

SeutuRAMAVA - pääkaupunkiseudun rakennusmaavarannot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut



SeutuRAMAVasta varantotiedot suunnittelun ja päätöksenteon tueksi

- **Paljonko, mihin käyttötarkoitukseen ja minne voidaan nykyisin voimassa olevien asemakaavojen mukaan pääkaupunkiseudulle rakentaa?**
- **Paljonko alueen rakennusoikeudesta on käytetty ja paljonko sitä on jäljellä?**
- **Sijaitseeko jäljellä oleva rakennusoikeus tyhjällä vai ennestään rakennetulla tontilla?**
- **Minkä omistajatahon omistuksessa varanto on?**
- **Millaisia muutoksia vireillä olevat asemakaavat tuovat varantoon?**

SeutuRAMAVA sisältää koottua ja yhtenäisin perustein laskettua tietoa rakennusmaavarannoista pääkaupunkiseudun neljästä kaupungista Helsingistä, Espoosta, Vantaalta ja Kauniaisista.

SeutuRAMAVA on tarkoitettu suunnittelua, hallintoa ja tutkimusta palvelevaksi työkaluksi. Se tarjoaa laajat mahdollisuudet esimerkiksi maankäytön, liikenneverkkojen, yhdyskuntarakenteen, kiinteistöpolitiikan, infrastruktuurin ja ilmastomuutokseen sopeutumisen analyysiin ja suunnitteluun. Paikkaan sidottu yksikkökohtainen RAMAVA-tieto on monipuolisesti yhdistettävissä muihin seudullisiin paikkatietoaineistoihin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä tuottaa SeutuRAMAVAn rakennusmaavarantotiedot Seudullisen perusrekisterin (SePe) rekisteriaineistoista. Vastaavia varantotietoja tuotti aikaisemmin Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta YTV.

RAKENNUSMAAVARANNON PERUSKÄSITTEITÄ

Rakennusmaavaranto kuvaa yleisenä käsitteenä kaavoitettujen alueiden rakentamismahdollisuuksia suunnittelutilanteesta ja kaavoitusvaiheesta riippumatta. Asemakaavoitettujen tonttien lisäksi siihen voidaan lukea niin vireillä olevat uudet asemakaavat kuin asemakaavamuutokset sekä yleiskaavoissa rakentamiseen osoitetut alueet. Laajasti käsitettynä rakennusmaavaranto voi kattaa myös kaavoittamatonta raakamaata.

Tonttivaranto ja **kaavavaranto** kuvaavat rajoitetummin vain asemakaavoitettujen tonttien rakennusmaavarantoa.

SeutuRAMAVA tarjoaa kaavavarantotiedot pääkaupunkiseudun lainvoimaisista asemakaavoista. Vireillä olevien asemakaavojen varannot ovat mukana siinä laajuudessa kuin kaupungit ovat ne vieneet omiin kuntarekistereihinsä. Alueilla, joilla on viereillä kaavamuutos SeutuRAMAVA sisältää sekä voimassa olevan että vireillä olevan kaavan mukaiset tiedot.

SeutuRAMAVA on paikkatietoa

SeutuRAMAVA koostuu asemakaavan mukaisista lähes 70 000 kaavayksiköstä kartalla. Kiinteistönmuodostustilanteesta riippuen kaavayksikkö voi olla rekisteritontti, ohjeellisen tonttijaon tai vireillä olevan tonttijaon mukainen tontti, jakamaton kortteli tai korttelinosa.

Kustakin kaavayksiköstä on käytettävissä runsaat 70 ominaisuustietoa. Perustiedot kuvaavat muun muassa kaavayksikön sijaintia ja käyttötarkoitusta, omistajalajia, kaavaa ja sen käsittelyvaihetta, rakennusoikeutta sekä rakennetun ja rakenteilla olevan kerrosalan määrää. SePe-tiedoista laskettuina tietoina SeutuRAMAVA sisältää varannon määrää ja kaavayksikön rakentamisastetta kuvaavia tietoja.

SeutuRAMAVAA varten on muodostettu uusi 40-luokkainen maanomistajaluokitus SePe-tietoihin pohjautuen. Se on yksityiskohtaisempi kuin kuntarekistereissä käytetyt luokitukset.

SeutuRAMAVAn tietoja voidaan tarkastella kaavayksiköittäin sekä summata vapaasti tarpeiden mukaan muodostettaville alueille. SeutuRAMAVA kertoo kuinka paljon kullakin yksiköllä on rakennusoikeutta ja kuinka paljon siitä on käytetty. Aineistosta selviää, mistä löytyy voimassa olevan asemakaavan mukaista rakentamatonta tonttimaata sekä millaisen omistajatahon omistuksessa alue on. Tiedot voidaan yhdistää myös muihin paikkatietoihin.

SeutuRAMAVA sisältää runsaat 70 ominaisuustietoa lähes 70 000 kaavayksiköltä.

Alue	Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten asemakaavoitetut alueet
Kaavat	Voimassa olevat asemakaavat ja vireillä olevat asemakaavat siltä osin kuin niistä löytyy tietoa kaupunkien ylläpitämistä kuntarekistereistä.
Tietoyksikkö	Lähes 70 000 kaavayksikköä (aluegeometrioina tai pisteinä)
Ajantasaisuus	Määräajoin koottava poikkileikkauseineisto (vähintään kerran vuodessa)
Ominaisuustiedot	Kaavayksikön sijainti (mm. koordinaatit, kiinteistötunnus, erilaiset aluejaot)
	Kaavayksikön rakennusoikeus ja käyttötarkoitus
	Kaavayksiköllä sijaitsevat rakennukset ja niiden käyttötarkoitukset
	Kaavayksikölle rakennettavat rakennukset (rakennusluvut)
	Kaavayksikön käytetty ja jäljellä oleva rakennusoikeus (kerrosneliömetreinä ja osuutena rakennusoikeudesta)
	Asemakaavan hyväksymisaika, käsittelyvaihe ja laji
	Varannon omistajalaji (ei yksittäisiä omistajia)
	Vireillä olevien asemakaavojen tuomat muutokset varantoon
Tiedostomuoto	MapInfo- ja dbf-muodossa

SeutuRAMAVA on laskennallista varantoa

SeutuRAMAVassa esitetään laskennallinen rakennusmaavaranto. Laskenta perustuu Seudullisen perusrekisterin kaavayksikkö- ja rakennustietoihin ja laskenta tehdään kaavayksiköittäin. Laskennan lähtökohtana on kullekin kaavayksikölle asemakaavassa määritelty kokonaisrakennusoikeus täydennettynä siihen mahdollisesti kuuluvalla lisärakennusoikeudella. Rakennusoikeudesta vähennetään kaavayksikölle rakennettujen ja rakenteilla olevien rakennusten kerrosalat ja saatua erotusta kutsutaan **teoreettiseksi varannoksi**.

Laskennallinen varanto on keskeinen suure SeutuRAMAVassa. Laskennallinen varanto saadaan vähentämällä kaavayksikön teoreettisesta varannosta kerrosala, joka arvioidaan jäävän kaavayksiköllä rakentamatta. Tässä arvioinnissa käytetään hyväksi aiemmin vastaavissa laskelmissa käytettyjä tulkintasääntöjä. Arvioinnissa otetaan huomioon kaavayksikön käyttötarkoitus, rakentamisaste ja teoreettinen varanto.

Asuinalueiden täydennysrakentamisen edellytysten tarkastelua varten on SeutuRAMAVassa laskennalliseen varantoon sisällytetty enemmän vajaasti rakennettua kerrosalaa kuin aiemmin. Ainoastaan pienet, alle 100 kerrosneliömetrin asuinkerrosalat ja työpaikkarakentamisessa 400 kerrosneliömetrin kerrosalat on jätetty pois laskelmista. HSY:llä on tavoitteena yhdessä kaupunkien kaavoittajien kanssa löytää yhteisesti hyväksytyjä laskenta- ja tulkintasääntöjä kaavan mukaan vajaasti rakennettujen alueiden täydennysrakentamismahdollisuuksien arvioimiseksi.

SeutuRAMAVAn varantolaskenta perustuu vähennyslaskuun seuraavilla muuttujilla:¹⁾

TEORVAR = KALA2 - KARA_YHT

LASKVAR = TEORVAR - X

TEORVAR = teoreettinen varanto, kerros-m²

LASKVAR = kaavayksikön laskennallinen varanto, kerros-m²

KALA2 = kokonaisrakennusoikeus eli kaavayksikön rakennusoikeus täydennettynä mahdollisilla lisärakennusoikeuksilla, kerros-m²

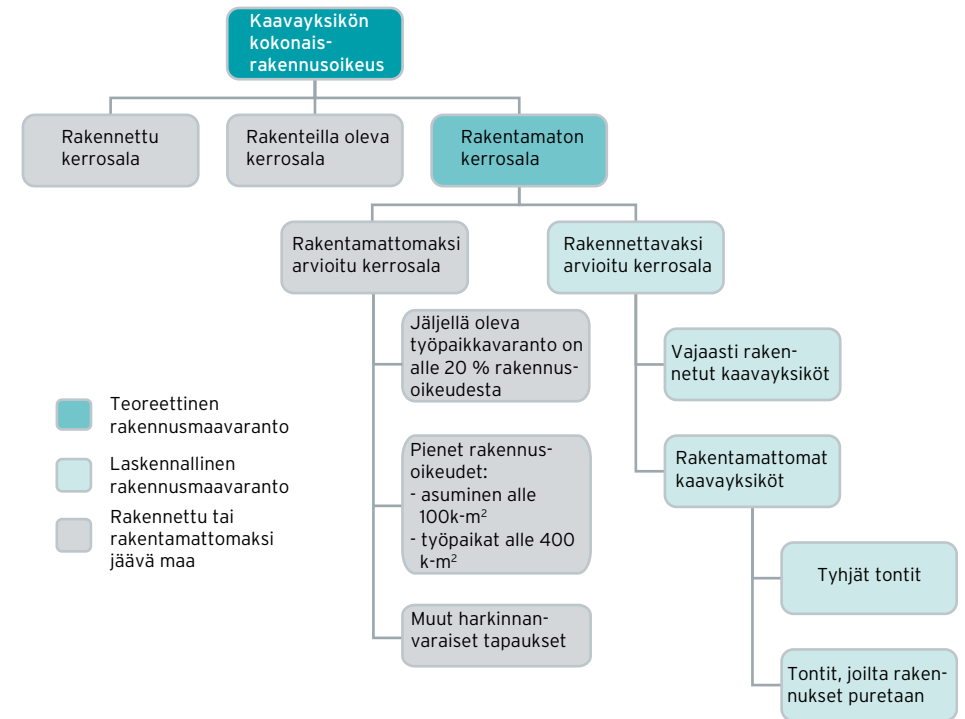
KARA_YHT = käyttöön otettu kerrosala eli kaavayksiköllä sijaitsevien rakennusten ja rakenteilla olevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala, kerros-m²

X = kaavayksiköllä jäljellä oleva kerrosala, joka kaavayksikön käyttötarkoitus ja rakentamisaste huomioon ottaen arvioidaan yhteisesti sovitulla säännöllä jäävän rakentamatta

¹⁾ kts. SeutuCD:n tietokuvaukset

SeutuRAMAVAn mukaan vain runsaalla kolmasosalla kaavayksiköistä on laskennallista varantoa. Laskennalliseen varantoon ei lasketa seuraavia tapauksia:

- asumiseen osoitetulla kaavayksiköllä jäljellä oleva varanto on alle 100 kerros-m²
- työpaikkarakentamiseen osoitetulla kaavayksiköllä jäljellä oleva varanto on alle 400 kerros-m² tai rakentamisaste yli 80 prosenttia.



Kuva: Teoreettinen ja laskennallinen rakennusmaavaranto.



Kaavavarantoa eri käyttötarkoituksiin

Asemakaavojen määrittelemät moninaiset kaavayksiköiden käyttötarkoituserkinnät on SeutuRAMAVassa yleistetty kuuteen luokkaan. Asuntorakentamisen osalta voidaan tarkastella kahta luokkaa eli pientalo- ja kerrostalorakentamista. Valtaosa pääkaupunkiseudun kaikista kaavayksiköistä (noin 70 000 yksiköstä) on asumista. Näistä neljä viidesosaa on pientalotontteja.

Työpaikkarakentamisen osalta käyttötarkoitukset on yleistetty kolmeen luokkaan.

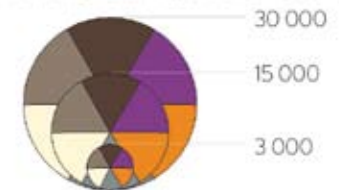
Kaavavarannon yleistetty luokittelu käyttötarkoituksittain

Asuminen	Pientalot
	Kerrostalot
Työpaikat	Yleiset rakennukset
	Liike- ja toimistorakennukset
	Teollisuus- ja varastorakennukset
	Muut kaavayksikö, joilla on rakennusoikeutta (esim. liikenneterminaalit, loma-asutusalueet, teknisen huollon alueet) tai luokittelematon varanto

KAAVAYKSIKÖN RAKENTAMISASTE

- tyhjä
- lähes tyhjä (rakentamisaste alle 20 %)
- vajaasti rakennettu (20-34 %)
- vajaasti rakennettu (35-49 %)
- vajaasti rakennettu (50-79%)
- täysi (80 % tai enemmän)

VARANTO KÄYTTÖTARKOITUKSITTAIN, KERROS-M²



- asumisen varanto, pientalot
- asumisen varanto, kerrostalot
- työpaikkavaranto, yleiset rakennukset
- työpaikkavaranto, liike- ja toimistorakennukset
- työpaikkavaranto, teollisuus- ja varastorakennukset
- muu tai luokittelematon varanto

Kartta vasemmalla: SeutuRAMAVA kertoo paljonko ja mihin käyttötarkoitukseen kullekin kaavayksikölle voi rakentaa (ympyrä) sekä sijaitseeko jäljellä oleva rakennusoikeus tyhjällä vai ennestään rakennetulla tontilla (rakentamisaste).

SeutuRAMAVAssa on uusi omistajaluokitus

SeutuRAMAVAA varten on luotu uusi 40-luokkainen kaavayksikön omistajaa kuvaava ryhmittely. Pyrkimyksenä on ollut omistajatiedon mahdollisimman yksityiskohtainen ryhmittely. Varantoietojen käyttäjät voivat halutessaan summata näitä luokkia oman käyttötärpeensa mukaisesti kokonaisuuksiksi. SeutuRAMAVA ei sisällä tietoa yksittäisistä omistajista.

Kuntarekistereiden käyttämään 14-luokkaiseen omistajalajitietoon verrattuna voidaan nyt uutuutena ja omina ryhminään tarkastella muun muassa:

- rakennusliikkeitä ja rakennuttajia
- valtion eri hallintokuntia
- yksittäisiä kuntia.

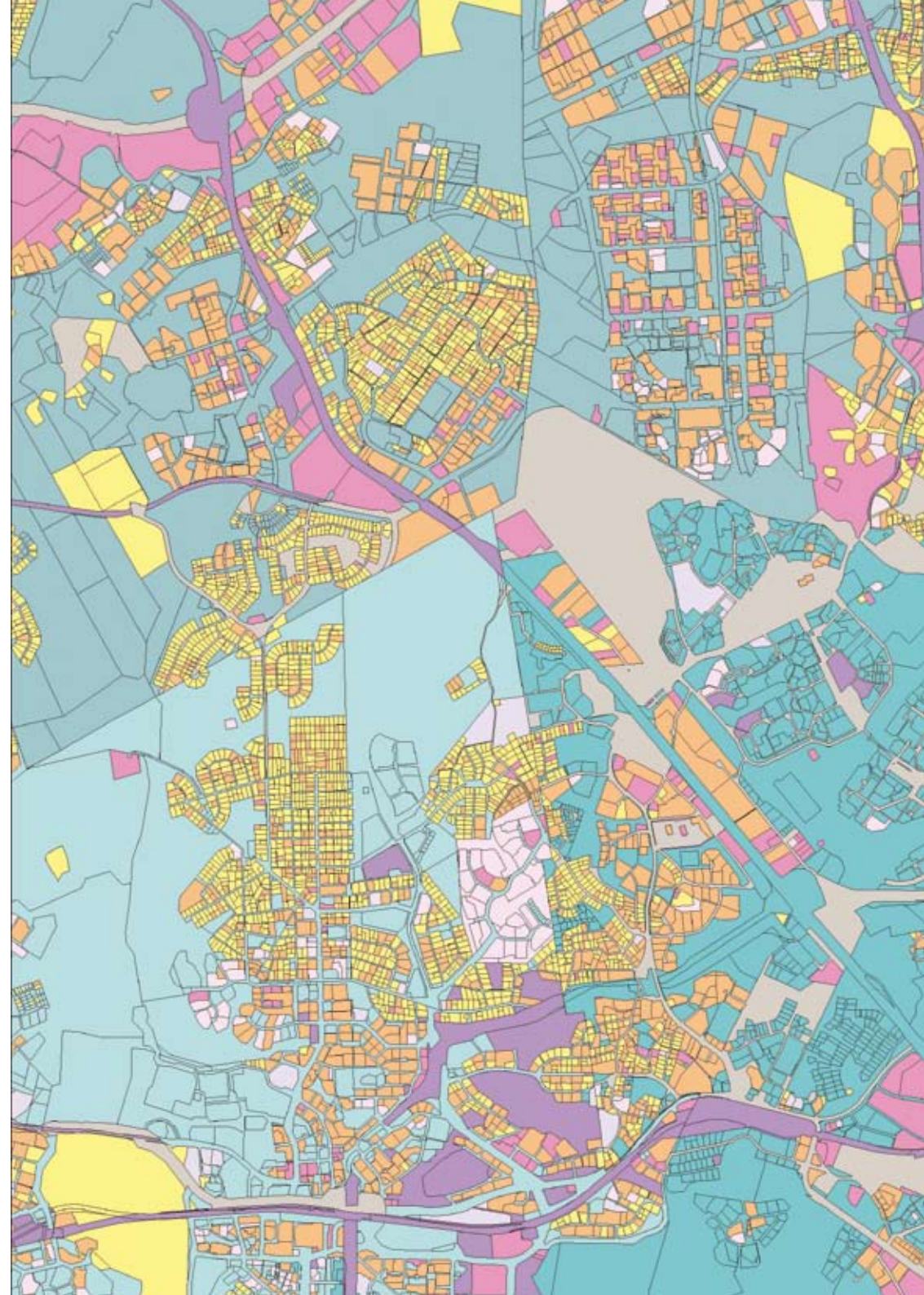
Rakennusliikkeiden ja rakennuttajien omistajatiedot eivät ole täysin kattavia. Yritykset eivät läheskään aina osta kiinteistöä omiin nimiinsä, vaan se hankitaan esimerkiksi rakennettavan taloyhtiön nimiin. Osa näistä tapauksista on voitu rekisteritiedoista tunnistaa ja ne on luokiteltu omaksi ryhmäkseen: rakennus- tai rakennuttajayritys asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön asiamiehenä. Rakennusliikkeet ja rakennuttajat ovat myös jossain määrin solmineet pitkäaikaisia vuokrasopimuksia rakennettavista tonteista, jolloin vuokranantaja säilyy omistajana.

MAANOMISTAJA

- Helsinki
- Espoo
- Vantaa
- Yksityinen, perikunta
- Asuin- tai kiint. oy
- Rakennusliike, rakennuttaja ym.
- Pankki, vakuutuslaitos, muu yritys
- Seurakunta, säätiö, ym.
- Valtio
- Puuttuva tieto

Anestix © HSY, Seudullinen perusrekisteri SePe

Kartta oikealla:
SeutuRAMAVAn maanomistajaa koskevat tiedot
tarjoavat tarkimmillaan jopa 40 omistajaryhmää.



Haluatko seudullisten tietojen käyttäjäksi?

SeutuRAMAVA on osa Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä HSY:n kokoamia ja yhtenäisin perustein määriteltyjä seudullisia paikkatietoaineistoja, jotka on tarkoitettu pääsääntöisesti pääkaupunkiseudun neljän kaupungin eli Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten omaan käyttöön.

SeutuRAMAVAn kaavayksikkökohtaiset tiedot julkaistaan vuosittain SeutuCD:llä. Rekisteriaineistot ovat SeutuCD:llä sekä MapInfo- että taulukkomuotoisessa dbf-formaatissa. Seudulliset paikkatietoaineistot taustakarttoineen palvelevat kaupunkien suunnittelua, hallintoa, tutkimusta ja päätöksentekoa monipuolisena tietopakettina.

SeutuRAMAVAN ja SeutuCD:n käyttöön haetaan lupaa HSY:stä. Käyttölupa on henkilökohtainen ja sen voi saada ainoastaan Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeissa, HSY:ssä tai Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymässä (HSL) työskentelevä henkilö. Myös edellä mainittujen organisaatioiden konsulttina työskentelevä henkilö voi saada käyttöluvan kulloinkin erikseen nimettyä toimeksiantoa varten. Muille ei kaavayksikkökohtaista SeutuRAMAVA-aineistoa luovuteta. Ei-kaupalliseen opiskelu- ja tutkimuskäyttöön luovuttaminen harkitaan tapauskohtaisesti. Käyttölupalomake löytyy HSY:n verkkosivuilta osoitteesta www.hsy.fi/seutucd -> SeutuCD:n käyttöluvat.

TIETOPALVELU

HSY tekee tilauksesta myös räätälöityjä analyysejä SeutuRAMAVASTA. Aineistoja ei tällöin kuitenkaan luovuteta markkinointitarkoituksiin eikä jälleenmyytäväksi. Kartta-aineistojen osalta HSY toimii SeutuCD:n luovutusehtojen mukaisesti. RAMAVA-analyyseiden pohjaksi tarvittavien kartta-aineistojen myynti tapahtuu tällöin alkuperäistuottajien kautta.

TIETOSUOJA JA JULKAISUEHDOT

SeutuRAMAVA ja SeutuCD sisältävät tietosuojan osalta osin arkaluontoista tietoa ja käyttöoikeuslomakkeen allekirjoittaessaan käyttäjä sitoutuu huomioimaan tietosuojasäädökset tietojen julkaistessaan. SeutuCD:n ja SeutuRAMAVAn rekisteriaineistoja käytettäessä on lähde mainittava.

Kartta-aineistojen julkaisusta on annettu omat yksityiskohtaiset ohjeensa SeutuCD:n mukana tulevassa kirjassa. Pääsääntö on, että karttoja julkaistaessa on käyttäjän otettava yhteyttä kartantuottajaan ja pyydettyä oma, mahdollisesti maksullinen julkaisulupnumero.

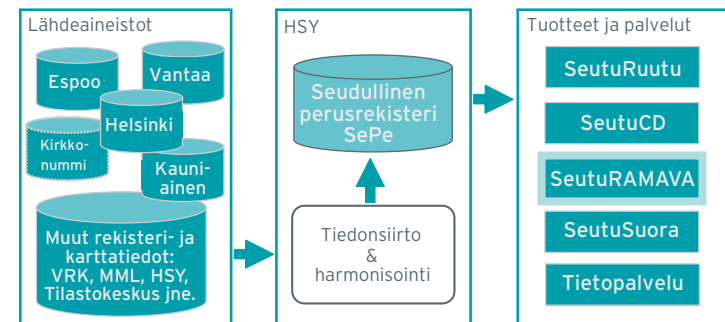
SeutuRAMAVA-tietoja ei saa julkaista yksilöitävissä muodossa kaavayksikkötasolla. Julkaistessa tiedot tulee yleistää esimerkiksi kaupunginosatasolle.

LISÄTIETOJA JA KÄYTTÖOIKEUSLOMAKKEET

Kerromme mielellämme lisää tuotteistamme ja palveluistamme. Käyttäjät ovat olleet alusta asti mukana seudullisten paikkatietoaineistojen tuottamisessa ja kehitystyötä tehdään edelleen käyttäjälähtöisesti. Otamme mielellämme vastaan kommentteja, toiveita ja kehitysideoita.

www.hsy.fi/seuturamava

Sähköposti: sepe@hsy.fi
 Palvelupuhelin: 045 657 8850



Kuva: HSY kokoaa SeutuRAMAVAA Seudullisen perusrekisterin tiedoista osana seudullisia tuotteita ja palveluja.



Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
PL 100, 00066 HSY, Opastinsilta 6 A, 00520 Helsinki
Puh. 09 156 11, Fax 09 1561 2011, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
PB 100, 00066 HRM, Semaforbron 6 A, 00520 Helsingfors
Tfn 09 156 11, Fax 09 1561 2011, www.hsy.fi