

Korttelin uudistaminen Mäntsälä 2018

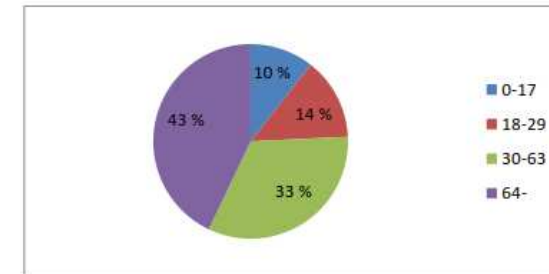


Tuleva Mäntsälä?

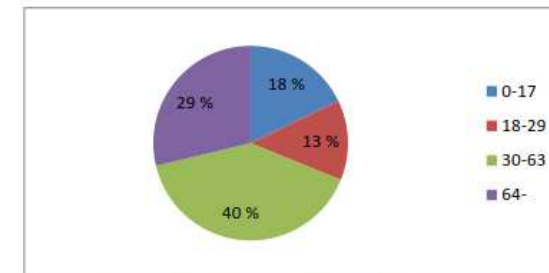
VÄESTÖMÄÄRÄ JA IKÄJAKAUMA YDINKESKUSTASSA V- 2015 - 2025

Väestömäärä Keskuskadun ja Mäntsäläntien risteyksestä:

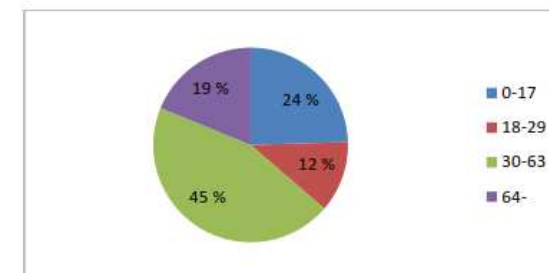
r 500 m	Ikäryhmä	Väestömäärä	r 1000m	Ikäryhmä	Väestömäärä	r 3000m	Ikäryhmä	Väestömäärä
	0-17	122		0-17	688		0-17	2 539
	18-29	157		18-29	512		18-29	1 226
	30-63	378		30-63	1 543		30-63	4 645
	64-	494		64-	1 107		64-	1 948
2015	YHT	1 151	YHT	3 850	YHT	10 358		
2025		+1 080			1 120			+2 345
	YHT	2 231	YHT	4 970	YHT	12 703		



Kuva 1) Ikäryhmien osuus Keskuskadun ja Mäntsäläntien risteyksestä 500 säteellä



Kuva 2) Ikäryhmien osuus Keskuskadun ja Mäntsäläntien risteyksestä 1000 m säteellä



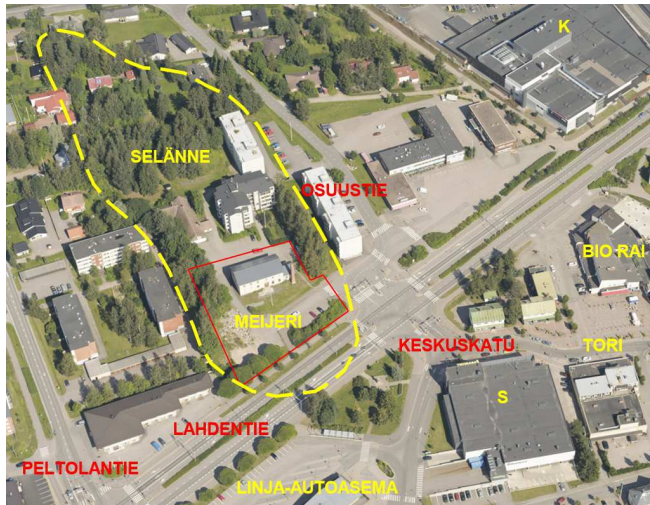
Kuva 3) Ikäryhmien osuus Keskuskadun ja Mäntsäläntien risteyksestä 3000 m säteellä

Keskustan rakenne ja täydennystapa

- Tiivistetään alkuperäisellä muotokielellä
- Pyritään säilyttämään tunnelma.



Korttelin rakenne ja saneeraus



Purettava asuinkerrostalo korttelialueen keskellä 2014.

Kaavalla rakennusoikeus 6450 k-m² => 9400 k-m² = +2950 k-m²

Tonttien arvonnousu 780 000€

=> Korjataan 2 vanhaa taloa yht. 3950k-m² ja uutta yht. 5350 k-m² ~ 18,5 milj €



Saneerauksen vaihtoehdot

Kiinteistön arvokehitys

- Korjaus- ja uudistamistarve mm. esteettömyys, kunto, tilojen käytettävyys / TALOYHTIÖ.
- Arvokehitys, kysyntä, alueellinen kehitys, markkinakoko / LKV, RAKENNUSLIIKKEET.
- Saneerausvaihtoehdot – KAAVOITUS, RAKENNUSTARKASTUS, RAKENNUSLIIKE, TALOYHTIÖ .
- VE-vertailu erikseen näkökulmina / TALOYHTIÖ, RAKENNUSLIIKE, KAAVOITUS
- Taloyhtiön arvokehityksen hallittu muutos.
- Asumisen vaiheittainen laadullinen paraneminen.

Hallinnollinen käsittely

- **Poikkeuslupa** / riittää kun pääkäyttötarkoitus säilyy eikä rakennusoikeus kasva yli 10%.
- => POIKKEUSLUPA HAETAAN LUPAPISTEESTÄ / kuntakehityslautakunta (KKL) / 470 € käsittely 3 kk.
- => Ratkaistaan riittääkö ja muu menettely.
- **Kaavoitus sopimus** mikäli rakennusoikeus tai käyttötarkoitus kasvaa tai muuttuu / KKL / 6000 € + ½ lisättävän rakennusoikeuden arvosta, maksetaan kun kaava lainvoimainen.
- => Haetaan maankäyttö- (kaavoituspalveluilta) KKL / 6kk – 1v.
- **Rakennuslupa** HAETAAN LUPAPISTEESTÄ / kuntakehityslautakunta (KKL) / 200 € käsittely 3 kk tai samanaikaisesti poikkeuslupaa käsiteltäessä.

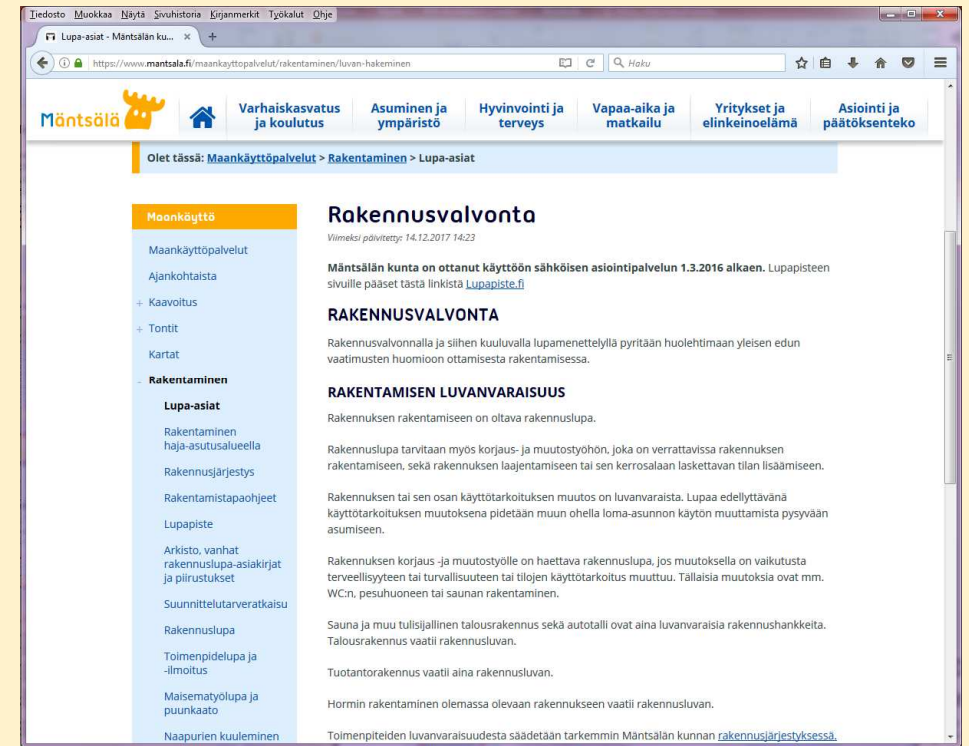
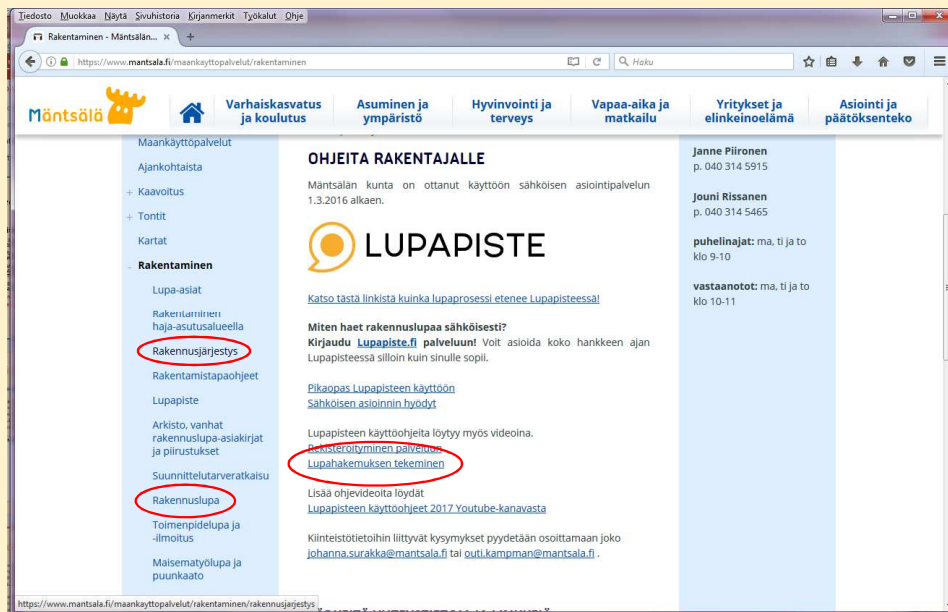
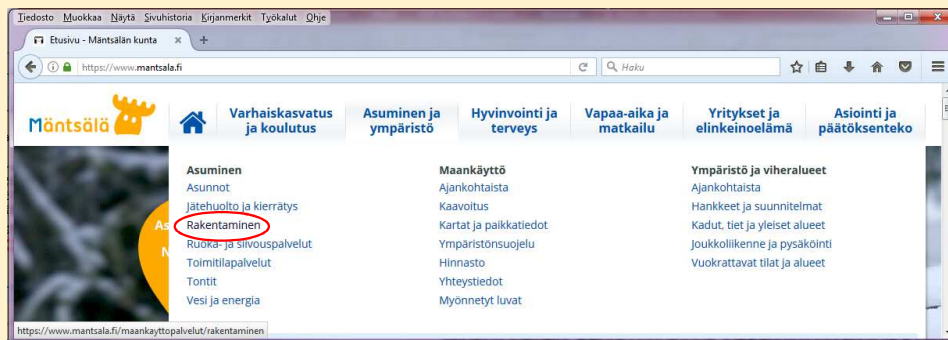
Tarvittavat asiakirjat / Poikkeus- ja rakennuslupa

<http://www.mantsala.fi/maankayttopalvelut/rakentaminen/rakennuslupa>

- Rakennuslupahakemus
- - asemapiirros joko 1:500 tai asemakaava-alueella 1:200
 - pohjapiirustukset
 - julkisivupiirustukset
 - leikkauspiirustukset

9. Liitteet	☐ 2 sarjaa pääpiirustuksia ☐ Selvitys omistus- tai hallintaoikeudesta ☐ Asemakaavaote ☐ Naapurin kuulemisia kpl ☐ Energiaselvitys ☐ Kiinteistörekisteriote ja -karttaote ☐ Selvitys ja suunnitelma jätevesien käsittelystä ☐ Poikkeamislupapäätös / suunnittelutarve-ratkaisu	☐ Rakennushankeilmoitukset; RH1,RH2, RK9 ☐ Selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista ☐ Selvitys purkamistyön järjestämisestä ☐ Ilmoitus väestönsuojasta ja väestönsuoja-piirustukset ☐ Laskelma rakennusoikeuden käyttämisestä ☐ Ote yhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjasta ☐ Kaupparekisteriote ☐ Valtakirja
--------------------	---	---

Lupien haku ja ohjeet



Luvanvaraisuus rakennusjärjestyksestä / haku suoraan www.Lupapiste.fi

- Putkiremontti/linjasaneeraus = rakennuslupa jossa palo-osastointi
- Julkisivuremontti = rakennuslupa mikäli rakennemuutoksia
- Osakkaan huoneistossa saunan rakentaminen, kylpyhuoneen laajennus = rakennuslupa / taloyhtiön katselmukset
- Kantavan seinän purkaminen = rakennuslupa

=> Osakas ei voi omatoimisesti muuttaa rakenteita tai kiintokalusteita.

Arvokehitys / markkinat

Mäntsälän keskustassa rakennustehokkuus $e=0,7$ eli $\Rightarrow 700 \text{ k-m}^2 / \text{tontin } 1000 \text{ m}^2$

Kaavalla nosto $e=1,4 - 1,7 \Rightarrow 700 - 1000 \text{ k-m}^2$ jolloin tontin arvonnousu on $250\,000 \text{ €} \times \frac{1}{2}$

Esim. 5000 m^2 tontilla on nyt $3500 \text{ k-m}^2 \times 2000\text{€} = 7 \text{ milj.€}$

Saneerattuna tontilla vanha $3500 \text{ k-m}^2 \times 2500\text{€} = 9 \text{ milj.€}$ ja uutta $5000 \times 3250 = 16 \text{ milj€}$ - rakennuttaminen.

- Autopaikoitus joko eritasopaikkoina (maan alla, paikoitusrakenne, robotti tai kaavavelvoitepaikkoina)
- Käytettävyys: Pihojen toteutus viihtyisiksi, esteettömyys, asumisen tehostaminen, hissi, yhteistilat jne.
- Tekniset parannukset putkistot, paloturvallisuus, eristäminen, lämmitys, energia, hulevedet jne.

- Miljööön muutos – lisäkerrokset, pistetalo, rungon ulkopuolinen uudisrakenne, purettavat osat.
- Melusuojaus, parvekkeet, kattoterassit ja –kattopihat.
- Istutukset, kulkuväylät, sisäänkäynnit, turvallisuus jne.

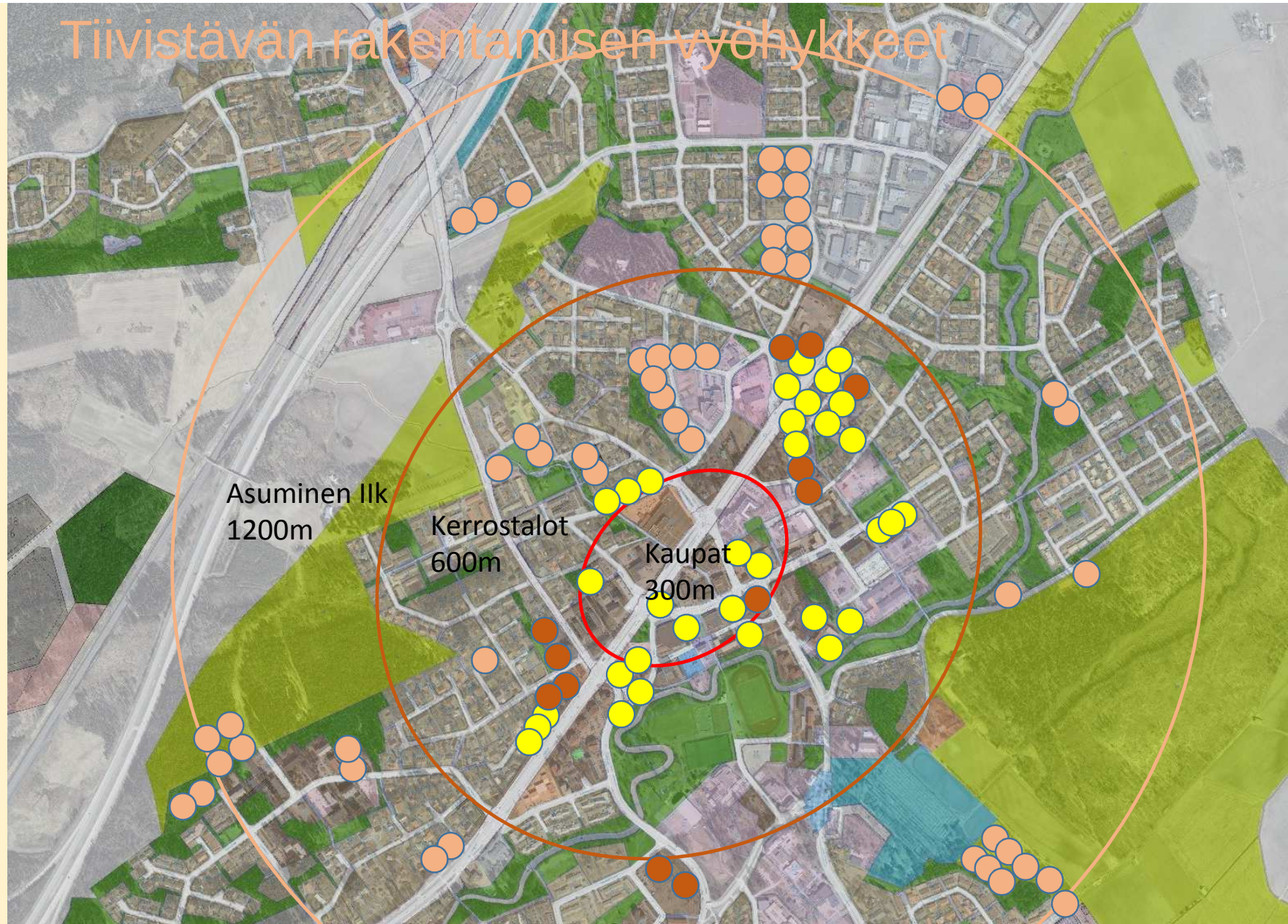
Markkinat

- Talon koko Mäntsälässä on asunnot $2500 - 5000 \text{ k-m}^2$, markkinoiden tulee ostaa tilat 2v kuluessa.
- Asumisen arvo Mäntsälässä on 3450 €/hm^2 uudiskohteissa.
- LKV pystyy arvioimaan asuntojen myytävyyden huomioiden asuntokoko, laatu ja sijainti.

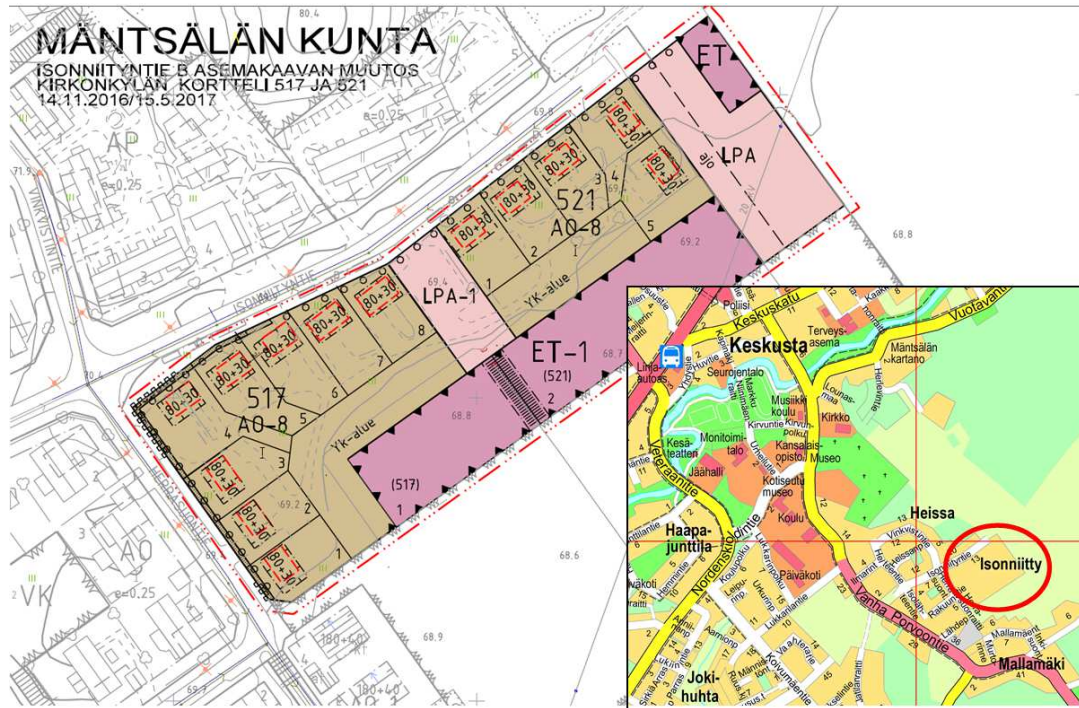
Korjaajan 10 käskyä

1. **Älä korjaa kunnossa olevaa.** Älä uusi korjattavissa olevaa. Paikkaa ja kunnosta.
2. **Selvitä vaurion syy ja poista se.** Korjaa vasta sitten ja korjaa entiselleen.
3. **Käytä samoja materiaaleja ja työmenetelmiä** kuin ennenkin on käytetty. Älä kokeile uutuuksilla.
4. **Säilytä vanha rakenne.** Ellei se olisi kelvollinen, ei talosta olisi koskaan tullut vanhaa.
5. **Jos voit, asu talossasi vuosi ennen kuin ryhdyt korjaamaan sitä.** Ellei talosi riitä sinulle, vaihda mieluummin taloa.
6. **Useimmat vauriot johtuvat huonosta hoidosta ja väärästä korjauksesta.** Älä käytä materiaaleja, joita et voi myöhemmin vaihtaa tai korjata. Älä laiminlyö huoltotöitä.
7. **Vanhojen rakennusten kauneus** on niiden herkästi turmeltuvissa mittasuhteissa ja yksityiskohdissa. Lämpötaloudelliset korjaukset eivät saa määrätä rakennuksen ulkonäköä, useimmiten riittää seinärakenteiden tiivistäminen ja yläpohjan lisäeristys.
8. **Hyväksy epäsäännöllisyyksiä.** Hyväksy mutkia ja vinoutta. Hyväksy tyylikerrostumia ja vanhanaikaisia ratkaisuja.
9. **Hylkää tyylijäljitelmät.** Hylkää materiaali jäljitelmät. Hylkää haaveet alkuperäistämisestä. Muutokset ovat osa rakennuksen historiaa!
10. Jos sinulla on varaa rikkoa näitä käskyjä, sinulla on varaa rakentaa mielesi mukaan uusi talo. **Kenelläkään ei ole varaa väittää, että satavuotias talo olisi huonosti rakennettu.**

Tiivistävän rakentamisen vyöhykkeet



Rakentamistavan muuttaminen



- Omakotitalo-osakeyhtiö, asukas omistaa talon.
- Korttelilla on yhteinen energiakenttä ja ”toimintapihaa” talokohtaisten tonttien lisäksi.
- Yhtiö liittyy kunnan verkkostoihin yhdellä liittymällä kuten rivitalokortteli.

- