



Vantaan pientaloalueiden täydennysrakentaminen

Hirsitaloteollisuus 6.4.2017

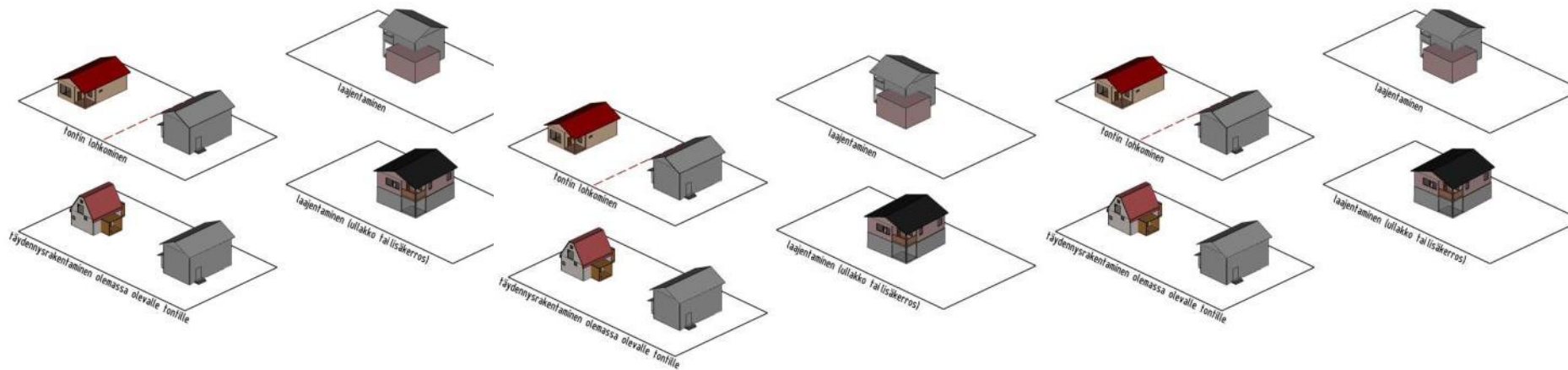
Rakennusvalvontajohtaja Pekka Virkamäki,
Vantaan kaupunki

Nykytilanne

- Pientaloalueita eri puolilla Vantaata
 - Vanhoilla rintamamies ja ennen vuotta 2000 kaavoitetuilla alueilla yli 1 M kem² rakentamatonta
- Pientalotontteja luovutettu 50 kpl/vuosi
 - Viime vuosina ei kaavoitettu uusia pientaloalueita
 - Kallis kunnalistekniikka, palvelut, julkinen liikenne
- Kaupungilla vähän maata
 - Tavoitteena olemassa olevien tiivistäminen
 - Markkinointi, lisärakennusoikeus

Vantaan pientaloprojekti 2015–2018

- Kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan yhteinen kehittämishanke
- Vantaalla tavoitteena kasvaa pääasiassa täydennysrakentamisen kautta ja kehittää pientaloalueita
- Hanke käynnistyi syksyllä 2015



Kuinka paljon pienille omakotitaloille löytyisi rakennuspaikkoja?



KUVAT:

<http://yksiopuutarhassa.fi/>

<http://www.jukkatalo.fi/mallisto/pikkujukka/33-10m/>

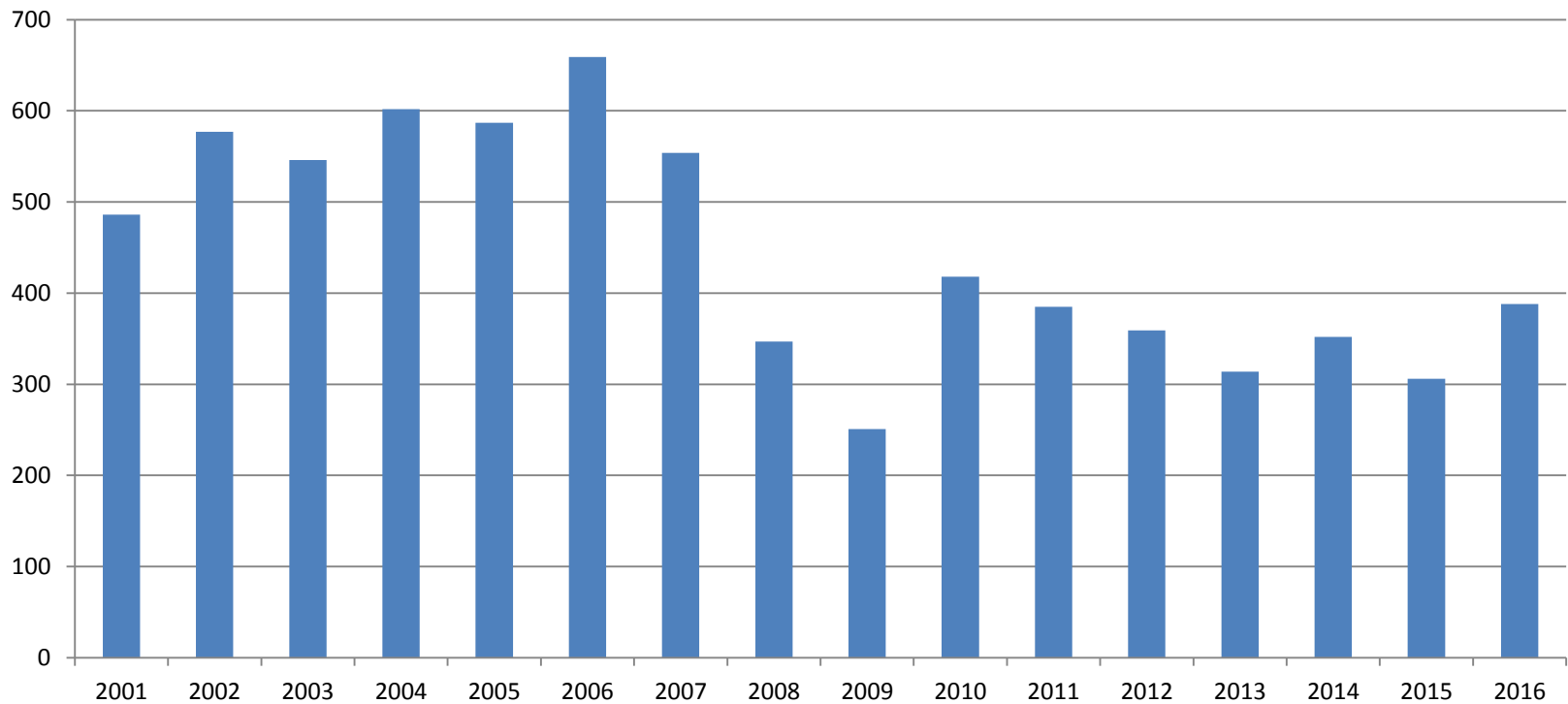
<http://www.minihouse.fi/>



Pientalorakentaminen Vantaalla

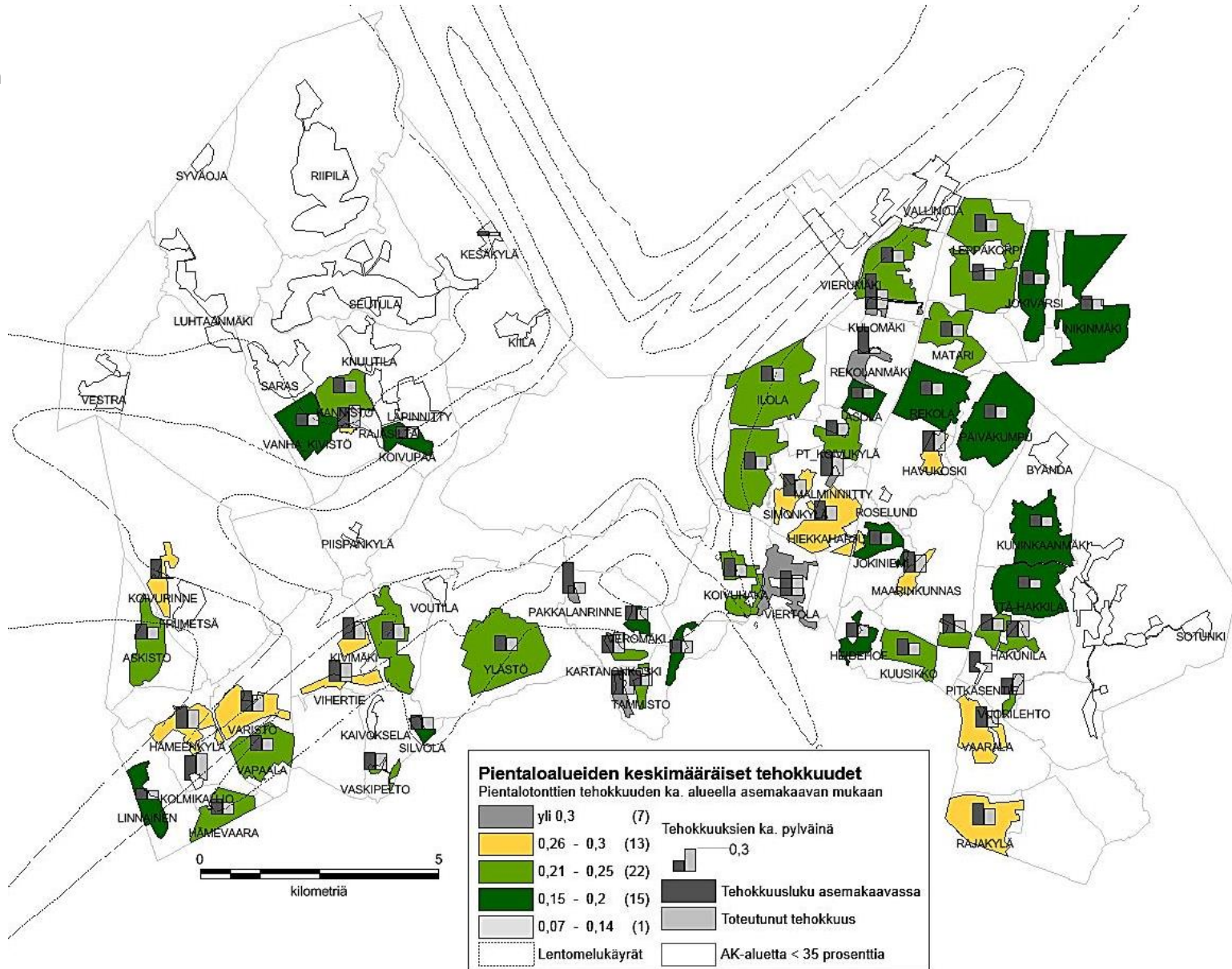
- Pientalorakentaminen on vähentynyt Vantaalla 2000-luvulla
- Nykyisin n. 300-400 vuosittain, aiemmin yli 500 lupaa

Pientaloasuntojen myönnetyt luvat 2001-2016



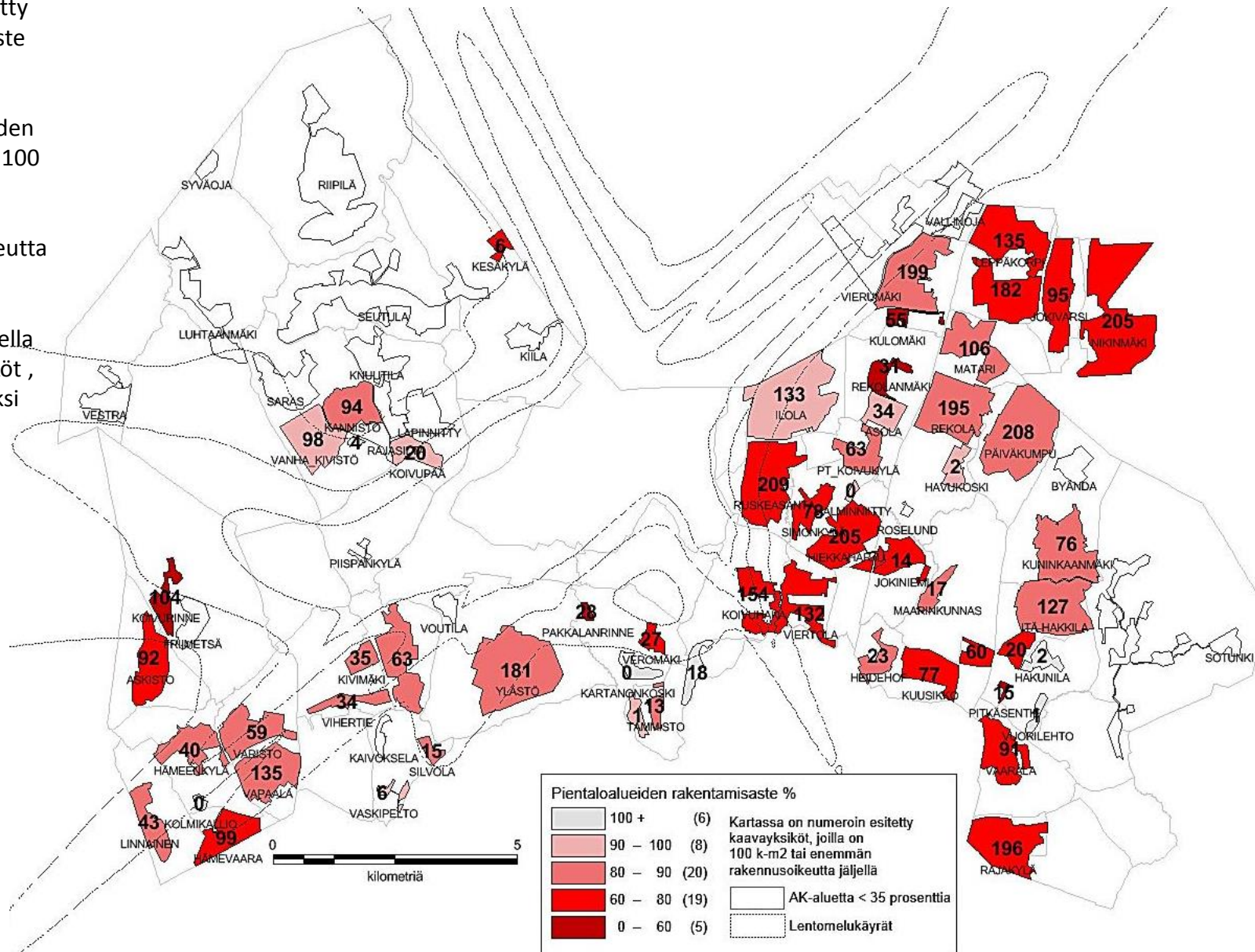
Pientaloalueiden asemakaavan mukaiset rakennustehokkuudet

- Väreillä esitetty asemakaavan tehokkuusluvun suuruus
- Pylväillä asemakaavan tehokkuuden ja toteutuneen välinen erotus
- Matala tehokkuus ja käyttämätön varanto → potentiaalia



Pientaloalueiden rakentamisaste ja kaavayksiköt, joilla jäljellä rakennusoikeutta yli 100 k-m2

- Väreillä esitetty rakentamisaste
- Numeroilla kaavayksiköiden määrä, joilla 100 k-m2 tai enemmän rakennusoikeutta
- Käyttämätön varanto alueella ja kaavayksiköt, joilla tarpeeksi jäljellä → potentiaalia



3D-mallinnus täydennysrakentamisessa

Alkuperäinen tontti on jaettu kahdeksi tontiksi, joille on sijoitettu paritalo ja omakotitalo



Alkuperäiselle tontille on sijoitettu kolmen asunnon rivitalo

Alkuperäinen tontti on jaettu neljäksi tontiksi



Pieni omakotitalo "Yksiö puutarhassa"

Alkuperäinen tontti on jaettu kahdeksi tontiksi



Alkuperäinen tontti on jaettu kolmeksi tontiksi

Kuvat: Katja Masjagutova / Vantaan kaupunki

Pientaloalueiden tiivistämiskeinot

- Kokeilulaki PKS + Turku 2011
 - ELYn poikkarit kuntien päätettäviksi (rakennusoikeus)
 - Vantaalla laajennettiin vähäisen poikkeamisen käyttöä
 - Rakennusluvan yhteydessä max 30 %
 - Normaalit MRL perusteet, riidattomat tapaukset (naapurit)
 - Hyviä kokemuksia, ei juurikaan ongelmia
 - Keskimäärin poikkeamiset alle 10% noin puolessa hankkeista
- Poikkeamiset siirrettiin kunnille viime vuonna

Tiivistäminen kokeiluna

- Kaavoituksella pientaloalueiden tehokkuuden nostaminen lähes mahdotonta
- Alueelliset poikkeukset ei sallittuja
 - KARALUSU vaiheittainen asemakaava ?
- Pääasiassa tiivistäminen tapahtuu kaavan mukaisella täydennysrakentamisella
- **Mahdollisuus potentoida tiivistymistä aktiivisella ”vähäisten poikkeamisten” tai poikkeamispäätösten käytöllä tonttikohtaisesti**

Toimintatavan kehittäminen

- Tavoite TA + Strategia nostaa pientalojen määrä 350 kpl 2018- 450 kappaleeseen
- Pientaloprojektimalli kokeilussa
 - Alueellinen tilaisuus jossa tiivistämistarkastelu 3D
 - 0.15 nostetaan 0.20 tai 0.25
 - Ilmoittautuneille rakennusvalvonnan työpaja jossa tarkastellaan tonttikohtaisesti tiivistäminen ja mahdollisesti tarvittava lisärakennusoikeus

Yhteenveto

- Täydennysrakentamiselle potentiaalisia alueita löytyy useampia
- Näille alueille, joilla on matala rakennustehokkuus ja rakentamisaste tehdään tarkempia tarkasteluja täydennysrakentamisen mahdollisuuksista
- Lähes kaikilta alueilta löytyy vajaasti käytettyjä tontteja, joille on mahdollista sijoittaa täydennysrakentamista
- Nykyisen rakennuksen sijainti voi kuitenkin hankaloittaa rakennusoikeuden hyödyntämistä