

TOTEUTUSSUUNNITELMA RAIDE-JOKERIN KEHITTÄMISVYÖHYKKEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISESTA PITÄJÄNMÄESSÄ, HAAGASSA, OULUNKYLÄSSÄ JA VIKISSÄ

Sijainti yhdyskuntarakenteessa, asemakaavatilanne ja liikennejärjestelyt

Helsingin Espoon ja valtion kesällä 2016 tekemän rahoitussopimuksen mukaisesti Raide-Jokerin kannattavuus varmistetaan riittävällä maankäytön tehokkuudella. Raide-Jokerin rakentaminen on aloitettu ja tavoitteena on avata rata liikenteelle kesällä 2024. Investointipäätöksen yhteydessä kesällä 2016 Helsingin tavoitteeksi sovittiin 15 000 uutta asuntoa ja 13 000 työpaikkaa Raide-Jokerin kehittämisvyöhykkeellä (2*800 metriä) vuoteen 2030 mennessä.

Kehittämisvyöhyke sijaitsee pääosin asuntovaltaisella esikaupunkivyöhykkeellä nykyisen Jokeri-bussilinjan varrella. ARA:n infra-avustusta haetaan Pitäjänmäessä, Haagassa, Oulunkylässä ja Viikissä sijaitseviin asuntorakentamista mahdollistaviin katu- ja puistorakennuskohteisiin. Tämän alueen osuus rahoituspäätöksen yhteydessä sovitusta tuotannosta on 8 000 uutta asuntoa vuoteen 2030 mennessä. Samassa ajassa tälle alueelle odotetaan syntyvän 6 000 työpaikkaa.

Raide-Jokerin kehittämisvyöhykkeestä tavoitteena on sujuvan liikkumisen kaupunkialue, jossa mahdollistetaan liikkumisen palveluja sekä käveltävyyttä ja pyöräiltävyyttä.

Tällä hetkellä valmiita ja vuoteen 2024 mennessä ehdotusvaiheeseen tulevia asemakaavoja on projektialueella noin 375 000 k-m², mikä vastaa noin 9 000 asuntoa. Tästä noin kolmannes sijaitsee Viikissä Yliopiston ja Senaatin mailla ja edellyttää maankäytösopimuksia. Työpaikkoja syntyy lisää Pitäjänmäkeen, Oulunkylään ja Viikkiin. Viikin kampusalueen toimijat ja maanomistajat kehittävät kampus-alueita bio- ja ympäristötieteiden innovaatiokeskittymänä, missä tuleva maankäyttö mahdollistaa mm. kiertotalouden mukaan toimivaa kaupunkia.

Väestön ja työpaikkojen kehitys vuosina 2020 – 2026

Raide-Jokerin aluerakentamisprojektin alueella asuntoja on tällä hetkellä rakenteilla noin 740 kpl eikä tuotantomäärää ole tästä juurikaan mahdollista nostaa lähivuosina mm. ratainfran rakentamisen ollessa kiivaimmillaan. Radan valmistuessa tavoitetta voidaan tarvittaessa kasvattaa asteittain noin 1 000 asunnon vuosivauhtiin, jotta sovituissa tuotantomäärässä pysytään.

Asuntotuotannon määrä-, hallintamuoto- ja talotyyppitavoitteet vuosina 2020 – 2026

Asuntoja on ohjelmoitu yhteensä valmistuvan 4 770 kpl.
Asuntotuotannon määrät hallintamuodoittain ja talotyypeittäin on esitetty **liitteessä 2**.

ARA-tuotannon osuus

ARA-tuotannon (ara-vuokra ja asumisoikeus) osuus on tämän hetkisen arvion mukaan noin 20 % koko alueen asuntotuotannosta, mikä vastaa noin 1 000 asuntoa, joista arviolta noin 530 on ARA-vuokra-asuntoja ja 470 asumisoikeusasuntoja.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suurimman osan alueesta muilla alueilla paitsi Viikissä, missä suurimmat maanomistajat ovat Senaatti ja Helsingin Yliopistokiinteistöt.

Katujen, siltojen ja puistojen rakentamisen kustannukset ja aikataulu

Alueen katualueiden rakentamisen kustannukset vuosina 2021 – 2023 ovat yhteensä noin 24,6 milj. euroa. Puistojen rakentamiseen uppoaa vastaavasti yhteensä 4,6 milj. euroa. Kaupungin investointikustannukset ovat hyvin etupainotteisia asuntorakentamiseen nähden. Vuosittaiset rakentamiskustannukset on esitetty **liitteessä 3**.

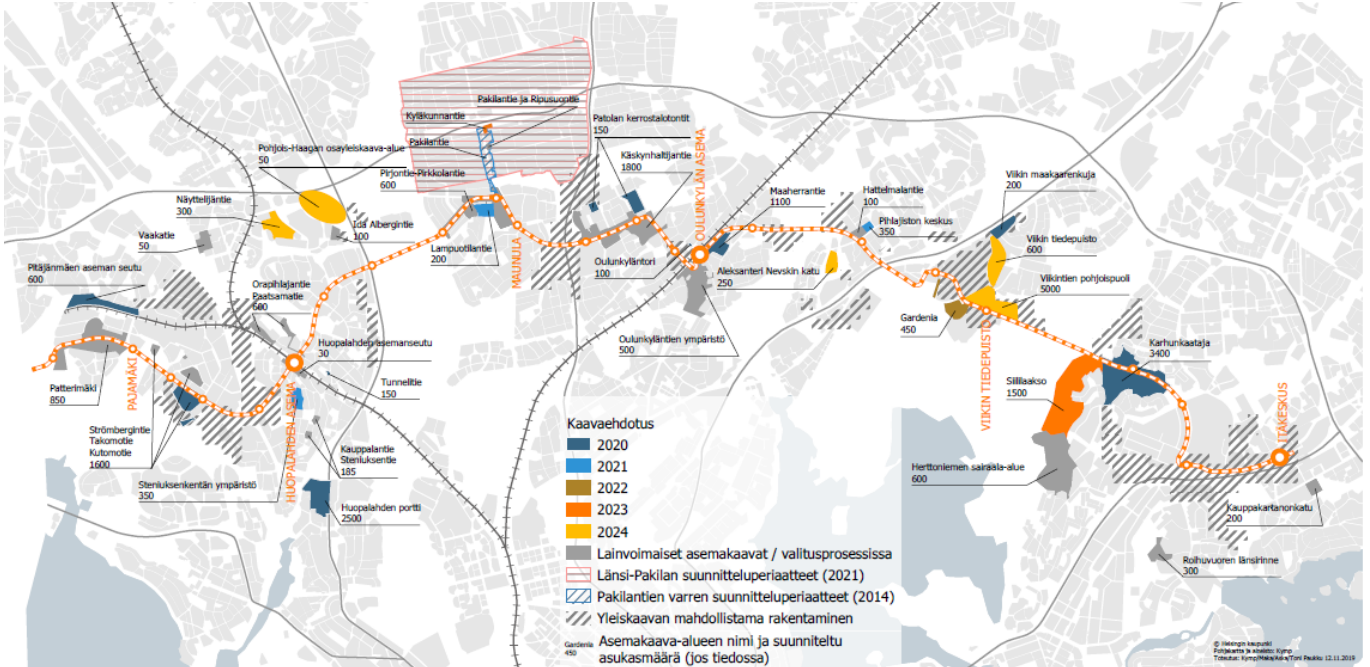
Alueen rakentamisaikataulu on kunnallistekniikan osalta seuraava:

Katujen ja puistojen suunnittelu vuosina 2020 – 2024
Katujen rakentaminen vuosina 2022 – 2026 (tonttien rakentamiskelpoisuuden edellyttämään tasoon)
Lopullisesti kadut valmistuvat istutuksineen, kalustuksineen ja viimeistelyinen pintoineen asuntorakentamisen tahdissa.

Avustuksen vaikutus alueen asuntotuotannon ja hankkeiden aikaistamiseen

Tonttien rakentamiskelpoisiksi saattaminen edellyttää yhteensä noin 30 miljoonan investointeja (2021-2023) kunnallistekniikkaan ja puistoihin. Koronatilanteen vuoksi kaupungilla on kovat paineet karsia näitä investointeja jopa 30 %. ARA:n myöntämällä infra-avustuksella on näin ollen suuri vaikutus siihen, että valtion ja kaupungin yhteinen investointi Raide-Jokeriin saadaan tuottamaan sovittu määrä asuntoja kehittämisvyöhykkeelle.

LIITE 1: Valmisteilla olevat asemakaavat Raide-Jokerin kehittämisvyöhykkeellä



LIITE 2: RJ:n kehittämisvyöhykkeen väestö- ja työpaikkatavoite sekä asuntotuotannon määrä-, hallintamuoto- ja talotyyppitavoitteet vuoteen 2026 mennessä

Vuosi	Väestötavoite vuoden lopussa (kpl)	Työpaikka- tavoite vuoden lopussa (kpl)
2020	526	200
2021	851	300
2022	1475	300
2023	1240	400
2024	1411	500
2025	1265	500
2026	862	600
Yht.	7630	2800

Vuosi	Asuntotuotanto Aloitusvuosittain (asuntoa)				Asuntomäärät talotyypeittäin		
	Vapaa-rah. (kpl)	ARA-vuokra (kpl)	Asumisoik. (kpl)	Yhteensä (kpl)	Kerros- talo (kpl)	Rivitalo (kpl)	Pientalo (kpl)
2020	329	0	0	329	243	84	2
2021	515	17	0	532	406	121	5
2022	707	138	77	922	776	146	0
2023	530	143	102	775	775	0	0
2024	486	110	286	882	882	0	0
2025	669	122	0	791	791	0	0
2026	539	0	0	539	533	0	6
Yht.	3775	530	465	4770	4406	351	13

LIITE 3: RJ:n kehittämisvyöhykkeen katujen ja puistojen rakentamiskustannusarvio

Vuosi	Katualueiden suunnittelu ja rakentaminen	Puistoalueiden suunnittelu ja rakentaminen
	(milj. euroa)	(milj. euroa)
2020	0 (toteutunut)	0 (toteutunut)
2021	4,60	1,70
2022	9,50	1,90
2023	10,50	0,99
2024	8,20	0,54
2025	8,20	0,69
2026	7,40	0,28
Yht.	48,40	6,10

