



Täydennysrakentamisen tärkeys ja edistäminen Vantaalla

Täydennysrakentamiskäytäntöjen kehittäminen
-klinikan tulosseminaari 5.3.2015

Täydennysrakentamistarpeen tausta Vantaalla

- aluerakentamisen seurauksena Vantaan kaupunkirakenne hajautui voimakkaasti, erityisesti 1960-luvun puolivälistä 1980-luvun alkuun välisenä aikana
 - Vantaalla ”täydennyskaavoitus” alkoi 1970-luvun lopulla
- kaupungin kasvu taantui 1980-luvulla ja huoli keskeneräisten alueiden valmiiksi saattamisesta ja elinympäristön laadusta kasvoi
 - kaupunkisuunnittelussa ymmärrettiin että kasvu on suunnattava olevan rakenteen täydentämiseen
 - työpaikkojen houkuttelemisen kaupunkiin ja lentoaseman kilpailuedun ymmärtäminen
- yleiskaava 1992 sisälsi kaksi suurta kasvusuuntaa: Marja-Vantaan ja Tammisto-Pakkalan, mutta painotti myös täydennysrakentamisen merkitystä
 - Marja-Vantaan osayleiskaava (Kivistö)

Täydennysrakentaminen yleiskaavan tavoitteena

- yleiskaavan 2007 päätavoitteeksi kirjattiin yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
 - uusia kasvusuuntia ei avattu, vaan pääpaino työssä oli todistaa, että kaupungin kasvuun on mahdollista vastata täydennysrakentamisella (mm. eheyttämisselvitys)
 - merkittävin yksittäinen suunnan muutos asuntorakentamisen mahdollistaminen Veromiehessä
 - täydennysrakentamisen paikkatietoaineistojen kokoaminen

