



Uudenmaan liitto
Nylands förbund



ITÄ-UUSIMAA
ÖSTRA NYLAND

Uudenmaan liiton julkaisuja E 109 - 2010



Uudenmaan liitto

Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan asemakaavavarannot ja suunnitelmat 2035



Maakuntakaavan
uudistaminen

Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan asemakaavavarannot ja suunnitelmat 2035

Uudenmaan liiton julkaisuja E 109 - 2010

ISBN 978-952-448-309-4 **ISSN 1236-6811 (nid.)**

ISBN 978-952-448-310-0 **ISSN 1236-6811 (verkkajulkaisu)**

Kannen piirros ja taitto: Arja-Leena Berg

Pohjakartta-aineisto Maanmittauslaitos lupanro 509/MML/10

Kuvat: Tuula Palaste-Eerola

Uudenmaan liitto

Helsinki 2010

500 kpl

Uudenmaan liitto | Nylands förbund

Aleksanterinkatu 48 A | 00100 Helsinki

Alexandersgatan 48 A | 00100 Helsingfors

puh. | tfn +358 (0)9 4767 411 | fax +358 (0)9 4767 4300

toimisto@uudenmaanliitto.fi | www.uudenmaanliitto.fi

Aleksanterinkatu 48 A | 00100 Helsinki
 Alexandersgatan 48 A | 00100 Helsingfors
 puh. | tfn +385 (0)9 4767 411 | fax +358 (0)9 4767 4300
 toimisto@uudenmaanliitto.fi | www.uudenmaanliitto.fi

Tekijä(t) Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan liitto	
Nimeke Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan asemakaavavarannot ja suunnitelmat 2035	
Sarjan nimeke Uudenmaan liiton julkaisuja E	
Sarjanumero 109	Julkaisuaika 2010
Sivuja 20	Liitteitä
ISBN 978-952-448-309-4 (nid.) 978-952-448-310-0 (verkkojulkaisu)	ISSN 1236-6811
Kieli, koko teos suomi	Yhteenveto
Tiivistelmä Selvitys on osa Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan liitoissa vireillä olevaa maakuntakaavojen uudistamista. Selvitys kertoo koko Uudenmaan täydentämis- ja tiivistämismahdollisuuksista sekä uusista mahdollisista kasvualueista. Työtä varten Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan 28 kunnalta saatiin tiedot asemakaavojen käyttämättömästä rakennusoikeudesta eli kaavavarannosta sekä kuntien suunnitelmista vuoteen 2035 mennessä. Kysely tehtiin vuoden 2009 aikana ja joiltakin osin selvitystä on täydennetty vuoden 2010 aikana. Voimassa olevien asemakaavojen asumisen kaavavaranto on yhteensä 11 milj. k-m². Tästä määrästä kunnat ovat arvioineet toteutuvaksi 9 milj. k-m². Arvio vuoteen 2035 mennessä asemakaavoitettavista alueista asumista varten on 26 milj. k-m², josta kunnat ovat arvioineet toteutuvaksi 21 milj. k-m². Noin 45 % asumisen toteutuvaksi arvioidusta asemakaavavarannosta sijaitsee pääkaupunkiseudun kunnissa. Voimassa olevien asemakaavojen työpaikkojen kaavavaranto on yhteensä 21 milj. k-m². Tästä määrästä kunnat ovat arvioineet toteutuvaksi 18 milj. k-m². Arvio vuoteen 2035 mennessä asemakaavoitettavista alueista työpaikkoja varten on 15 milj. k-m², josta kunnat ovat arvioineet toteutuvaksi 11 milj. k-m². Miltei 41 % työpaikkojen toteutuvaksi arvioidusta kaavavarannosta sijaitsee pääkaupunkiseudun kunnissa.	
Maakuntakaavan uudistamiseen liittyvät rakennemallit perustuvat arvioon noin 430 000 asukkaan kasvusta vuoteen 2035 mennessä. Tämä tarkoittaisi vajaata 22 milj. k-m², asumisväljyyden ollessa 50 k-m². Rakennemalleissa varaudutaan 250 000 työpaikan kasvuun, joka tarkoittaisi vajaata 13 milj. k-m², työpaikkaväljyyden ollessa 50 k-m². Tämän lisäksi on huomioitava nykyisten asukkaiden asumisväljyyden kasvu, jonka on arvioitu olevan noin 10 milj. k-m². Tämän perusteella voidaan laskea, että nykyiset kuntien toteutuvaksi arvioidut asumisen kaavavarannot riittäisivät noin 8 vuotta. Noin 60 % asumisen asemakaavavarannosta sijaitsee 2,5 km säteellä nykyisistä henkilöliikenteen käytössä olevista asemista. Vuoteen 2035 mennessä asemakaavoitettavista alueista asumista varten noin 35 % sijaitsee 2,5 km säteellä nykyisistä henkilöliikenteen käytössä olevista asemista. Selvitys on yhteenveto Uudenmaan liitossa olevasta yksityiskohtaisemmasta kaavavarantoaineistosta, jota hyödynnetään maakuntakaavoituksen mitoituksessa.	
Raportin laatija Sanna Jylhä	
Avainsanat (asiasanat) kaavavarannot, kuntien suunnitelmat, paikkatieto, rakennemallit, maakuntakaava, Uusimaa, Itä-Uusimaa	
Huomautuksia Julkaisusta on verkkoversio kotisivuillamme www.uudenmaanliitto.fi	

Aleksanterinkatu 48 A | 00100 Helsinki
 Alexandersgatan 48 A | 00100 Helsingfors
 puh. | tfn +385 (0)9 4767 411 | fax +358 (0)9 4767 4300
 toimisto@uudenmaanliitto.fi | www.uudenmaanliitto.fi

Författare Nylands förbund, Östra Nylands förbund	
Publikation Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan asemakaavavarannot ja suunnitelmat 2035	
Seriens namn Nylands förbunds publikationer E	
Seriens nummer 109	Utgivningsdatum 2010
Sidor 20	Bilagor
ISBN 978-952-448-309-4 (häftad) 978-952-448-310-0 (nätversion)	ISSN 1236-6811
Språk finska	Sammandrag
Referat Utredningen är en del av den pågående revideringen av landskapsplanerna i Nylands och Östra Nylands förbund. Utredningen berättar om möjligheterna att komplettera och förtäta strukturen i hela Nyland samt om nya potentiella tillväxtområden. För arbetet erhöles information från de 28 kommunerna i Nyland och Östra Nyland om outnyttjad byggnadsrätt i detaljplanerna, dvs. planreserven, samt om kommunernas planer fram till 2035. Förfrågan gjordes under 2009 och utredningarna har till vissa delar kompletterats under 2010. Planreserven för boende i de gällande detaljplanerna är sammanlagt 11 miljoner m²-vy. Härav har kommunerna bedömt att 9 miljoner m²-vy kommer att förverkligas. Uppskattningen är att före 2035 kommer 26 miljoner m²-vy att detaljplanläggas för boende, varav kommunerna har bedömt att 21 miljoner m²-vy kommer att förverkligas. Ungefär 45 % av den detaljplanereserv som uppskattats att kommer att förverkligas för boende finns i kommunerna i huvudstadsregionen. Planreserven för arbetsplatser i de gällande detaljplanerna är sammanlagt 21 miljoner m²-vy. Härav har kommunerna bedömt att 18 miljoner m²-vy kommer att förverkligas. Uppskattningen är att före 2035 kommer 15 miljoner m²-vy att detaljplanläggas för arbetsplatser, varav kommunerna har bedömt att 11 miljoner m²-vy kommer att förverkligas. Nästan 41 % av den detaljplanereserv som uppskattats att kommer att förverkligas för arbetsplatser finns i kommunerna i huvudstadsregionen. De strukturmodeller som hänför sig till revideringen av landskapsplanen baserar sig på att befolkningen bedöms öka med cirka 430 000 invånare före 2035. Detta skulle betyda knappt 22 miljoner m²-vy med en boendestandard på 50 m²-vy. I strukturmodellerna förbereder man sig på att antalet arbetsplatser ökar med 250 000, vilket skulle innebära knappt 13 miljoner m²-vy med en arbetsplatsstandard på 50 m²-vy. Dessutom måste man beakta att de nuvarande invånarnas boendestandard stiger, vilket har beräknats innebära cirka 10 miljoner m²-vy. Utgående från detta kan man beräkna att de nuvarande planreserverna för boende som kommunerna uppskattat att kommer att förverkligas kommer att räcka cirka 8 år. Ungefär 60 % av detaljplanereserven för boende ligger inom en radie på 2,5 km från de stationer som för närvarande används för persontrafik. Av de områden som kommer att detaljplanläggas före 2035 ligger ungefär 35 % inom en radie på 2,5 km från de stationer som för närvarande används för persontrafik. Utredningen är ett sammandrag av det mera detaljerade planreservmaterial som finns vid Nylands förbund och som utnyttjas för dimensioneringen av landskapsplanläggningen.	
Rapporten är utarbetad av Sanna Jylhä	
Nyckelord (ämnesord) planreserv, kommunernas planer, geografisk information, strukturmodeller, landskapsplan, Nyland, Östra Nyland	
Övriga uppgifter Publikationen finns även i nätversion på vår webbplats www.uudenmaanliitto.fi	

Esipuhe

Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakunnat yhdistyvät 1.1.2011. Tämä mahdollistaa alue- ja yhdyskuntarakenteen suunnittelun yhtenä kokonaisuutena molempien liittojen alueelle eli koko Uudellemaalle. Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan liitoissa vireillä olevat vaihemaakuntakaavojen laatimistyöt yhdistetään vuoden 2011 alussa yhdeksi vaihemaakuntakaavatyöksi. Kaavatyön sisällöllisen merkittävyyden vuoksi työtä kutsutaan maakuntakaavan uudistamiseksi. Tavoitteena on, että ensimmäinen yhteinen koko Uudenmaan vaihemaakuntakaava voitaisiin hyväksyä maakunta-valtuustossa vuoden 2012 loppuun mennessä.

Vuoden 2010 aikana liitot laativat yhteistä kaavatyötä palvelevia selvityksiä. Koko Uudenmaan maakuntakaavan uudistamiseen sisältyvä aluerakenteen tarkastelu tehtiin laatimalla vaihtoehtoisia rakennemalleja. Rakennemallien tavoitevuosi on 2035. Kaikissa malleissa varaudutaan noin 430 000 asukkaan ja 250 000 työpaikan kasvuun. Työtä on tehty viemällä paikkatietoihin, ns. YKR

ruutuihin, mm. asutuksen ja työpaikkojen tietoja. Rakennemallityötä varten kerättiin kunnilta tiedot asemakaavavarannoista sekä vuoteen 2035 mennessä asemakaavoitettavista tiedoista. Kaavarannoista ja suunnitelmista on koottu aineisto, jota hyödynnetään maakuntakaavanluonnoksen laatimisessa.

Selvityksen tavoitteena on kertoa, millaisia mahdollisuuksia koko Uudellamaalla on yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen ja kuinka paljon ja mihin suuntaan kunnilla on suunnitelmia yhdyskuntarakenteen laajentamiseen.

Uudenmaan liitossa selvityksestä on vastannut Sanna Jylhä, Mika Laitinen, Pekka Normo ja Kerstin Nousiainen. Itä-Uudenmaan liiton yhdyshenkilönä on ollut Oskari Orenius. Suuren työn ovat tehneet Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan yhteensä 28 kunnan kaavavaranto- ja suunnitelmätietojen kokoajat. Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan liitto haluavat kiittää alueidensa kuntia kaavavarantotietojen kokoamisesta.





Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan asemakaavavarannot ja suunnitelmat 2035

Kuvailulehti	3
Presentationsblad	4
Esipuhe	5
1. KAAVAVARANNOT JA SUUNNITTELMAT OSANA MAAKUNTAKAAVOITUSTA	9
2. AINEISTON KERÄYS JA KUVAUS	11
3. TULOKSIA	13
5. JOHTOPÄÄTÖKSIÄ	19
Lähteet	20

UUDENMAAN JA ITÄ-UUDENMAAN ASEMAKAAVOITETUT ALUEET

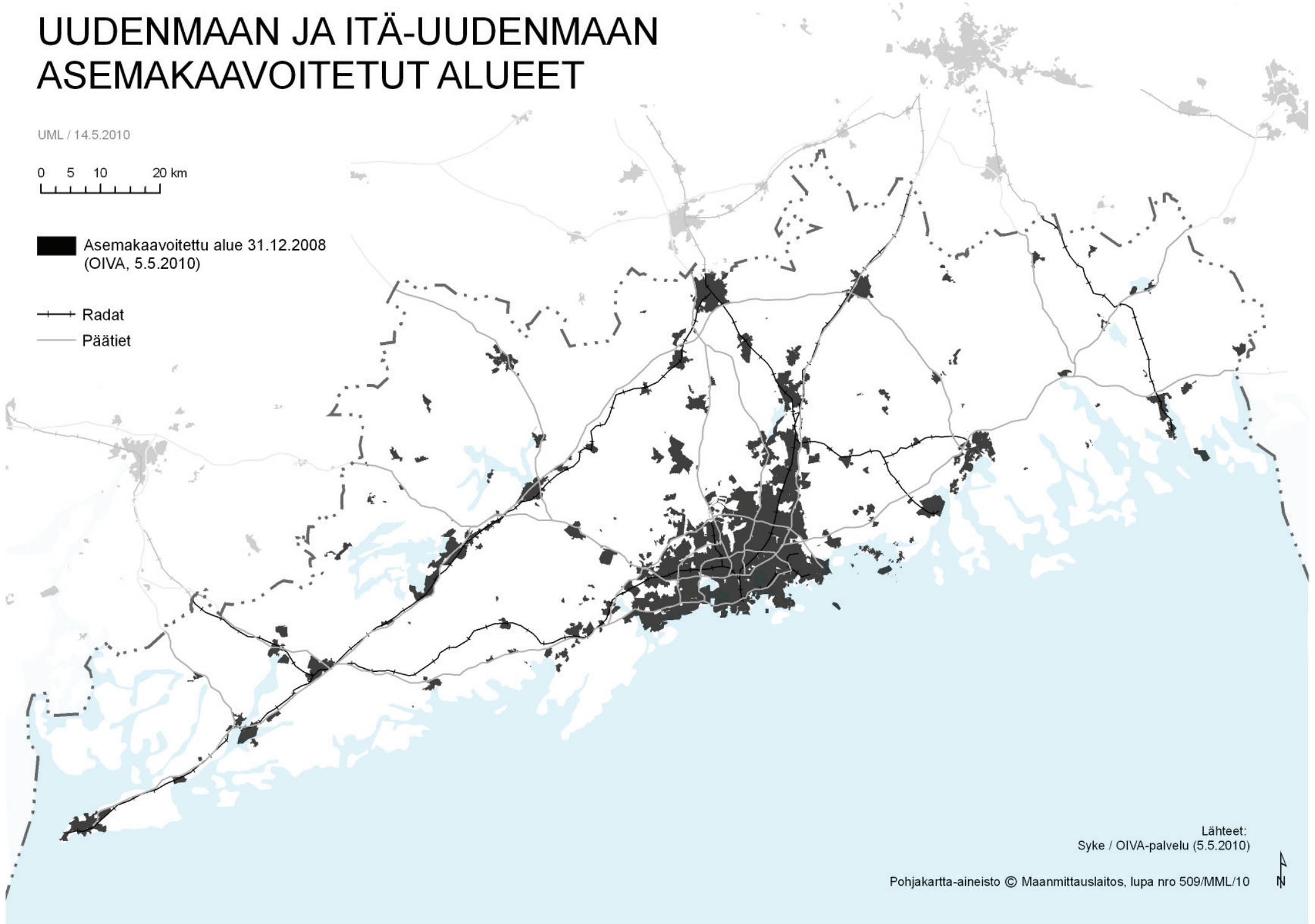
UML / 14.5.2010

0 5 10 20 km

■ Asemakaavoitettu alue 31.12.2008
(OIVA, 5.5.2010)

—+— Radat

— Päätiät



Lähteet:
Syke / OIVA-palvelu (5.5.2010)

Pohjakartta-aineisto © Maanmittauslaitos, lupa nro 509/MML/10



1. KAAVAVARANNOT JA SUUNNITELMAT OSANA MAAKUNTAKAAVOITUSTA

Kaavavarantoeselvitys liittyy Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan liitoissa vireillä olevaan vaihemaakuntakaavojen laatimistyöhön. Tiedot kertovat nykyisten alueiden tiivistämis- ja täydentämismahdollisuuksista ja siitä, kuinka paljon ja mihin kunnat ovat suunnitelleet uusia alueita asumiselle ja työpaikoille vuoteen 2035 mennessä. Kuntien kaavavarannoista ja suunnitelmista on koottu aineisto, jota hyödynnetään maakuntakaavan laatimisessa.

Vuoden 2010 aikana liitot laativat yhteistä kaavatyötä palvelevia selvityksiä. Koko Uudenmaan maakuntakaavan uudistamiseen sisältyvä aluerakenteen tarkastelu tehtiin laatimalla vaihtoehtoisia rakennemalleja. Rakennemallien tavoitevuosi on 2035. Kaikissa malleissa varaudutaan noin 430 000 asukkaan ja 250 000 työpaikan kasvuun. Työtä on tehty viemällä SYKE:n yhdyskuntaseurantajärjestelmän (YKR) paikkatietoihin mm. asutuksen ja työpaikkojen tietoja. Rakennemallityötä varten kunnilta saatiin tiedot asemakaavavarannoista sekä vuoteen 2035 mennessä asemakaavoitettavista alueista. Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakennemallityössä käytettiin vuoden 2009 lopun kaavarantotietoja.

Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa laatimaan maakuntakaavan niin, että kiinnitetään erityisesti huomioita maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) uudistaminen korostaa nykyisen yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä. VAT:en mukaan maakuntakaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Helsingin seudun erityistavoitteisiin lisättiin velvoite varmistaa asuntotonttimaan riittävyys. Lisäksi VAT:ien mukaan uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

Uudenmaan kehityskuvatarkastelun myötä 2008 todettiin, että ilmastonmuutoksen kannalta edullista rakenteen kehittämistä on nykyisten alueiden tiivistäminen. Työssä tehdyn asumisväljyyden herkkyystarkastelun kautta todettiin, että asumisväljyyden kehittymisellä on huomattava merkitys kasvihuonekaasupäästöihin. Suomessa asumisväljyys on kuitenkin kansainvälisesti vertaillen suhteellisen alhainen, kun taas alueiden asukastiheys on varsin pieni. Siksi asukastiheyden kasvattaminen olisi perusteltua sekä ilmastonmuutoksen hillinnän että yleensä ekologisen ja taloudellisen kestävyysnäkökulmasta. Kaavavarantoeselvityksen kautta voidaan hahmottaa, kuinka paljon jo nykyiset asemakaavat sisältävät tiivistämismahdollisuuksia kuntien omien arvioiden mukaan.

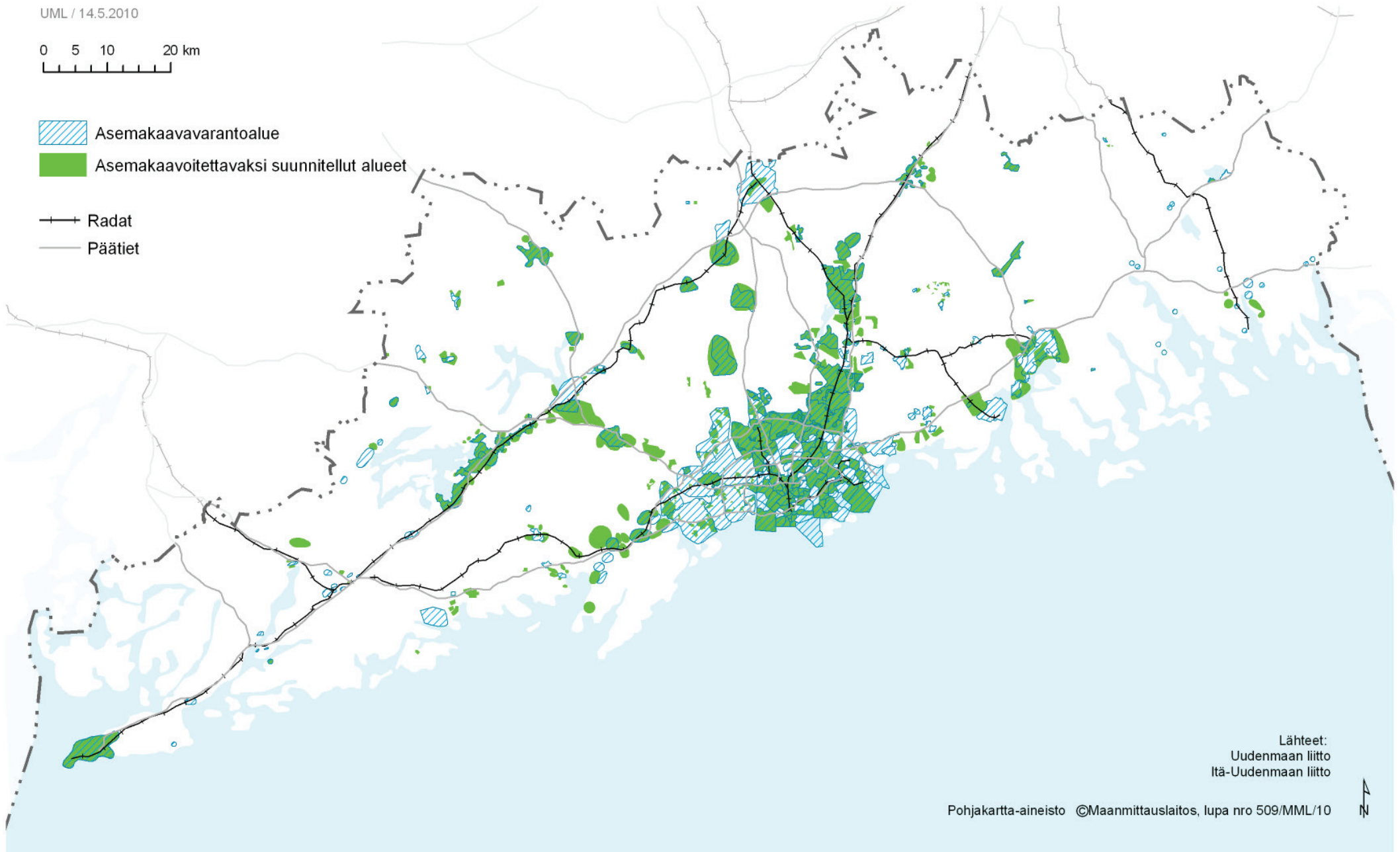
Uudenmaan maakuntasuunnitelma, joka hyväksyttiin 9.12.2009, sisältää mm. strategisen tavoitteen siitä, että yhdyskuntarakenne on toimiva ja tehokas, energian käyttöä ja liikkumistarvetta vähentävä ja sen hyvinvointia edistävä. Tavoitteen lähtökohtana on, että alue- ja yhdyskuntarakennetta kehitettäessä hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkostoa. Tätä ajattelua kehitettiin Metropolialueen kestävä aluerakennetyössä (METKA-malli), jossa esitetyn kehittämisspolun vaiheistus pitkällä aikavälillä on kuvattu seuraavasti: 1) tiivistä 2) täydennä 3) pitäydy 4) valitse.

UUDENMAAN JA ITÄ-UUDENMAAN ASEMAKAAVAVARANTO - JA SUUNNITELMA - ALUEET

UML / 14.5.2010

0 5 10 20 km

-  Asemakaavavarantoalue
-  Asemakaavoitettavaksi suunnitellut alueet
-  Radat
-  Päätiät



2. AINEISTON KERÄYS JA KUVAUS

Uudenmaan liitto lähetti kaavavarantokyselyn kunnilleen ja Sipooseen kesäkuussa 2009. Kuntien vastaukset saatiin kesän ja syksyn 2009 aikana. Syksyllä kysely laajennettiin koskemaan myös koko Itä-Uuttamaata. Joulukuussa 2009 jälkeen lähetettiin Uudenmaan liiton suunnittelijaryhmälle linkki kaavavarantoaineistoon, jonka avulla oli mahdollista tarkastella kaavavarantotietoja ja ehdottaa korjauksia aineistoon. Tässä suunnittelijaryhmässä on edustajat myös Itä-Uudenmaan liitosta. Kevään 2010 aikana kaavavarantotietoja on jonkin verran korjattu ja täydennetty erityisesti Itä-Uudenmaan liiton kuntien osalta.

Kaavavarantokyselyn pohjana oli Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelman 2017 (MAL-2017) tiedot 14 kunnan asemakaava- ja yleiskaavavarannoista vuoteen 2017. Nämä tiedot oli koottu v. 2008 seudun kuntien kaavoitusvalmiuden arvioimiseksi asuntotuotannon osalta, eivätkä sisältäneet tietoja työpaikoista. Asumisen osalta tiedot esitettiin kyselykaavakkeeseen ja karttaan Helsingin seudun kuntien osalta, joiden oli sitten mahdollista täydentää ja korjata näitä tietoja.

Viereisen sivun kartta Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan asemakaavavarantoalueista ja suunnitelmista havainnollistaa tietojen merkintätarkkuutta. Kunnilta pyydettiin kaavavarantojen ja suunnitelmien kerrosalat ($k-m^2$) ja aluerajaukset. Osa kunnista rajasi runsaasti kaavavarantoa sisältävät aluekokonaisuudet sekä taajamien laajenemisalueet eli suunnitellut alueet kartoille. Osa kunnista taas kertoi tiedot pelkästään koko taajaman tarkkuudella, jotka Uudenmaan liitto merkitsi kartalle. Espoo, Helsinki ja Vantaa ilmoittivat osan tai kaikki tiedot suuraluetarkkuudella. Näin PKS:n kuntien ja muutamien muiden kuntien luvuissa on mukana myös ns. kohdentamaton kaavavaranto. Lisäksi Espoo ja Vantaa ilmoittivat erikseen tiedot suurten rakentamattomien aluekokonaisuuksien osalta sekä tulevien asemakaavoitettavien alueiden osalta. Kartoille paikkatietoaineistoksi ArcView -muotoon digitoituihin osa-alueiseen liittyvät ominaisuustiedot ja kerrosaloista ($k-m^2$), toteutusprosentteista ja varantojen ja suunnitelmien tyypistä.

Asemakaavavarannot

Asemakaavavarannolla tarkoitetaan selvityksessä voimassa olevien asemakaavojen toteutumaton kerrosalaa. PKS:n kuntien osalta varannoksi oli määritelty MAL 2017 työssä pientalotonteilla vähintään $100 k-m^2$ ja kerrostalotonteilla vähintään $1000 k-m^2$. Muissa kunnissa kaavavarannoksi pyydettiin ottamaan mukaan kohteet, joiden koko on riittävä rakennuspaikaksi. Kyselyssä pyydettiin merkitsemään erikseen kerrostalot (AK), asuinpientalot (AP + AO) sekä lopuksi tiedot työpaikoista. Tiedot ovat näin olemassa erikseen kerrostalojen kaavavarannoista ja asuinpientalojen varannoista Uudenmaan liiton kaavavarantorekisterissä, mutta tähän selvitykseen kaikki asumisen määrät on yhdistetty.

Asemakaavavarantotietoihin pyydettiin merkitsemään koko kaavavaranto, myös yksityisten omistamat ja ei kunnallistekniikan piirissä oleva kaavavaranto. Tämän lisäksi alueista pyydettiin kunnan toteutumisarvio -% vuoteen 2035 mennessä toteutuvasta määrästä. Jos kunta ei arvioinut toteutuvaa määrää, on toteutusarviona tässä selvityksessä käytetty 75 %.

Asemakaavoitettavaksi suunnitellut alueet vuoteen 2035 mennessä

Kyselyssä pyydettiin tiedot alueista, joiden arvioidaan tulevan asemakaavoitettaviksi vuoteen 2035 mennessä. Näitä alueita sisältyy yleiskaavoihin ja muihin suunnitelmiin. Näihin tietoihin pyydettiin täydentämään myös vireillä olevat asemakaavat. Myös näistä hankkeista pyydettiin merkittävän arviot erikseen kerrostalojen (AK), asuinpientalojen (AP + AO) sekä työpaikka-alueiden osalta. Tiedot ovat näin olemassa erikseen kerrostalojen ja asuinpientalojen suunnitelmista Uudenmaan liiton kaavavarantorekisterissä, mutta tähän selvitykseen kaikki asumisen määrät on yhdistetty.

Myös vuoteen 2035 mennessä asemakaavoitettavien alueiden tietoihin pyydettiin ensin merkittävän koko kerrosalamäärä. Tämän jälkeen pyydettiin vielä kuntien arvio toteutuvasta kerrosalamäärästä. Jos kunta alueista ei antanut arviota, on toteutumisarviona tässä selvityksessä käytetty 75 %.

	ASEMAKAAVAVARANNOT k-m ²				SUUNNITELMAT k-m ²			
	Asuminen yhteensä	Asuminen toteutumisarvio	Työpaikat yhteensä	Työpaikat toteutumisarvio	Asuminen yhteensä	Asuminen toteutumisarvio	Työpaikat yhteensä	Työpaikat toteutumisarvio
KUUMA JA KUNTARYHMÄ NELOSET	2 015 000	1 814 000	2 869 000	2 537 000	10 578 000	8 661 000	7 110 000	5 021 000
Hyvinkää	333 000	333 000	293 000	293 000	494 000	489 000	125 000	125 000
Järvenpää	202 000	152 000	302 000	226 000	632 000	474 000	1 381 000	1 036 000
Kerava	133 000	133 000	380 000	310 000	584 000	528 000	123 000	98 000
Kirkkonummi	377 000	377 000	486 000	486 000	1 153 000	1 153 000	18 000	18 000
Mäntsälä	266 000	222 000	141 000	85 000	536 000	359 000	535 000	216 000
Nurmijärvi	285 000	215 000	215 000	168 000	1 281 000	1 089 000	1 205 000	1 014 000
Pornainen	61 000	61 000	68 000	68 000	190 000	190 000	50 000	50 000
Sipoo	133 000	126 000	650 000	645 000	2 060 000	1 799 000	284 000	218 000
Tuusula	91 000	91 000	168 000	168 000	2 405 000	1 576 000	2 880 000	1 837 000
Vihti	134 000	105 000	165 000	87 000	1 244 000	1 004 000	510 000	410 000
ITÄ-UUSIMAA	349 000	265 000	517 000	402 000	1 555 000	1 229 000	905 000	720 000
Askola	29 000	15 000	5 000	5 000	32 000	24 000	19 000	17 000
Lapinjärvi	22 000	17 000	55 000	41 000	15 000	12 000	9 000	7 000
Loviisa	135 000	101 000	272 000	204 000	338 000	253 000	116 000	87 000
Myrskylä	7 000	7 000	0	0	24 000	24 000	0	0
Porvoo	137 000	117 000	185 000	153 000	1 140 000	912 000	760 000	608 000
Pukkila	20 000	10 000	1 000	0	5 000	4 000	1 000	1 000
LÄNSI-UUSIMAA	1 574 000	1 191 000	1 454 000	887 000	2 624 000	1 797 000	638 000	480 000
Hanko	55 000	49 000	256 000	144 000	6 000	6 000	4 000	4 000
Inkoo	0	0	127 000	116 000	270 000	165 000	30 000	20 000
Karjalohja	18 000	14 000	14 000	11 000	15 000	11 000	12 000	9 000
Karkkila	49 000	29 000	38 000	23 000	51 000	31 000	13 000	8 000
Lohja	414 000	207 000	487 000	244 000	960 000	720 000	500 000	375 000
Nummi-Pusula	61 000	46 000	10 000	8 000	170 000	125 000	36 000	27 000
Raasepori	798 000	675 000	391 000	242 000	877 000	504 000	44 000	38 000
Siuntio	180 000	172 000	130 000	100 000	275 000	235 000	0	0
PKS	7 023 000	5 727 000	16 603 000	13 776 000	11 586 000	9 813 000	6 518 000	4 352 000
Espoo	2 026 000	1 520 000	2 117 000	1 588 000	4 742 000	3 954 000	1 570 000	1 372 000
Helsinki	2 943 000	2 207 000	8 573 000	6 430 000	3 472 000	2 604 000	2 175 000	1 631 000
Kauniainen	196 000	147 000	4 000	3 000	153 000	115 000	11 000	8 000
Vantaa	1 858 000	1 853 000	5 909 000	5 756 000	3 219 000	3 140 000	2 762 000	1 341 000
Kaikki yhteensä	10 961 000	8 998 000	21 442 000	17 603 000	26 343 000	21 499 000	15 172 000	10 573 000

3. TULOKSIA

Viereisen sivun taulukko sisältää kuntakohtaiset yhteenvedot asumisen ja työpaikkojen asemakaavavarannoista ja suunnitelmista vuoteen 2035 mennessä. Kaikki tiedot on ilmoitettu kerrosneliömetreinä (k-m²). Toteutumisarviot tarkoittavat osa-alueiden toteutuvaksi arvioitujen kerrosalojen summia kunnittain.

Asumiselle on vähemmän varantoa nykyisissä asemakaavoissa kuin tulevaisuuden suunnitelmissa. Työpaikoille päinvastoin on enemmän varantoa nykyisissä asemakaavoissa kuin tulevaisuuden suunnitelmissa. Asemakaavojen asumisen kaavavaranto on yhteensä 11 milj. k-m². Tästä kunnat ovat arvioineet toteutuvaksi 9 milj. k-m² vuoteen 2035 mennessä. Suunnitelmat vuoteen 2035 mennessä asemakaavoitettavista alueista sisältävät asumista 26 milj. k-m², josta kunnat ovat arvioineet toteutuvaksi 21 milj. k-m².

Asemakaavojen työpaikkakaavavaranto on yhteensä 21 milj. k-m². Tästä kunnat ovat arvioineet toteutuvaksi 18 milj. k-m² vuoteen 2035 mennessä. Suunnitelmat vuoteen 2035 mennessä asemakaavoitettavista alueista sisältävät työpaikkoja varten 15 milj. k-m², josta kunnat ovat arvioineet toteutuvaksi 11 milj. k-m².

Sivujen 14 ja 15 kartoissa on esitetty kuntaryhmittäin asumisen ja työpaikkojen asemakaavavarannot ja suunnitelmat. PKS:n kunnissa sijaitsee noin 65 % kaikista asumisen asemakaavavarannoista ja noin 75 % kaikista työpaikkojen asemakaavavarannoista. KUUMA ja Kuntaryhmä Nelosten alueella sijaitsee vajaa 20 % kaikista asumisen asemakaavavarannoista. KUUMA ja Kuntaryhmä Nelosten alueen suunnitelmat sisältävät miltei yhtä paljon kerrosalaa asumiselle kuin PKS:n kuntien suunnitelmat ja jopa enemmän kerrosalaa työpaikoille kuin PKS:n kuntien suunnitelmat. Länsi-Uudenmaan kunnissa sijaitsee noin 15 % ja Itä-Uudenmaan kunnissa noin 5 % kaikista asumisen asemakaavavarannoista.

Sivujen 16 ja 17 kartoissa on esitetty yleispiirteisesti suuria asumisen ja työpaikkojen potentiaalisia alueita. Nämä vähintään yli 100 000 k-m² asumisen alueet sisältävät noin 50 % kaikista asumisen asemakaavavarannoista ja 70 % kaikista asumiseen suunnitelluista alueista. Vastaavasti vähintään yli 100 000 k-m² työpaikka-alueet sisältävät noin 80 % koko asemakaavavarannosta sekä 80 % vuoteen 2035 suunnitelluista alueista. Niissä kunnissa, missä kunta on ilmoittanut koko taajaman kerrosalan yhtenä lukuna, tarkoittaa potentiaali koko taajaman kerrosalan summaa, jos se on yli 100 000 km². Niissä kunnissa, missä kerrosalat on ilmoitettu taajaman osa-alueittain, kertoo potentiaali taajaman osa-alueen suuruusluokkatiedon, jos se on yli 100 000 km².



ASUMISEN ASEMAKAAVAVARANNOT JA SUUNNITELMAT - TOTEUTUSARVIO 2035

UML / 14.5.2010

0 5 10 20 km

Asemakaavavaranto k-m²

yhteensä

toteutumisarvio

Suunnitelma k-m²

yhteensä

toteutumisarvio

KUUMA JA
KUNTARYHMÄ NELOSET

ITÄ-UUSIMAA

LÄNSI-UUSIMAA

PKS

1 574 000 /
1 191 000

2 624 000 /
1 797 000

7 023 000 /
5 727 000

11 586 000 /
9 813 000

2 015 000 /
1 814 000

10 578 000 /
8 661 000

349 000 /
265 000

1 555 000 /
1 229 000

Lähteet:
Uudenmaan liitto
Itä-Uudenmaan liitto

Pohjakartta-aineisto © Maanmittauslaitos, lupa nro 509/MML/10

TYÖPAIKKOJEN ASEMAKAAVAVARANNOT JA SUUNNITELMAT - TOTEUTUSARVIO 2035

UML / 14.5.2010

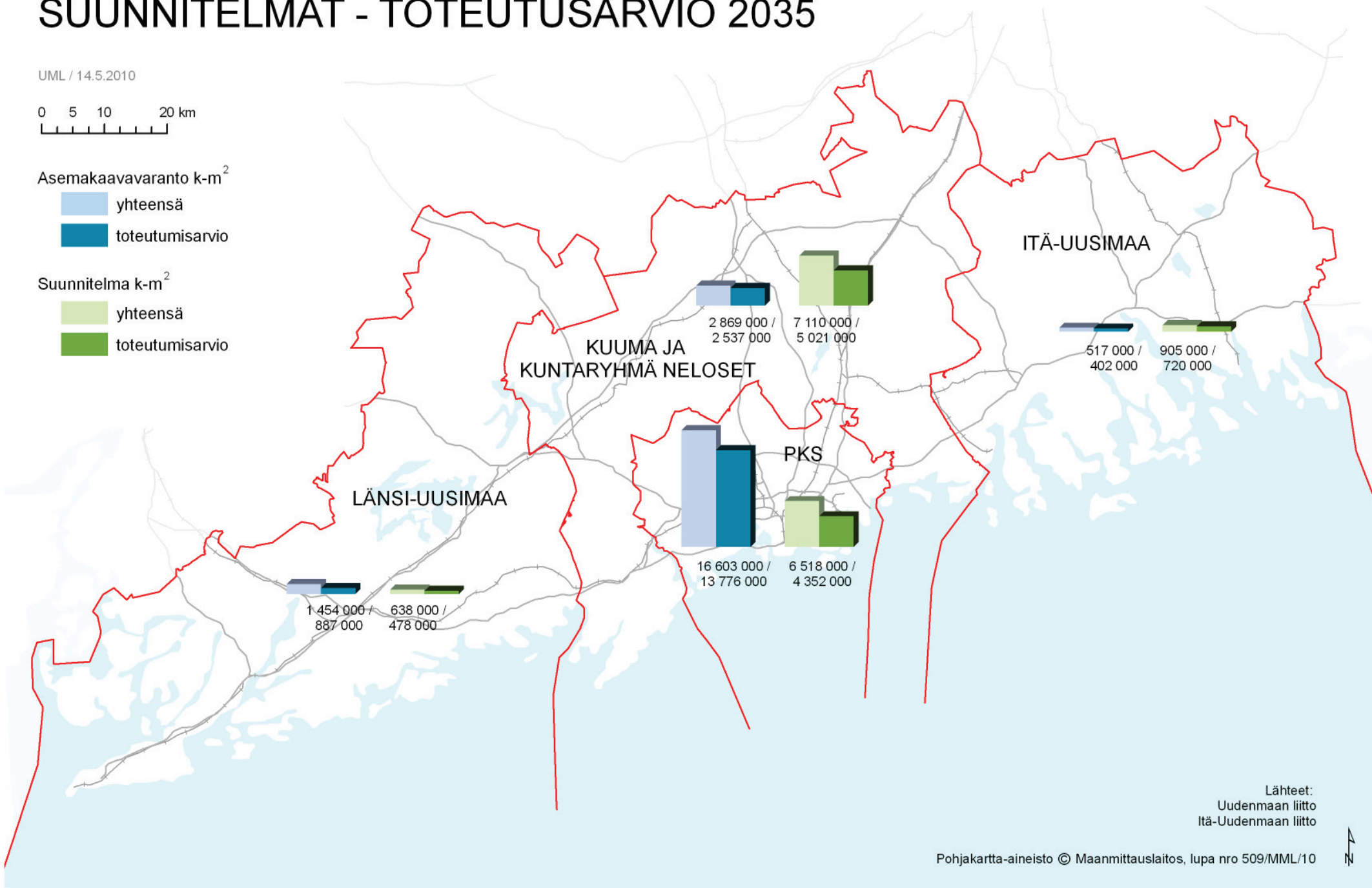
0 5 10 20 km

Asemakaavavaranto k-m²

yhteensä
toteutumisarvio

Suunnitelma k-m²

yhteensä
toteutumisarvio



Lähteet:
Uudenmaan liitto
Itä-Uudenmaan liitto

Pohjakartta-aineisto © Maanmittauslaitos, lupa nro 509/MML/10

ASUMISEN SUURIA POTENTIAALISIA ALUEITA Yli 100 000 k-m²

UML / 14.5.2010

0 5 10 20 km

■ Asemakaavoitettu alue 31.12.2008
(OIVA, 5.5.2010)

● Asemakaavavaranto

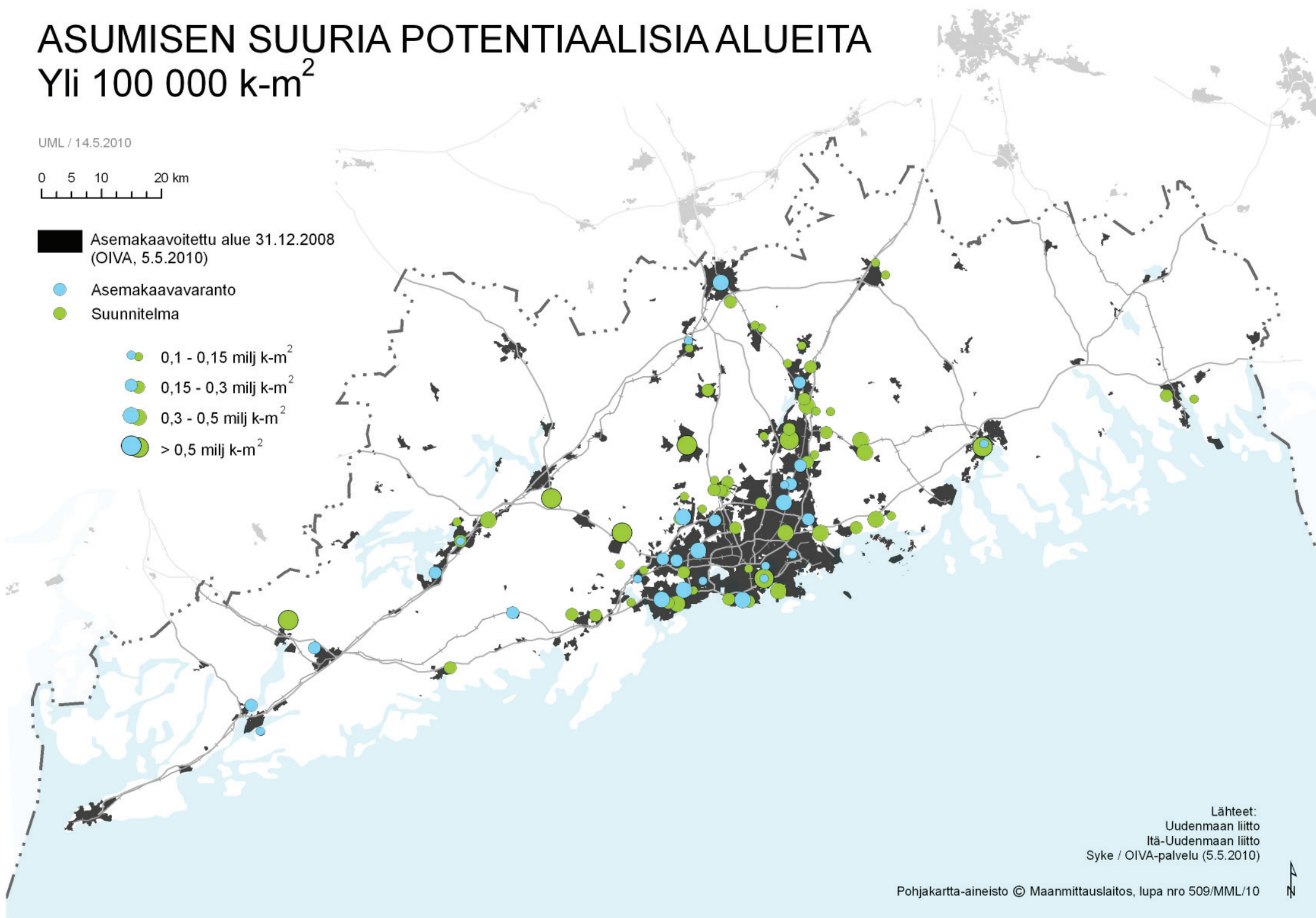
● Suunnitelma

● 0,1 - 0,15 milj k-m²

● 0,15 - 0,3 milj k-m²

● 0,3 - 0,5 milj k-m²

● > 0,5 milj k-m²



Lähteet:
Uudenmaan liitto
Itä-Uudenmaan liitto
Syke / OIVA-palvelu (5.5.2010)

Pohjakartta-aineisto © Maanmittauslaitos, lupa nro 509/MML/10

TYÖPAIKKOJEN SUURIA POTENTIALIALISIA ALUEITA

Yli 100 000 k-m²

UML / 14.5.2010

0 5 10 20 km

■ Asemakaavoitettu alue 31.12.2008
(OIVA, 5.5.2010)

● Asemakaavavaranto

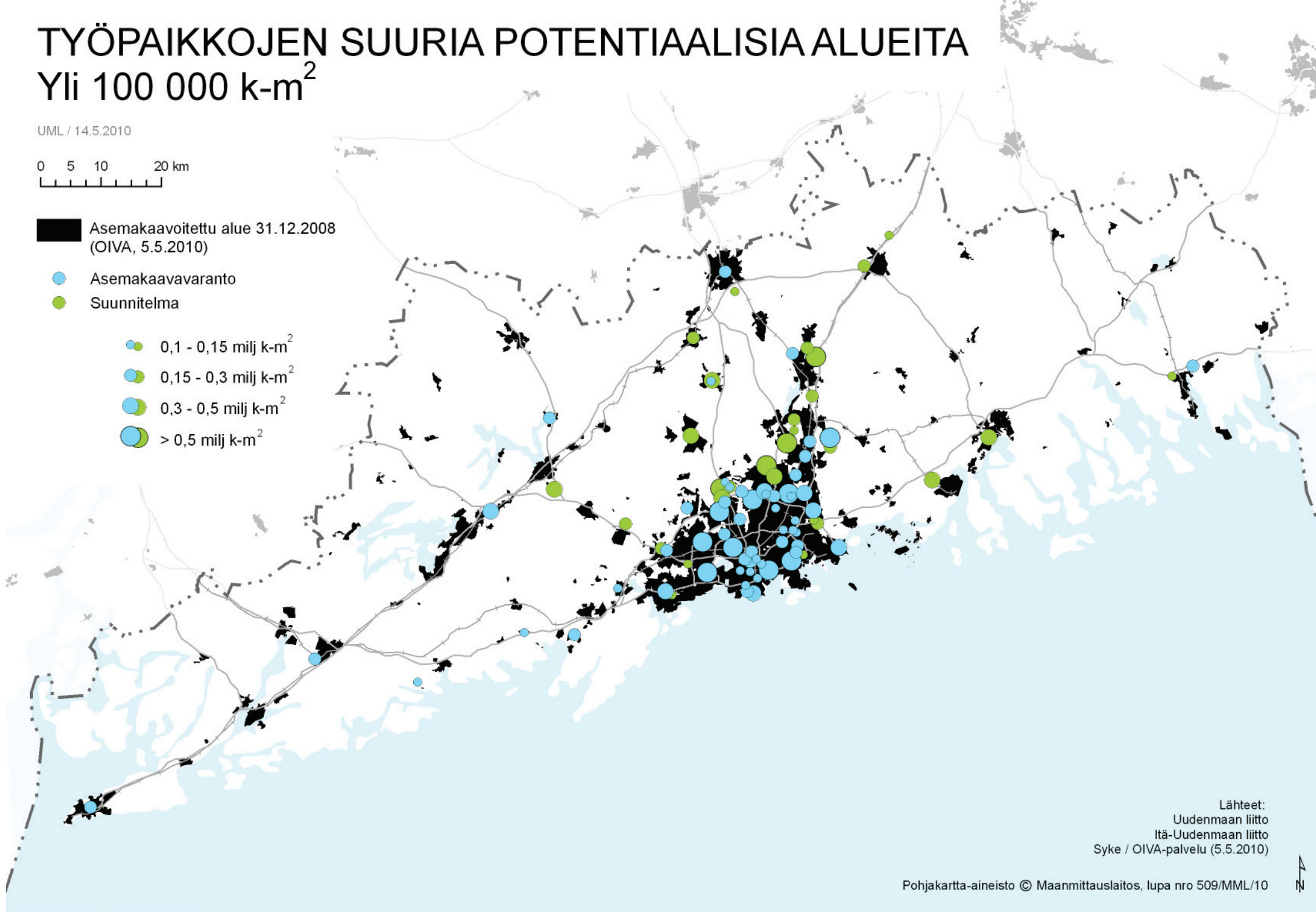
● Suunnitelma

● 0,1 - 0,15 milj k-m²

● 0,15 - 0,3 milj k-m²

● 0,3 - 0,5 milj k-m²

● > 0,5 milj k-m²



Lähteet:
Uudenmaan liitto
Itä-Uudenmaan liitto
Syke / OIVA-palvelu (5.5.2010)

Pohjakartta-aineisto © Maanmittauslaitos, lupa nro 509/MML/10



4 JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

Maakuntakaavan uudistamiseen liittyvissä Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakenne-malleissa (Uudenmaan liiton julkaisuja E 104 – 2010) varaudutaan 430 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2035 mennessä. Tämä tarkoittaa noin 22 milj. k-m²:n rakentamistarvetta, asumisväljyyden ollessa 50 k-m²/asukas. Tämän lisäksi on huomioitava nykyisten asukkaiden (n.1,5 milj. asukasta) asumisväljyyden kasvu, jonka on arvioitu olevan noin 10 milj. k-m², asumisväljyyden kasvaessa noin 7 k-m²/nykyinen asukas. Laskennallinen asumisen kerrosalatarve on yhteensä noin 32 milj. k-m² vuoteen 2035 mennessä, kun otetaan huomioon sekä väestön että asumisväljyyden kasvu.

Voimassa olevien asemakaavojen asumisen kaavavaranto on yhteensä noin 11 milj. k-m². Tästä kunnat ovat arvioineet toteutuvan noin 9 milj. k-m² vuoteen 2035 mennessä. Kunnat ovat ilmoittaneet kaavoittavansa asumiselle uutta kerrosalaa yhteensä noin 26 milj. k-m². Tästä kunnat ovat arvioineet toteutuvan vuoteen 2035 mennessä noin 21 milj. k-m². Asemakaavavarannon ja kuntien suunnitelmien sisältämistä asumisen kerrosalasta on arvioitu toteutuvan yhteensä noin 30 milj. k-m², joka on vain hieman vähemmän kuin laskennallinen asuntorakentamisen kerrosalatarve 32 milj. k-m².

Vuosittaisen asuntotuotantotarpeen arvioidaan olevan noin 1,2 milj. k-m² eli noin 15 000 asuntoa. Tämän perusteella voidaan arvioida, että 9 milj. k-m²:n asemakaavavaranto riittää lähes kahdeksan vuoden tarpeeseen. Kuntien suunnitelmissa olevat noin 21 milj. k-m² asumiseen riittää arvion mukaan lähes 18 vuoden tarpeeseen. Toteutuvaksi arvioidut asumisen kaavavarannot ja suunnitelmat riittävät yhteensä noin 25 vuoden tarpeeseen. Olennainen kysymys on, eheyttävätkö näiden varantojen ja suunnitelmien toteuttaminen yhdyskuntarakennetta vai onko joukossa myös sellaisia alueita, jotka hajauttavat rakennetta. Tätä kysymystä on tarpeen selvittää jatkossa tarkemmin. Vertailun vuoksi voi todeta, että Helsingin seudun 14 kunnan asuntotuotanto on pysynyt viime vuosina noin 9000 valmistuneen asunnon tasolla (Helsingin seudun asuntoraportti 2008, YTV).

Rakennemalleissa varaudutaan 250 000 työpaikan kasvuun, joka tarkoittaa noin 13 milj. k-m²:n rakentamistarvetta, työpaikkaväljyyden ollessa 50 k-m²/työpaikka. Voimassa olevien asemakaavojen työpaikkojen kaavavaranto on yhteensä noin 21 milj. k-m². Tästä kunnat ovat arvioineet toteutuvan noin 18 milj. k-m² vuoteen 2035 mennessä. Kunnat ovat ilmoittaneet kaavoittavansa työpaikoille uutta rakennus-alaa yhteensä noin 15 milj. k-m². Tästä kunnat ovat arvioineet toteutuvan vuoteen 2035 mennessä noin 11 milj. k-m².

Yhteensä asemakaavavarannon ja kuntien suunnitelmien sisältämistä työpaikkojen kerrosalasta on arvioitu toteutuvan noin 29 milj. k-m² vuoteen 2035 mennessä. Määrä on yli kaksinkertainen laskennalliseen työpaikkojen kerrosalatarpeeseen verrattuna. On todennäköistä, että työpaikkaväljyys ei kasva kuten asumisväljyys. Tällöin voidaan todeta, että työpaikkojen kaavavarantoja ja suunnitelmia on riittävästi.

Noin 60 % (6 341 708 k-m²) asumisen asemakaavavarannosta sijaitsee 2,5 km säteellä nykyisistä henkilöliikenteen käytössä olevista asemista. Vuoteen 2035 mennessä asemakaavoitettavista alueista asumista varten noin 35 % (9 182 026 k-m²) sijaitsee 2,5 km säteellä nykyisistä henkilöliikenteen käytössä olevista asemista. Noin 60 % (13 058 529 k-m²) työpaikkojen asemakaavavarannosta sijaitsee 2,5 km säteellä nykyisistä henkilöliikenteen käytössä olevista asemista. Vuoteen 2035 mennessä asemakaavoitettavista alueista työpaikkoja varten noin 40 % (6 284 598 k-m²) sijaitsee 2,5 km säteellä nykyisistä henkilöliikenteen käytössä olevista asemista.

Selvitys on yhteenveto Uudenmaan liiton kokoamasta kaavavarantoaineistosta, jota hyödynnetään maakuntakaavoituksessa ja voidaan tarvittaessa tarkentaa ja päivittää.

Lähteet

Helsingin kaupunki. MAL-2017. Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017. Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisuja 4/2008.

Itä-Uudenmaan liitto. Itä-Uudenmaan maakuntakaava 15.2.2010. Porvoo 2007.

Itä-Uudenmaan liitto. Itä-Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.8.2008 ja 15.6.2009. Porvoo 2009.

Itä-Uudenmaan liitto. Itä-Uudenmaan maakuntasuunnitelma 2040. 1.3.2010. Porvoo.

SYKE / Tilastokeskus. YKR-aineisto.

Uudenmaan liitto. Maakuntakaavan uudistaminen, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Helsinki 2009.

Uudenmaan liitto. Metropolialueelle kestävä aluerakenne (METKA). Helsinki 2008.

Uudenmaan liitto. Uudenmaan maakuntasuunnitelma 2033. Uudenmaan liiton julkaisuja A 21 – 2010.

Uudenmaan liitto. Uudenmaan maankäytön, asumisen ja liikenteen kehityskuvan vaihtoehdot. Helsinki 2008.

Uudenmaan liitto. Uudenmaan maakuntakaavan toteutustarkastelu TARKE. 2007.

Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto. Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakennemallit 2035. Uudenmaan liiton julkaisuja E 104 – 2010.

Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto. Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakennemallien arviointi. Uudenmaan liiton julkaisuja E 106 -2010.

Ympäristöministeriö. Tulevaisuuden alueidenkäytöstä päätetään nyt. Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Esite helmikuu /2009.

YTV Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta. Helsingin seudun asuntoraportti 2008.

VTt. Uudenmaan maankäytön kehityskuvavaihtoehtojen kasvihuonepäästöt – asumisväljyyden herkkystarkastelu. Helsinki 2008.



ISBN 978-952-448-309-4 ISSN 1236-6811 (nidottu)
ISBN 978-952-448-310-0 ISSN 1236-6811 (verkkoversio)

Uudenmaan liitto | Nylands förbund

Aleksanterinkatu 48 A | 00100 Helsinki
Alexandersgatan 48 A | 00100 Helsingfors | Finland
puh. | tfn +358 (0)9 4767 411 | fax +358 (0)9 4767 4300
toimisto@uudenmaanliitto.fi | www.uudenmaanliitto.fi

