

Täydennysrakentamiskäytäntöjen kehittäminen -klinikka



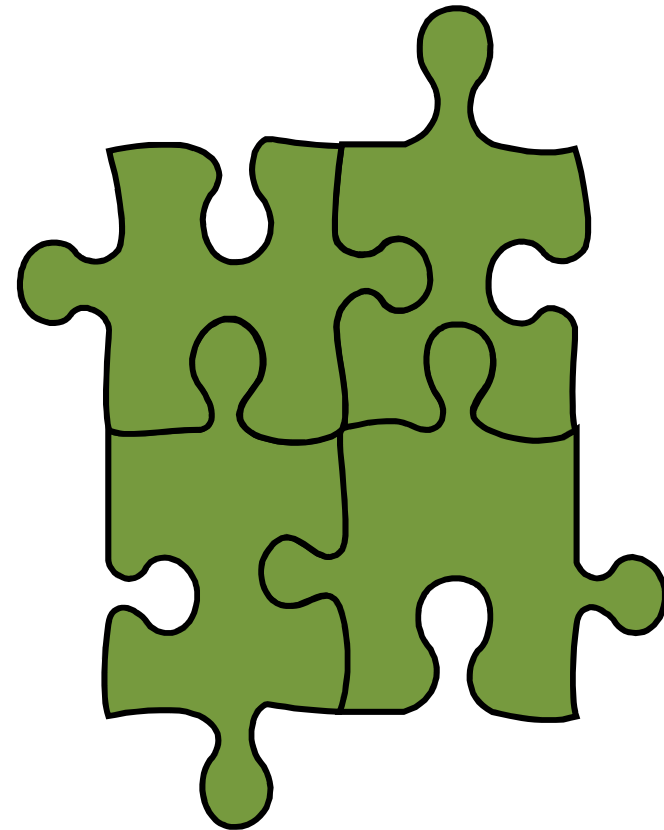
Kehityskaari – Katsaus olemassa olevaan tietoon

Marika Latvala, RAKLI ry

Sisältö

- Tutkimukset ja kehityshankkeet
- Kaupungit ja esimerkit
- Muita

Raportteja, artikkeleita, blogeja,
diplomitöitä, julkaisuja....



**Houkutteleva ohjelmallinen
täydennysrakentaminen
(HOT-R) –hanke**

[http://www.uudistuva
kaupunki.fi/](http://www.uudistuva
kaupunki.fi/)

- **Näkökulmana** maankäyttö ja arkkitehtuuri
- Kaupungin laajeneminen ei ole välttämätöntä, kun **voidaan tiivistää**

- Esitelty täydennysrakentamisen **hyötyjä ja haittoja**

Tutkimukset ja kehityshankkeet

2/6

Lähiöiden käyttäjä- ja liiketoimintalähtöinen korjauskonsepti (KLIKK)

- Kehittää käyttäjälähtöinen **teollinen, kokonaistaloudellinen ja tehokas** toimintamalli lähiökerrostalojen korjaamiseen ja laajentamiseen

- Suoritus- ja kustannusperusteisesta mallista **palvelu- ja käyttäjälähtöiseen** malliin
- Toimittajien **integrointi**

<http://www.lci.fi/fi/content/klikk>

Tutkimukset ja kehityshankkeet

3/6

ApRemodel - Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen

- Tavoitteena oli löytää **toimintatapoja** korjaamiseen ja päätöksenteon epävarmuuden vähentäminen
- Tarkoituksena oli **parantaa** alueen vetovoimaisuutta, asukasrakennetta ja asuntojen markkina-arvoja
- **Mahdollisuuksia, haasteita ja kannustimia** löydetty/esitelty

Loppuraportti:

[http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/
2013/T97.pdf](http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2013/T97.pdf)

Tutkimukset ja kehityshankkeet

4/6

Eheyttämisen edellytykset – EHED

- Täydennysrakentamisen edellytysten **edistäminen**
- Eri toimijoita yhdistävän ja **poikkitoimialaisen** sujuvuuden parantaminen
- **Asiakaslähtöinen** yhteistyö, ei hallintolähtöinen

http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjelmat_ja_hankkeet/Asuinalueiden_kehittamisohjelma/Hankkeet/Oulu/Eheyttamisen_edellytykset_EHED

Tutkimukset ja kehityshankkeet

5/6

Arviointi maankäyttö – ja rakennuslain toimivuudesta 2013

- Taustalla **toimintaympäristön muutokset**
- Koskee alueiden **käytön suunnittelun** täsmentämistä ja **asetuksenantovaltuuksien** tarkentamista
- Säännösten **tarkistamis- ja kehittämistarpeita**, myös kyse käytännöistä ja soveltamisesta
 - Kaavatasojen roolit selkeämmiksi
 - Tonttimaan oikea saatavuus
 - Ennakointi ja yhteneväisyys viranomaisten toiminnassa
 - Viranomaistyön suuntaaminen merkittäviin asioihin

[http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Julkaisut/SY_12014_Arviointi_maankaytto_ja_rakennu\(28185\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Julkaisut/SY_12014_Arviointi_maankaytto_ja_rakennu(28185))

Tutkimukset ja kehityshankkeet

6/6

Korjausrakentaminen – palveluja ja teollista toimintaa –julkaisu

- **Rakennettu ympäristö-**
ohjelman julkaisu

- **Myös sosiaaliset,
toiminnalliset ja ekologiset
näkökulmat**

- **Uusia toimintatapoja, parempi
tiedottaminen, strategia ja
yleissuunnitelma**

<http://www.tekes.fi/nyt/uutiset-2014/rakennettu-ymparisto-uutiset/korjausrakentaminen---palveluja-ja-teollista-toimintaa--seminaarin-aineistot-ja-korjausrakentamisen-julkaisu-verkossa/>

Kaupungit ja esimerkit

1/4

Helsinki, täydennysrakentaminen

- Tavoite on **30% asuntotarpeesta** täydennysrakentamisella
- **Hyödyt** taloyhtiöille, alueelle ja kaupungille

<http://www.uuttahelsinki.fi/fi/taydennysrakentaminen>

– Tehtyjä kohteita:

- Koroistentie 4-6 – peruskorjausten kattaminen
- Huvilakuja 14 – käyttämätöntä rakennusoikeutta, peruskorjausten kattaminen
- Pääskylänrinne 3, ullakkorakentaminen
- Alakiventie 3, täydennysrakentamiskorvaus
- Naapurintie 4, senioritalo kaupan tilalle
- Tanhuantie 7, uusia asuntoja käyttämättömän pysäköintialueen tilalle

Kaupungit ja esimerkit

2/4

Kontulan täydennysrakentamishanke

- Hyvä **esimerkki väljästä rakentamisesta** ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksista (ostari, betonikerrostalot, metro...)
- Mitä voitaisiin tehdä, jos tehtäisiin jotain -esimerkki

[http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/Lahiokehittamisen_tietopankki/Kestava_lahiokorjaaminen_verkkoartikkelit/Taydennysrakentaminen_kaupunkisysteemin_%28566%](http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/Lahiokehittamisen_tietopankki/Kestava_lahiokorjaaminen_verkkoartikkelit/Taydennysrakentaminen_kaupunkisysteemin_%28566%29)

29

- **Harvasti rakennettu kaupunki** kuluttaa paljon energiaa ja tuottaa paljon päästöjä, ekologisen jalanjäljen pienentämiseksi

Kaupungit ja esimerkit

3/4

Turku – keskustan kehittäminen

- Keskustan
kehittämissuunnitelma
- **Tiedon** jakaminen

- Rakennusperintöohjelman
periaatteiden soveltaminen

[http://www.turku.fi/Public/
default.aspx?contentid=864](http://www.turku.fi/Public/default.aspx?contentid=864)

96

Kaupungit ja esimerkit

4/4

Rakennuslehti 24.10.14

- Helsinki haluaa täydennysrakentamista **Hakaniemenrantaan ja Merihakaan**
- Lisää asuntoja, toimistoja ja liiketiloja
- Alueen **rannat** saadaan kaupunkilaisten monipuoliseen käyttöön
- Merihaka halutaan **kytkeä** paremmin osaksi ympäröivää kaupunkia

<http://www.rakennuslehti.fi/2014/10/helsinki-haluaa-taydennysrakentamista-hakaniemenrantaan-ja-merihakaan/>

ARA, lähiökehittämisen tietopankki

- Täydennysrakentamisen **mallit ja konseptit**, pysäköinnin uudet mallit

http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/Lahiok ehittamisen_tietopankki/Taydennysrakentaminen

- **Vuokra-asuntokannan** mukainen kehittäminen

- **Koivukylän** kehittämisprojekti: osallisuuden edistäminen

- Täydennysrakentamisen **edistäminen** palveluiden ja joukkoliikenteen ääressä

Muita

2/7

Täydennysrakentamista kantakaupunkiin (Mikko Särelä)

Yhtälön tulee toteutua
kannattavalla tavalla!

— **Autopaikat estävät,
maankäyttömaksu**

- **Hyötyä** asukkaille
- Virkistysmahdollisuuksia **ei saa** heikentää

<http://www.sarela.fi/taydennysrakentamista-kantakaupunkiin/>

Täydennysrakentamisen käynnistämisvaiheen analyysi, Anni Tolvanen, diplomityö

- **4 elementtiä**, joiden avulla täydennysrakentamisen aloittamista voidaan helpottaa

Karkea
kannattavuuslaskentamalli

Kunta- ja asuinaluekohtaiset
periaatteet

Tiedon jakaminen



Täydennysrakentamissopimus

Muita

4/7

Tekes/Rakennettu ympäristöohjelma – seminaari 3.10.14 (Pekka Virkamäki)

- Aukkaita kiinnostaa **vain oma asunto** ja ikkunanäkymä
- Kaavoitusta hidastaa **monipolviset** viranomaismenettelyt
- Kuntien käytännöt ja kaavaprosessit **eivät tue** täydennysrakentamista
- **Purkaminen** voi olla kannattavaa jos saadaan lisää rakennusoikeutta

- Lisärakentaminen vanhaa kunnallistekniikkaa hyödyntäen on **70% edullisempaa** kuin uuden rakentaminen
- Autopaikkojen rakennuskustannukset on **veloitettava autoilijoilta**
- Kaikkien osapuolten välinen **yhteistyö ja kohtuullinen ahneus** johtavat hyvään lopputulokseen

Löytyy samasta osoitteesta:
Korjausrakentaminen –
palveluja ja teollista toimintaa –
julkaisu

Rakennustiedon Rakennusfoorumi/Asuntojen rakennuskustannukset 7.10.14/Riitta Eloranta, ATT

- **50-60%** kustannuksista on sidottu jo tontilla ja asemakaavalla
- **20%** suhdanne
- **20%** suunnitteluratkaisu ja suunnittelunohjaus

<https://www.rakennustieto.fi/index/rakennustieto/rakennusfoorumit/esitykset.html>

- Suunnittelua ohjaavat tekijät esitelty
- Rakennuskustannusten muodostuminen esitelty

Muita

6/7

Puuinfo

- Osana **lähiöohjelmaa**
- Konkreettisia, korkeatasoisia ja houkuttelevia **ehdotuksia puun käytöstä täydennysrakentamisessa**
- Esimerkkeinä **6 kaupunkia**
 - Riihimäki, Tampere, Porvoo, Oulu, Hämeenlinna ja Lahti
- Diplomityöt ja artikkelit

<http://www.puuinfo.fi/rakentaminen/tulkinnat/puunmahdollisuudet-lahiosaneerauksissa>

<http://www.puuinfo.fi/sites/default/files/content/info/puurakentamisen-roadshow-2012->

[luentoaineistot/puunmahdollisuudetlahioidenkorjauksissa1.pdf](http://www.puuinfo.fi/sites/default/files/content/info/puurakentamisen-roadshow-2012-luentoaineistot/puunmahdollisuudetlahioidenkorjauksissa1.pdf)

Remonttiryhmän raportti: Toimiva korjauskulttuuri

- Lähiöiden **riittämätön ylläpito- ja korjaustoiminta** johtaa ennen pitkää siihen, että asumistaso ja energiatalous heikkenevät sekä asuntojen **arvo laskee**

- Täydennysrakentaminen yhtenä **toimenpide-ehdotuksena**, ei ainoa ratkaisu
 - Lisärakennusoikeudesta syntyvä arvonnousu on **jätettävä perimättä**
 - Lähiöiden lisärakennusta on **helpotettava**

http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Remonttiryhma_Toimiva_korjauskulttuuri_1%2828664%29

RAKLI

Tilaa elämälle

