



# Vuoden 2017 kaavoituksen arviointi ja seuranta (KARVI)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus



## Sisällys

1.	Tausta ja tavoitteet .....	3
2.	Arviointimenetelmä.....	3
2.1.	KARVI -vyöhykkeiden määrittely ja pisteytys .....	3
2.2.	Arviointimenetelmän kuvaus .....	5
3.	Vuoden 2017 tulokset.....	6
3.1.	Asuinkerrosala .....	6
3.2.	Toimitila ja muu kerrosala .....	7
3.3.	Valmisteilla olevat asemakaavahankkeet .....	10
3.4.	Rakennusmaavaranto .....	13
3.5.	Yhteenveto tuloksista .....	14
	Liite 1. Tarkistettut kaavat 2017 - asemakaavat kokonaiskerrosalan mukaan.....	15

Teksti ja kuvat: Juha Niemelä

# 1. Tausta ja tavoitteet

KARVI on menetelmä Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tulosten ja toiminnan arviointiin sekä systemaattiseen kaavoituksen seurantaan. Järjestelmä otettiin strategisen seurannan käyttöön Helsingissä vuonna 2011.

Kaavoituksen arviointi- ja seurantajärjestelmän avulla voidaan arvioida kuinka hyvin palvelukokonaisuudessa 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. Menetelmä on todellisuutta yksinkertaistava, mutta antaa karkean kuvan tilanteesta sekä mahdollistaa ajallisen vertailun. Menetelmän avulla voidaan myös helposti arvioida tulevan maankäytön sijoittumista.

## 2. Arviointimenetelmä

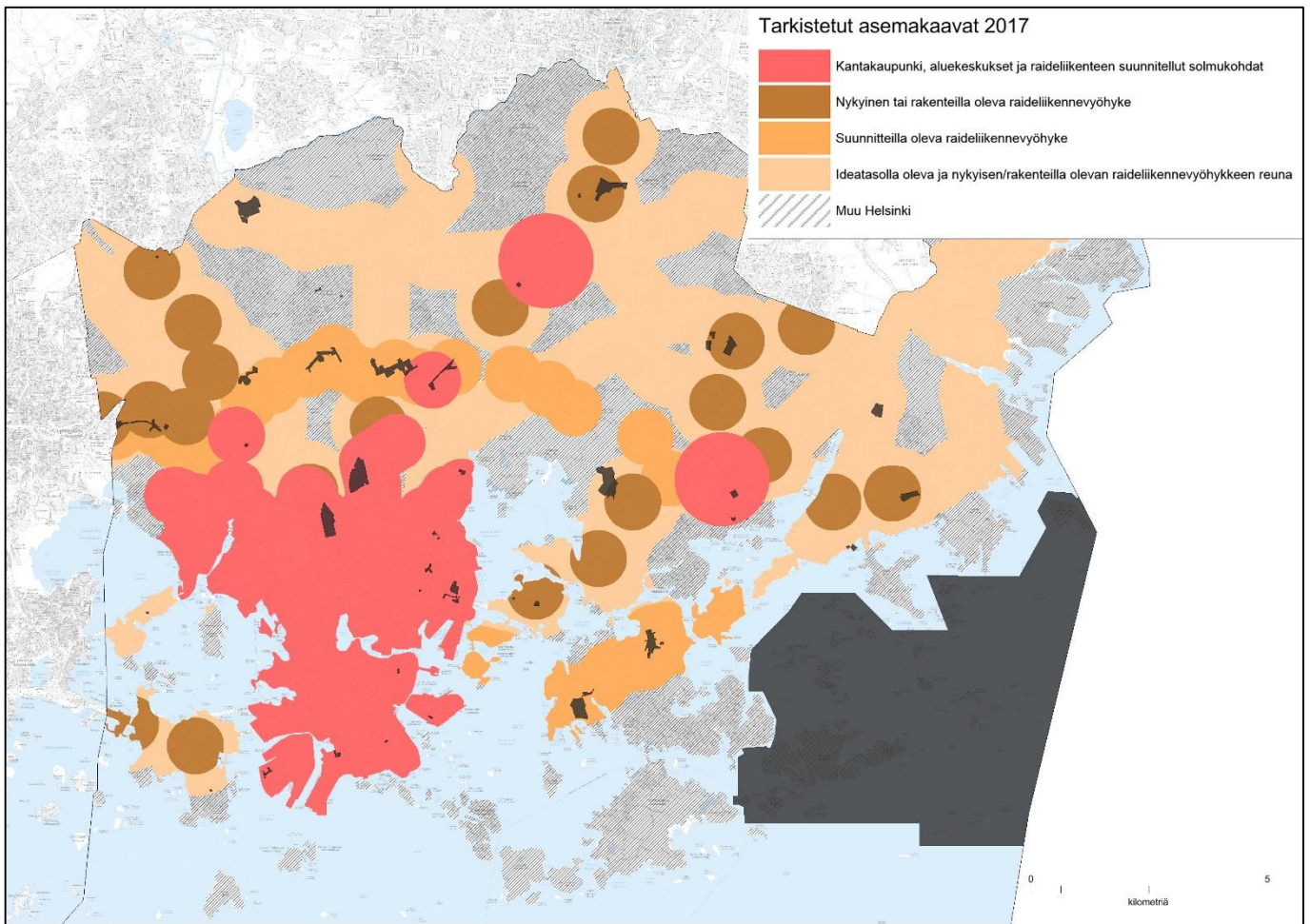
### 2.1. KARVI -vyöhykkeiden määrittely ja pisteytys

Kaavoituksen arvioimiseksi tavoitteiden pohjalta on muodostettu KARVI -vyöhykkeitä keskuksiin ja raideliikenteeseen perustuen. Helsingin alue on jaettu viiteen vyöhykkeeseen, joista kullekin vyöhykkeelle on määritetty kerroin sen kaupunkirakenteelliseen edullisuuteen perustuen. Arviointi on perinteisesti tehty vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnan edellisenä vuonna puoltamien asemakaavojen osalta. Vuoden 2017 KARVI-arviointi on tehty edellisvuoden tapaan muistutus- ja lausuntovaiheen kaavoista, mutta tämän kaavavaiheen kaavoja kutsutaan nyt tarkistetuiksi kaavoiksi.

Edellisvuoden kaavoituksen lisäksi ennakoidaan tulevaa ja arvioidaan myös seuraavien viiden vuoden aikana valmistuvia kaavoja. Tämän lisäksi arvioinnissa tarkastellaan olemassa olevan rakennusmaavarannon sijoittumista KARVI -vyöhykkeille. Arvioinnissa käytettävät vyöhykkeet on määritetty 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

Vuoden 2017 arvioinnissa käytetyt vyöhykkeet on esitetty kuvassa 1 ja kuvattu tarkemmin alla. Vyöhykkeiden määrittely ei ole täysin yksiselitteistä, sillä on vaikeaa todeta milloin yksittäinen raideliikennehanke on suunnittelu-, milloin ideatasolla. Nykyisin ei myöskään ole tarkkaa määrittelyä sille, milloin jokin raideliikenneasema luokitellaan raideliikenteen suunnitelluksi solmukohdaksi. Vuoteen 2016 verrattuna vyöhykerajoissa ei ole tapahtunut muutoksia.



**Kuva 1.** Helsingin KARVI-vyöhykkeet ja kaupunkiympäristölautakunnassa vuonna 2017 tarkistetut asemakaavat.

**A: Kantakaupunki, aluekeskukset ja raideliikenteen suunnitellut solmukohdat**

Kantakaupungin alue on koko Helsingin seudun pääkeskus. Kantakaupungin rajaamiseen on sovellettu pääosin nykyisen ja tulevan keskustaraitiotieverkoston laajuutta (600 metrin vyöhyke raitiotielinjasta).

Helsingin aluekeskustoja ovat Itäkeskus ja Malmi. Ne ovat nykyisen kantakaupungin ulkopuolisista alueista tärkeimpiä palvelukeskittyimiä ja uuden yleiskaavan tärkeitä tiivistymisytimiä. Näiden raideliikenneasemien ympärille on muodostettu vyöhyke kilometrin säteellä.

Suunniteltuja raideliikenteen solmukohtia on Helsingissä useita. Itäkeskuksen ohella tulevaisuuden solmukohtia ovat Huopalahti ja Oulunkylä, joissa tuleva Raide-Jokeri leikkaa rautatien. Näiden solmukohtien ympärille on muodostettu vyöhyke 600 metrin säteellä.

Vyöhyke A kattaa n. 19 prosenttia Helsingin maapinta-alasta. Vyöhykkeellä asuu 40 % Helsingin väestöstä ja sillä sijaitsee noin 70 % kaupungin työpaikoista.

**B: Nykyinen tai rakenteilla oleva raideliikennevyöhyke**

Nykyiseen tai rakenteilla olevaan raideliikennevyöhykkeeseen kuuluvat Helsingissä seuraavat raideliikenteen asemat: Kulosaari, Herttoniemi, Siilitie, Myllypuro, Kontula, Mellunmäki, Puotila, Rastila, Vuosaari, Lauttasaari, Koivusaari, Valimo, Pitäjänmäki, Pohjois-Haaga, Kannelmäki, Malminkartano, Käpylä, Pukinmäki, Tapanila ja Puistola. Näiden asemien ympärille on muodostettu vyöhyke 600 metrin säteellä.

Vyöhyke B kattaa n. 9 prosenttia Helsingin maapinta-alasta. Vyöhykkeellä asuu 18 % Helsingin väestöstä ja sillä sijaitsee noin 12 % kaupungin työpaikoista.

### C: Suunnitteilla oleva raideliikennevyöhyke

Suunnitteilla olevaan raideliikennevyöhykkeeseen kuuluu Helsingin puolella Raide-Jokerin suunnittelut pysäkit sekä Laajasalon raitiotievyöhyke. Näiden pysäkkien/linjauksen ympärille on muodostettu 600 metrin säteellä vyöhyke. Vartiosaari lasketaan edelleen suunnitteilla olevaan raitiotievyöhykkeeseen.

Vyöhyke C kattaa n. 7 prosenttia Helsingin maapinta-alasta. Vyöhykkeellä asuu 7 % Helsingin väestöstä ja sillä sijaitsee noin 5 % kaupungin työpaikoista.

### D: Ideatasolla oleva raideliikennevyöhyke ja nykyisen tai rakenteilla olevan raideliikennevyöhykkeen reuna

Ideatason raideliikennevyöhykkeitä ovat Östersundomin neljä metroasemaa sekä Tiederatikan, runkolinja 560:n, ja Östersundomin pikaraitiotiet. Tämän lisäksi vyöhykkeeseen kuuluvat yleiskaavaehdotuksen pikaratikat. Näiden raidelinjauksien ympärille on muodostettu 600 metrin vyöhyke.

Nykyisten ja rakenteilla olevien raskaan raideliikenteen asemien ympärille on muodostettu vyöhyke (yli 600 metriä, alle 1000 metriä asemasta), joka kuvaa raideliikennevyöhykkeen reunaa.

Vyöhyke D kattaa n. 32 prosenttia Helsingin maapinta-alasta. Vyöhykkeellä asuu 23 % Helsingin väestöstä ja sillä sijaitsee noin 10 % kaupungin työpaikoista.

### E: Muu Helsinki

Muu Helsinki -vyöhyke käsittää alueen, joka ei kuulu mihinkään edellä mainituista luokista.

Vyöhyke E kattaa n. 33 prosenttia Helsingin maapinta-alasta. Vyöhykkeellä asuu 11 % Helsingin väestöstä ja sillä sijaitsee noin 3 % kaupungin työpaikoista.

## **2.2. Arviointimenetelmän kuvaus**

Kaupunkiympäristölautakunnassa tarkistetut asemakaavat arvioidaan vuosittain seuraavasti:

- 1) Lasketaan kaavan tuottama asuin- ja muu kerrosala (sis. toimitilan)
- 2) Kerrotaan kerrosalat vyöhykekertoimella, joka määritellään sen perusteella, mille kaupunkirakenteelliselle vyöhykkeelle asemakaava sijoittuu. Maksimikerroin on tällöin 1,3 ja minimikerroin 1.
- 3) Jos kaava sijoittuu useammalle vyöhykkeelle, kerrotaan kaavan kerrosala sillä vyöhykekertoimella jossa sen painopiste sijaitsee. Jos kaava sijoittuu esimerkiksi sekä nykyiselle raideliikennevyöhykkeelle (1,2) että raideliikenteen solmukohtaan (1,3), saa kaavan kerrosala kertoimen sen mukaan kummalla vyöhykkeellä kaava-alan painopiste on. Vyöhykkeiden rajauksia muutetaan mm. uusien raideyhteyksien toteutuessa tai suunnitelmien kehittyessä. Sen sijaan kertoimien on ajallisen vertailukelpoisuuden vuoksi syytä pysyä samoina.
- 4) Lopputuloksena syntyy yhteenlaskettu pisteytys, joka kuvaa sitä, kuinka hyvin kaupunkiympäristölautakunnassa hyväksytyt kaavat tukevat kaupungin strategisia tavoitteita.
- 5) Pisteytettyjä kaavoja käytetään palvelukokonaisuuden tulostavoitteen arvioimisessa ja toimintasuunnitelman laatimisessa. Pisteytyksistä muodostuu aikasarja, jonka avulla voidaan arvioida palvelukokonaisuuden toimintaa pitkällä aikavälillä. Kunkin vuoden arviointi tehdään sen vuotuisilla vyöhykkeillä.
- 6) Edellisen vuoden kaavojen lisäksi KARVI:ssa tarkastellaan myös palvelukokonaisuudessa valmisteilla olevia kaavahankkeita sekä asemakaavavarantoa, jotka on arvioitu edellä mainittujen periaatteiden mukaan. Tulevien

hankkeiden arviointi kertoo sen, mihin asemakaavoituksen painopisteet tulevaisuudessa kohdistuvat ja miten ne vastaavasti tukevat kaupunkirakenteen eheyttämistavoitteita ja raideliikennejärjestelmän kehittämistä. Olemassa olevan rakennusmaavarannon arviointi antaa puolestaan kuvan nykytilanteesta.

### 3. Vuoden 2017 tulokset

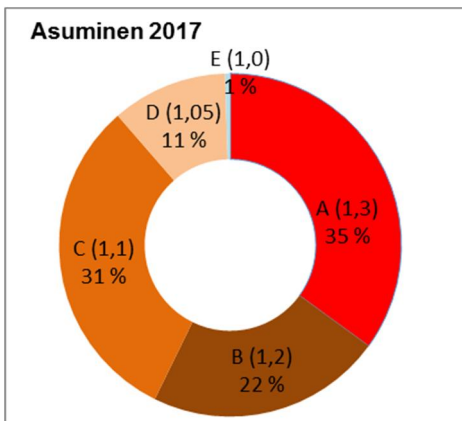
Kaupunkiympäristölautakunta tarkisti vuoden 2017 aikana 44 asemakaavaa. Näiden kaavojen arviointi on tehty erikseen asuinkerrosalan sekä toimitilan ja muun kerrosalan (esim. julkiset palvelut) osalta ja tuloksia on verrattu aikaisempiin vuosiin. Vuoden 2017 kerrosalat perustuvat tarkistettuihin (vastaa aikaisemmin käytettyä termiä muistutus- ja lausuntovaihe) kaavoihin.

Asuinkerrosalaksi lasketaan pääasiassa A-pääkäyttötarkoituserkinnän alla oleva kerrosala. Esimerkiksi tilapäinen loma- ja retkeilyasuminen ei kuulu asumisen käyttötarkoituksen alle. Toisin sanoen toimitilaksi lasketaan kaikki muu kerrosala paitsi asuminen.

Tulevien asemakaavahankkeiden arviointi perustuu helmikuussa 2018 valmistuneeseen tilannearvioon. Olemassa olevan rakennusmaavarannon arvioinnin poikkileikkaushetki on elokuu 2017.

#### 3.1. Asuinkerrosala

Kaupunkiympäristölautakunnassa vuonna 2017 tarkistettujen asemakaavojen tuottama yhteenlaskettu asuinkerrosala oli 698 618 k-m<sup>2</sup>. Yli 1000 k-m<sup>2</sup> asumista tuottaneita kaavoja oli yhteensä 32 kappaletta. Kuusi asemakaavaa ei tuottanut lainkaan asuinkerrosalaa. Kerrosala sijoittuu KARVI -vyöhykkeille seuraavasti (taulukko 1, kuvat 2-3).



Kuva 2. Asuinkerrosalan sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille 2017

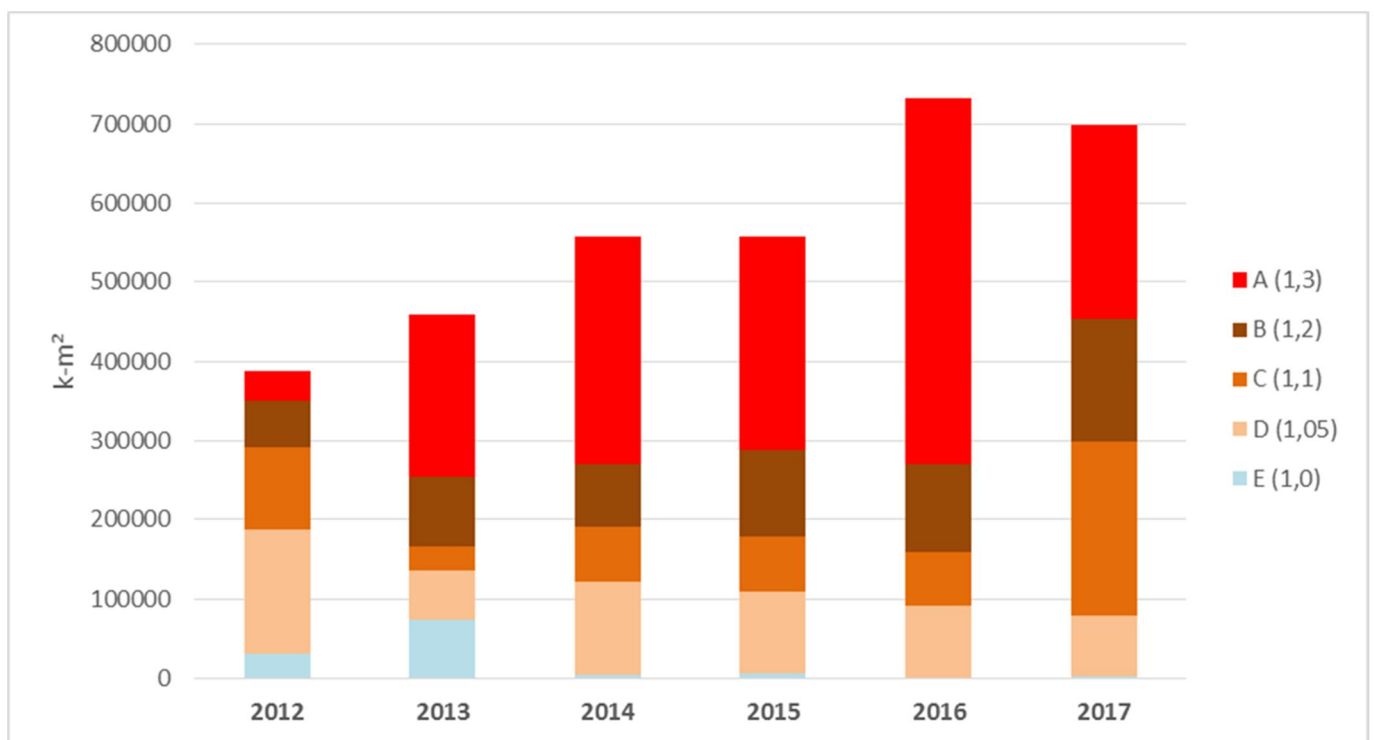
**Taulukko 1.** Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymien asemakaavojen tuottama asuinkerrosala vuosittain ja KARVI -vyöhykkeittäin 2012–2017. Vuosi 2017 tummennettuna ja kursivoituna.

	A (1,3)	B (1,2)	C (1,1)	D (1,05)	E (1,0)	Yhteensä	Vertailuluku	Suhdeluku
<b>2012</b>	36 185	58 965	104 450	156 202	31 689	387 491	428 395	1,11
<b>2013</b>	205 210	88 597	29 359	62 167	73 890	459 223	544 550	1,19
<b>2014</b>	287 418	81 071	68 780	116 675	4 914	558 858	674 009	1,21
<b>2015</b>	269 830	109 778	68 780	102 579	6 687	557 654	672 566	1,21
<b>2016</b>	461 535	111 710	68 500	90 248	519	732 512	904 677	1,24
<b>2017</b>	<b>244 568</b>	<b>155 458</b>	<b>218 914</b>	<b>76 292</b>	<b>3 386</b>	<b>698 618</b>	<b>830 959</b>	<b>1,19</b>
<b>Yht.</b>	1 260 178	450 121	339 869	527 871	117 699	2 695 738	3 224 196	1,20

Vuonna 2017 kaavoitetun asuntokerrosalan kokonaismäärä 698 618 k-m<sup>2</sup> oli jonkin verran pienempi kuin vuoden 2016 huippumäärä, mutta selvästi suurempi kuin jaksolla 2012-2017 keskimäärin. 57 prosenttia kokonaiskerrosalasta sijoittuu A- ja B-vyöhykkeille eli nykyisen raideliikenteen kilpailukykyiselle palvelualueelle. Tämä on huomattavasti vähemmän kuin viime vuonna, jolloin vastaava osuus oli 78 prosenttia. Osuus kuitenkin kasvaa 83 prosenttiin, mikäli tarkasteluun lisätään Raide-Jokerin ja Kruunusiltaojen vyöhykkeille kaavoitettu kerrosala. Kaavoituksen painopiste siirtyikin selvästi suunnitteilla olevalle raidevyöhykkeelle. Tavoitteidenmukaisuutta kuvaava suhdeluku on 1,19, mikä vastaa viiden viime vuoden keskiarvoa.

Asuinkerrosalaltaan suurin yksittäinen kaava oli Pasilan Ratapihakorttelit, joka tuotti 137 000 kerrosneliometriä uutta asuinkerrosalaa. Lisäksi neljä asemakaavaa sisälsi asuinkerrosalaa yli 50 000 kerrosneliometriä: Stansvikinkallio, Vuosaaren keskustan Aromikujan alue, Käskynhaltijantien ympäristö sekä Fallkullan kiilan alue. Yhteensä 15 asemakaavaa oli asuinkerrosalaltaan yli 10 000 kerrosneliometriä.

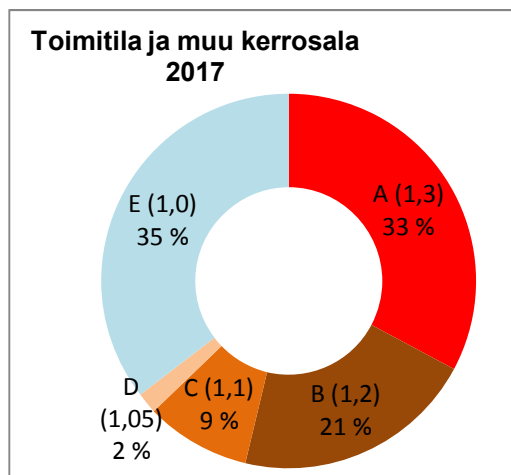
Kuva 2 esittää kaavoitetun kerrosalan sijoittumista KARVI-vyöhykkeille. A- ja B-vyöhykkeille eli kantakaupunkiin, aluekeskustoihin tai asemanseuduille sijoittui reilu puolet koko maankäytöstä. D- ja E-vyöhykkeet (eli nykyisin olemassa olevan tai lähitulevaisuudessa toteutettavan raideliikenneverkon ulkopuoliset alueet) kattavat Helsingin kokonaismaapinta-alasta 65 %, mutta uudesta maankäytöstä näille vyöhykkeille sijoittui vain 12 %. Tiivistyvän maankäytön trendi siis jatkuu. Erona vertailujakson edellisiin vuosiin on kerrosalan sijoittuminen vahvemmin suunnitteilla olevalle, ja vähemmän olemassa olevalle raidevyöhykkeelle. Tämä tukee raideliikenteen kehittämisen edellytyksiä. Suunnitteilla oleva raidevyöhyke kuuluu yleiskaavan toteuttamishojelman ensimmäisen vaiheen painotusalueisiin, joten asemakaavoitus on linjassa toteuttamishojelman kanssa.



**Kuva 3.** Kaavoitetun asuinkerrosalan sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille 2012–2017.

### 3.2. Toimitila ja muu kerrosala

Kaupunkiympäristölautakunnassa vuonna 2017 tarkistettujen asemakaavojen tuottama toimitilakerrosala oli 173 063 k-m<sup>2</sup>. Yli 1000 k-m<sup>2</sup> toimitilaa tuottaneita kaavoja hyväksyttiin 9 kpl. Kerrosala sijoittuu KARVI-vyöhykkeille seuraavasti (taulukko 2, kuvat 4-5).



**Kuva 4.** Toimitilan ja muun kerrosalan sijoittuminen KARVI –vyöhykkeille vuonna 2017.

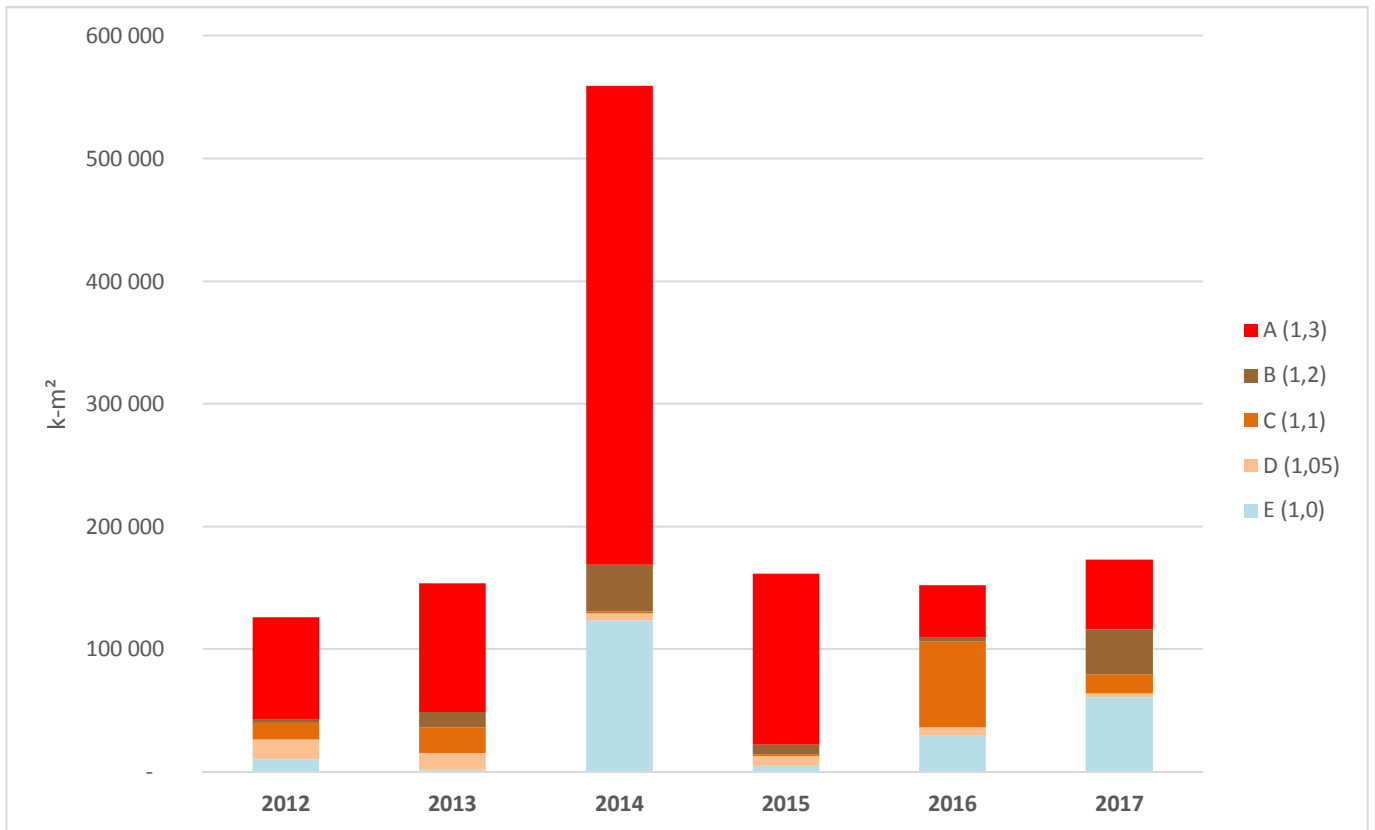
**Taulukko 2.** Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymien asemakaavojen tuottama toimitilakerrosala vuosittain ja KARVI -vyöhykkeittäin 2012–2017. Vuosi 2017 tummennettuna ja kursivoituna.

	<b>A (1,3)</b>	<b>B (1,2)</b>	<b>C (1,1)</b>	<b>D (1,05)</b>	<b>E (1,0)</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>Vertailuluku</b>	<b>Suhdeluku</b>
<b>2012</b>	83 330	2 707	13 300	16 320	10 554	126 211	153 897	1,22
<b>2013</b>	104 933	12 500	20 875	13 510	2 340	154 158	190 901	1,24
<b>2014</b>	390 298	38 264	1 600	5 770	123 634	559 566	684 757	1,22
<b>2015</b>	139 436	7 800	1 600	8 100	5 052	161 988	205 944	1,27
<b>2016</b>	42 431	3 750	69 880	6 395	30 000	152 456	173 243	1,14
<b>2017</b>	<b>56 735</b>	<b>36 250</b>	<b>15 662</b>	<b>3140</b>	<b>61 276</b>	<b>173 063</b>	<b>199 057</b>	<b>1,15</b>
<b>Yht.</b>	817 163	101 271	122 917	53 235	232 856	1 327 442	1 607 799	1,21

Vuonna 2017 kaavoitettu toimitilakerrosalan määrä on hieman suurempi kuin tarkastelujaksolla keskimäärin, jos vuotta 2014 ei oteta huomioon.

Vuonna 2017 tarkistettujen toimitilakaavojen suhdeluku 1,15 on heikompi kuin tarkastelujaksolla keskimäärin. Tämä johtuu erityisesti itäisen saariston asemakaavasta, jonka 61 000 loma-asumisen kerrosneliötä sijoittuvat E-vyöhykkeelle.

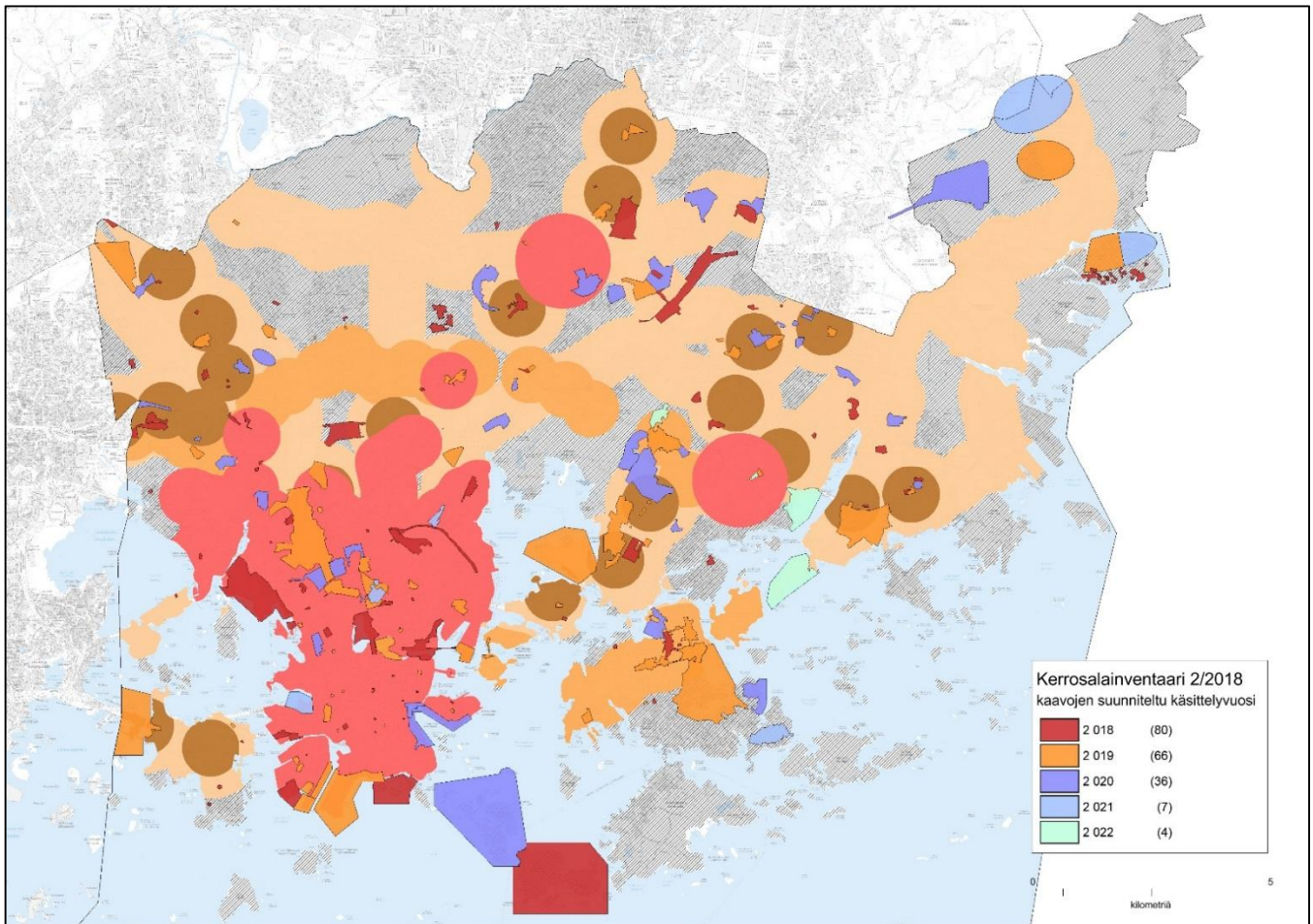




**Kuva 5.** Kaavoitetun toimitilakerrosalan sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille 2012–2017.

### 3.3. Valmisteilla olevat asemakaavahankkeet

Valmisteilla olevat asemakaavahankkeet ovat jo tiedossa olevia kaavahankkeita, joiden ennakoidaan lähtevän kaupunkiympäristölautakunnasta eteenpäin kaupunginhallitukseen vuosien 2018–2022 aikana. Tulevien kaavahankkeiden yhteenlaskettu asuin kerrosala on erittäin korkea: n. 4 300 000 k-m<sup>2</sup> ja toimitila sekä muu kerrosala n. 1 800 000 k-m<sup>2</sup>. Ne sijoittuvat KARVI -vyöhykkeille taulukoiden 3-4 ja kuvien 6-8 mukaisesti.



**Kuva 6.** Valmisteilla olevien kaavahankkeiden sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille 2018–2022.

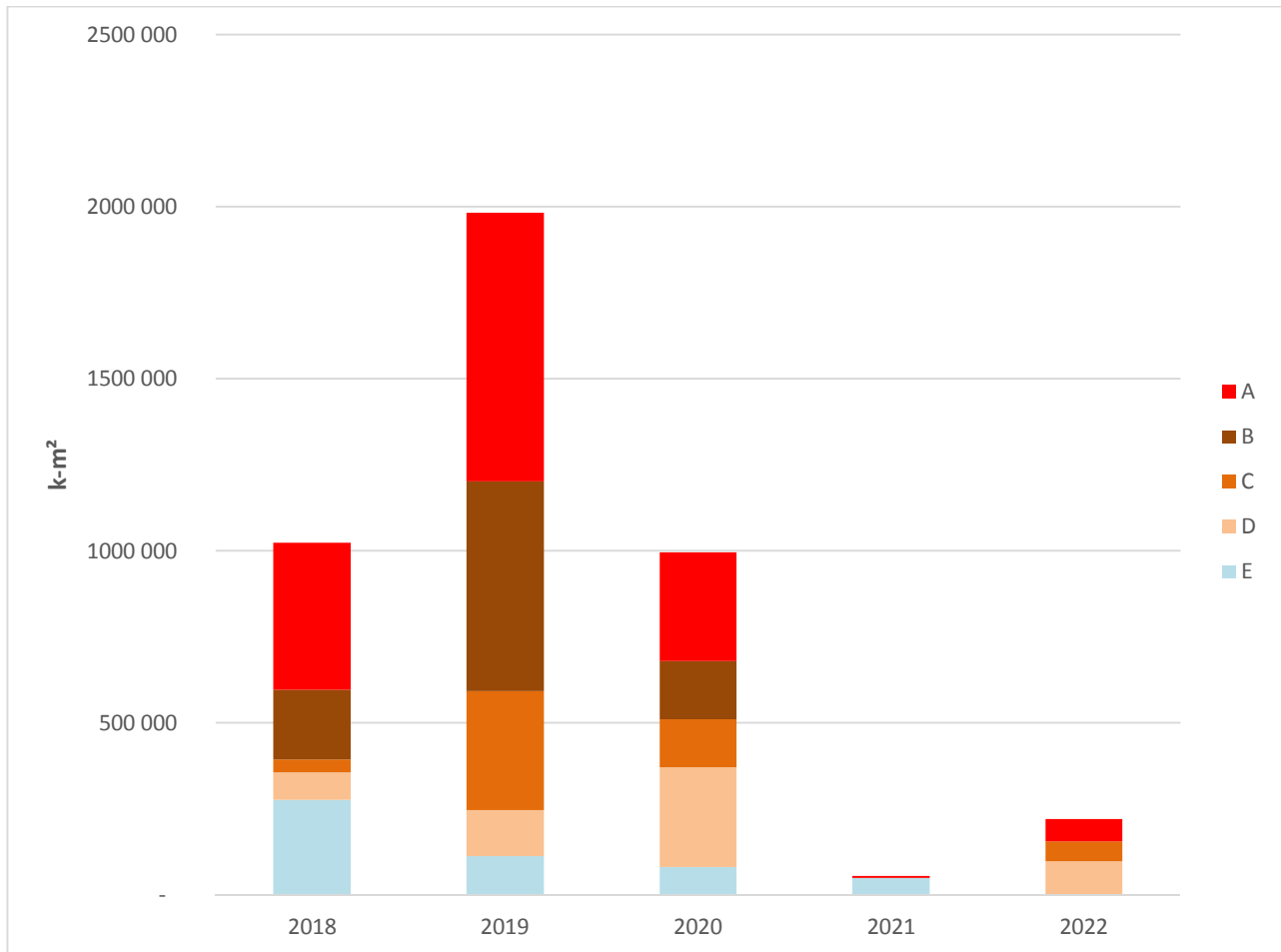
**Taulukko 3.** Valmisteilla olevat asemakaavahankkeet vuosittain ja KARVI -vyöhykkeittäin: asuin kerrosala.

	A (1,3)	B (1,2)	C (1,1)	D (1,05)	E (1,0)	Yhteensä	Vertailulukku	Suhdeluku
<b>2018</b>	426 804	203 440	36 700	80 231	277 744	<b>1 024 919</b>	1 201 330	1,17
<b>2019</b>	780 020	608 600	346 150	134 750	113 452	<b>1 982 972</b>	2 380 051	1,20
<b>2020</b>	315 000	169 800	139 000	290 000	83 000	<b>996 800</b>	1 153 660	1,16
<b>2021</b>	6000	0	0	300	50 000	<b>56 300</b>	58 115	1,03
<b>2022</b>	65 000	0	57 000	100 000	0	<b>222 000</b>	252 200	1,14
<b>yht.</b>	<b>1 592 824</b>	<b>981 840</b>	<b>578 850</b>	<b>605 281</b>	<b>524 196</b>	<b>4 282 991</b>		

Kerrosalainventaarin leikkauskohta on ollut helmikuussa 2018. Kaikki kaavahankkeet eivät erilaisista syistä johtuen aina ehdi lautakuntaan silloin kun on suunniteltu, ja toisaalta hankkeiden aikataulutukset tarkentuu ajan myötä. Lähivuosille on alustavasti aikataulutettu varsin paljon toteutuvaa kerrosalaa, joka tulee todennäköisesti osittain siirtymään tarkastelujakson myöhemmille vuosille. Koska KARVI:n keskeisenä tavoitteena on erityisesti

maankäytön sijoittumisen arviointi, ja koska kaavahankkeiden sijainti pysyy aikataulumuutoksista huolimatta samana, antaa kerrosalainventaari etupainotteisenakin tulevan maankäytön sijainnista hyvän kuvan.

Taulukko 3 esittää kerrosalainventaarin kaavahankkeiden asuinkerrosalan sijoittumista eri vuosina eri KARVI-vyöhykkeille. Tiedossa olevien kaavahankkeiden asuinkerrosalasta 74 % sijoittuu nykyisen raideliikennevyöhykkeen sekä Raide-Jokerin ja Kruunusiltojen vaikutusalueelle. Kaavoitusohjelman hankkeet toteuttavat kaupunkisuunnitteluviraston tavoitteita hyvin, ja lähivuosina kaavoitettava asuinkerrosala ylittää asetetut määrälliset tavoitteet.

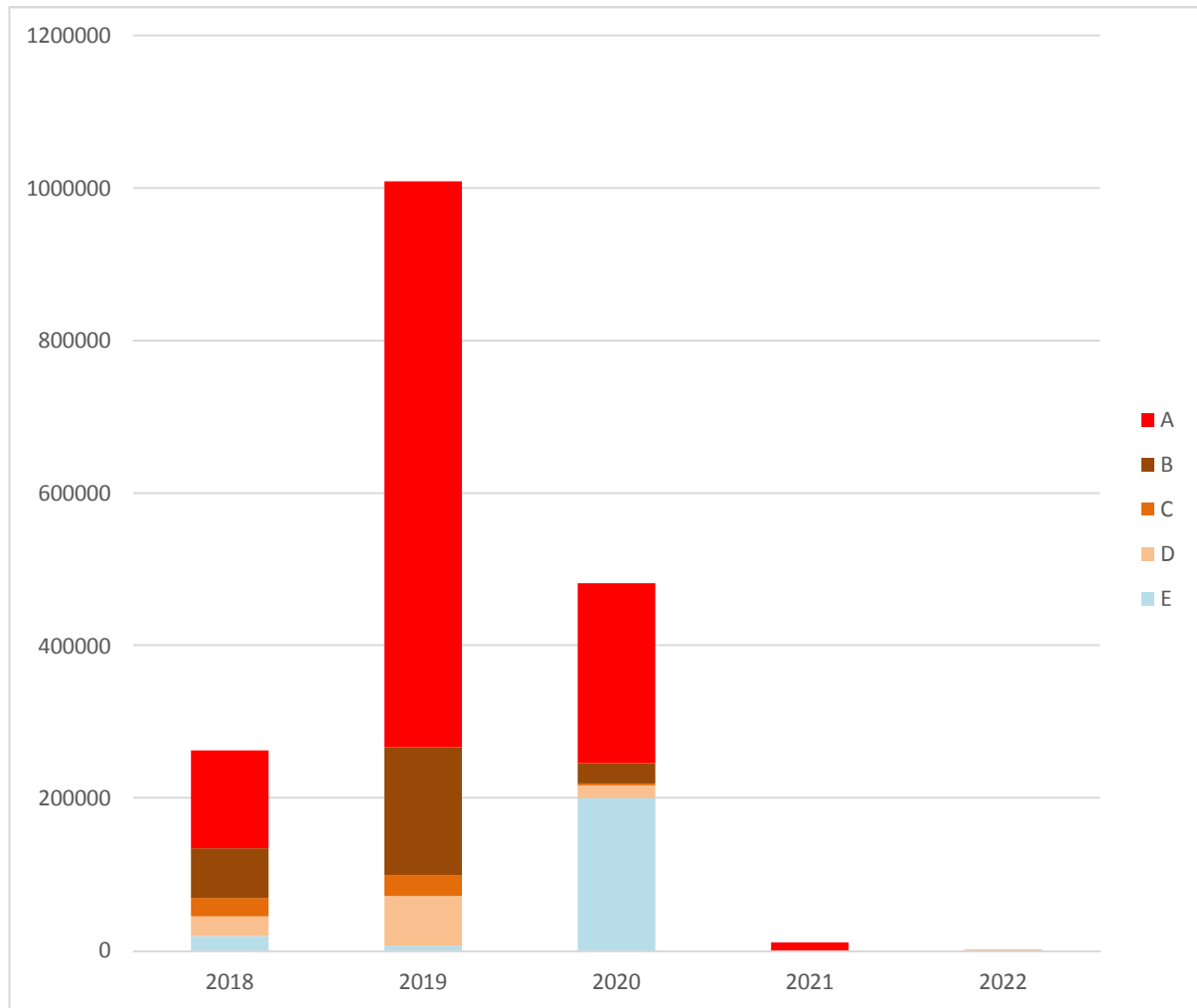


**Kuva 7.** Valmisteilla olevien asemakaavahankkeiden asuinkerrosalan sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille 2017–2022.

Toimitilaa ja muuta kerrosalaa arvioidaan valmistuvan vuosina 2018–2022 noin 1,8 miljoonaa kerrosneliometriä, mikä vastaa noin 350 000 kerrosneliometriä vuosittain (taulukko 4, kuva 8). Kaavoitettava toimitila sijoittuu hyvin suhteessa kaupungin tavoitteisiin. 81 % toimitilakerrosalasta sijoittuu A-, B- tai C-vyöhykkeelle.

**Taulukko 4.** Valmisteilla olevat asemakaavahankkeet vuosittain ja KARVI-vyöhykkeittäin: toimitila- ja muu kerrosala

	A (1,3)	B (1,2)	C (1,1)	D (1,05)	E (1,0)	Yhteensä	Vertailuluku	Suhdeluku
<b>2018</b>	128 295	65 200	24 130	25 483	19 295	<b>262 403</b>	317 619	1,21
<b>2019</b>	742 295	167 950	27 650	65 100	6 420	<b>1 009 415</b>	1 271 714	1,26
<b>2020</b>	101 000	23 000	22 300	16 800	200 000	<b>482 550</b>	559 865	1,16
<b>2021</b>	550	2 000	600	0	0	<b>10 750</b>	13 975	1,30
<b>2022</b>	0	0	0	2000	0	<b>2 000</b>	2100	1,05
<b>yht.</b>	790 910	236 250	64 672	84 000	86 464	<b>1 767 118</b>	2 165 272	1,23



**Kuva 8.** Valmisteilla olevien asemakaavahankkeiden toimitilan ja muun kerrosalan sijoittuminen KARVI-vyöhykkeille 2018–2022.

