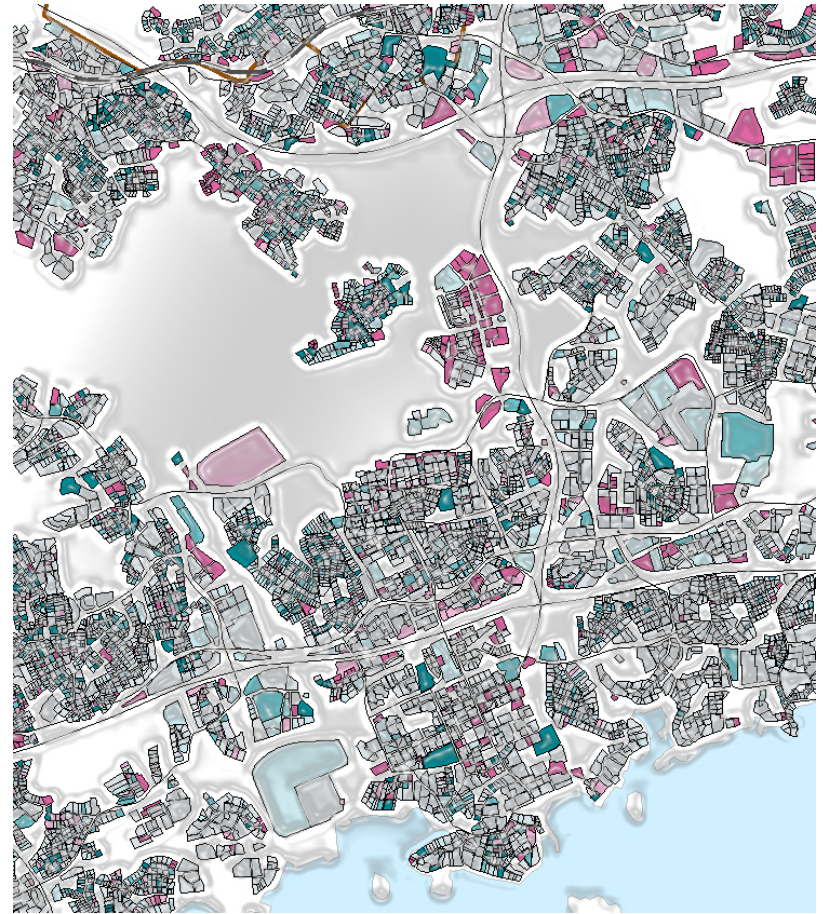


**ESPOO
ESBO**

Täydennysrakentamisen tärkeys ja edistäminen Espoossa



Kehittämisjohtaja Olli Isotalo
RAKLI: Täydennysrakentamiskäytäntöjen kehittäminen
Finlandiatalo
5.3.2015





Espoo toteuttaa Helsingin seudun MAL-sopimusta

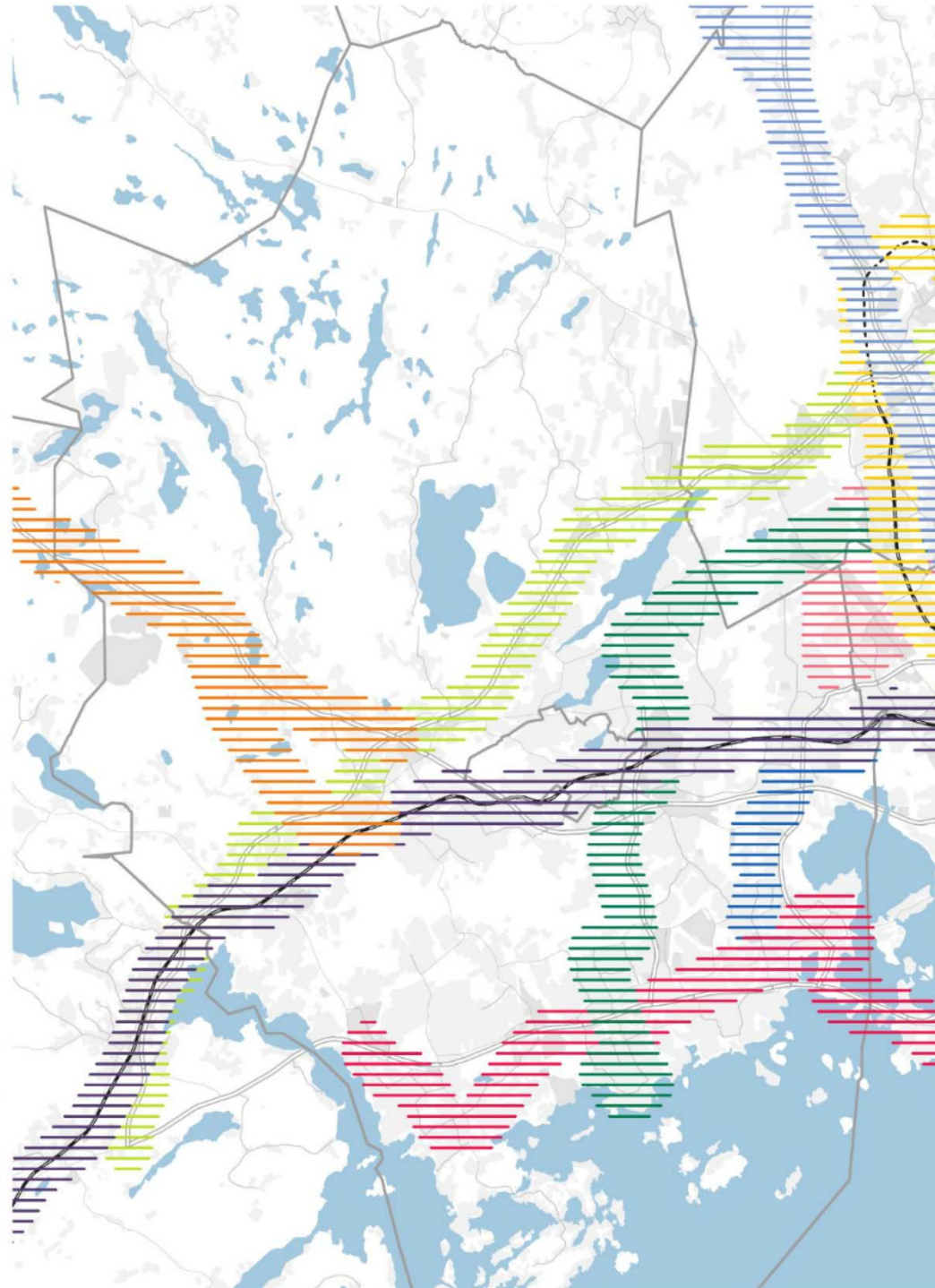
- Kunnat tehostavat ensisijaisesti olemassa olevaan ja toteuttamisvaiheessa olevaan raide- tai muuhun joukkoliikenteen yhteyksiin tukeutuvien alueiden tai aiesopimuksessa mainittuihin liikenteen kehittämishankkeisiin tukeutuvien alueiden käyttöönottoa.
- Valtio osoittaa ns. infra-avustusta 7,5 milj. euroa/vuosi vuodesta 2013 alkaen aiesopimuksessa osoitettujen asumisen ensisijaisten kohdealueiden toteuttamiseen.
- Tehostetaan rakentamattomien, valmiiden tonttien käyttöön ottoa nostamalla asuntotuotantoon tarkoitettun rakentamattoman rakennusmaan korotetun kiinteistöveron alarajaa.
- Kunnat edistävät täydennysrakentamista lisäämällä mahdollisuuksien mukaan tonttien rakennusoikeuksia sekä mahdollistamalla rakennusten käyttötarkoituksen muutoksia erityisesti vajaasti rakennetuilla alueilla.



Maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelman 2020 kehittämis- vyöhykkeet Espoossa

- Kaupunki-
rakenteen
tiivistäminen
lisää
täydennys-
rakentamista

Helsingin kaupunki, Kaupunkimittausosasto 102/2011 © Aineistot Espoon, Helsingin, Kauniaisten, Vantaan, Kirkkonummen, Nurmijärven, Tuusulan ja
hän mittausorganisaatiot, © sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 06/2012 aineistoa. © Espoon kaupunkisuunnittelukeskus.



MAANKÄYTÖN, ASUMISEN JA LIIKENTEEN TOTEUTUSOHJELMAN 2020 KEHITTÄMIS- VYÖHYKKEET

- 1 Metroon tukeutuva vyöhyke
- 2 Rantaradan vyöhyke
- 3 Länsiradan ja Turunväylän vyöhyke
- 4 Kuninkaankolmion (Kehä II) kehittämisvyöhyke
- 7 Hämeenlinnanväylän (Vt 3) ja Klaukkalan radan vyöhyke
- 9 Kehäradan vyöhyke
- 10 Raide-Jokerin vyöhyke
- 11 Jokeri II:n vyöhyke
- 13 Kehä III:n sekä Vuosaaren sataman ja siihen tukeutuvien työpaikka-alueiden vyöhyke

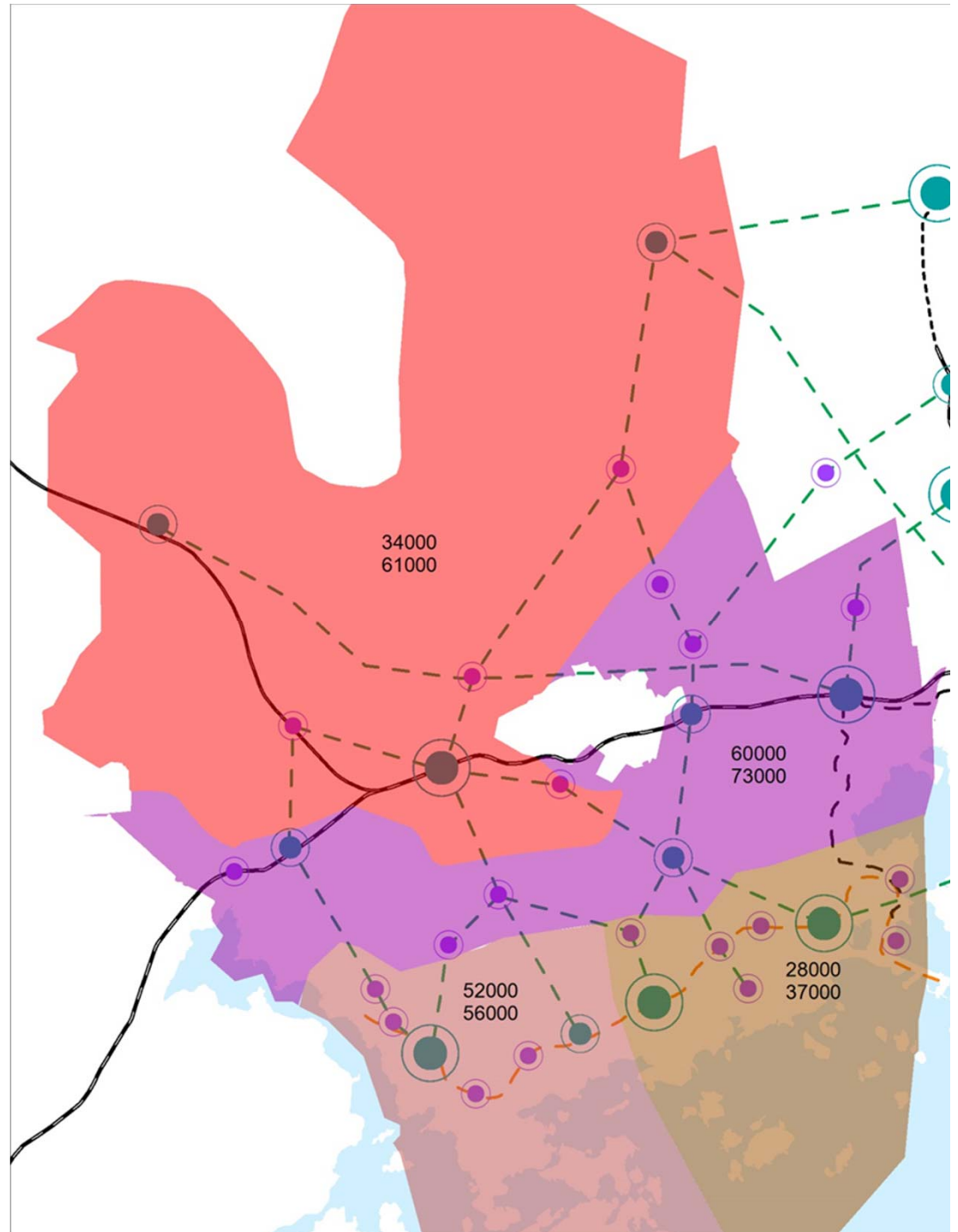


Asuntorakentamisen varanto Espoossa

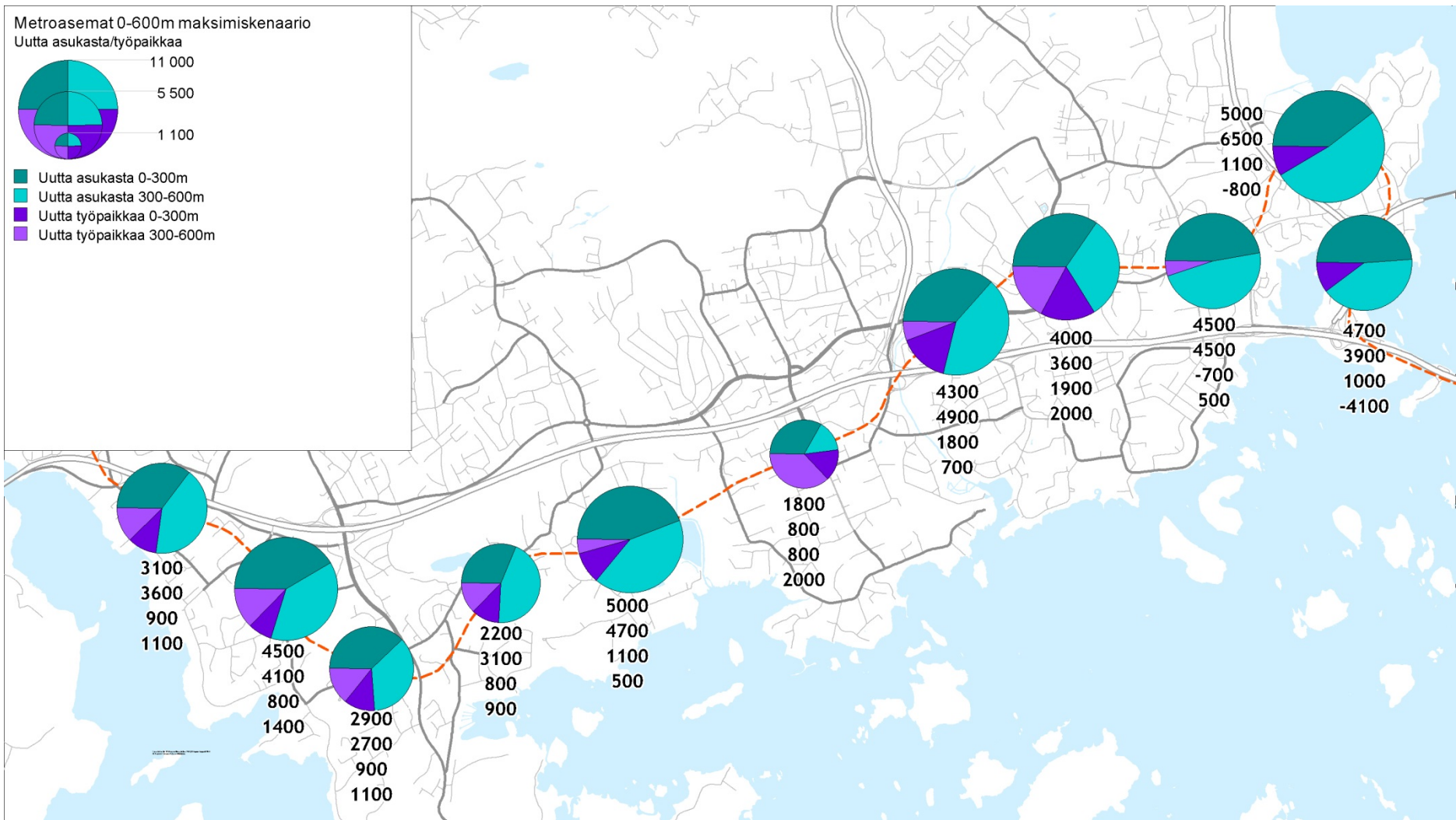
- Asumisen olemassa oleva laskennallinen varanto Espoossa 2,4 milj. k-m²
- Ensisijaisesti kehitettävillä vyöhykkeillä 1,6 milj. k-m², 68 % varannosta
- Espoon vuosituotantotavoite vuosille 2012-2015 on 2 500 asuntoa/v
- Vuosina 2016-2025 rakennettavista uusista asunnoista 23 500 asuntoa, 75 %, sijoittuu seudun ensisijaisesti kehitettäville vyöhykkeille (1 asunto = 90 k-m²)

