



**ESPOO
ESBO**

Pientaloalueiden täydennysrakentaminen

Lounais-Espoon omakotiyhdistyksen vuosikokous 25.3.2019

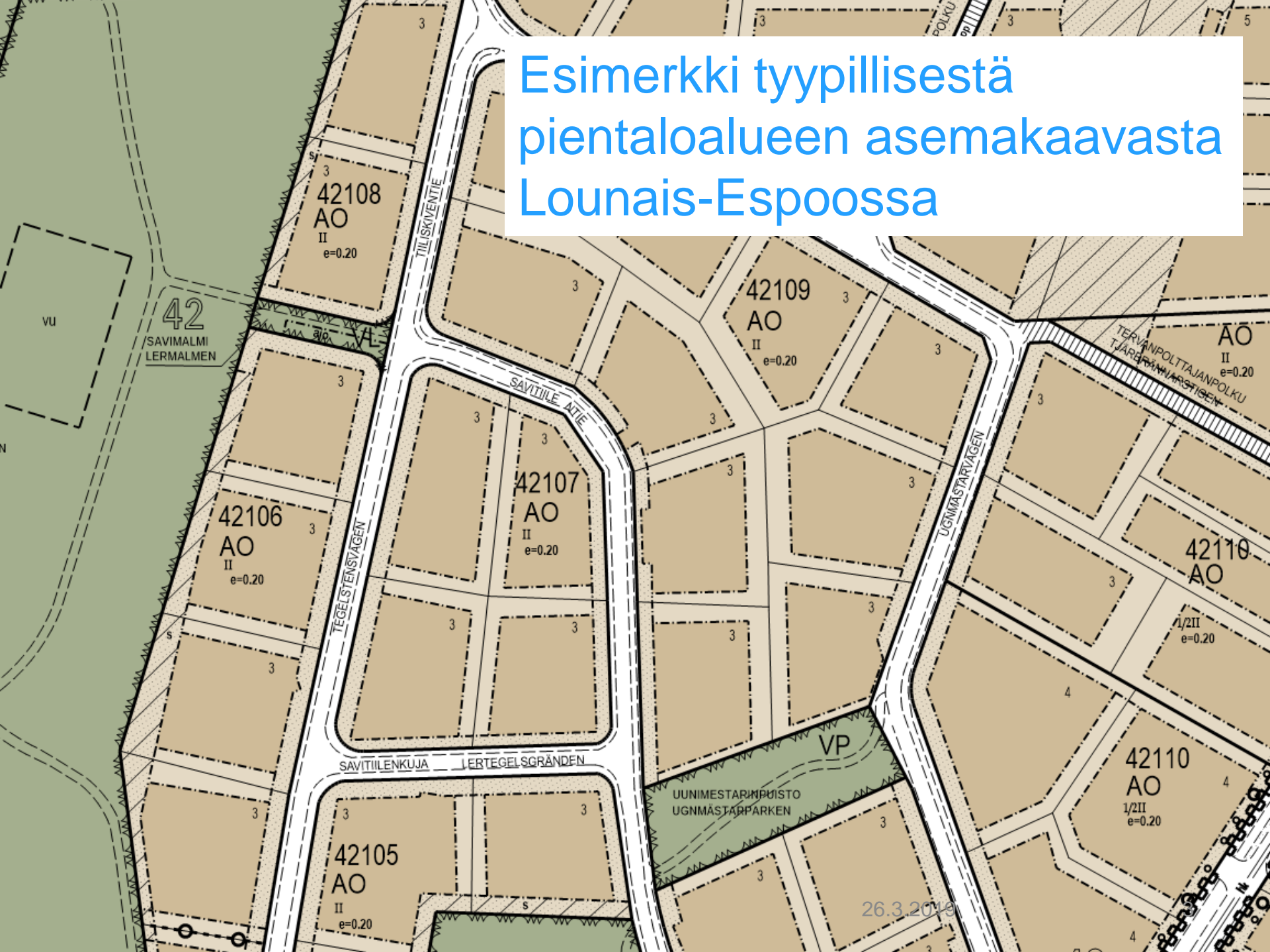
Asemakaavainsinööri Aila Harmaajärvi, Espoon kaupunki



Pientaloalueiden täydennysrakentaminen

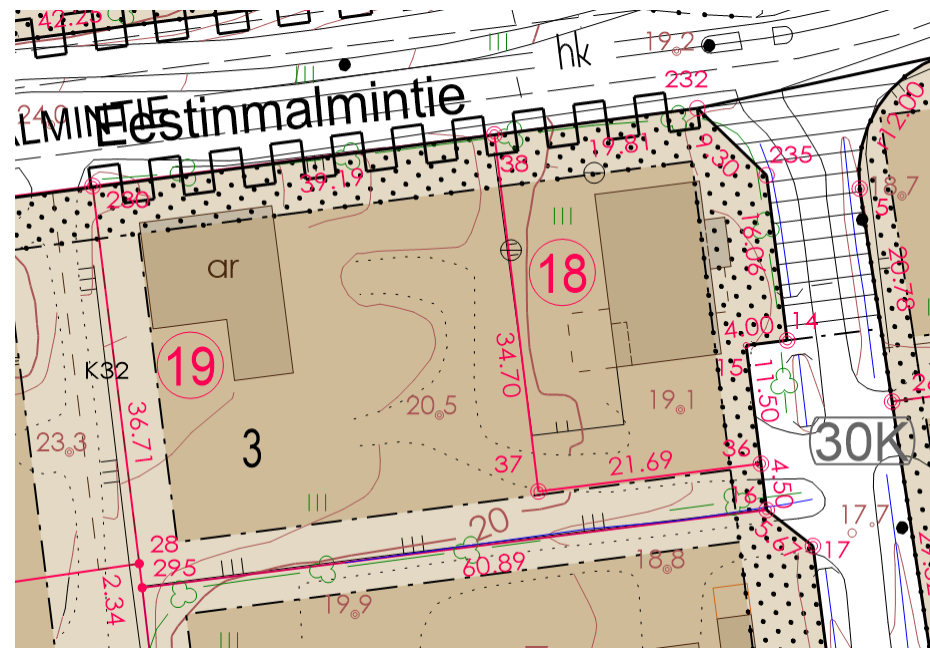
- Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2015 käynnistää pientaloalueiden täydennysrakentamisprojektin, jossa kartoitetaan mahdollisuuksia ja toimintatapoja pientaloalueiden täydennysrakentamiseen.
- Pilottialueiksi valittiin Friisilä ja Nöykkiö, joissa tehtiin asukaskysely ja työpajoja.
- Projektin lopputuloksena ei saatu suoraan uutta työkalua täydennysrakentamisen helpottamiseksi.
- Suur-Espoonlahden osalta kaupunkisuunnittelukeskuksessa linjattiin keväällä 2017 periaatteita asemakaavasta poikkeamiseen täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi.

Esimerkki tyypillisestä pientaloalueen asemakaavasta Lounais-Espoossa



Esimerkki tyypillisestä täydennysrakentamiskohteesta

- Rakennusoikeutta on jäljellä.
- Asuntojen lukumäärä on rajoitettu asemakaavassa.
- Tontille mahtuisi useampi asunto, kuin mitä asemakaava sallii.



- Rakennusoikeuden ylitys ja asuntojen lukumäärärajoituksen ylitys vaativat ***asemakaavasta poikkeamisen***.
- Poikkeamispäätös valmistellaan ennen rakennusluvan hakemista kaupunkisuunnittelukeskuksessa.
- Poikkeamispäätöksellä voidaan esimerkiksi:
 - nostaa rakennusoikeutta korkeintaan tehokkuutta $e=0,05$ vastaavasti (esim. $e=0,20 \rightarrow e=0,25$)
 - poiketa asuntojen lukumäärästä
 - ylittää rakennusalan rajoja
 - ylittää kaavan mukainen kerrosluku

Poikkeamispäätöksen reunaehdot

- Hankkeet tutkitaan aina tapauskohtaisesti, eikä poikkeamispäätöstä myönnetä automaattisesti.
- Rakentamishankkeen tulee olla toimiva ja tarkoituksenmukainen.
- Rakennusoikeutta tulee olla jäljellä.
- Tontille voidaan osoittaa vain yksi liittymä.
 - Liittymä ei voi tulla liittymäkiellon läpi tai istutettavaa aluetta pitkin.
- Tontille pitää pystyä sijoittamaan riittävät autopaikat ja oleskelualueet.
- Poikkeaminen koskee yhtä kiinteistöä, ei siis esimerkiksi koko korttelia.

Kaupunkisuunnittelukeskus

- https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus
- asemakaavainsinööri Aila Harmaajarvi, 046 877 2123, aila.harmaajarvi@espoo.fi
- aluearkkitehti Mervi Hokkanen, 043 824 6862, mervi.hokkanen@espoo.fi
- lupavalmistelijä Liisa Marttunen, kskluvat@espoo.fi

Rakennusvalvonta

- https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Rakentaminen/Rakennusvalvonta
- lupa-arkkitehti Tarja Niemenlehto, 043 827 2193, tarja.niemenlehto@espoo.fi
 - Espoonlahti, Saunalahti
- lupavalmistelijä Piia Vihonen, 043 827 0872, piia.vihonen@espoo.fi
 - Kaitaa, Nöykkiö
- lupavalmistelijä Erkki Saarinen, 043 827 0045, erkki.saarinen@espoo.fi
 - Soukka
- lupainsinööri Antti Mikkola, 09 816 26625, antti.mikkola@espoo.fi
 - Latokaski
- lupavalmistelijä Nicole Ahtokivi, 043 827 2772, nicole.ahtokivi@espoo.fi
 - Suvisaaristo