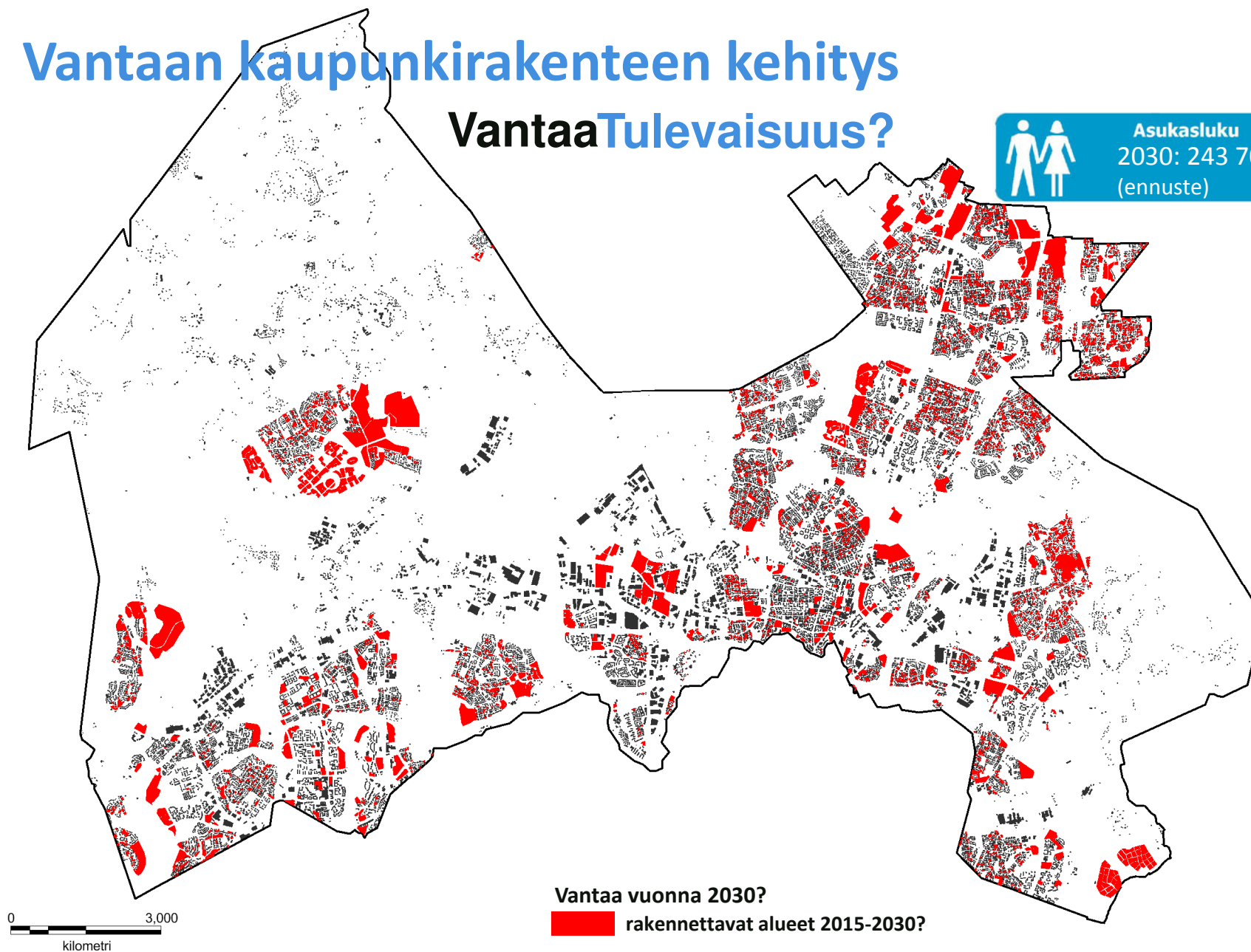


Vantaan kaupunkirakenteen kehitys

VantaaTulevaisuus?



Asukasluku
2030: 243 701
(ennuste)

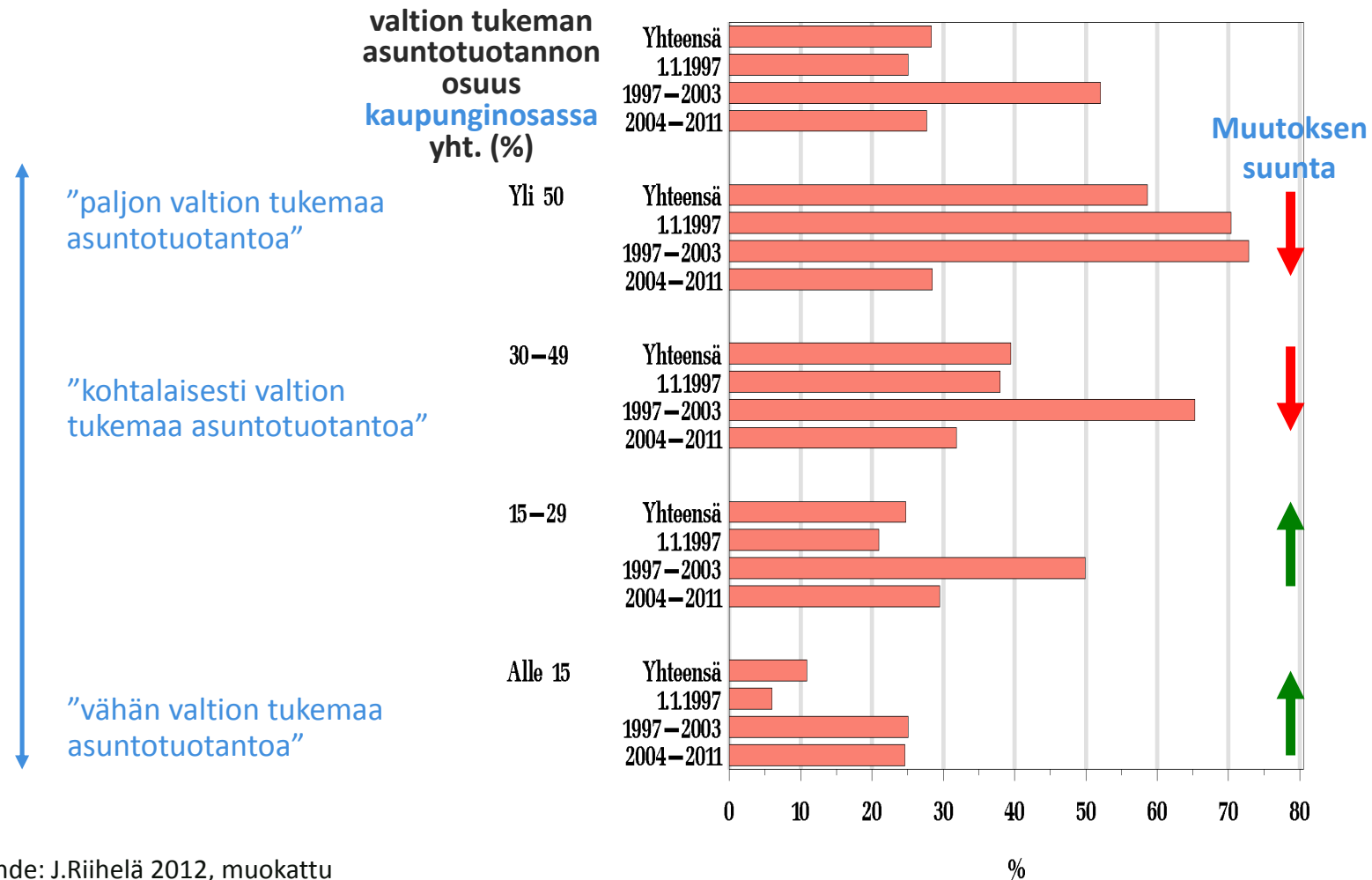


Täydennysrakentamisen asuntopoliittiset tavoitteet

Täydennysrakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamiseen

- varmistetaan monipuolinen talotyyppien ja niiden yhdistelmien, huoneistojakaumien ja hallintamuotojen tarjonta
- Turvataan riittävä kohtuuhintainen tuotanto
- Kaupunginosissa, joissa vuokra-asumisen osuus on suuri, pyritään lisäämään omistusasumista tai osaomistukseen perustuvia asumisratkaisuja

Asuntorakentamisen (1997-2011) vaikutukset hallintamuotojakaumaan Vantaalla?

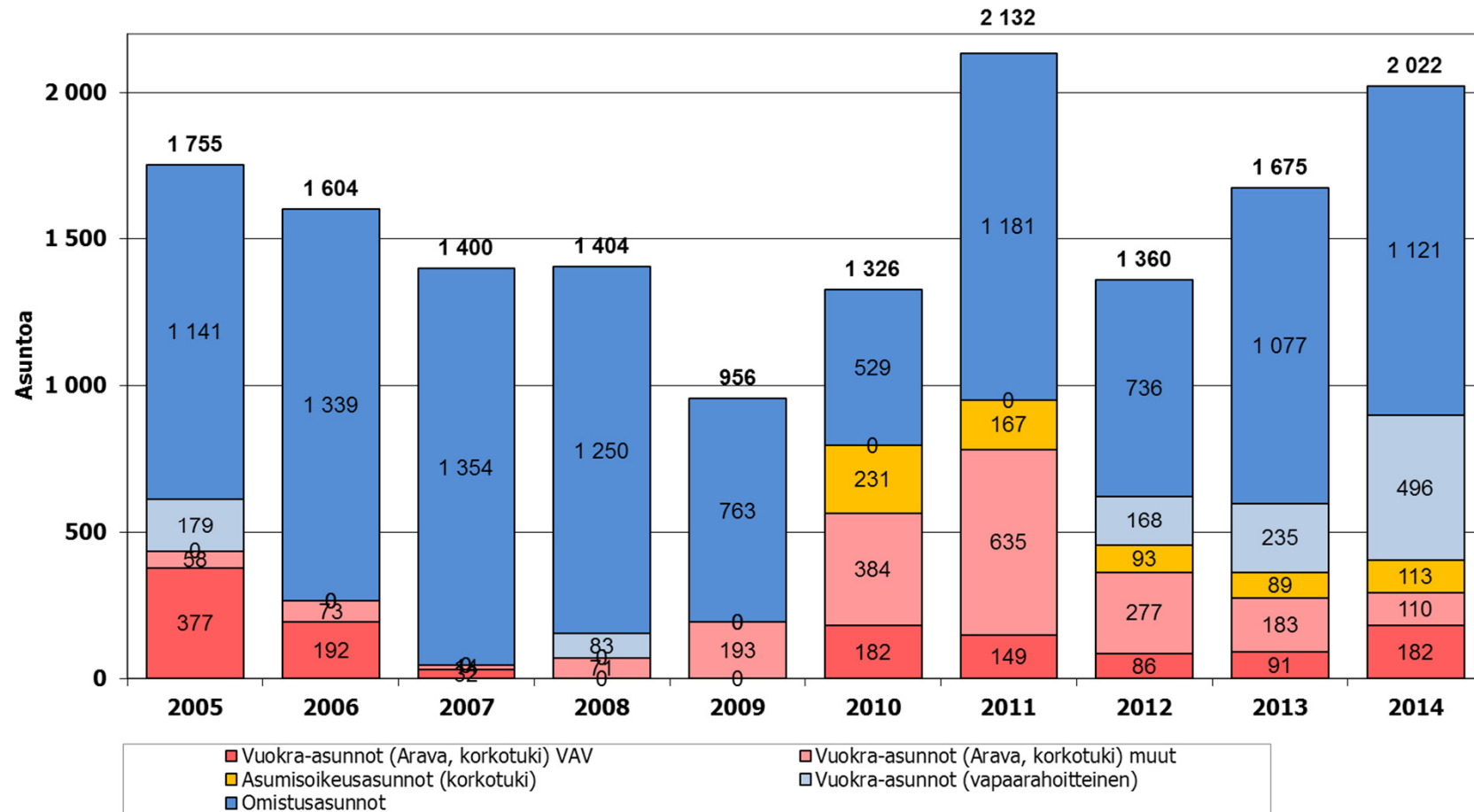


Lähde: J.Riihelä 2012, muokattu

Vuokra- ja asumisoikeusasuntojen osuuden muutos v. 1997-2011 alueryhmittäin

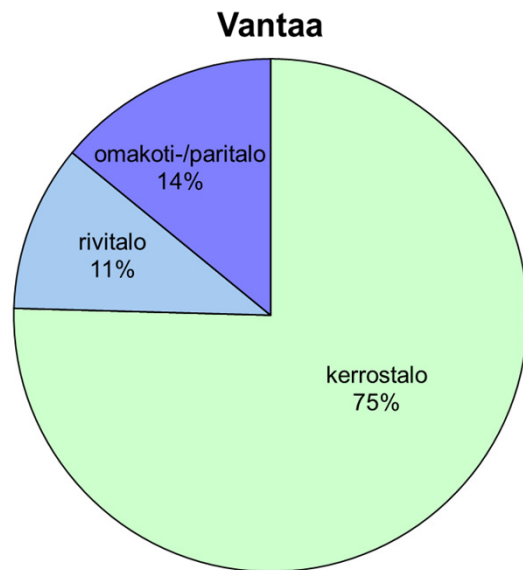
Valmistuneet asunnot 2005-2014

Vantaalle vuosittain valmistuneet asunnot hallintamuodon mukaan 2005-2014

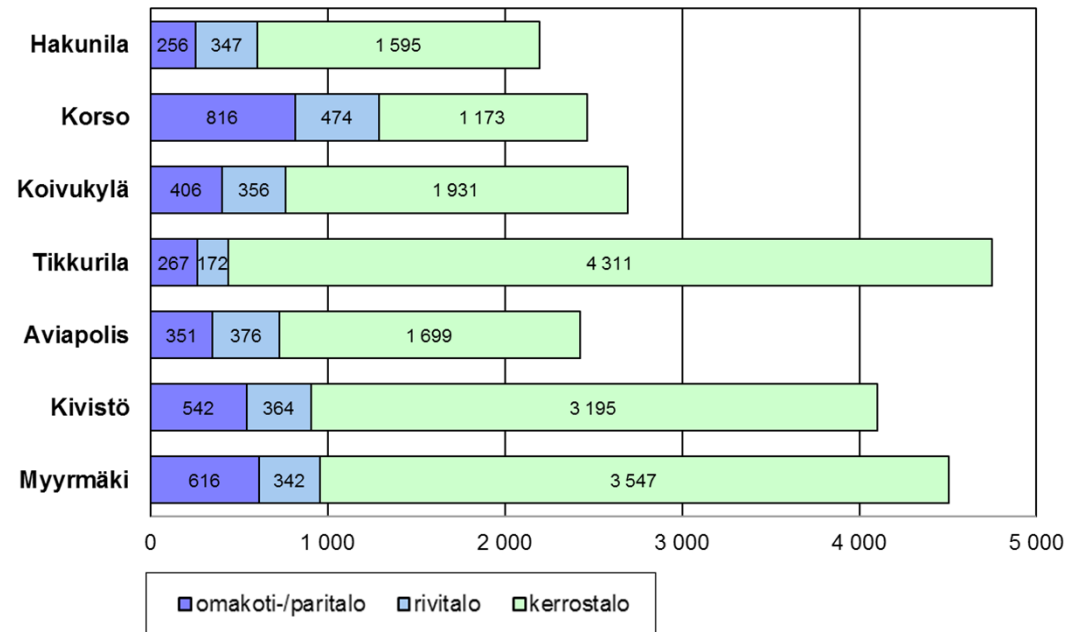


Asuntorakentamisennuste 2014-2023, noin 2 313 asuntoa/v.

Vantaan asuntorakentamisennuste vuosille 2014-23												
Työryhmä: Hannu Kyttälä, Tuula Hurme, Tomi Henriksson						Viimeksi muokattu/päivitetty: 3.6.2014/THe						
												2014-2023
Vantaa	talotyyppi	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Yhteensä
yhteensä k-m²	omakoti	50 809	54 240	44 700	47 610	52 770	49 900	52 160	48 850	42 250	44 700	487 989
	rivitalo	12 693	14 924	18 739	25 621	35 396	28 306	31 200	28 900	19 030	16 100	230 909
	kerrostalo	116 923	150 938	141 620	148 440	146 960	132 200	117 760	108 900	126 400	118 600	1 308 741
	yhteensä	180 425	220 102	205 059	221 671	235 126	210 406	201 120	186 650	187 680	179 400	2 027 639
Vantaa	talotyyppi	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Yhteensä
yhteensä asuntoja (kpl)	omakoti	339	362	298	317	352	333	348	326	282	298	3 253
	rivitalo	134	157	197	270	373	298	328	304	200	169	2 431
	kerrostalo	1 559	2 013	1 888	1 979	1 959	1 763	1 570	1 452	1 685	1 581	17 450
	yhteensä	2 031	2 531	2 384	2 566	2 684	2 393	2 246	2 082	2 167	2 049	23 134
Pientaloprosentti		23,3	20,5	20,8	22,9	27,0	26,3	30,1	30,3	22,2	22,8	24,6



Yhteensä 2014-2023:
23 134 asuntoa



Kannusteita täydennysrakentamiselle ja Vantaan toimenpiteet

1. kunta tukee aktiivisesti täydennysrakentamista ja suhtautuu asemakaavan muutoksiin lähtökohtaisesti positiivisesti
→ Vantaalla positiivinen suhtautuminen ja painotus täydennyskaavoitukseen
2. kunta tukee pysäköinnin järjestämistä ”järkevin kustannuksin”
→ Vantaalla on voimassa 2014-2018 kokeilu, jossa raideliikenteeseen tukeutuvilla keskusta-alueilla 1 km:n säteellä pysäköintinormi on kerrostaloille vähintään 1 autopaikka/ 130 k-m²
→ pysäköinnin keskittäminen laitoksiin keskusta-alueilla – kaupungin rooli voi olla mahdollistaja (kaavat) tai jopa operaattori (pysäköintiyhtiön omistaminen)
3. alennukset maankäyttökorvauksesta tai siitä luopuminen
→ Vantaalla 35% arvonnoususta, kun asuntotontin rakennusoikeudesta on käytetty yli 50% ja as oy:n osakkaina on pääsääntöisesti talon asukkaat. Arvonnousun arvoa vähentävinä tekijöinä huomioidaan purkukulut, maanpuhdistuskuluja sekä autopaikkojen korvaaminen rakenteellisilla autopaikoilla säilytettävien asuinrakennusten osalta

Kannusteita täydennysrakentamiselle ja Vantaan toimenpiteet

4. alennukset rakentamishankkeeseen liittyvistä maksuista
 - kaavamuutuskustannusten alennus täydennysrakentamisessa as oy:n maalle?
Ei vielä käytössä Vantaalla
 - alennus rakennusvalvonnan maksuista as oy:n maalle?
Ei vielä käytössä Vantaalla
5. joustavuus ja täydennysrakentamista tukeva asenne kunnan kaikessa toiminnassa
 - Vantaan käynnisti ensimmäisenä vuonna 2010 säädetyn kokeilulain soveltamisen täydennysrakentamiseen (laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta)
 - aktiivinen neuvonta täydennysrakentamishankkeissa
 - asemakaavan vaatimustaso on rakennushankkeen kannalta kohtuullinen
 - poikkeaminen asemakaavasta tarvittaessa (laadusta tinkimättä)
 - maksuaikaa maankäyttökorvausten maksamiseen (esim. sitominen rakentamisen aikatauluihin)
6. Lisätoimenpiteitä linjataan tarpeen mukaan, kun saadaan ensin edellä mainituista jo käytössä olevista toimenpiteistä riittävät kokemukset

Asemakaavat 1/2014

-  Rakentamaton kortteli tai **tontti**
-  Rakennuspaikka kiinteistöllä
(yli 100 k-m² rakennusoikeutta jäljellä)

