

# VERÄJÄMÄEN HUVIDATONTIT



Oulunkylän asema

Maaherrantie + Jokeri-reitti

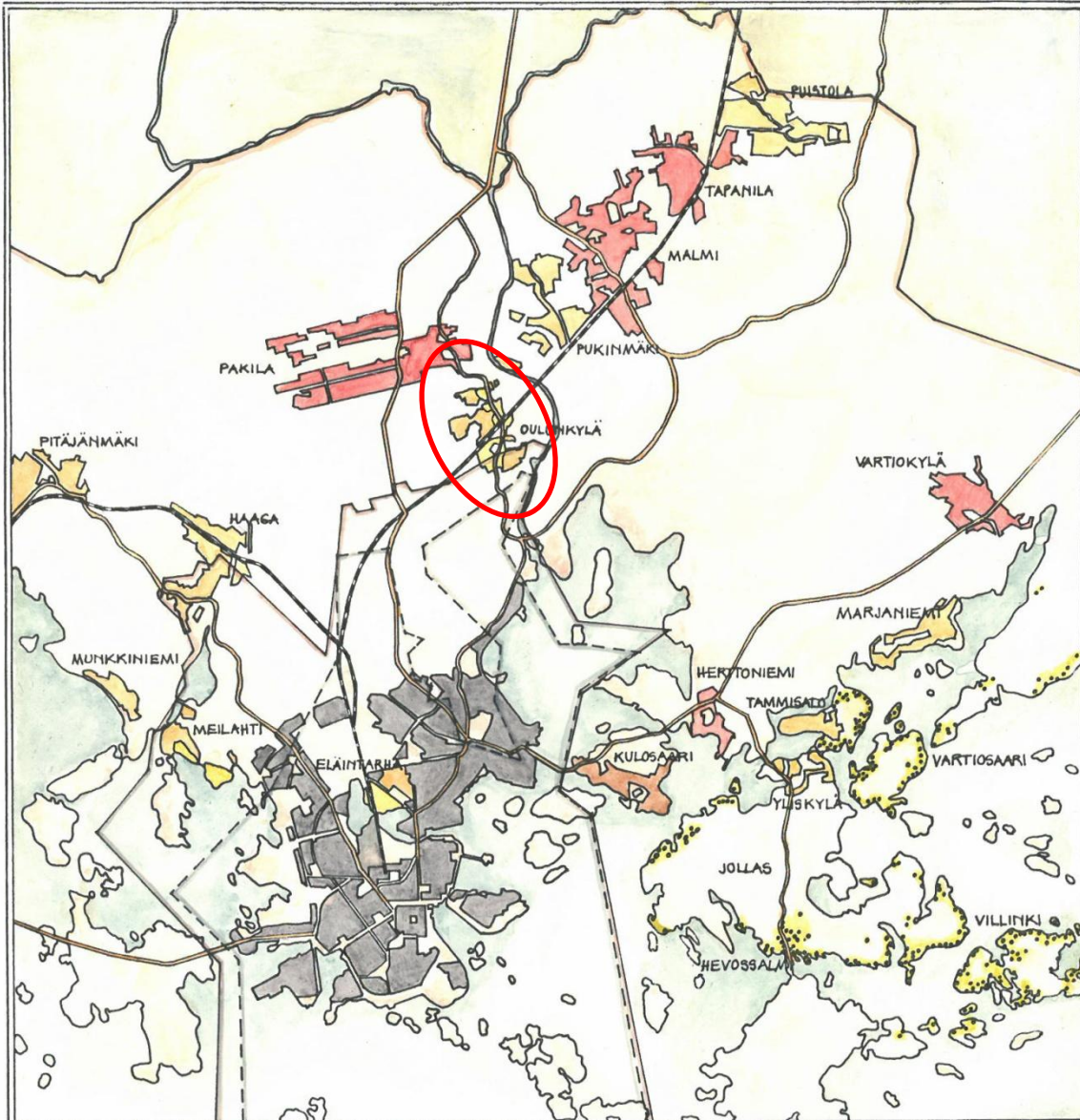
Vantaanjoki

Oulunkyläntie

Oulunkyläntie

Käpylä

# MIKSI SUOJELLA ?



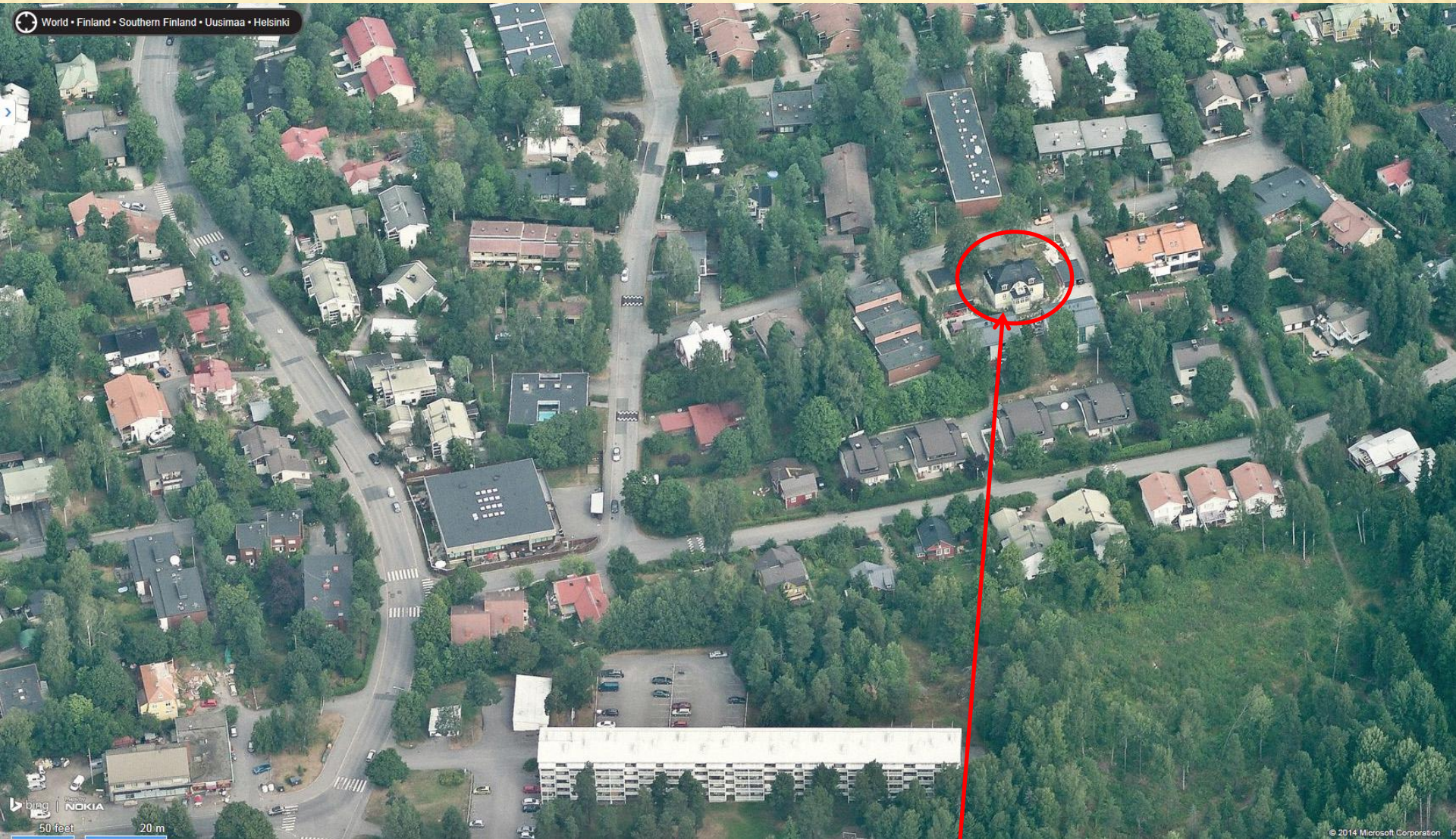
HELSINGIN HUVILA-ALUEET

0 1000 2000 3000 1:80000

- Huvilayhdyskunta tai -alue ~1900
- Huvilayhdyskunta tai -alue 1940
- Huvilakaupunki 1940
- Työväestön omakotialue 1940
- Kesähuviloita 1940

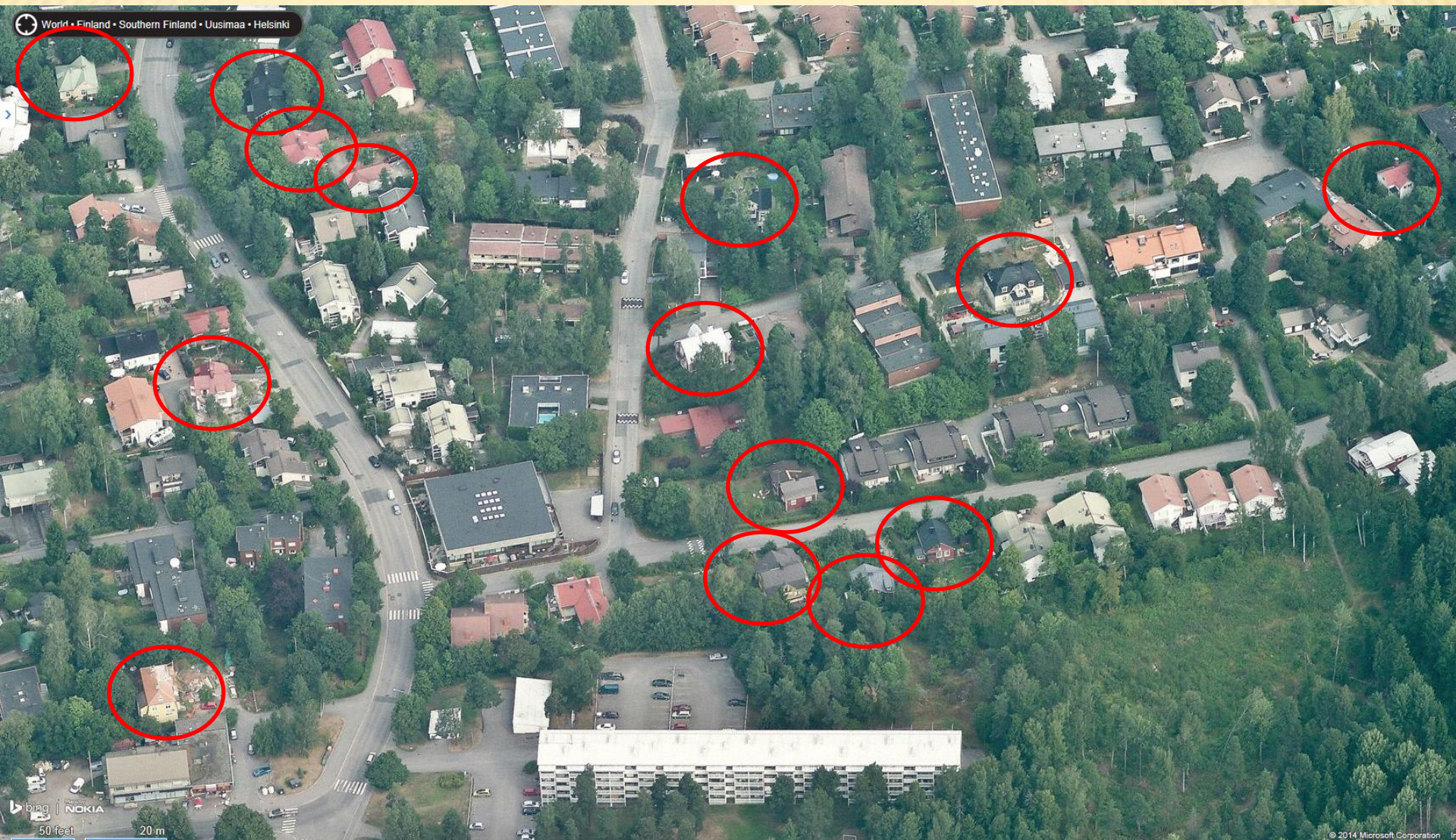
- Kantakaupungin korttelit ja alueet
- Päärautatiet
- Maantie
- Kaupungin raja 1900
- Kaupungin raja 1940
- Kaupungin nykyinen raja

# VERÄJÄMÄEN HUVILOITA (osa)



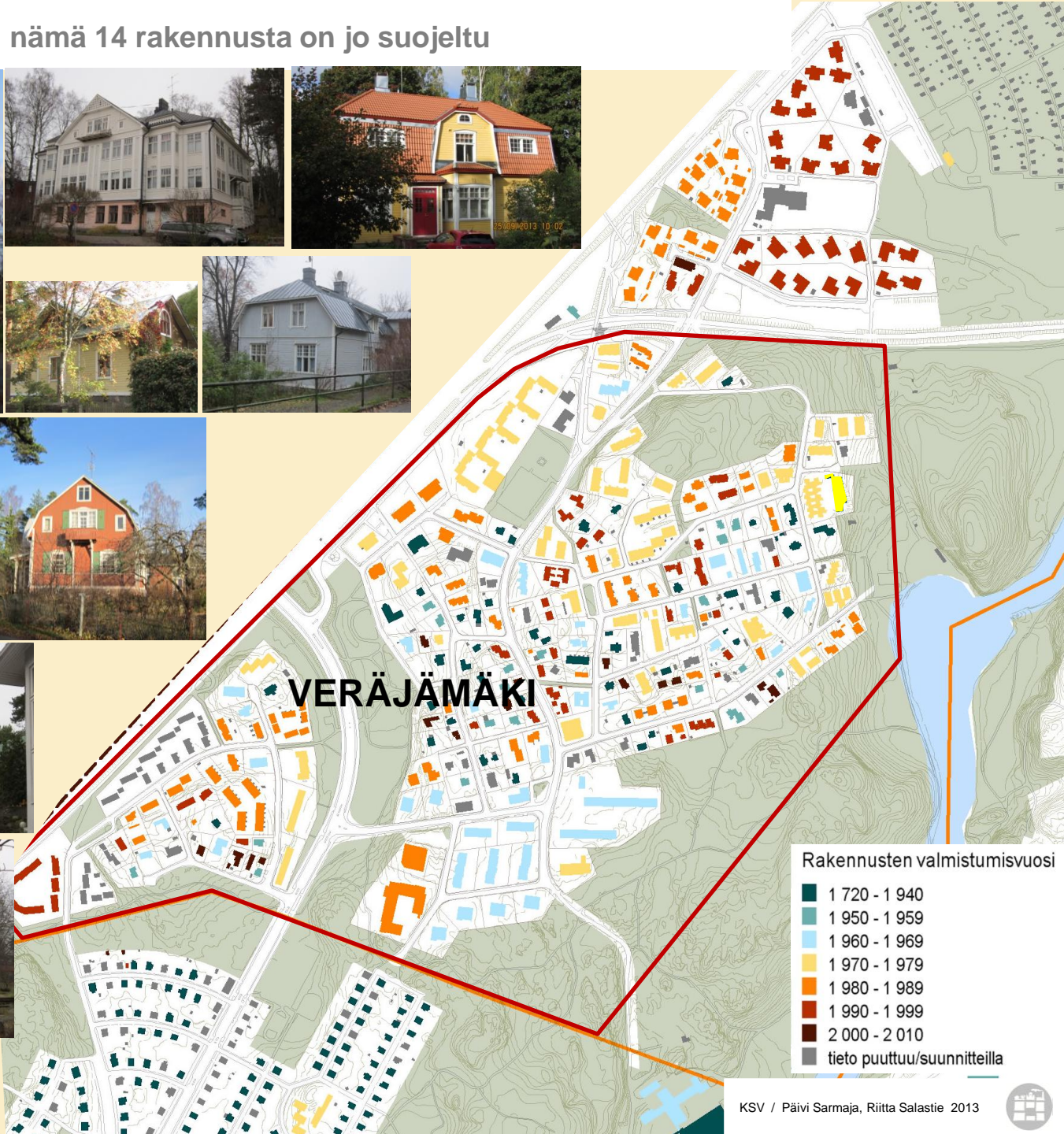
Pellavapellontien huvila

# VERÄJÄMÄEN HUVILOITA



Noin 182 huvilasta on jäljellä 47 rakennusta, joista 14 on suojeltu.

# VERÄJÄMÄEN HUVILOITA: nämä 14 rakennusta on jo suojeltu



# VERÄJÄMÄKI / PURETUT TALOT:



28026/2 JOKINIEMENTIE 11

Kaava-alueelta on purettu yli 135 taloa v.1946 jälkeen,

osa purettiin vielä yleiskaavan inventointien jälkeen v.1983- 86.



28016/1 AIDASMÄENTIE 22



Mm. nämä talot purettiin 1984 -.





Runoilija Larin Kyöstin talo purettiin  
1984 jälkeen,

tilalle rakennettiin nämä talot.  
Vai oliko Larin Kyöstin talo sittenkin  
tämä keltainen talo ?



## Asunto

► JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

### Helsingissä vanhoille tonteille on vaikea rakentaa

**Pirjo Mäenpää**  
HELSINGIN SANOMAT

► Kun **Aimo Huhdanmäki** vuonna 2002 aloitti työnsä yleiskaavasunnittelijana Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastossa, tonttitilaa oli vielä saatavilla vanhoilla pientaloalueilla Pakilassa, Paloheinässä, Hakuninmaalla, Vartioharjussa, Puistolassa ja Heikinlaaksoissa sekä Tapaninvainiolla.

Huhdanmäen mukaan Helsingissä on käyttämätöntä rakennusoikeutta rivi- ja omakotitaloille noin miljoona kerrosneliometriä. Periaatteessa tämä mahdollistaisi noin 8 000 uuden asunnon rakentamisen.

Varannon käyttäminen on kuitenkin usein hankalaa.

"Voi olla, että olemassa oleva rakennus pitäisi purkaa, jotta rakennusoikeus voitaisiin käyt-

tää täysin. Myös maaston muodot voivat olla vaikeat rakentamiselle", Huhdanmäki toteaa.

Useat suurista tonteista ovat jälleenrakennuskaudelta 1940–1950 -luvuilta. Näiden tonttien taloista 1 500 on suojeltu. Tiukimmillaan tontille ei myöskään saa rakentaa lisää.

Keskimäärin Helsingissä on viime vuosikymmeninä rakennettu noin 600 pientaloasuntoa. Niistä noin 450 on tehty vanhoille tonteille.

Pientaloalueet tiivistyvät siis koko ajan, välillä ehkä vähän liikaakin.

"On omakotitaloja, jotka ovat kiinni toisissaan, jolloin omakotitalon käsite alkaa hämärtyä. Ennätys on 180 neliön tontti", Huhdanmäki kertoo.

Viime aikoina uudet pientalotontit ovat olleet yleensä 300–400 neliön kokoisia.



MICROSOFT VIRTUAL EARTH

Helsingin Paloheinässä osa isoista rintamamiestonteista on jo rakennettu tiiviisti, osaa ei.

### Espoossa on 3 000 tiivistettävää omakotitonttia

**Pirjo Mäenpää**  
HELSINGIN SANOMAT

► Espoossa on tyhjiä omakotitontteja vajaa 900. Niistä noin sata sijaitsee kaupungin omistamilla mailla.

Kaupungin tontit ovat muun muassa Nissimmässä ja Tillinmäessä. Ne ovat tulossa jakoon lähivuosina.

Näillä tonteilla on käytännössä vähintään sata kerrosneliometriä. Vain parikymmentä on kaupungin omistamalla mailla. Nämäkin luvut ovat tiilastollisia, eli varmuutta rakennusmahdollisuuksista ei ole.

Espoossa omakotitontit ovat huomattavasti suurempia kuin Helsingissä. Minimitonttikoot ovat 600–700 neliötä, mutta pienempiäkin on.

Esimerkiksi Kauklahden asuntomessualueita löytyy 400 neliön tontteja.

**Pirjo Mäenpää**  
HELSINGIN SANOMAT

► Vantaalla täysin tyhjiä pientalotontteja on noin 1 200. Niille pystytään rakentamaan noin 450 000 kerrosneliötä. Se vastaa yli kahden vuoden asuntorakentamisen kokonaisuutta Vantaalla.

Noin 90 prosenttia tyhjiistä tonteista on yksityisomistuksessa.

Valmiilla omakotitaloalueilla mahdollisiksi rakennuspaik-

koiksi lasketaan Vantaalla tontit, joilla tilaa on jäljellä vähintään 100 kerrosneliötä eli pienen omakotitalon verran. Näitä rakennuspaikkoja on Vantaalla yhteensä noin 4 000.

Niille voidaan rakentaa noin miljoona kerrosneliötä, eli arviolta koko Vantaan lähes viiden vuoden asuntorakentamista vastaava määrä.

"Lohkomisvaraa tästä kaupungista siis löytyy. Prosessi on kuitenkin pitkä. Se kestää useita kymmeniä vuosia, jolle

asiaa edistetä aktiivisesti kunnan toimenpitein", sanoo yleiskaavasunnittelija **Tomi Henriksson** Vantaan kaupunkisuunnittelusta.

Kunnat voivat Henrikssonin mukaan vauhdittaa isojen tonttien lohkominen ja myymistä sekä porkkanoilla että lainsäädännöllä.

Porkkanoita ovat muun muassa kuntien antamat erilaiset alennukset tonttien lohkoille, esimerkiksi omasta työstään ja neuvonnastaan. Laki antaa

kunnille mahdollisuuden korottaa kiinteistöveroja ja antaa rakentamiskehotuksia.

Esimerkiksi vuonna 2000 voimassa oli määräaikainen laki, jonka mukaan tontin sai myydä verovapaasti, jos sen myi kunnalle.

"Se lisäsi Vantaalla huomattavasti yksityisten halukkuutta myydä maitaan kunnalle täydennysrakentamiseen soveltuvilta paikoilta. Valitto voisikin säätää tämän lain uudelleen", Henriksson toivoo.

Er  
ne

Annal  
HELSING

► Vuoc  
lut ki  
tus on  
set to  
keelle.

Kiint  
tion k  
Huhta  
sä on  
noivat  
man va

Tyypp  
että ni  
mään  
energia  
tiedot.

set lupa  
distukse  
useita s

Oikean  
voi my  
alan kou  
nusalun  
vän Fise  
Energ



## VERÄJÄMÄEN HUVILOIDEN OMINAISUUKSIA:

---

- vapaasti seisovia pientaloja
- 1 - 5 asuntoa kussakin
- kerrosluku  $1 \frac{1}{2}$ , 2,  $2 \frac{1}{2}$  tai 3
- julkisivut PUUTA, vaaka- tai pystylautaa, peittomaalattu vaaleahkoksi tai punamullan väriseksi
- sokkeli, kellarinseinät luonnonkiveä tai betonia
- kattomuoto MONIMUOTOINEN mansardi- tai harjakatto, kate peltiä tai tiiltä
- puustoa ja pensaita ympärillä

# TAVOITTEET

## alueen kaavoitukselle:

---

- arvokkaat rakennukset suojellaan
- uudet rakennukset eivät nouse korkeammiksi kuin ympäristön rakennukset
- alueelle tyypillisiä 1½-3-kerroksisia pientaloja
- julkisivumateriaalit ja katot soveltuvat ympäristöönsä
- uudet rakennukset ovat mittasuhteiltaan alueen olemassa olevien rakennusten kaltaisia
- tonteilla säilytetään tai sinne istutetaan puita ja pensaita
- pysäköinti kellareissa, autotalleissa tai pihoilla istutusten rajaamana.

