

Täydennysrakentamiskäytäntöjen kehittäminen -klinikka



Täydennysrakentamisen, mahdollisuuksia, haasteita ja
kokemuksia

Puheenvuorot

- lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Vantaa kaupunki
- aluearkkitehti Liisa Ikonen, Espoon kaupunki
- kiinteistökehitysjohtaja Kim Jolkkonen, VVO-Yhtymä Oy
- liiketoimintajohtaja Veli-Pekka Tanhuanpää, Sponda Oyj
- rakennuttajapäällikkö Kari Kuittinen, YIT Rakennus Oy

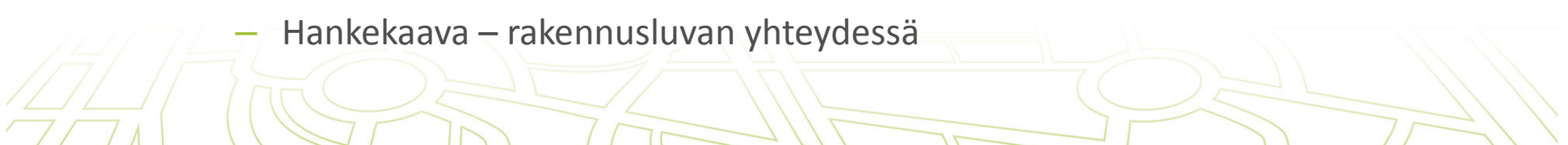
Mahdollisuudet ja haasteet Vantaan näkökulmasta

- **Mahdollisuudet**
 - Tehokkaampi kaupunki- ja palvelurakenne
 - Joukkoliikenteen kehittäminen
 - Arkkitehtuurin ja kaupunkiympäristön laadun parantaminen
 - Tarvitaan vähemmän pysäköintipaikkoja
- **Haasteet**
 - Byrokratian irtautuminen lähiöidealismista ja normiohjauksesta
 - Ahtauden hallinta niin suunnittelussa kuin rakentamisessakin



Kokemuksia täydennysrakentamishankkeesta CASE Vantaa

- **Millainen hanke oli kyseessä?**
 - Tikkurila: vanhan purku, tehokkaampaa tilalle; lisäkerros
 - Myyrmäki: Bertta-hankkeet, täydennysrakentaminen
 - Matari: vanhan purku, tehokkaampaa tilalle...Havukoski, Martinlaakso, Korso...
- **Mikä onnistui?**
 - Kaupunkirakenteen tiivistäminen, palvelujärjestelmien tehon kasvu
- **Mitä opimme?**
 - Edellyttää määrätietoista ja jämäkkää projektin vetoa, osallisuutta
 - Uudisalueita tarkempaa ja osaavampaa suunnittelua
 - Poikkeamista vakiintuneista menetelmistä ja ohjeista
 - Hankekaava – rakennusluvan yhteydessä



Mahdollisuudet ja haasteet

- Mahdollisuudet

- Yhdyskuntarakenteen tiivistyminen
- Kaupungin järkevä ja tehokas kasvusuunta - ”välitilat” käyttöön
- Rakennetun infrastruktuurin ja olemassa olevien palveluiden hyödyntäminen
- Visio alueen kehittymisestä -> tulevaisuus...
- Uudet lähestymistavat, mahdollisuus pilottihankkeille
- **Parhaimmillaan yksilöllisiä, innovatiivisia ratkaisuja**
- Alueiden imagon muutos -> päivittäminen nykyajan tasalle
- Elävä, muuttuva kaupunki!

- Haasteet

- Lainsäädännön kankeus
- Osallisten (naapurien) vastustus
- Kiinteistöillä hoitamattomia, kustannuksia aiheuttavia tekijöitä (pysäköintiolot, vanhan rakennuskannan peruskorjaukset jne.)
- Varallisuuden puute
- Heikko osaaminen ja hajanainen maanomistus
- Yhteistyökäytäntöjen puute tai epäselvyys
- Liian suuret odotukset

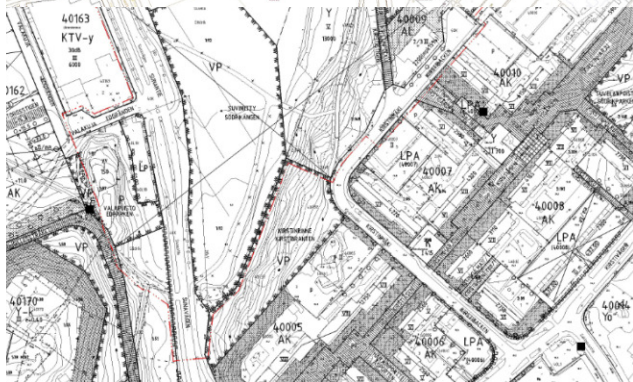
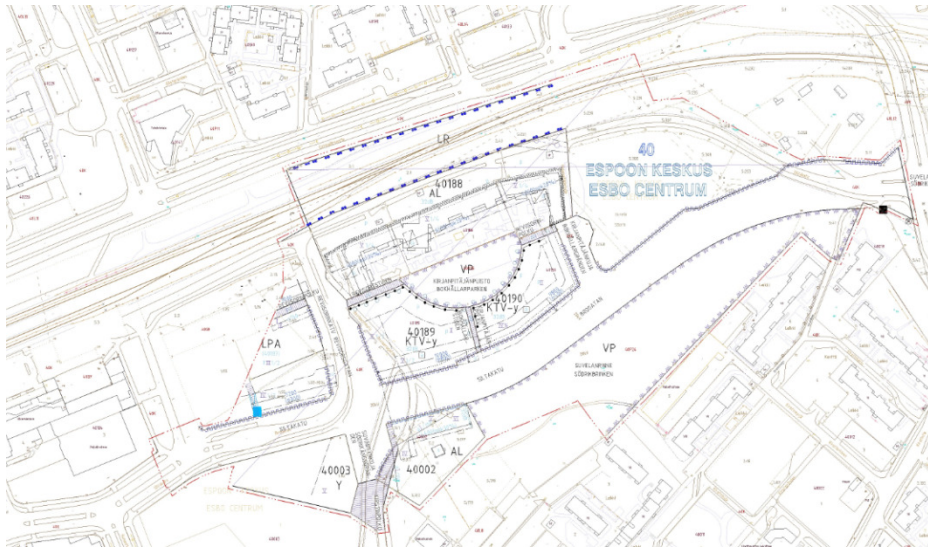
RAKLI

Tilaa elämälle

Kokemuksia kaupunkirakennetta tiivistävästä kaavamuutoksesta CASE Suviniitty



- **Millainen hanke oli kyseessä?**
 - 1980-luvun vain osittain toteutunut asemakaava muutettiin (KTV, Y, AL, VP)
 - Kaavamuutos 2009 → uusi eheä asuinalue, päiväkotia, koulu, puisto, katuverkko, pysäköinti kallioluolaan
 - Kaavamuutos 2014 → asuinalueen tiivistäminen, päiväkotia, koulutontti asumiselle (mm. palveluasuminen), puisto, pysäköinti erillisiin pysäköintilaitoksiin
- **Mikä onnistui?**
 - Asemanseudun tehostaminen, lisää asumista, pysäköinnin rakentamiskustannukset realistisiksi
 - Kaupunkikuvalliset tavoitteet korkealla, liikennejärjestelyt keskustamaisia
 - Palvelut lähellä
- **Mitä opimme?**
 - Kalliopysäköinnin toteuttaminen yksityisin varoin haastavaa
 - Hulevesien hallintaan tulee varata riittävästi tilaa
 - Julkisten palveluiden ”kohdentamista” pitkällä aikavälillä on hankala arvioida





Täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja haasteet VVO:n näkökulmasta

- Mahdollisuuksia
 - Vuokra-asuntoinvestointeja valmiiseen kaupunkirakenteeseen, hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle
 - Vuokra-asuntokysyntä kohdistuu keskusta-alueille lähelle työpaikkoja
 - Autottomat talot ja yhteiskäyttöautokonseptit
- Haasteita
 - Erilaisten laatua ohjaavien normien ja lopputuotteen kannattavuuden yhdistäminen
 - Autopaikkavaatimukset! Autot asumisen ehdoilla, ei päinvastoin
 - Kuntien omana työnä postimerkkikaavat jäävät usein suurempien hankkeiden varjoon, joten toimijoita voisi hyödyntää nykyistä monipuolisemmin

Case Amurinlinna Tampere



- arkkit., prof. Erik Bryggmanin suunnittelema kokonaisuus Oy Finnlayson – Forssa Ab:n työsuhdeasunnoiksi
- Valmistunut 1955
- 22 990 kem2, 344 asuntoa





- Olevat autopaikat 73 kpl
- Uusia autopaikkoja $3300/110 = 30$ kpl
- Autopaikkatarve yhteensä 103 kpl
- Autopaikoista pihan alle mahtuu max 70 kpl

Mahdollisuudet ja haasteet yritykseni näkökulmasta

- Vajaakäyttöisten toimitilojen käytön tehostaminen
- Tonttivarannon tehokas hyödyntäminen
- Kiinteistöjen peruskorjaukset käyttötarkoituksmuutosten yhteydessä
- Halu nykykäytön jatkumiseen, vaikka toimitilakysyntä kohdistuu muualle
- Naapurit
 - vaikutusmahdollisuudet
 - suostumusta vaativat asiat
- Taloudellisesti mahdottomat suunnitelmaratkaisuvaatimukset
- Maankäyttökorvauskysymykset rakennetuissa kiinteistöissä



Kokemuksia täydennysrakentamishankkeesta CASE Salmisaaren Oikeustalo

- **Millainen hanke oli kyseessä?**
 - Viinatehtaan muuttaminen toimitilarakennukseksi
 - Teollisuusrakennukseen liittyi merkittäviä suojelupaineita
 - Rakennuksen runkoratkaisu vaati aukotuksia ym. raskaita muutostöitä
- **Mikä onnistui?**
 - Ei edellytetty rakennuksen säilyttämistä teollisuuskäytössä
 - Löydettiin toimiva suunnitelmaratkaisu, joka huomioi myös suojelupaineet
- **Mitä opimme?**
 - Kaikkiin kysymyksiin löytyy toimivat ratkaisut jos on tahtoa



Mahdollisuudet ja haasteet yritykseni näkökulmasta

- Mahdollisuudet

- Potentiaalisia asiakkaita alueella valmiiksi
- Kaupungin infra valmiina
- Alue valmis, kun kohde valmis
- Palvelut ja liikenneyhteydet valmiina (ja lähellä)

- Haasteet

- Kaavavalitukset -> aikaa menee
- Ahdas rakennuspaikka /sopeuttaminen ympäristöön
- As. Oy:n päätöksen teko hidasta
- Olemassa olevien rasitteiden purut
- Autopaikoituksen järjestäminen
- Kohteiden pienuus
- Ullakkorakentaminen ei ole kaikilla alueilla kannattavaa
- Taloyhtiön menot ja tulot osuttava samalle vuodelle



Kokemuksia täydennysrakentamishankkeesta CASE Kotikonnuntie 10, Helsinki

- **Millainen hanke oli kyseessä?**
 - Kiinteistöön oli tulossa putkiremontti -> rahoitustarvetta
 - Kiinteistöllä iso tontti
 - Vieressä kaupungin kiinteistö, jossa käyttämättömiä autopaikkoja
- **Mikä onnistui?**
 - Itsenäisen uuden kiinteistön muodostaminen
 - Kaavoitus sujui jouhevasti
- **Mitä opimme?**
 - Kaupungin autopaikkojen maa-alueen lunastaminen kallista
 - Taloyhtiön päätöksen teko ja tarvittavien sopimusten tekeminen hidasta