Yleiskaavat 1/2014

-  Asuntoalueen laajennus
-  Keskusten täydennysrakentaminen
(asumisen osuus vaihtelee alueittain)
-  Täydennysrakentaminen
(muutos nykyiseen asemakaavaan)

Yleis- ja asemakaavavaranto 1/2014

Asemakaavavaranto	1,8 milj. k-m²
Kerrostalot	0,5 milj. k-m ²
Pientalot	1,3 milj. k-m ²
Yleiskaavavaranto	3,6 milj. k-m²
Kerrostalot	1,9 milj. k-m ²
Pientalot	1,7 milj. k-m ²

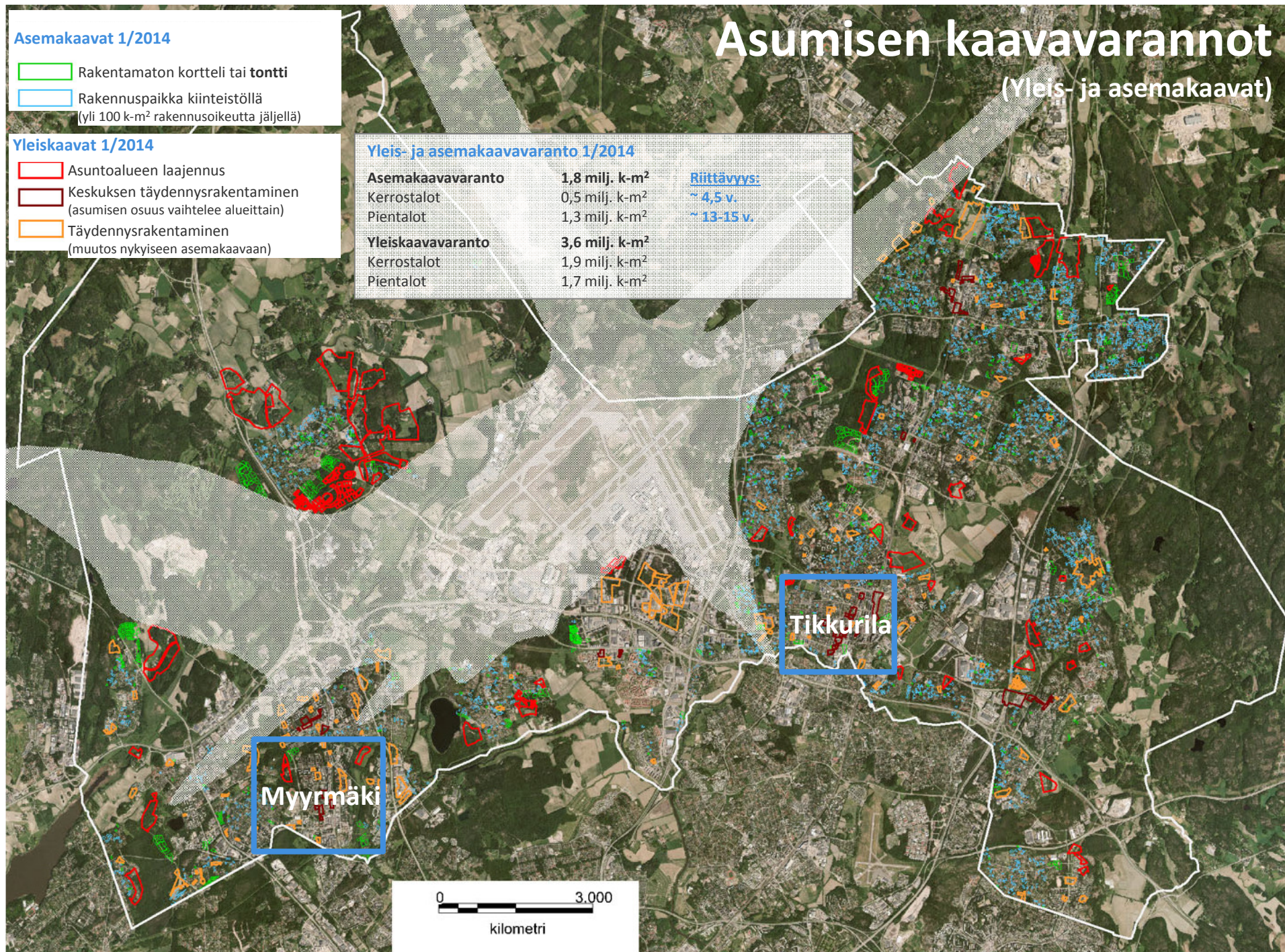
Riittävyys:

~ 4,5 v.

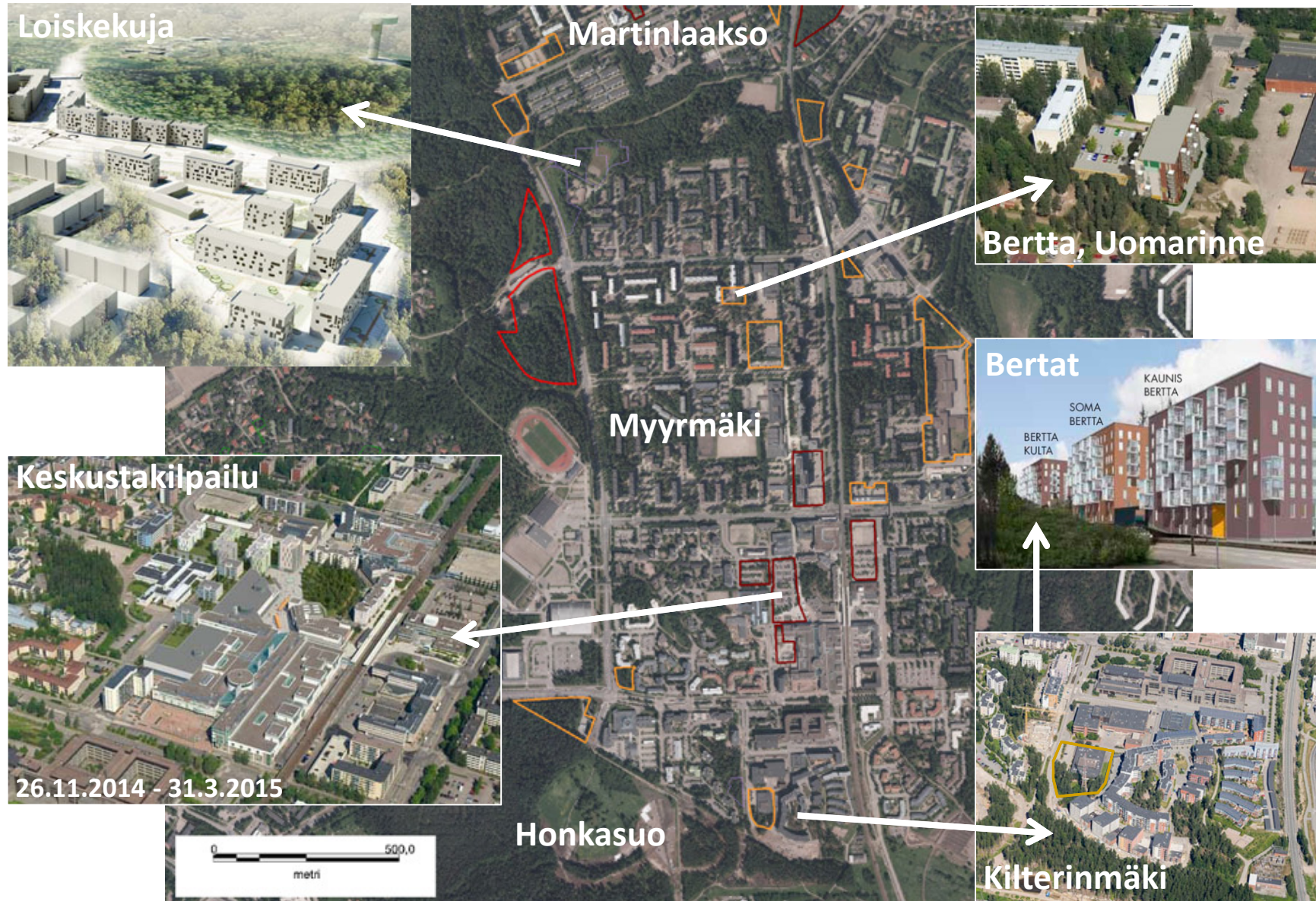
~ 13-15 v.

