



03.05.2022

Asia/11

## § 278

### Vuoden 2021 asemakaavoitetun kerrosalan arviointi ja seuranta (KARVI)

HEL 2022-001315 T 10 00 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi asemakaavoitetun kerrosalan arviointimenetelmän (KARVI) pohjalta laaditun arvioinnin ja seurannan vuoden 2021 asemakaavoituksesta, liitteen numero 1 mukaisesti.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yleiskaavasuunnittelija Juha Niemelä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Juha Niemelä, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37156  
juha.m.niemela(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Vuoden 2021 asemakaavoitetun kerrosalan arviointi ja seuranta (KARVI)

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Tausta ja tavoitteet

Asemakaavoitetun kerrosalan arviointimenetelmää (KARVI) käytetään Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tulosten ja toiminnan arviointiin sekä systemaattiseen kaavoituksen seurantaan. KARVI-menetelmällä arvioidaan, kuinka palvelukokonaisuudessa valmistellut kaavat sijoittuvat raitio- ja raideliikenteen näkökulmasta. Menetelmän avulla arvioidaan myös tulevan kaavoituksen sijoittumista.



Menetelmää yksinkertaistettiin viime vuonna vyöhykejaon osalta, kun aikaisemmin käytössä olleet yleiskaavan toteuttamisohjelmavyöhykkeet ja raideliikennevyöhykkeistö korvattiin neljällä uudella vyöhykkeellä. Samalla päätettiin, että toteuttamisohjelmavyöhykepohjainen seuranta tehdään yleiskaavan toteuttamisohjelman seurantaraportin yhteydessä erikseen. Näillä uudistuksilla pyrittiin yksinkertaistamaan molempia seurantaraportteja sekä tuomaan paremmin esille käynnissä ja suunnitteilla olevaa raideliikenteen verkostokaupungin kehitystä.

#### Periaate

Arvioinnissa tarkastellaan kaupunkiympäristölautakunnan vuonna 2021 tarkistamien asemakaavojen kerrosalan sijoittumista seuraaville vyöhykkeille: kantakaupunki, raskaan raideliikenteen asemanseudut, rakenteilla ja suunnitteilla oleva raitiotievyöhyke sekä muu Helsinki. Arviointimenetelmä ja vyöhykkeet on kuvattu tarkemmin liitteessä.

Vuoden 2021 arviointi on tehty edellisvuoden tapaan tarkistetuista asemakaavaehdotuksista. Edellisvuoden kaavoituksen lisäksi arvioidaan seuraavalle neljälle vuodelle ajoitettujen tarkistettujen asemakaavaehdotusten kerrosalan sijoittumista edellä mainituille vyöhykkeille.

#### Vuoden 2021 arviointi

Vuonna 2021 kaupunkiympäristölautakunnan tarkistamat 42 asemakaavaa sisälsivät kokonaisuudessaan noin 1 113 000 kerrosneliometriä rakentamista, josta asuinrakentamisen kerrosalaa oli noin 712 000 k-m<sup>2</sup> ja toimitilaa sekä muuta kerrosalaa noin 401 000 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala oli noin 60 000 k-m<sup>2</sup> (kuusi prosenttia) suurempi kuin vuonna 2020.

Kantakaupunkiin sijoittui poikkeuksellisen vähän kokonaiskerrosalaa, ja raskaan raideliikenteen asemanseduille poikkeuksellisen paljon. Vain kolme prosenttia asuin-kerrosalasta sijoittui kantakaupunkivyöhykkeelle. Raskaan raideliikenteen asemanseduille sijoittui 35 prosenttia asuin-kerrosalasta, rakenteilla ja suunnitteilla olevalle raitiotievyöhykkeelle 36 prosenttia ja 26 prosenttia muualle Helsinkiin. Vuosina 2018–2020 yli puolet asumisen kerrosalasta on sijoittunut kantakaupunkivyöhykkeelle, eli viime vuosi oli siinä suhteessa poikkeus.

Toimitila- ja muusta kerrosalasta kantakaupunkivyöhykkeelle sijoittui vuonna 2020 jopa 61 prosenttia. Raskaan raideliikenteen asemanseduille sijoittui 25 prosenttia, rakenteilla ja suunnitteilla olevalle pikaraitiotievyöhykkeelle 11 prosenttia ja loput kolme prosenttia muualle Helsinkiin. Viime vuosina suurin osa toimitila- ja muusta kerrosalasta on sijoittunut kantakaupunkivyöhykkeelle sekä rakenteilla ja suunnitteilla olevalle raitiotievyöhykkeelle.



Jaksolle 2022–2025 ohjelmoitua tarkistettavaa asuinkerrosalaa on kolme miljoonaa kerrosneliötä, mikä ylittää 700 000 kerrosneliön vuositavoitteen. Jakson asuinkerrosalasta 38 prosenttia kolmannes sijoittuu kantakaupunkivyöhykkeelle, 17 prosenttia raskaan raideliikenteen vyöhykkeelle, 21 prosenttia tulevalle ratikkavyöhykkeelle ja 24 prosenttia muualle Helsinkiin.

Toimitilaa ja muuta kerrosalaa on jaksolle 2022–2025 ohjelmoitu noin 1,2 miljoonaa k-m<sup>2</sup>. Kaavoitettavasta toimitilasta kaksi kolmasosaa sijoittuu kantakaupunkivyöhykkeelle, seitsemän prosenttia raskaan raideliikenteen asemaseuduille, 21 prosenttia rakenteilla ja suunnitteilla olevalla raitiotievyyhykkeelle ja viisi prosenttia muualle Helsinkiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juha Niemelä, yleiskaavasunnittelija, puhelin: 310 37156  
juha.m.niemela(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Vuoden 2021 asemakaavoitetun kerrosalan arviointi ja seuranta (KAR-VI)

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano