

Helsingin uusi yleiskaava

Miten yleiskaavaa toteutetaan?



Helsingin kaupunki
Yleiskaavasuunnitteluvirasto

11.5.2017

Helkan toiminnanjohtaja
Pirjo Tulikukka

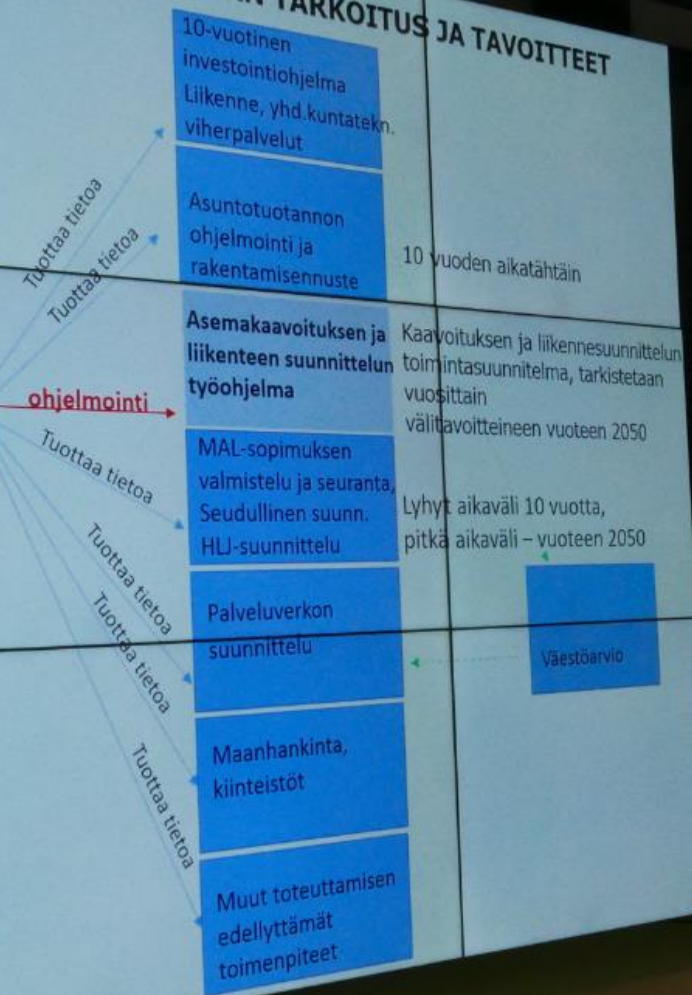
Miten yleiskaavaa toteutetaan?

1. Yleiskaavan toteuttamishjelman kokonaisidea
aluekokonaisuudet ja kriteerit
2. Lähiaikoina suunnitteluun mahdollisesti tulevia alueita
3. Eri aluetyyppien muutos – mitä yleiskaavan tehokkuudet tarkoittavat?
4. (Raideliikenteen verkostokaupungista)

YLEISKAAVAN TOTEUTTAMISOHJELMAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Strategiaohjelma/
Kaupungin strategiset tavoitteet

Yleiskaava → Yleiskaavan Toteuttamisohjelma



Toteuttamisohjelman seuranta:
Päivittyvä ohjelma - päivitetään
Valtuustokausittain;
vuosittain toiminnansuunnittelu



Asuntorakentamisennuste 2016-2026, kaavan tila



Toteuttamisohjelman avulla haetaan asemakaavoitusmahdollisuuksia 2020-luvulta eteenpäin

Asuntotuotannon ohjelmoinnin tietopohja 27,6 %

45,0 %

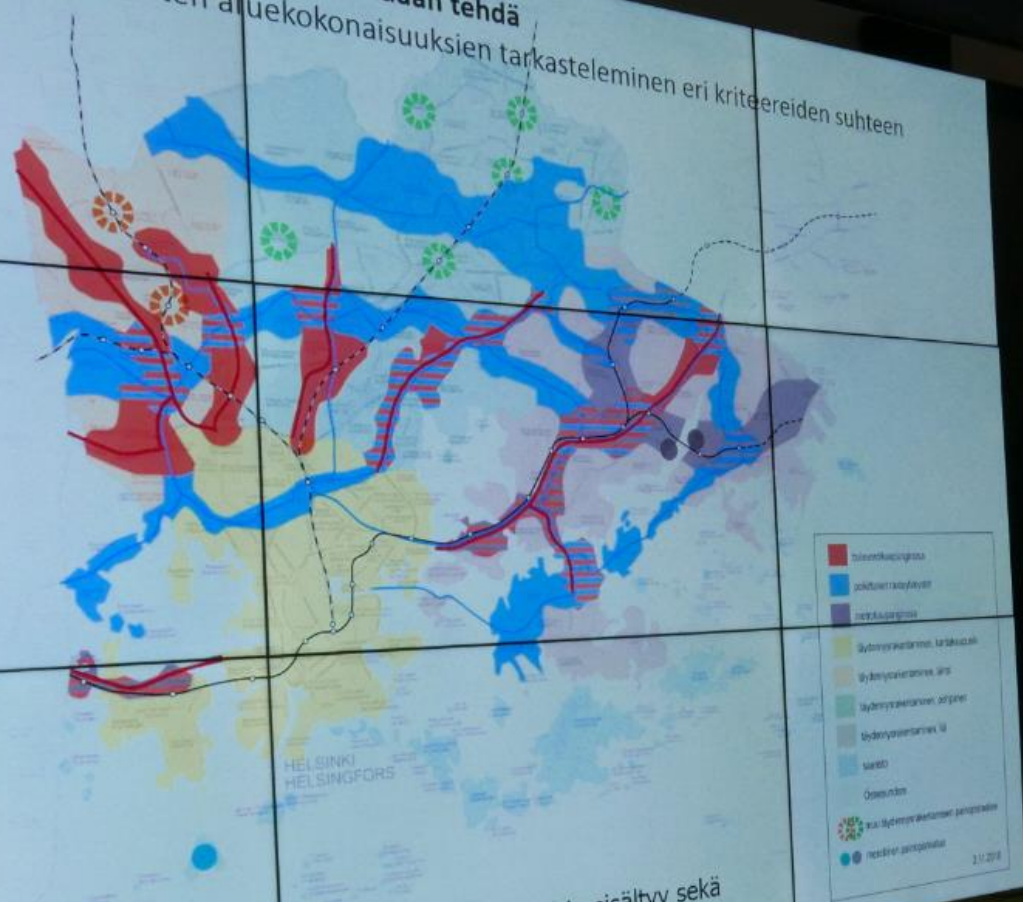
20,9 %

6,4 %

Asemakaavoitukseen on siirryttävä joka vuosi riittävä määrä yleiskaavavaraa, jotta kaupungin valmiin asemakaavoitetun kerrosalan tavoite/vuosi voi toteutua.



Jotta priorisointi ja aikataulutus voidaan tehdä
-Tarkoituksenmukaisten aluekokonaisuuksien tarkasteleminen eri kriteereiden suhteen



Värit kuvaavat kaupunginosakokonaisuuksia, joihin sisälty sekä laajoja virkistysalueita että rakentamisalueita



Tarkastelunäkökulmia :

Kaupunkitalous (kansantalous)

Kuntatalous (julkinen talous)

Kaavatalous (tuotot ja investoinnit)

ja tekninen toteutettavuus

Raideliikenteen toteutettavuus

Liikenteen toimivuus

Maanomistus

Kauppa

Julkiset palvelut - palveluverkko

Elinkeinopoliittiset tavoitteet

Sosiaalinen rakenne

-esikaupunkien kehitt. näkökulma

Virkistys-, vapaa-aika ja kaupunkiluonto

Saavutettavuus (raideliikenteellä)

Ilmastonmuutos

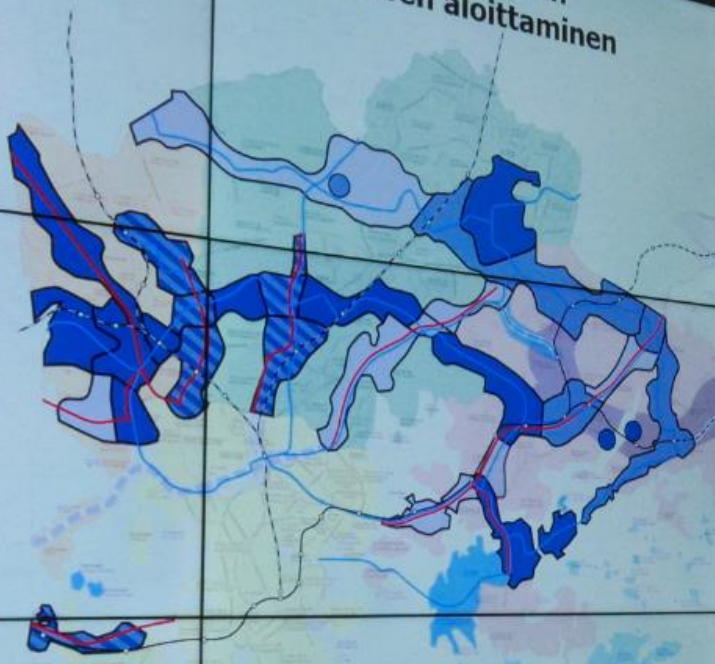
Kaupunkirakenteen laatu-urbaani

kaupunkielämä

- Hankkeen laajuus: arvioituin kerrosalan määrä/vaikuttavuus -yhteenlasketun asemakaavoituksen vuositavoitteen toteutuminen
- Määrällisten tavoitteiden lisäksi myös kaupunkiympäristön laatu
- Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen



Yleiskaavaa tarkempiasteisen suunnittelun aloittaminen / asemakaavoituksen aloittaminen



- JATKOSUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA/TAI KÄYNNISSÄ
- käynnissä tai lähitulevaisuudessa
 - keskipitkällä aikavälillä
 - kauempana tulevaisuudessa
 - tarkempaa selvitystä vaativat alueet, jotta aikatauluus voidaan tehdä



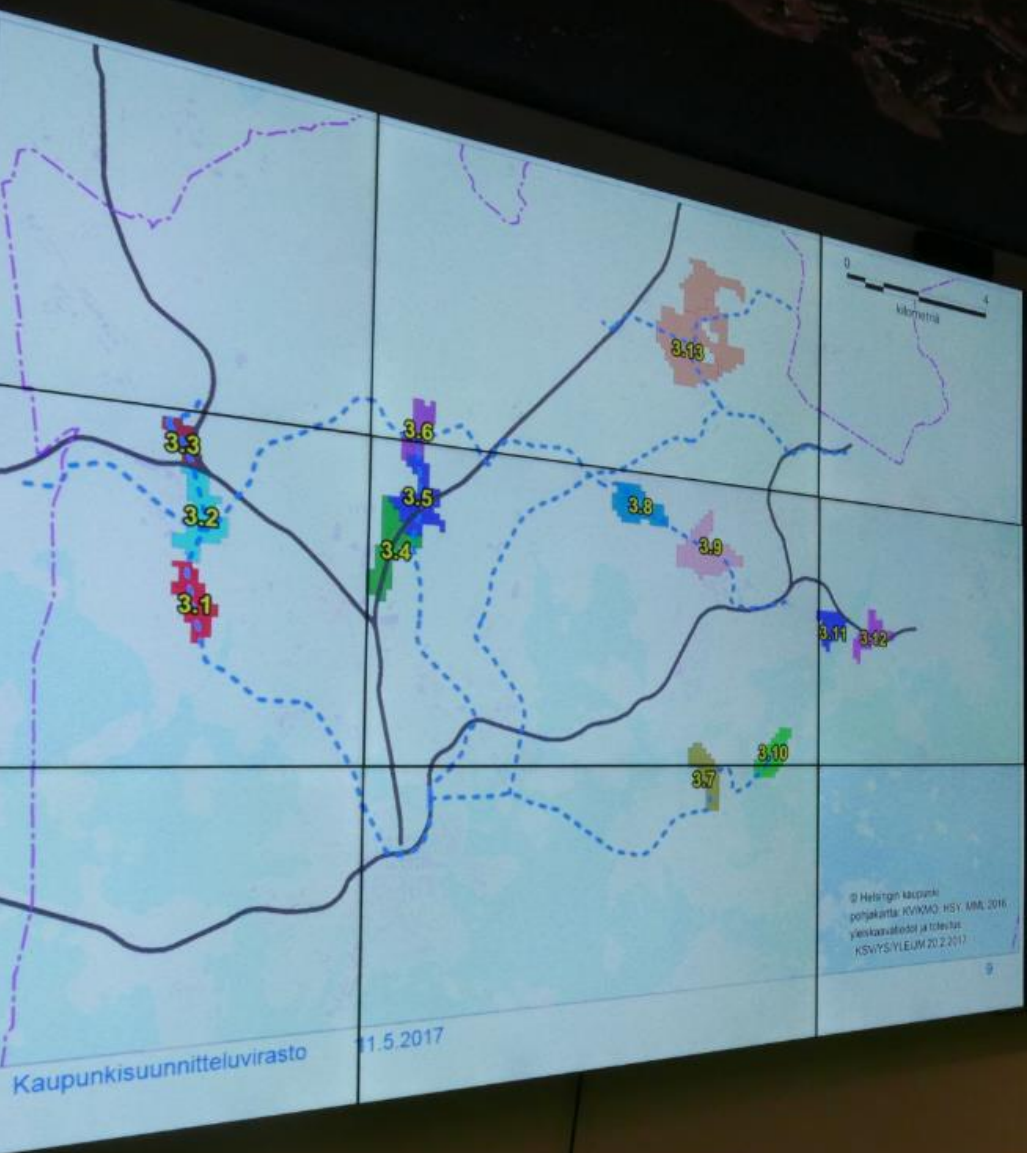
Lähitulevaisuuden kaavoitettavia alueita – yksi vaihtoehto

Yleiskaavan toteuttamishojelman lyhyen aikavälin painopisteet
määritetään valtuuston strategiayön pohjalta

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. Projektialueet | |
| 2. Muu asemakaavoitus | ~2 milj. k-m ² |
| 3. Lähiaikoina toteutettavia yleiskaavakohteita | ~2,5 milj. k-m ² |
| 4. Täydennysrakentaminen (ei ohjelmoitu) | ~4,5 milj. k-m ² |
| | ~2 milj. k-m ² |

- Malmiin lentokenntä (3 aluetta)
- Jokeriin kytkeytyvät alueet Latokartanossa sekä Roihupellossa
- Laajasalon kaupunkibulevardin Yliskylän-osa
- Vartiinsaari
- Vihdintien kaupunkibulevardin eteläosa (3 aluetta)
- Tuusulanväylän kaupunkibulevardin eteläosa (3 aluetta)
- Puotilanrannan ja Rastilan muodostama merellinen kokonaisuus
- Östersundomin osalta tarvitaan hyväksytty yleiskaava, ennen kuin sen aikataulutukseen ja liikenneinvestointien tarpeeseen voidaan ottaa kantaa





© Helsingin kaupunki
pohtakanta KIVIKKO, HSY, MML, 2016.
ylienkaavalehdet ja tieteell.
KSVYYS-YLEIUM 20.2.2017

Kaupunkisuunnitteluvirasto 11.5.2017



Malmin lentokenttä (kolme aluetta)



- Asuinrakentamispotentiaali n. 1 150 000 k-m²
- Alue pääosin kaupungin omistuksessa
- Toteutettavuudeltaan ja perustettavuudeltaan melko tavanomainen helsinkiläinen alue – vaatii laajaa esirakentamista
- Malmin pikaraitiotie edellytyksenä alueen potentiaalin täysimääräiselle hyödyntämiselle
 - Lentokenttäalueen kautta Malmin asemalle
 - Jatke Jakomäkeen
 - Jokeri 2 välillä Malmi-Kontula
- Merkittävä sosioekonominen vaikutus
- Suunnittelu käynnissä. Nopeasti käyttöön otettavissa oleva laaja aluekokonaisuus.

10



Raide-Jokeriin kytkeytyvät alueet (Roihupelto/Latokartano)

- Asuinrakentamispotentiaali n. 650 000 k-m²
- Maanomistus Viikissä valtion, Roihupellossa pääosin kaupungin
- Alueet tukeutuvat Raide-Jokeriin
- Perustamisolosuhteet Viikissä haastavat
- Natura-alueen luontoarvot huomioitava
- Edellyttää Viikin koetilan koekenttäalueiden siirtämistä itää kohti

3.13

3.8

3.9

3.7

3



Laajasalon kaupunkibulevardi (Yliskylän osa)

- Asuinrakentamispotentiaali n. 250 000 k-m²
- Tukee Kruunusiltojen kannattavuutta ja Laajasalon keskustan elinvoimaisuutta
- Ensimmäinen kaupunkibulevardien "testilaboratorio"
- Suunnittelu käynnissä (EUROPAN-kilpailu)



Vartiosaari



© H
poh
yleit
KS

- Asuinrakentamispotentiaali n. 350 000 k-m²
- Alue kaupungin omistuksessa
- Tukee Kruunusiltojen kannattavuutta
- Vartiosaari on kallioinen, mutta muuten toteutettavuudeltaan hyvä alue.
- Alueen suunnittelu pitkällä

12

Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto

11.5.2017



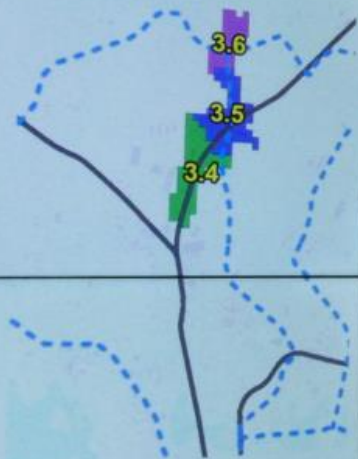
Vihdintien kaupunkibulevardin eteläosa (kolme aluetta)



- Asuinrakentamispotentiaali n. 800 000 k-m²
- Kaupungin maanomistus korkea
- Vihdintien pikaratikka
 - Munkkiniemen kautta Pohjois-Haagan asemalle
 - Mannerheimintien raitiotien nopeuttaminen
- Rakennettavuudeltaan pääosin hyvää aluetta
- 110kV-voimajohdon kaapelointitarve välillä Meilahti–Pitäjänmäki
- Hakamäentien läntisestä jatkeesta tarvitaan tarkemmat suunnitelmat
- Alueen yleissuunnittelu on käynnissä



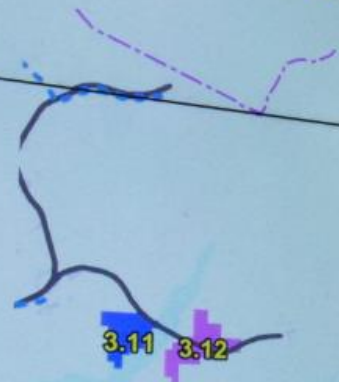
Tuusulanväylän kaupunkibulevardin eteläosa (kolme aluetta)



- Asuinrakentamispotentiaali n. 900 000 k-m²
- Valtiolla laajoja alueita omistuksessa
- Rakennettavuus vaihtelevaa
- Raitiotien jatke Mäkelänkadulta Raide-Jokerille
- Käpylän aseman terminaali
- Tuusulanväylän kääntö?
- Varautuminen lentorataan ja Tallinnan rautatietunneliin suunniteltava
- Pitäjänmäki–Viikinmäki kytkinvälin 110kV voimajohto rajoittaa toimintojen sijoittamista



Puotilanranta + Rastilan keskusta (merellinen kokonaisuus)



- Asuinrakentamispotentiaali n. 350 000 k-m²
- Kaupungilla laaja maanomistus
- Tukeutuvat olemassa olevaan infraan
- Puotilan venesataman kohdalla vaaditaan ruoppausta ja täyttöä, joka nostaa kustannuksia.
- Rastilan alue toteutettavuudeltaan kohtalainen.
- Vastaavat merellisen asumisen kysyntään
- Rastilan leirintäalueen uudelleensijoittaminen

10



Yhteenveto

- Yhteensä esitettyjen yleiskaavan vaatimien alueiden kokonaispotentiaali on noin 4,5 milj. k-m²
- Lisäksi nyk. projektialueiden ja muun täydennysrakentamisen ohjelmoitu potentiaali n. 4,5 milj. k-m²
- Yleiskaavan tuoma muu täydennysrakentaminen on myös merkittävää

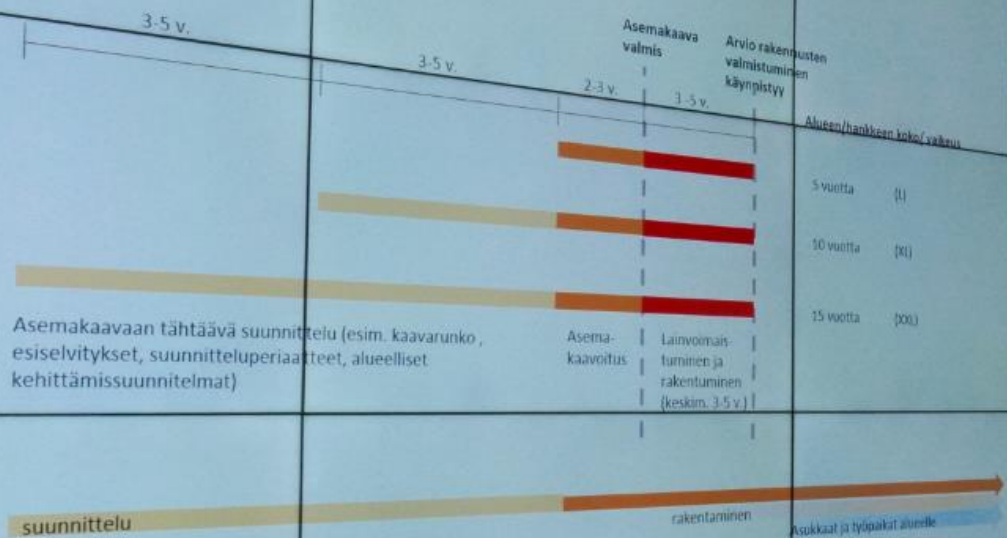
= n. 15 vuoden kaavoitusta vastaava määrä kerrosalaa

Painopisteet määritetään valtuuston strategiatyön pohjalta

17



Suunnitteluun varattavat aikajaksot



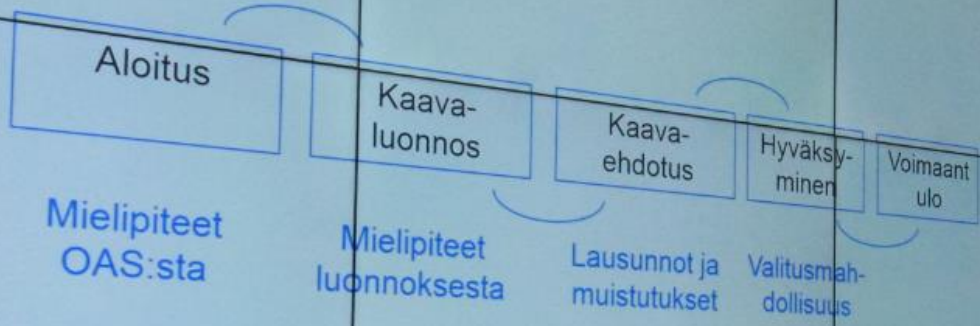
Asemakaavaan tähtäävä suunnittelu (esim. kaavarunko, esiselvitykset, suunnitteluperiaatteet, alueelliset kehittämissuunnitelmat)

Asema-
kaavoitus

Lainvoimais-
tuminen ja
rakentaminen
(keskim. 3-5 v.)



Asemakaavaprosessi



Korttelitehokkuus

A1



KORTTELITEHOKKUUS YLI 1,8

Nykyisiä tiivitä asuinalueita ovat mm. Kallio, Ruoholahti ja Töölö.

A2



KORTTELITEHOKKUUS 1,0-2,0

Esimerkkinä Kätkänselkä, Vallila, Arabiansanta ja Herttoniemi.

A3



KORTTELITEHOKKUUS 0,4-1,2

Tehokkuus toteutuu tällä hetkellä monilla 50-, 60- ja 70-luvun kerrostaloyhtiöillä asuinalueilla kuten Lauttasalo, Rieksisaari sekä Haaga ja itäosaanin kaupunginosakeskukset.

A4



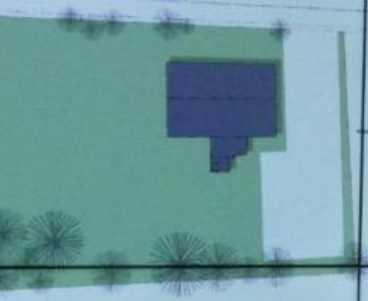
KORTTELITEHOKKUUS ALLE 0,4

Alueita ovat esimerkiksi Pikä, Oulunkylä, Mellinmäki ja Tuusunkylän pientaloalueet.

20



Pientalotontin tiivistäminen



$e = 0,16$
 1075 m^2



$e = 0,25$



$e = 0,39$

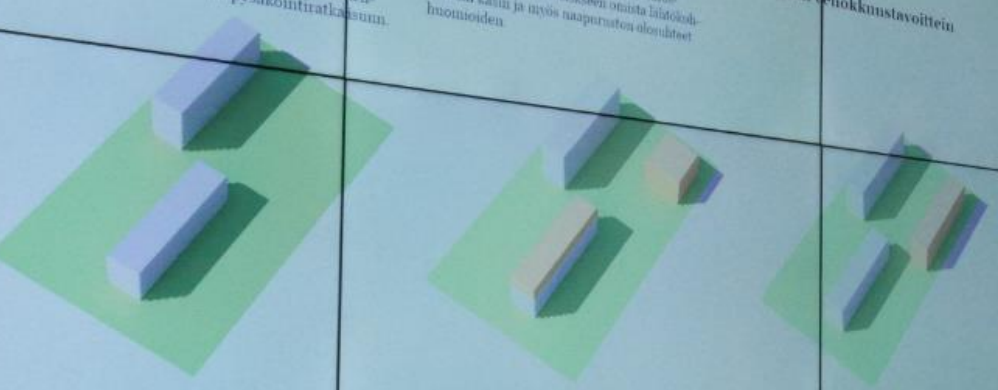


Tontin täydentäminen

Esimerkkejä teoreettisen asuinkerrostalotontin täydentämisestä vaihtelevin tehokkustavoittein

Esimerkeissä on havainnollistettu teoreettisen keskiarvotontin avulla, miten erilainen täydennysrakentamisen määrä voisi olla sijoitettavissa ja massoiteltavissa tontille sekä miten rakentamisen määrä vaikuttaa pysäköintiratkaisuun.

Käytännössä jokainen täydennysrakennus-hanke on ratkaistava erikseen omista lähtökohdistaan käsin ja myös naapuruston aloitteista.



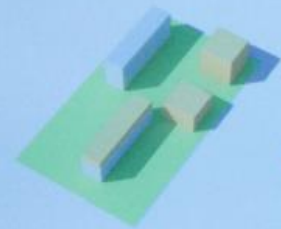
Nykytilanne	Täydennysuhanke ver1	Täydennysuhanke ver2
tonttitehokkuus $e=0,66$	tonttitehokkuus $\rightarrow e=1,0$	tonttitehokkuus $\rightarrow e=1,1$
<ul style="list-style-type: none">- esimerkki kuvaa teoreettista, mitoitukseltaan keskimääräistä Myllypuron kerrostaloaluetta tonttia rakennuksineen- tontin koko 13 000 m²- 2 kpl asuinkerrostaloja, 7 krs ja 5 krs rakennettu yhteensä 8 600 k-m²- maanpäällinen pysäköinti	<ul style="list-style-type: none">- toinen nykyisistä talousta korotettu 2 kerroksella- uusi pistetalo 6 krs- täydennysrakentamista yht. 4 400 k-m²- kerrosalan lisäys 70 %- kaikki tai osa lisärakentamisen autopaikoista tontilla pysäköintilaitoksessa tai keskittyneä pysäköintilaitoksessa kohtuullisen etäisyyden päässä	<ul style="list-style-type: none">- nykyiset talot säilyvät osittain- uusi pistetalo 8 krs- täydennysrakentamista yht. 5 700 k-m²- kerrosalan lisäys 96 %- kaikki tai osa lisärakentamisesta autopaikoista tontilla pysäköintilaitoksessa tai keskittyneä pysäköintilaitoksessa kohtuullisen etäisyyden päässä

Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet / 10.11.2013



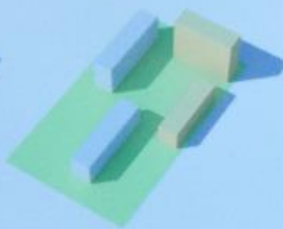
Tontin täydentäminen

Esimerkkejä teoreettisen asuinkerrostalotontin täydentämisestä vaihtelevin tehokkuustavoittein



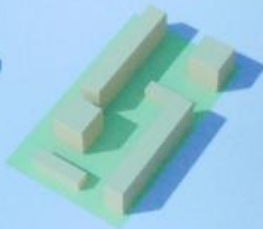
Täydennyshanke ve3
tontitehokkuus $\rightarrow e=1,25$

- kolme nykyistä talouta korotettu 2 kerroksella
- uudet paritalot 8 ja 5 krs
- työsuojelurakennusta yht. 7 700 k-m²
- kaivosalan lisäys 90 %
- kaikki lisäakentamisen autopaikat ja mahdollisesti osa nykyistä autopaikoista tontilla parkkipaikoiksi tai keuhkotyössä parkkipaikoiksi lisäsuojellun eturajien piirissä



Täydennyshanke ve4
tontitehokkuus $\rightarrow e=1,4$

- nykyiset talot säilyvät osittain
- uudet lisätalot 12 ja 5 krs
- työsuojelurakennusta yht. 9 700 k-m²
- kaivosalan lisäys 110 %
- kaikki lisäakentamisen autopaikat ja osa ai kaikki nykyistä autopaikoista tontilla parkkipaikoiksi tai keuhkotyössä parkkipaikoiksi lisäsuojellun eturajien piirissä



Täydennyshanke ve5
tontitehokkuus $\rightarrow e=2,0$

- nykyiset talot puretaan
- uudehkoituminen 3 - 6 krs väliin talotyypin
- työsuojelurakennusta yht. 17 400 k-m²
- kaivosalan lisäys 200 %
- kaikki autopaikat tontilla parkkipaikoiksi tai keuhkotyössä parkkipaikoiksi lisäsuojellun eturajien piirissä

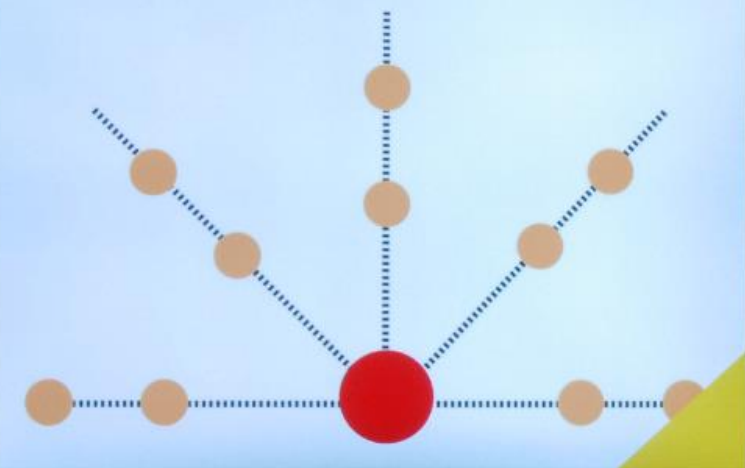


Raideliikenteen Verkostokaupunki

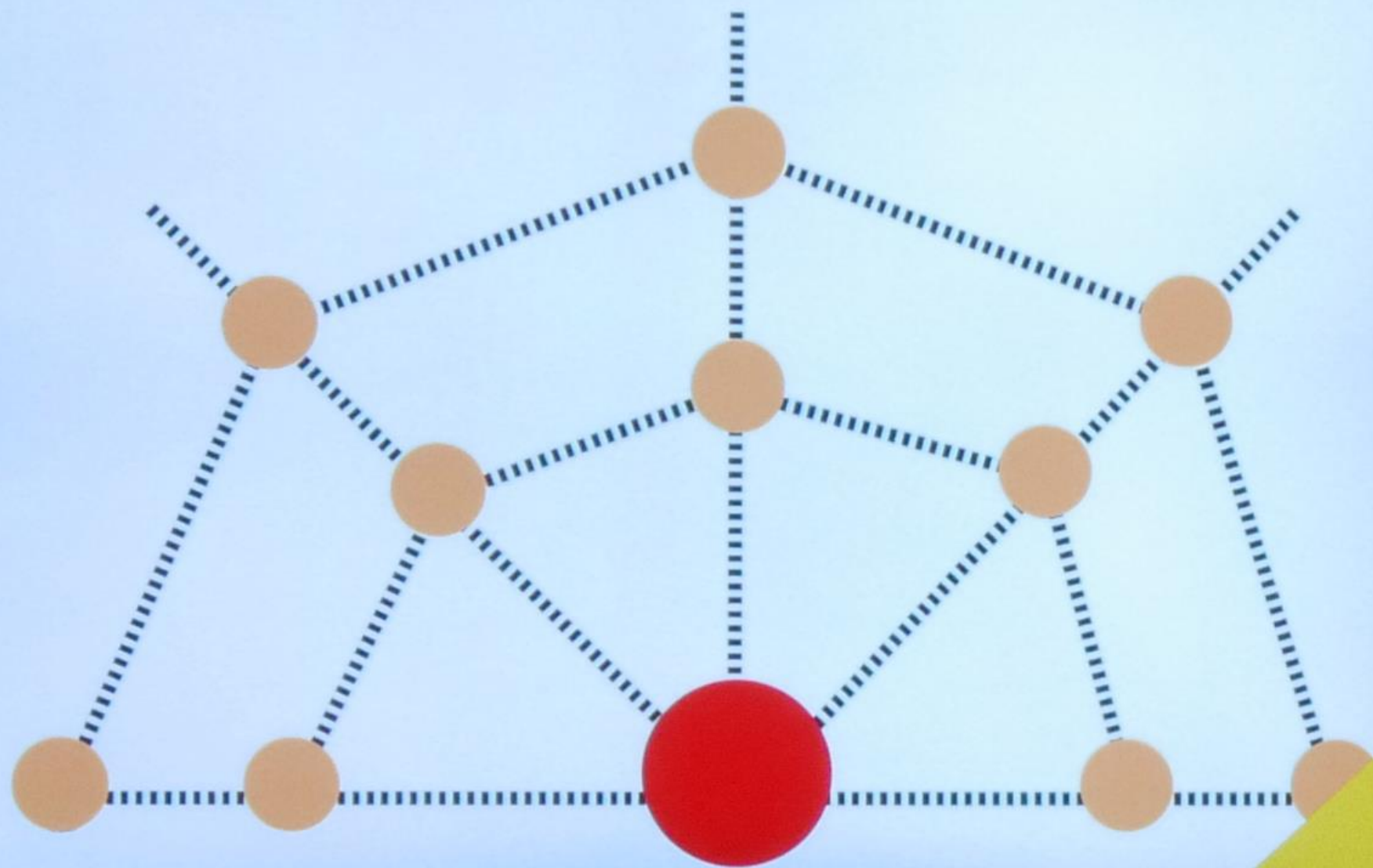
- Asumisen painopistealueet hyödyntävät nykyisiä raideyhteyksiä ja tukevat uusien poikittaisten raideyhteyksien syntymistä
- Uudet väylien raideyhteydet
- Keskustojen hyvä saavutettavuus
- Toisiaan täydentävät keskustat palveluineen



Nykyinen sormimainen raideliikenne



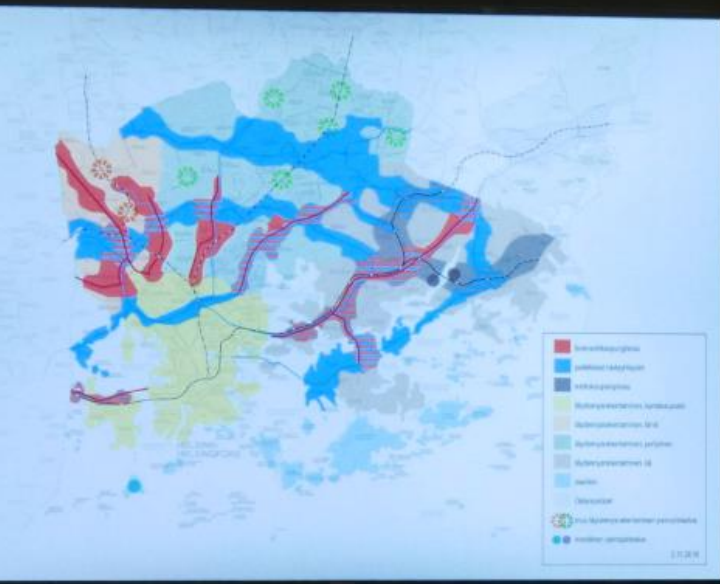
Energiaviisas kaupunkirakenne – raideliikenteen verkostokaupunki



Raideliikenteen solmukohtat tai tärkeimmät pysäkit kehittyvät parhaimmillaan "pikkukaupungeiksi", joissa yhdistyvät asuminen, työnteko, harrastus, virkistys, sosiaaliset verkostot ja palvelut. Laajempiin palveluihin ajallisesti lyhyet etäisyydet julkisella liikenteellä

**Verkostokaupunkimalli
muodostaa kaupunkirakenteen
runkon ja luo edellytykset
hyvälle kaupunkielämälle**





A woman with short dark hair and glasses, wearing a black blazer over a white top, stands at the front of the room. She is holding a microphone and appears to be presenting to the audience.

The audience consists of several people seated in blue chairs, viewed from behind. In the foreground, a woman with long blonde hair in a ponytail is wearing a black leather jacket. To her right, an older woman with grey hair is wearing a pink scarf and a striped sweater. The room has a white door and a white cabinet in the background.

Anne Karlsson
Johtava yleiskaavasuunnittelija

050 5859 476
anne.karlsson@hel.fi

Yleissuunnitteluosasto

Kansakoulukatu 3, PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto 11.5.2017