Asumisen kaavavarannot

(Yleis- ja asemakaavat)



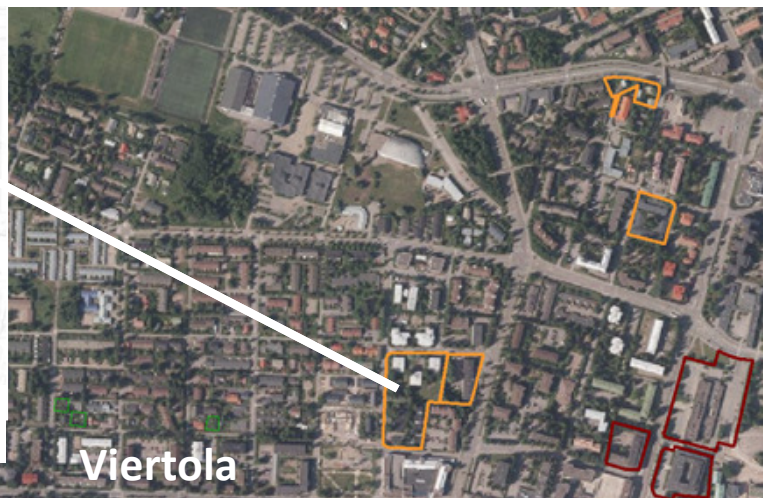
Myyrmäki – keskusta ja Kilterinmäki



Tikkurila – keskusta ja Jokiniemi



Kultarikontie



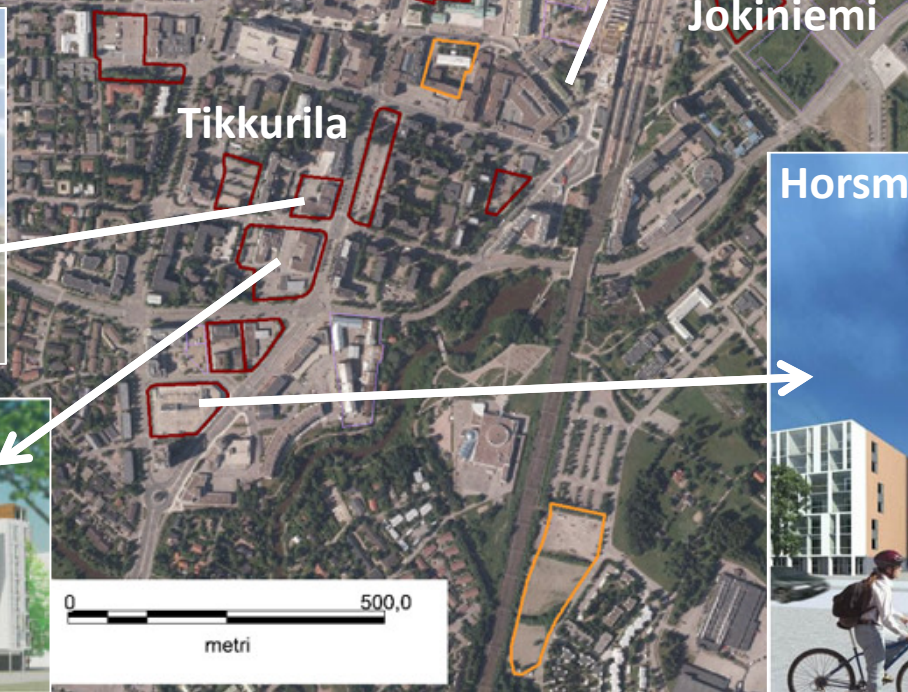
Viertola



Tikkurilan keskusta



Kielotie 8



Tikkurila

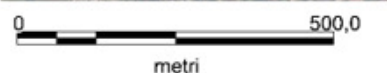
Jokiniemi



Kielotie 2-6



Horsmakuja 1



Täydennysrakentamisen klinikan tuloksista

- klinikan (alustavissa) tuloksissa nousee hyvin esille täydennysrakentamisessa oleelliset asiakokonaisuudet ja teemat
- tarvitaanko lisäksi lainmuutoksia (mm. asunto-osakeyhtiölaki) ja valtion avustusten tarkempaa kohdentamista (mm. ARA:n infra-avustus)?
- ”Enemmän tahtoa ja selvää tavoitteellisuutta” on tärkein teema: kun on tahtoa, keinot kyllä löytyy!
- ”Resurssien tehokas kohdentaminen prosessien sujuvoittamiseksi” on oleellista kuntien kannalta – paljon on tehtävissä jo priorisoimalla, joustavuutta lisäämällä ja ”hallintobyrokratiaa” karsimalla

KIITOS



Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala