



## Vantaan Pientaloprojekti / 1. raportti 12.9.2016 / HP

VD/7494/10.02.03/2016

HP/TLA/MSI/MHY/SRU

**Kaupunkisuunnittelu ja rakennusvalvonta ovat käynnistäneet yhteisen kehittämishankkeen "Pientaloprojekti", jonka tavoitteena on etsiä uudet työkalut ja yhteistyömallit pientaloalueiden laadukkaaseen tiivistämiseen ja kehittämiseen. Hanke on kolmivuotinen (2015-2018) ja se käynnistyi syksyllä 2015. Pientaloprojektin ensimmäisessä raportissa taustoitetaan täydennysrakentamisen tarvetta Vantaan pientaloalueilla, esitellään pientaloprojektin vaiheita ja siinä tehtyjä selvityksiä, sekä täydennysrakentamisen keinoja.**

Täydennysrakentaminen lisää pientalojen saatavuutta ja edistää alueiden palveluiden, kuten koulujen tai joukkoliikenteen, säilymistä. Kunnan talouden kannalta on myös järkevää, että tiivistetään alueita, joilla infrastruktuuri on valmiina. Täydennysrakentaminen ja pienet asunnot mahdollistavat myös usean sukupolven pihapiirien syntyminen tai opiskelijoiden asumisen pientaloalueella. Lisäksi täydennettäessä olemassa olevia pientaloalueita, vähennetään painetta kaavoittaa esimerkiksi nykyisiä viheralueita asuntorakentamiseen.

Vantaan tulee vastata täydennysrakentamisen tarpeeseen pientaloalueilla ja pysytellä muiden kuntien rinnalla kehittämässä pientaloasumista. Pientaloprojektissa kartoitetaan noin 50 asemakaavoitettua pientaloaluetta (keskimäärin tehokkuus alle 0,3). Samalla kun tarkastellaan alueiden nykytilaa, selvitetään myös täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Projektin tavoitteena on löytää tasapuolisesti kaupungin kehittämisen kannalta keinoja edistää täydennysrakentamista. Syksyllä 2015 aloitettu Vapaalan täydennysrakentamisselvitystyö kytkettiin osaksi pientaloprojektia ja se on toiminut pilottikohteena. Raportissa esitettyjen tarkastelujen pohjalta tullaan valitsemaan jatkossa kehitettäviä pientaloalueita.

Pientalorakentaminen on vähentynyt koko Vantaalla. Nykyisin pientaloja valmistuu n. 200-300 vuosittain, kun aiemmin luvut olivat 400-500 pientalon tuntumassa. Karttatarkasteluista ja tilastoista voidaan huomata, että Vantaan pientaloalueilta löytyy huomattavan paljon hyödyntämätöntä täydennysrakentamispotentiaalia. Paikoin on tarvetta kuitenkin nostaa myös rakennustehokkuutta, jotta täydennysrakentaminen on mahdollista toteuttaa tonteilla. Myös asemakaavan ikä vaikuttaa siihen, onko alueella tarvetta täydennysrakentamisen edistämiseksi. Monien pientaloalueiden vanhoissa asemakaavoissa on määräyksiä, jotka eivät ole enää ajanmukaisia ja sallittu rakennustehokkuus on melko alhainen verrattuna nykyisiin tarpeisiin ja maan arvoon. Vanhemmilla asemakaava-alueilla poikkeamistarve ei enää välttämättä koske yksittäisiä tapauksia, vaan tarvetta on poiketa tietystä kaavamääräyksestä (esim. rakentamisalueen rajasta, tontin minimikoosta tai asuntojen määrästä tontilla) koko alueella. Lisäksi asemakaavan sallima rakennustehokkuus voi olla huomattavan alhainen suhteessa nykyisiin tarpeisiin.

Monilla Vantaan pientaloalueilla rakennustehokkuudet ovat toteutuneet n. 20 % asemakaavassa määrättyä alhaisempina. Näillä alueilla on vajaasti käytettyjä tontteja, joille on mahdollista sijoittaa täydennysrakentamista. Pientalovarantoa on kuitenkin usein haastava hyödyntää, koska se on jakautunut epätasaisesti tonteille. Kaikki eivät myöskään välttämättä halua hyödyntää rakennusoikeutta, tai riittävä määrä voi puuttua. Yhdellä tontilla saattaa esimerkiksi olla rakennusoikeutta jäljellä vain 30 k-m<sup>2</sup>, jota ei pystytä hyödyntämään uuteen asuinrakennukseen, vaan tarvetta olisi hieman nykyistä suuremmalle rakennustehokkuudelle.

Osallistaminen ja markkinointi on tärkeä osa täydennysrakentamiseen liittyvää työtä. Pientaloalueilla kartoitetaan kiinnostusta täydennysrakentamiseen, ja alueiden asukkaita osallistetaan aktiivisesti. Tiedotustilaisuuksien avulla pyritään tavoittamaan tonttien myymiseen tai jakamiseen ryhtyviä maanomistajia, sekä rakentamisesta kiinnostuneita talotehtaita ja rakentajia. Osana pientaloprojektia tehdään valituilta alueilta 3D-malleja, jotka havainnollistavat tonttikohdaisen täydennysrakentamisen erilaisia vaihtoehtoja, kuten esimerkiksi laajennusten tai uusien rakennusten, sijoittumista ympäristöön.

Pientaloprojektissa on tarjottu periaatetason suunnitteluratkaisuja Vapaalan asukkaille, jotka olivat kiinnostuneita täydennysrakentamisesta ja antoivat tonttinsa käytettäväksi esimerkkinä,



pilottitonttina, täydennysrakentamismavaihtoehtojen havainnollistamisessa. 3D-mallintamisen avulla on havainnollistettu uuden rakentamisen sijoittumista ympäröivään alueeseen ja uusien talomassojen suhdetta niitä ympäröiviin.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 9**

### **Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään merkitä tiedoksi Vantaan pientaloprojekti / 1. raportti 12.9.2016.

### **Päätös:**

Merkittiin tiedoksi.

### Liite:

- Vantaan pientaloprojektin ensimmäinen raportti 12.9.2016

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

### Lisätiedot:

koordinaattori Maria Hyövälti, puh. 8393 31800, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi