

SeutuRAMAVA

pääkaupunkiseudun asemakaavavaranto



Suunnittelun ja päätöksenteon tietolähde

SeutuRAMAVA sisältää yhtenäisin perustein tuotettua tietoa pääkaupunkiseudun neljän kaupungin Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten voimassa olevien asemakaavojen varannosta.

SeutuRAMAVA on tarkoitettu suunnittelua, hallintoa ja tutkimusta palvelevaksi työkaluksi. Se tarjoaa laajat mahdollisuudet esimerkiksi maankäytön, liikenneverkkojen, yhdyskuntarakenteen, kiinteistöpolitiikan, infrastruktuurin ja ilmastomuutoksen sopeutumisen analyysihin ja suunnitteluun. Kaavayksikkökohtainen paikkatieto on monipuolisesti yhdistettävissä muihin seudullisiin paikkatietoa-aineistoihin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä tuottaa SeutuRAMAVA -aineiston kuntarekisteritietoihin perustuvan Seudullisen perusrekisterin (SePe) tiedoista. SeutuRAMAVA tuotetaan kahdesti vuodessa, ja laskennan tuloksena on kyseisen laskentahetken poikkeikkaustilanne. HSY ylläpitää ja tarkentaa tuotantoprosessia yhteistyössä kuntien kaavoituksen asiantuntijoiden kanssa.

Aineiston olennaista tietosisältöä on

- asemakaavoitettu kerrosala käyttötarkoituksittain
- käyttöönotettu kerrosala sekä jäljellä oleva kerrosala eli varanto
- rakentamisaste
- kerrosalan sijainti
- kerrosalan omistava taho



Paikkatietoa pääkaupunkiseudulta

SeutuRAMAVA koostuu asemakaavan mukaisista kerrosalaa sisältävistä kaavayksiköistä. Kiinteistönmuodostustilanteesta riippuen kaavayksikkö voi olla esimerkiksi rekisteritontti, ohjeellisen tai vireillä olevan tonttijaon mukainen tontti, jakamaton kortteli tai korttelinosa.

Kustakin kaavayksiköstä on käytettävissä useita kymmeniä ominaisuuksitietoja. Perustiedot kuvaavat mm. kaavayksikön sijaintia ja käyttötarkoitusta, omistajalajia, rakennusoikeutta sekä rakennetun ja rakentamatta olevan kerrosalan määrää. Tietoja voidaan tarkastella kaavayksiköittäin sekä summata vapaasti tarpeiden mukaan halutuille alueille.

Aineisto	
Alue	Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kerrosalaa sisältävät voimassa olevat kaavayksiköt
Tietoyksikkö	Yli 71 000 kaavayksikköä joko aluegeometriana tai pisteenä
Ajantasaisuus	Määräajoin tuotettava poikkileikkausaineisto (kahdesti vuodessa)
Ominaisuustiedot	Kaavayksikön sijainti (mm. koordinaatit, erilaiset aluejaot)
	Kaavayksikön rakennusoikeus ja käyttötarkoitus
	Kaavayksikön käytetty ja jäljellä oleva rakennusoikeus (kerrosneliömetreinä ja osuutena rakennusoikeudesta)
	Omistajaluokitus (ei yksittäisiä omistajia)
Tiedostomuoto	MapInfo- ja dbf-muodossa

Varantolaskentasääntöjä

SeutuRAMAVAn varantolaskenta perustuu vähennyslaskuun seuraavilla muuttujilla: (kts. tarkemmin SeutuCD:n tietokuvaukset):

TEORVARA = KALA-KARA_YHT

LASKVARA = TEORVARA +X tai -X

TEORVARA = teoreettinen varanto, kerrosneliömetreinä

LASKVARA = kaavayksikön laskennallinen varanto, kerrosneliömetreinä

KALA = kaavayksikön kokonaisrakennusoikeus kerrosneliömetreinä

KARA_YHT = käyttöön otettu kerrosala eli kaavayksiköllä sijaitsevien rakennusten ja rakenteilla olevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala kerrosneliömetreinä