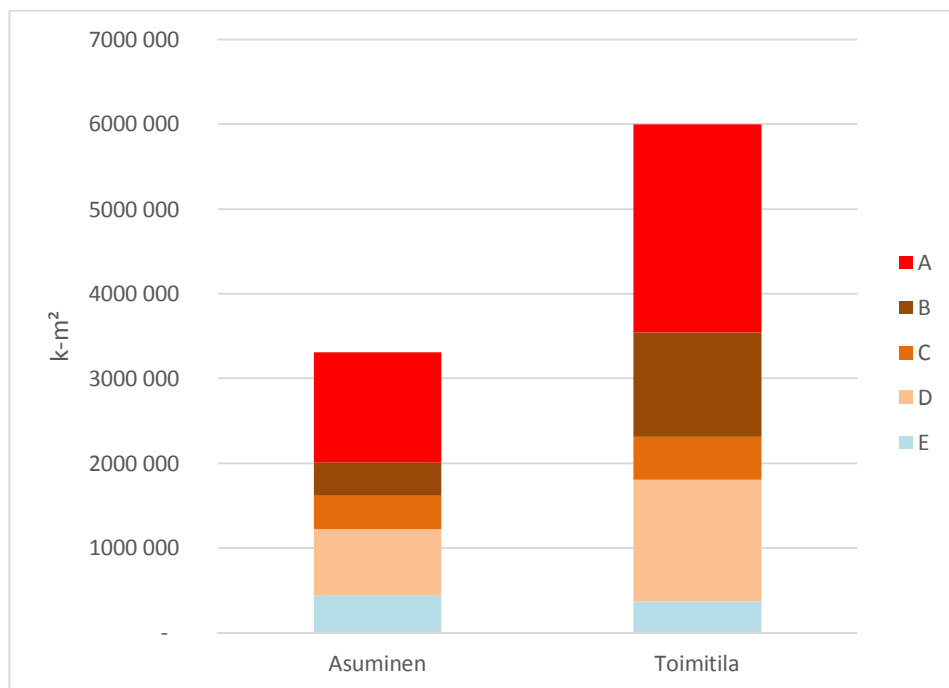
### 3.4. Rakennusmaavaranto

Helsingissä oli elokuussa 2017 laskennallista asemakaavavarantoa yhteensä 10 233 000 kerrosneliometriä. Lisäys edellisvuoteen on 408 000 k-m<sup>2</sup>. Tästä asumisen varantoa oli 3 314 000 k-m<sup>2</sup> ja työpaikkavarantoa 6 001 000 k-m<sup>2</sup>. Asumisen varanto on kasvanut edellisestä vuodesta noin 300 000 kerrosneliometrillä. Muu varanto sisältää luokittelematonta kaavavarantoa sekä erinäisiä muita käyttötarkoituksia. Koska suurin osa varannosta ei sijaitse tyhjiä vaan vajaasti rakennetuilla tonteilla, on todennäköistä että vain osa varannosta muuttuu pitkälläkään aikavälillä rakentamiseksi. Mikäli arvioidaan, että tyhjat ja lähes tyhjat tontit rakentuvat kokonaan ja vajaasti rakennettujen tonttien käyttämättömästä rakennusoikeudesta rakentuu 20 prosenttia, on todellinen realistinen varanto pienempi. Asumisen osalta varantoa on 2 493 000 k-m<sup>2</sup> ja toimitilojen osalta 3 440 000 k-m<sup>2</sup>. Edellisvuoteen verrattuna asumisen varanto on kasvanut ja toimitilavaranto pienentynyt hieman. Laskennallinen asemakaavavaranto sijoittuu KARVI-vyöhykkeille taulukon 5 ja kuvan 9 mukaisesti.

**Taulukko 5.** Laskennallisen rakennusmaavarannon sijoittuminen KARVI-vyöhykkeille.

	A	B	C	D	E	Yht.	Vert. luku	Suhdeluku
<b>Asuminen</b>	1 302 179	389 449	396 958	785 803	439 558	<b>3 313 947</b>	3 861 476	1,17
<b>Toimitila</b>	2 457 154	1 230 482	502 640	1 435 773	375 100	<b>6 001 149</b>	7 106 444	1,18

Asumisen varanto sijoittuu pääasiassa suunnitteilla, rakenteilla tai olemassa olevalle raidevyöhykkeelle. Toimitilavarantoa on etenkin kantakaupungin alueella sekä olemassa olevien raideliikenneasemien ympäristössä. Asumisen varanto sijoittuu kaupunkirakenteellisesti hieman heikommin kuin viimeisen viiden vuoden aikana kaavoitettu kerrosala. Myös toimitilavarannon osalta tilanne on sama. Asumisen osalta suhdeluku on kuitenkin parantunut jatkuvasti, eli hyväksytyt kaavat sijaitsevat pääasiassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.



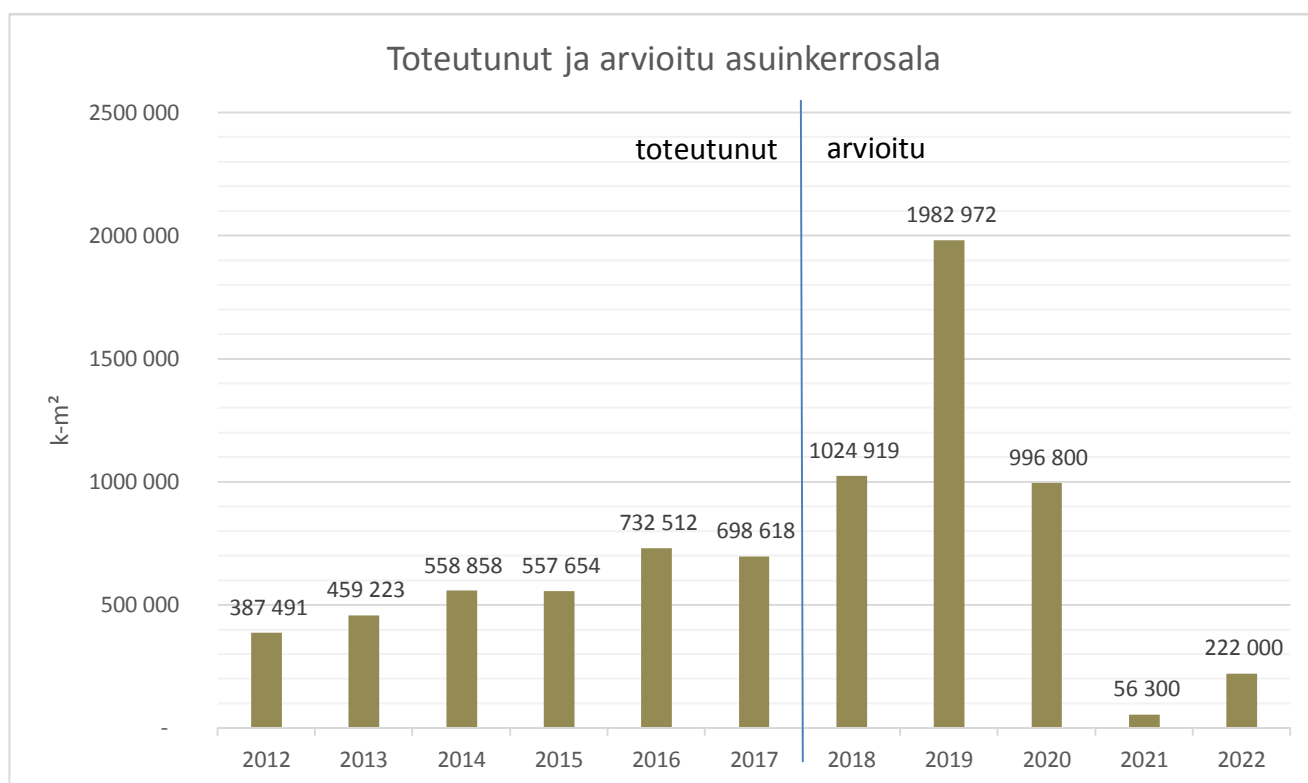
**Kuva 9.** Rakennusmaavarannon kerrosalan sijoittuminen KARVI -vyöhykkeille.

### 3.5. Yhteenveto tuloksista

Kaupunkiympäristölautakunnan vuonna 2017 tarkistamat asemakaavat sisälsivät kokonaisuudessaan noin 870 000 kerrosneliometriä rakentamista, josta asuinrakentamisen kerrosalaa oli noin 700 000 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala oli lähes sama kuin vuonna 2016, mutta asumisen osuus oli jonkin verran pienempi ja toimitilan suurempi.

Kaavat ovat sijoittuneet asumisen osalta kaupunkirakenteeseen kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteidenmukaisuutta kuvaava suhdeluku on 1,19, mikä vastaa viiden viime vuoden keskiarvoa. Erona vertailujakson edellisiin vuosiin on kerrosalan sijoittuminen vahvemmin suunnitteilla olevalle, ja vähemmän olemassa olevalle raidevyöhykkeelle. Tämä tukee raideliikenteen kehittämisen edellytyksiä. Suunnitteilla oleva raidevyöhyke kuuluu yleiskaavan toteuttamisohjelman ensimmäisen vaiheen painotusalueisiin, joten asemakaavoitus on linjassa toteuttamisohjelman kanssa.

Kuva 10 esittää vuosien 2012–2017 toteutunutta kaavoitetun asuinkerrosalan kokonaismäärää ja arvioitua kaavatuotantoa vuosina 2018–2022. Arvio on edellisten vuosien tapaan vahvasti etupainotteinen, eli vuosilta 2018–2020 kerrosalaa siirtyy myöhemmille vuosille, ja summat ovat yläkanttiin. Kasvavan kaavatuotannon trendi vaikuttaa kuitenkin jatkuvan.



**Kuva 10.** Toteutunut ja arvioitu kaavoitettava asuinkerrosala.

Toimitilan ja muun kerrosalan (mm. julkiset palvelut) määrä oli vuonna 2017 hieman suurempi kuin tarkastelujaksolla keskimäärin, yhteensä noin 173 000 kerrosneliometriä. Kerrosalasta 63 % sijoittuu nykyisen raideliikennevyöhykkeen sekä Raide-Jokerin ja Kruunusiltojen vaikutusalueelle, mikä on vähemmän kuin edellisen vuoden osuus 76 %.

Asuinkerrosalasta samalle alueelle sijoittuu 89 %. Asuinkerrosalan osalta kaavoitusohjelman hankkeet toteuttavat näin ollen hyvin palvelukokonaisuuden tavoitteita. Vuoteen 2022 ohjelmoitujen kaavahankkeiden asuinkerrosalasta nykyisen raideliikennevyöhykkeen sekä Raide-Jokerin ja Kruunusiltojen vaikutusalueelle sijoittuu 74 %.

# Liite 1. Tarkistettut kaavat 2017 - asemakaavat kokonaiskerrosalan mukaan

Kaavanumero	Kaavahankkeen nimi	Asumista	Toimitilaa ja muuta	Yhteensä	Lausuntojen vastineet (pvm)
12360	Pasila, Ratapihakorttelit, asemakaava ja asemakaavan muutos	136 600	42 900	179 500	17.1.2017
12458	Aromikujan alueen (Vuosaaren keskusta) asemakaavan muutos	75 000	35 300	110 300	14.11.2017
12410	Stansvikinkallio (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutos	88 350	-	88 350	21.11.2017
12445	Käskynhaltijantien ympäristön asemakaava- ja asemakaavan muutos	73 440	3 040	76 480	3.10.2017
12300	Helsingin Itäisen saariston asemakaava	-	61 276	61 276	7.3.2017/10.10.2017
12380	Tapanilan, Fallkullan kiilan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos	51 400	700	52 100	28.3.2017
12430	Laajasalon kauppakeskuksen alueen (Yliskylän puistokatu, Laajasalontie) asemakaavan muutos	29 700	11 000	40 700	25.4.2017
12401	Kuninkaantammen Lammenrannan (Kaarela, Kuninkaantammi) asemakaavan muutos	38 300	-	38 300	7.3.2017
12390	Sörnäisten Työpajanpihan (Hermanninrantatie 4, Työpajankatu 8, Vanha talvitie 5-7) asemakaavan muutos	27 950	-	27 950	14.3.2017
12444	Herttoniemen sairaalan alueen asemakaava- ja asemakaavan muutos	24 250	3 140	27 390	7.11.2017
12420	Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön tarkistettu asemakaava ja asemakaavan muutos	21 772	-	21 772	25.4.2017
12303	Hämeentie 153:n asemakaavan muutos	17 600	-	17 600	24.1.2017
12407	Kyläsaaren opiskelijatalot ja urheiluhalli, asemakaavan muutos	15 600	-	15 600	20.2.2017
12455	Strömbergintie 4:n asemakaavan muutos	11 250	250	11 500	19.9.2017
12440	Veräjämäen Maaherrantien ympäristön asemakaavan muutos	10 150	-	10 150	10.10.2017
12429	Vuosaari, Neitsytsaarentie 2-8 asemakaavan muutos	10 131	-	10 131	19.5.2017
12446	Kanavakatu 14 tarkistettu asemakaavan muutos	-	10 000	10 000	24.10.2017

12415	Kontula, Kaarenjalka 5 ja Keinulaudantie 7, tarkistettu asemakaavan muutos	9 910	-	9 910	28.3.2017
12443	Kauppakartanonkatu 16:n asemakaavan muutos	8 500	-	8 500	19.9.2017
12350	Länsi-Käpylä, asemakaavan muutos	5 526	125	5 651	5.9.2017
12452	Kulosaaren ostoskeskuksen (Svinhufvudintie 1) asemakaavan muutos	5 157	-	5 157	3.10.2017
12408	Tähtitorninkatu 16-18, asemakaavan muutos	3 920	710	4 630	18.5.2017
12431	Ida Aalbergin tie 1, asemakaavan muutos	4 312	-	4 312	11.9.2017
12460	Harjuportin (Hämeentie 62 ja 64) asemakaavan muuttamiseksi	4 100	-	4 100	16.11.2017
12402	Etelä-Hermanni, Mathilda Wreden kujan asemakaavan muutos	3 950	-	3 950	16.1.2017
12448	Pukinmäki, Asteritien tarkistettu asemakaavan muutos	3 844	-	3 844	31.10.2017
12249	Pakilantien ja Välitalontien risteyksen ympäristön asemakaavan muutos	3 179	-	3 179	12.9.2017
12438	Kalasadaman keskus 2, asemakaavan muutos	-	3 000	3 000	22.8.2017
12398	Nakkahousuntie 5, asemakaavan muutos	2 900	-	2 900	16.1.2017
12422	Etelä-Haagan korttelin 29002 tontin 7 (Kauppalantie 27-29) asemakaavan muutos	2 103	-	2 103	31.1.2017
12447	Panamanranta, asemakaavan muutos	2 100	-	2 100	13.9.2017
12414	Malminkartanon alueen (Rukkilanrinne 6) asemakaavan muutos	1 680	-	1 680	14.3.2017
12423	Ida Aalbergin puiston länsiosan (Ida Aalbergin tie 6) tarkistettu asemakaavan muutos	-	1 622	1 622	9.5.2017
12457	Kruununhaan korttelin 17 tontin 7 (Liisankatu 14) asemakaavan muutos	1 600	-	1 600	21.11.2017
12405	Kruunuvuorenrannan Kaivoskallioiden huviloiden asemakaavan muutos	1 340	-	1 340	9.5.2017
12436	Vanamotie 13, asemakaavan muutos	1 025	-	1 025	29.11.2017
12393	Tapanilan (Kertojantie 9 ja 10) kahden pientalotontin ja puistoalueen asemaakavn muutos	560	-	560	17.5.2017
12399	Meri-Rastilan Lohiniemenrannan asemakaavan muutos	550	-	550	6.2.2017
12459	Wäinö Aaltosen tie 7, asemakaavan muutos	501	-	501	1.12.2017



12413	Pakila, Elontie 56, asemakaavan muutos	207	-	207	16.1.2017
12451	Kuusisaari, Krogiuksentie 15, 30080_8, asemakaavan muutos	161	-	161	9.11.2017
12088	Kontulan keskus, Lirokujan ja Keinulaudantien alueen asemakaavan muutos	-	-	-	11.4.2017
12434	Pitäjänmäen Patterimäen Raide-Jokerin asemakaavan muutos	-	-	-	25.4.2017
12454	Telakkarannan konepajan ja telakka-altaan asemakaavan muutos	-	-	-	24.10.2017
	<b>yhteensä</b>	<b>698 618</b>	<b>173 063</b>	<b>871 681</b>	