Espoon strategia- tavoitteet

- Eheytetään kaupunkirakennetta tehostamalla maankäyttöä hyvien joukkoliikenne-yhteyksien, kaupunkiradan, Länsimetron sekä tulevan Länsiradan vaikutuspiiriin ja luomalla edellytykset Raide-Jokerille.
- Asuinlähiöitä kehitetään täydennys-kaavoituksella ja peruskorjauksin



Metron jatke, asemanseutujen asukastavoitteet 2050





Maankäyttösopimusperiaatteet Espoossa

- Espoossa toimitaan MRL:n 91 a § (13.3.2003/222) velvoittamalla tavalla:
 - Maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti ja sopimustuotot käytetään aluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamiseen
- Sopimuskorvaus perustuu kaavan tuomaan hyötyyn, jonka määrittely tehdään kiinteistökohtaisesti, myös täydennysrakentamiskohteille.
 - Hyötyä vähentävänä tekijänä otetaan huomioon kaavan toteuttamisen vaatimia kuluja, täydennysrakentamisessa usein mukana purkamiseen ja parkkipaikkajärjestelyihin liittyviä asioita.
- Sopimuskorvaukset ohjataan suoraan kunnallistekniikan toteuttamiseen
 - Vanhojen, kaavoitettujen, tiivistyvien pientaloalueiden (ns. KTP-alueet) kunnallistekniikkaa rakentamatta n. 80 milj. € edestä
- Solmittujen maankäyttösopimusten arvo Espoossa on ollut vuosittain 13 – 40 miljoonaa euroa.



Espoon maaomaisuuden kehittäminen

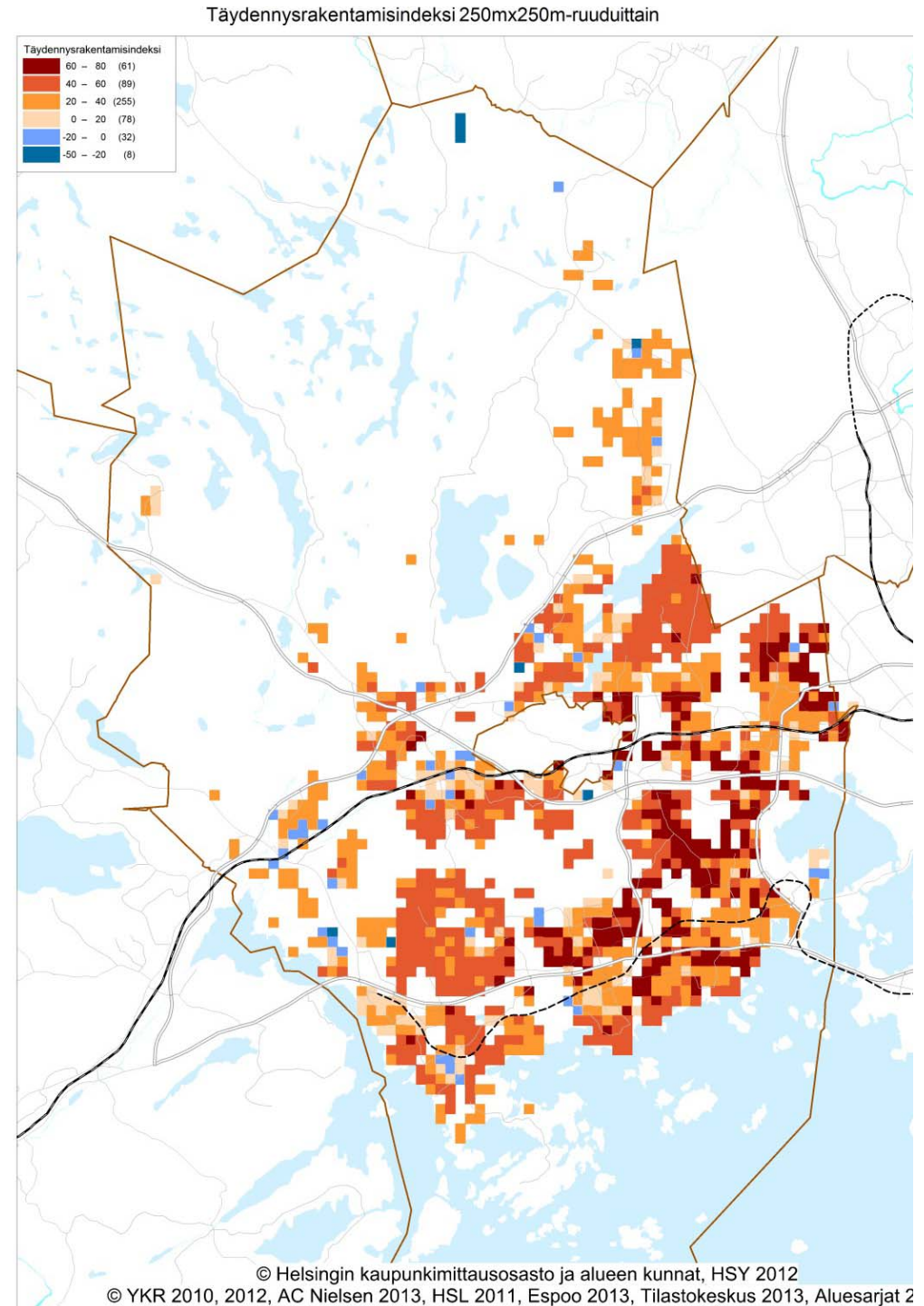
- Espoossa on toteutettu kaupungin maaomaisuuden kartoitus, jossa arvioitiin houkuttelevimmat täydennysrakennusmahdollisuudet yleiskaavassa asumiseen osoitetuilla alueella
- Näin kaupunki sai konkreettisen tiedon täydennysrakentamiseen parhaiten soveltuvista kohteista, joiden pohjalta on käynnistetty kaavamuutoksia ja saadaan uusia tontteja tarjolle asuntorakentamiseen.



Täydennysrakentamis- indeksi

- Potentiaalisia täydennysrakentamiskohteita on analyysin perusteella erityisesti Lintuvaaran, Mankkaan ja Friisilän pientaloalueet sekä metron jatkeen vaikutusalue

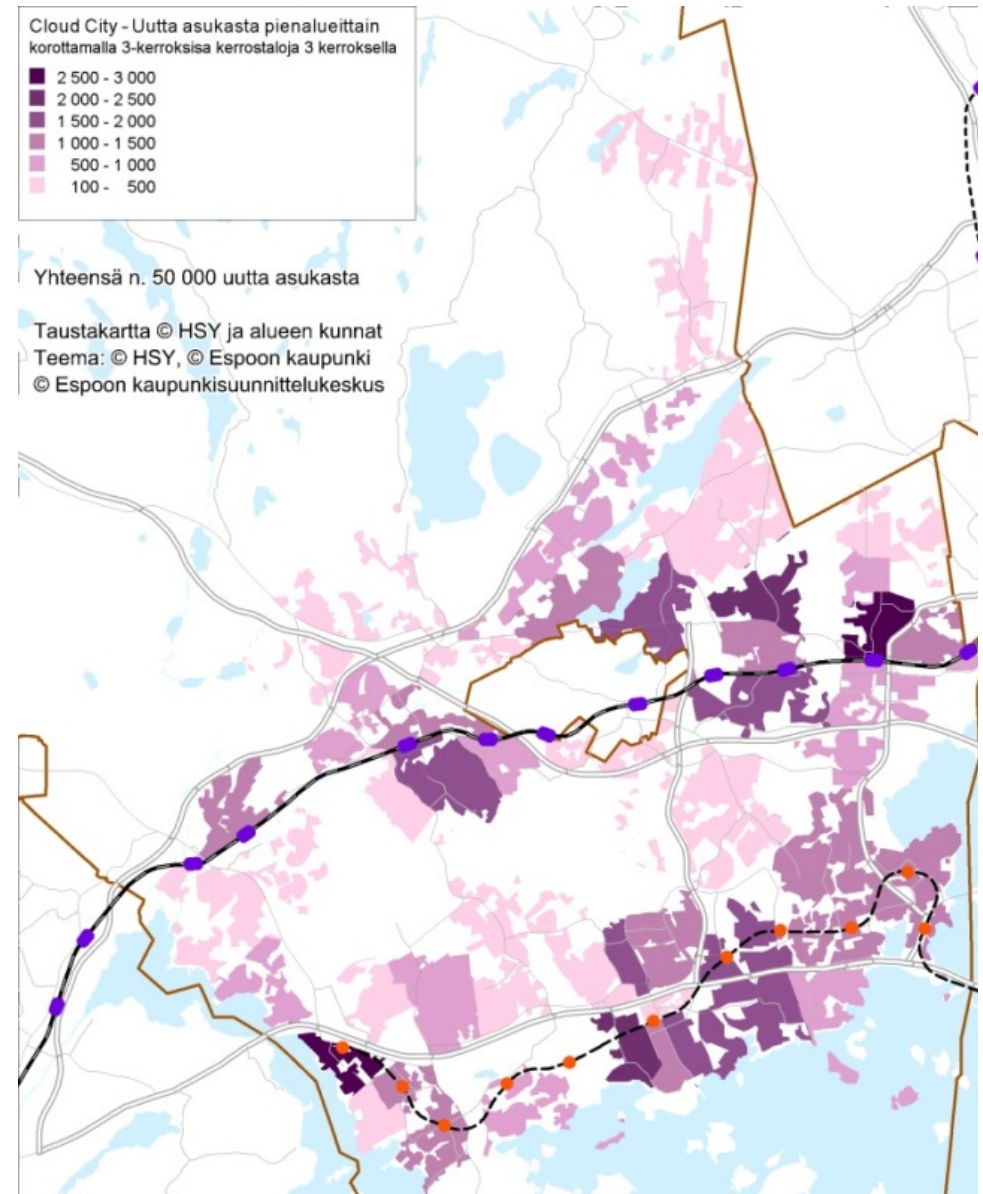
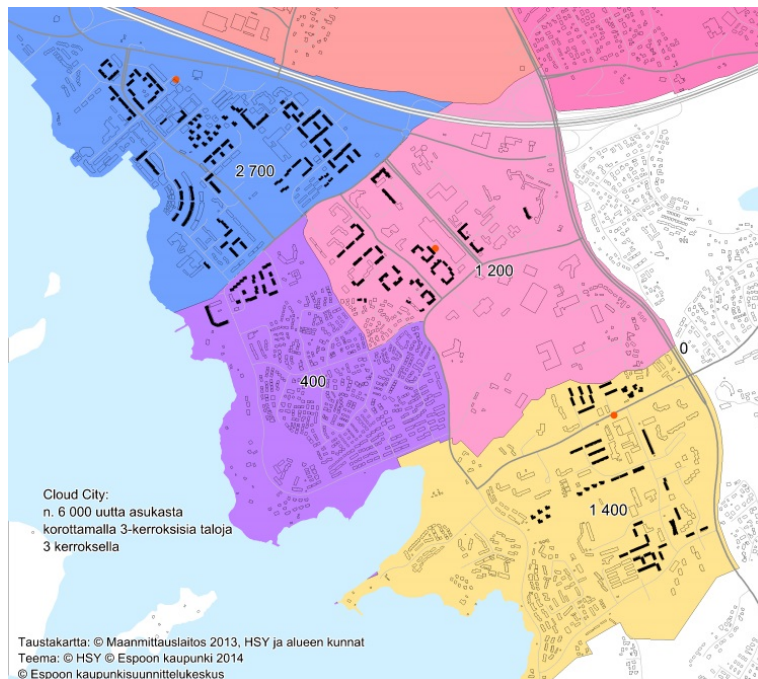
Käytetyt muuttujat:
Saavutettavuusindeksi,
kaupunkimaisen asumisen
indeksi





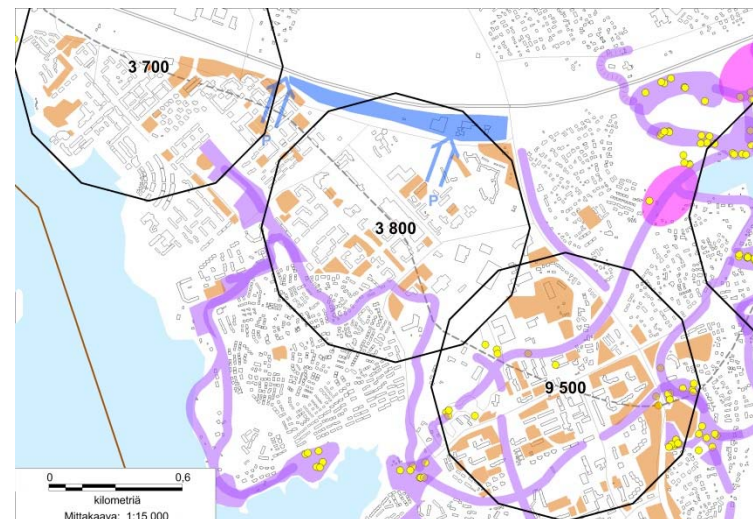
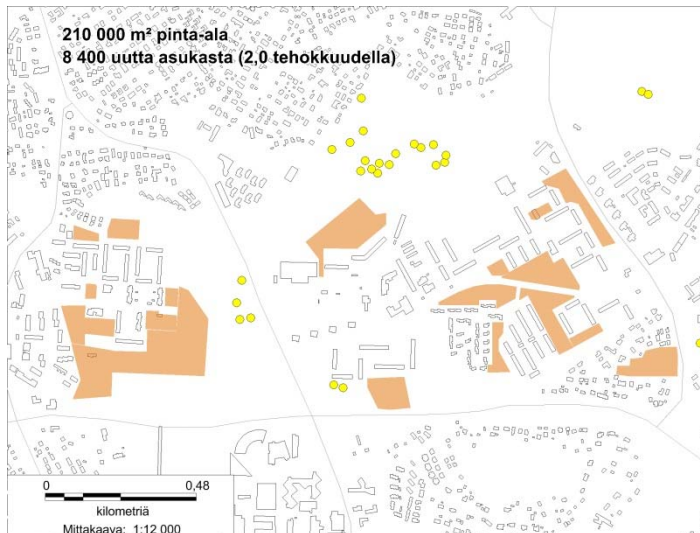
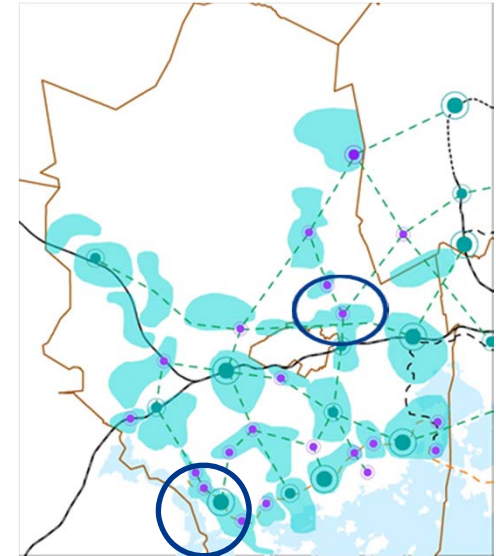
Uusia avauksia – kerrostalojen korottaminen

- Kerrostaloja korottamalla täydennysrakentamispotentiaali 50 000 uudelle asukkaalle, metron jatkeella n. 6 000



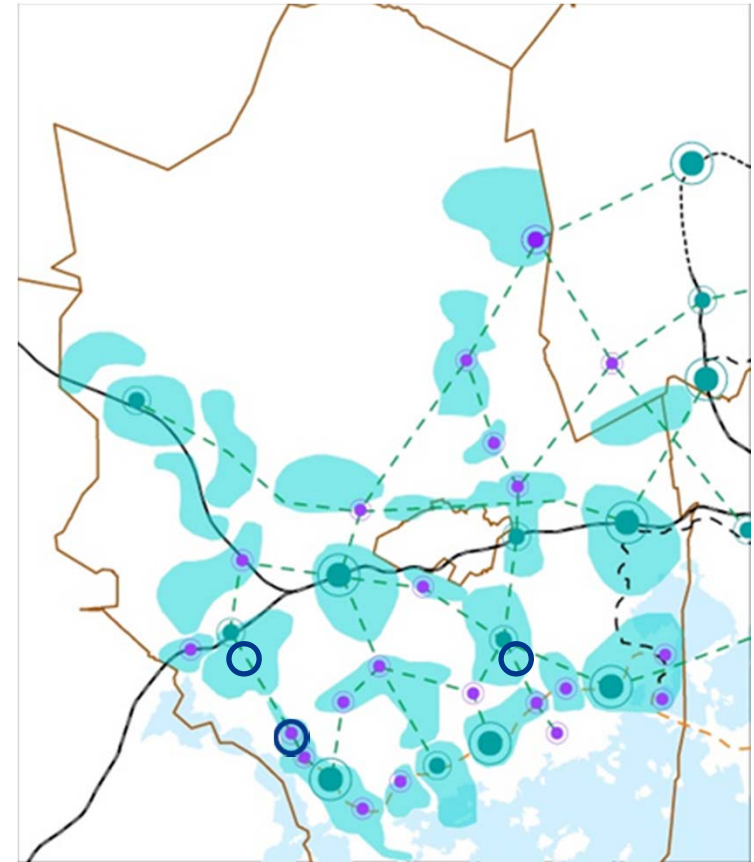
Uusia avauksia – pysäköinnin keskittäminen ja parkkikenttien hyödyntäminen

- Pysäköinnin keskittäminen esim. Länsiväylän varteen melualueelle vapauttaisi keskeisiä tontteja täydennysrakentamiselle
- Metron jatkeella parkkikentille mahtuisi teoriassa 15 000 uutta asukasta
- Karakallio-Viherlaaksossa parkkikentillä täydennysrakentamispotentiaalia 8 000 uudelle asukkaalle



Uusia avauksia – Keskeisillä paikoilla sijaitsevat teollisuusalueet asumiselle

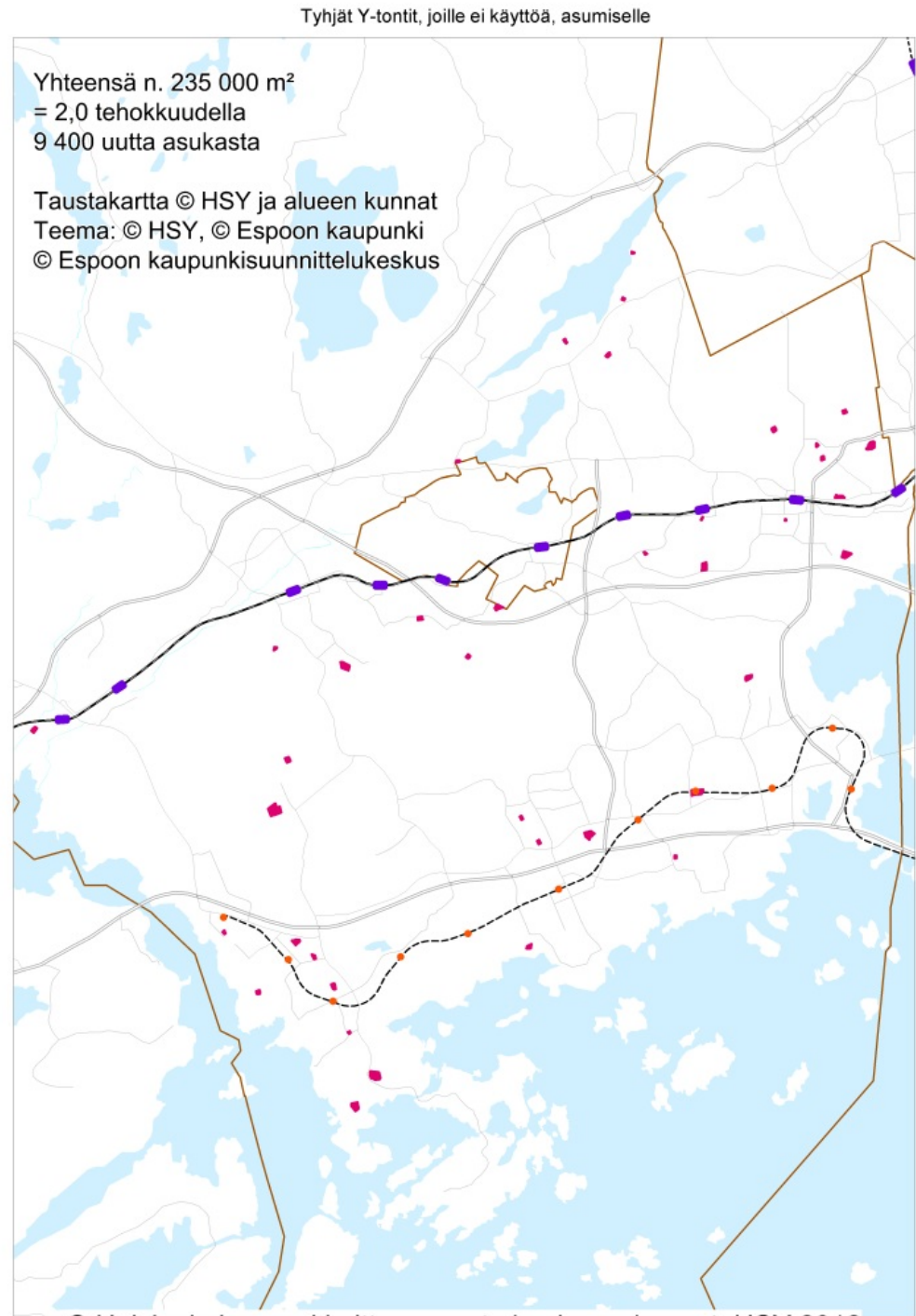
- Olarinluoman, Kaukalahden ja Kiviruukin teollisuusalueet asumiselle?





Uusia avauksia – Y-tonttien pisteytys palveluiden tarpeista

- tarpeettomat tontit
asumiselle
- jo läpikäydyt Y-tontit,
9 400 uutta asukasta



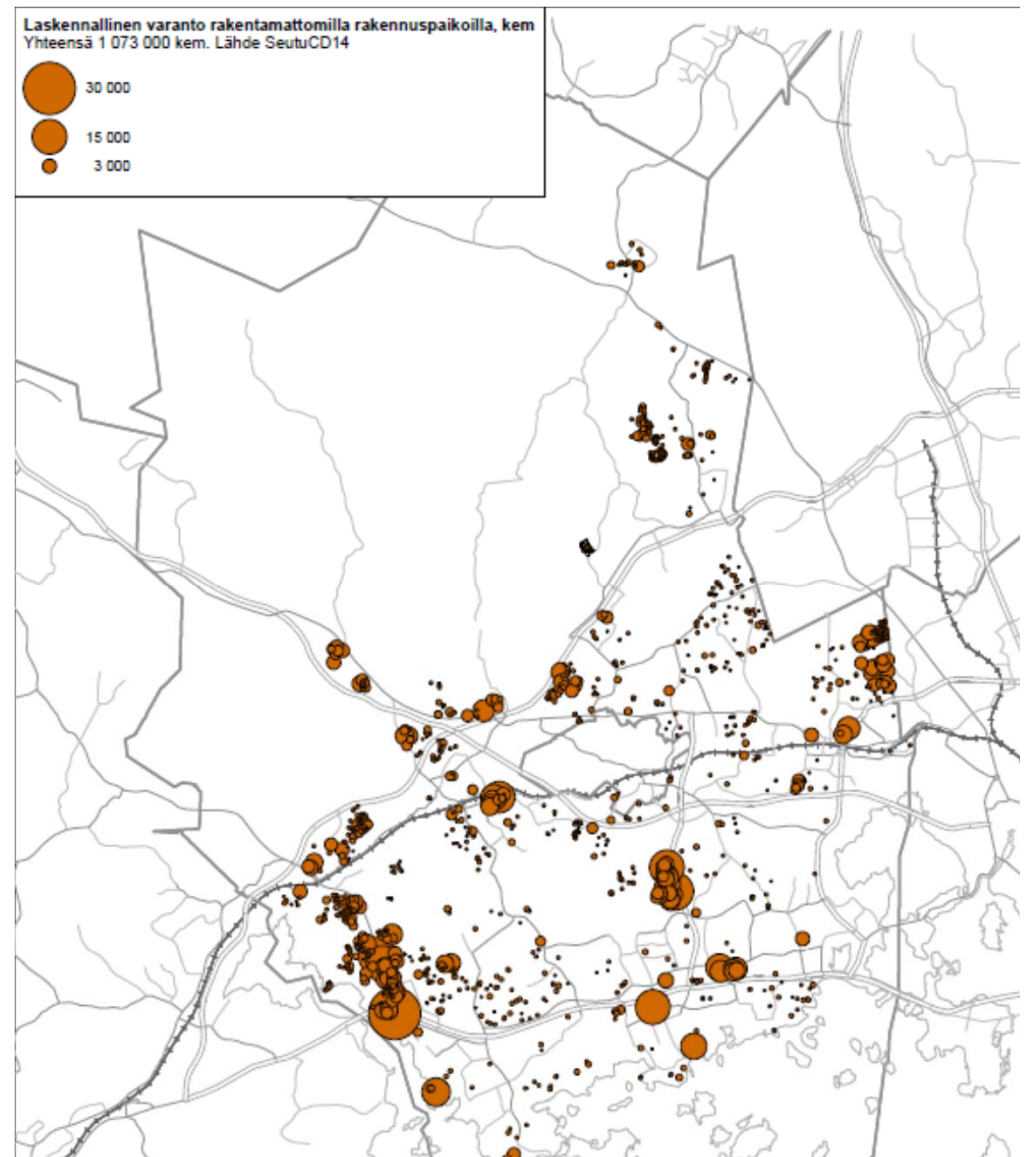
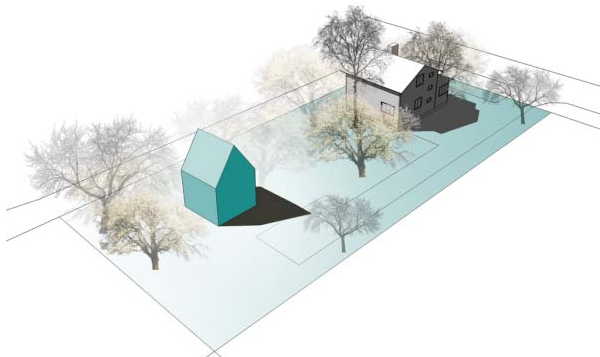


Uusia avauksia – Asemakaavavarannon käyttöönotto

- Pientaloprojekti Friisilässä ja Nöykkiössä
 - Yli tuhat suurta pientalotonttia, jossa varantoa yli 100 k-m²
- > Yksiö puutarhassa konsepti keskeisimmälle pientaloalueelle



PIENENNETÄÄN
OMAKOTITALO
YKSIÖKSI JA VIEDÄÄN
SE PUUTARHAAN



Kommentteja

- yhteinen keskustelu tarpeen, esim. normien tulkinta
- hyvien käytäntöjen kokoaminen/vaihtaminen ja esimerkit kannatettavaa, esim. internet-sivujen kehittäminen
- opitaan myös viranomaisyhteistyössä toimimaan samaan suuntaan
- jatkossa kaivataan myös rakennuttajia/rakentajia mukaan talkoisiin, löytyykö esim. uusia edullisempia teknisiä ratkaisuja?
- ARA:n infra-avustuksien kohdistaminen vanhojen alueiden kehittämiseen ja täydennysrakentamisen edistämiseen