

Täydennysrakentaminen ja asemakaavoitus

Lokakuu 2017

Linda Wiksten

Asemakaavoitus

Asemakaavakoordinointi

Helsinki

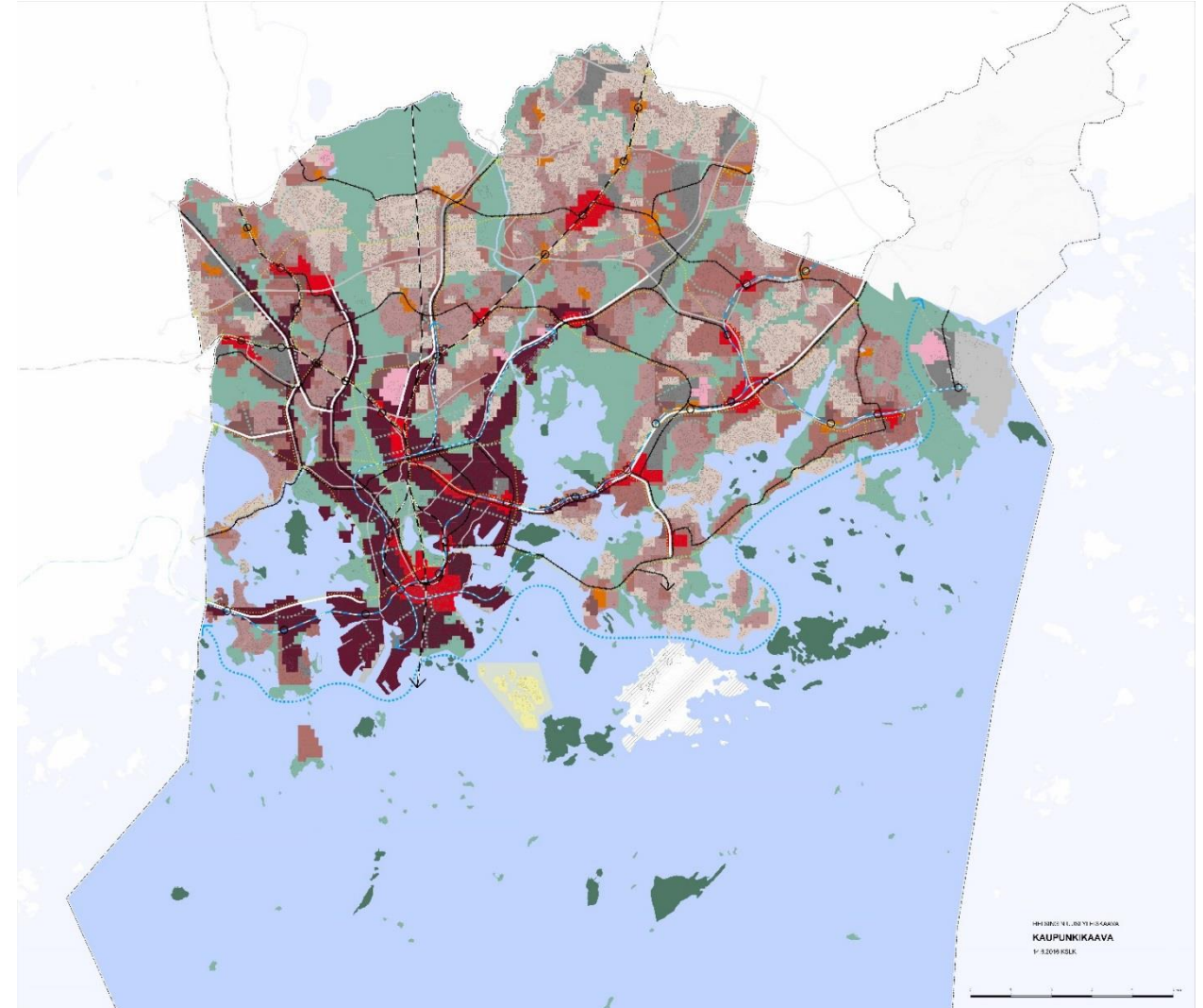
Helsinki kasvaa ja tiivistyy

Uuden strategian tavoitteet:

- Kaupunkiin rakennetaan vuosittain 6 000 asuntoa valtuustokauden alussa (2017-2018) ja 7 000 asuntoa valtuustokauden jälkipuoliskolla (2019-2021)
- Asuntorakentamisesta 40 % toteutetaan täydennysrakentamisena (AM-ohjelma)

Uusi yleiskaava mahdollistaa Helsingissä noin 860 000 asukasta vuonna 2050. Kaupunki kytkeytyy osaksi Helsingin seutua, jossa asuisi noin kaksi miljoonaa asukasta vuonna 2050

”Kaupunki ei ole koskaan valmis”



Kaavoitusprosessi



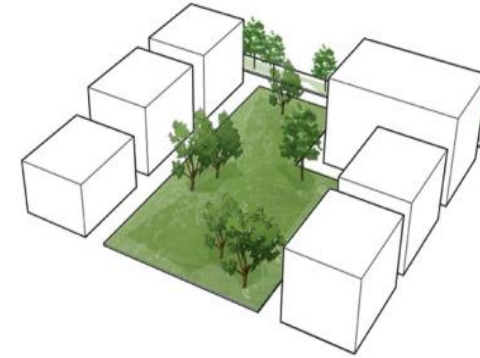
Aloitus



Kaavaluonnos



Kaavaehdotus



Hyväksyminen



Kaavoitus on monivaiheinen prosessi kaavan vireille tulosta kaavan hyväksymiseen. Kaavojen luonne ja merkittävyys vaikuttavat kaavaprosessiin. Merkittävissä kaavoissa prosessi on tavallista laajempi ja osallistumismahdollisuuksia on enemmän.

Voisiko meidän tontille sopia täydennysrakentaminen?



Taustaa asiaan
täydennysrakentamisen nettisivuilta:
www.hel.fi/taydennysrakentaminen


Yhteydenotto kaupunkiin:
Asemakaavoittaja osaa kertoa
reunaehdoista yksittäisestä tontista

- Ensimmäinen tapaaminen kaupungin edustajien kanssa ja/tai
- Arkkitehti auttamaan taloyhtiötä

Tapaaminen asemakaavoittajan kanssa

Kaikki lähtee paikasta – Ensimmäisiä kaavoittajan kanssa pohdittavia kysymyksiä

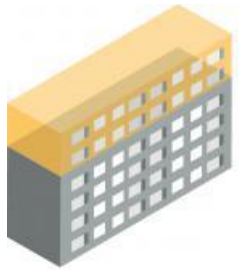
- Onko kyseessä vuokratontti vai omistustontti?
- Voiko alueella täydennysrakentaa, onko alueella tai rakennuksilla kulttuurihistoriallisia arvoja? Kuinka ne tulee huomioida?
- Mahtuuko tontille lisärakentamista? Olisiko kyseessä uusi rakennus, korotus, laajennus tai purkava täydennysrakentaminen?
- Minkälainen rakentaminen sopii alueelle? Kuinka se tulee sijoittaa, jotta esim. näkymät ja kaupunkikuva muodostavat toimivan kokonaisuuden?
- Kuinka pysäköinti on järjestetty? Kuinka paljon pysäköintipaikkoja tarvitaan jatkossa olemassa olevalle taloyhtiölle ja uusille asukkaille?
- Olisiko mahdollista yhdistää naapurin tonttia tai viereistä kaupungin maa- aluetta ja saada aikaiseksi toimivampi ratkaisu?



Kaupunki on tukena ja tarjoaa asiantuntija-apua

Tontilta löytyy mahdollisuuksia

- Viimeistään tapaamisen jälkeen taloyhtiön kannattaa palkata arkkitehti, joka tekee kaavamuuosta varten viitesuunnitelman
- Suunnittelua tehdään tiiviissä yhteistyössä kaavoittajan ja muiden kaupungin edustajien kanssa
 - vastaukset suunnittelukysymyksiin tarkentuvat hankkeen edetessä



Kustannuksia ja riskejä

Taloyhtiölle syntyy kaavaprosessista kustannuksia:

- Viitesuunnitelma
- Mahdolliset tarvittavat selvitykset, kuten meluselvitys
- Mahdollinen kaavamuutosmaksu

Kaavoitukseen liittyvät epävarmuustekijät, jotka on hyvä tiedostaa:

- Kaavaprosessiin liittyy vuorovaikutus, jossa kysytään eri viranomaisten sekä asukkaiden ja muiden kiinnostuneiden mielipiteitä
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta ja/tai lopulta kaupungin valtuusto
- Kaavamuutoksen käynnistyessä ei voida tietää halutaanko kaavaan muutoksia mielipiteissä ja/tai hyväksymisvaiheessa
- Kaavamuutoksen hyväksymisestä on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen ja korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitukset voivat hidastaa tai joskus harvoin myös kaataa kaavahankkeen

Kaavoitukseen liittyvät kustannukset ovat maltillisia ja kaavoittaja osaa arvioida riskejä tarkemmin

Esimerkki – Pakilantie 17



Laajennus
olemassa olevaan
asuinkerrostaloon



Esimerkki – Mäkitorpantie 30



Toimitilarakennuksen purku ja tilalle uusi asuinkerrostalo