X = kaavayksikön jäljellä oleva tai käyttöön otettu kerrosala, joka kaavayksikön käyttötarkoitus ja rakentamisaste huomioon ottaen arvioidaan yhteisesti sovituilta säännöillä jäävän rakentamatta tai arvioidaan purettavaksi

Asemakaavavaranto

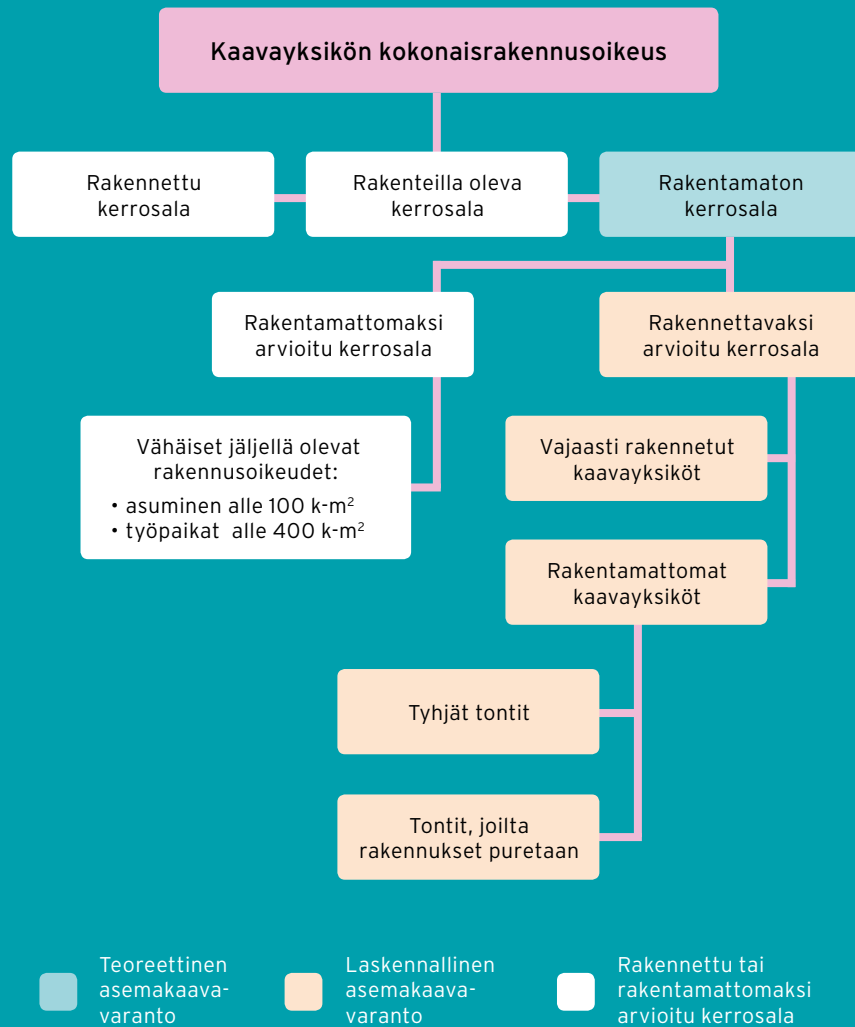
Ominaisuustiedoissa esitetään sekä teoreettinen että laskennallinen asemakaavavaranto. Laskenta perustuu Seudullisen perusrekisterin kaavayksikkö- ja rakennustietoihin, ja laskenta tehdään kaavayksiköittäin.

Laskennan lähtökohtana on kullekin kaavayksikölle asemakaavassa määritelty kokonaisrakennusoikeus. Rakennusoikeudesta vähennetään kaavayksikölle rakennettujen ja rakenteilla olevien rakennusten kerrosalat, ja saatua erotusta kutsutaan **TEOREETTISEKSI VARANNOKSI**. Yleensä varantotarkasteluissa käytetään kuitenkin laskennallista varantoa, joka kuvaa paremmin todellisia rakentamismahdollisuuksia.

LASKENNALLINEN VARANTO on keskeinen käsite. Laskennallinen varanto on sopimuksenvarainen luku, ja se pyrkii kuvaamaan käyttöön otettavissa olevaa varannon määrää tarkemmin kuin teoreettinen varanto. Arvioinnissa otetaan huomioon kaavayksikön käyttötarkoitus, rakentamisaste ja teoreettinen varanto.

Laskennallinen varanto saadaan vähentämällä kaavayksikön teoreettisesta varannosta kerrosala, jonka arvioidaan jäävän kaavayksiköllä rakentamatta. Asumisen osalta ainoastaan vähäinen, alle 100 kerrosneliömetrin kaavayksikkökohtainen varanto nollataan. Työpaikkarakentamisen osalta vastaavana rajana on 400 kerrosneliömetriä.

Jos kaavayksikkö on hyvin vajaasti rakennettu eli sen rakennusoikeudesta on käytetty alle 20 prosenttia (=lähes tyhjä yksikkö), se luokitellaan laskennassa tyhjäksi tontiksi ja sen rakennettu kerrosala ei vähennä laskennallista varantoa. Näissä tapauksissa laskennallinen varanto voi olla isompi kuin teoreettinen varanto. Laskennallisen varannon tulkintasäännöt on muodostettu yhteistyössä HSY:n ja pääkaupunkiseudun kuntien asiantuntijoiden kesken.



Rakennusmaavarannon peruskäsitteitä

Rakennusmaavaranto kuvaa yleisenä käsitteenä kaavoitettujen alueiden rakentamismahdollisuuksia suunnittelutilanteesta ja kaavoitusvaiheesta riippumatta.

Asemakaavoitettujen tonttien lisäksi siihen voidaan lukea niin vireillä olevat asemakaavat kuin yleiskaavoissa rakentamiseen osoitetut alueet. Laajasti käsitettynä rakennusmaavaranto voi kattaa myös kaavoittamatonta raakamaata.

Tonttivaranto ja asemakaavavaranto kuvaavat rajoitetummin vain asemakaavoitettujen alueiden rakennusmaavarantoa. SeutuRAMAVA tarjoaa kaavavarantotiedot pääkaupunkiseudun voimassa olevista asemakaavoista.

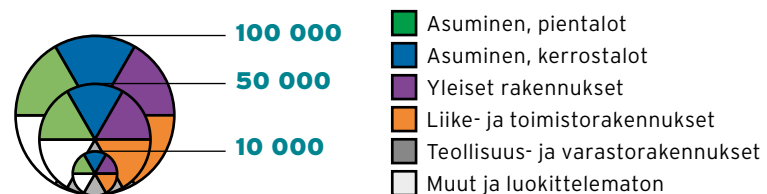
Varantoa eri käyttötarkoituksiin

Asemakaavojen määrittelemät moninaiset kaavayksiköiden käyttötarkoituserkinnot on SeutuRAMAVassa yleistetty eri pääkäyttötarkoituserkinnoihin. Asuntorakentamisen osalta on mahdollista tarkastella kahta luokkaa, pientalo- ja kerrostalorakentamista. Valtaosa pääkaupunkiseudun kaikista kerrosalaa sisältävistä kaavayksiköistä on osoitettu asumiseen.

Kaavavarannon yleistetty luokittelu pääkäyttötarkoituksittain

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

Laskennallinen varanto käyttötarkoituksittain



Kaavayksikön rakentamisaste





Haluatko seudullisten tietojen käyttäjäksi?

SeutuRAMAVA on osa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n tuottamia, yhtenäisin perustein määriteltyjä seudullisia paikkatietoaineistoja.

Aineistot on tarkoitettu pääsääntöisesti pääkaupunkiseudun neljän kaupungin eli Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten omaan käyttöön. Seudulliset paikkatietoaineistot taustakarttoineen palvelevat kaupunkien suunnittelua, hallintoa, tutkimusta ja päätöksentekoa monipuolisena tietopakettina.

SeutuRAMAVAn kaavayksikkökohtaiset tiedot julkaistaan SeutuCD:llä alkuvuodesta, ja lisäksi SeutuRAMAVA tuotetaan erikseen syksyisin. Rekisteriaineistot ovat SeutuCD:llä sekä MapInfo- että taulukkomuotoisessa dbf-formaatissa.

Käyttöoikeuden hakeminen

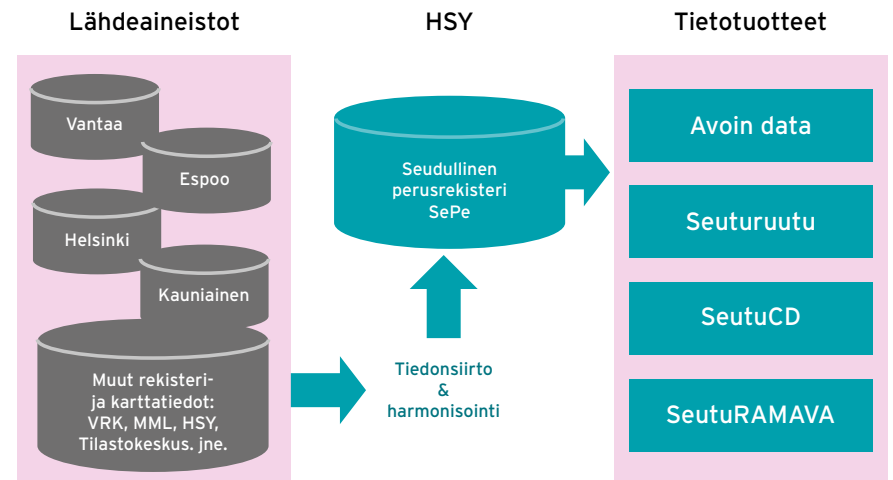
SeutuRAMAVAn ja SeutuCD:n käyttöön haetaan lupaa HSY:stä, joka myöntää käyttöluvut kuntien määrittelemien perusteiden mukaisesti. Luovutuskäytäntöjä ohjaa pääkaupunkiseudun rekisteriyhteistyöryhmä. Käyttölupa on henkilökohtainen ja sen voi saada ainoastaan Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeissa, HSY:ssä tai Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymässä (HSL) työskentelevä henkilö työtehtävien niin vaatiessa.

Myös edellä mainittujen organisaatioiden konsulttina työskentelevä henkilö voi saada käyttöluvan erikseen nimettyä toimeksiantoa varten. Muille ei kaavayksikkökohtaista SeutuRAMAVA-aineistoa luovuteta. Ei-kaupalliseen opiskelu- ja tutkimuskäyttöön luovuttaminen harkitaan tapauskohtaisesti. Käyttölupahakemukset on toimitettava kirjallisesti HSY:lle. Hakemuslomake löytyy HSY:n kotisivuilta. SeutuRAMAVA on tarkasteltavissa kuntien viranhaltijoille suunnatussa SeutuRuutu -karttakäyttöliittymässä, joka on uudistettu alkuvuodesta 2015.

SeutuRAMAVA on jaossa avoimena datana kaupunginosittain ja tilastoalueittain yleistettynä. Avoimen datan voi ladata MapInfo, Esri tai KML-formaatissa: www.hsy.fi/avoindata

Tietosuoja ja julkaisuehdot

SeutuRAMAVA ja SeutuCD sisältävät tietosuojan osalta osin arkaluontoista tietoa ja käyttöoikeuslomakkeen allekirjoittaessaan käyttäjä sitoutuu huomioimaan tietosuojasäännökset tietoja julkaistessaan. SeutuCD:n ja SeutuRAMAVAn rekisteriaineistoja käytettäessä on lähde mainittava. SeutuRAMAVA-tietoja ei saa julkaista yksilöitävässä muodossa kaavayksikkötasolla. Julkaistaessa tiedot tulee yleistää esimerkiksi kaupunginosatasolle.



Lisätietoja ja käyttöoikeuslomakkeet

Lisää tietoa osoitteessa www.hsy.fi, kohdassa **Asiantuntijalle** > **Seututietoa**

HSY ottaa mielellään vastaan kommentteja ja kehitysehdotuksia.

Sähköposti: sepe@hsy.fi
Palvelupuhelin virka-aikana:
045 657 8850



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

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