mikäli esitetyillä alueilla tehtäisiin vielä
huomattavampaa täydentämistä.

Toteuttamishojelma tuodaan kokonaisuudessaan päätöksentekoon lop-
puvuonna 2017.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Heikki Salmikivi, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37483



25.04.2017

Ykp/2

heikki.salmikivi(a)hel.fi

Liitteet

1 Uuden yleiskaavan toteuttamishojelman lyhyen aikavälin painopisteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano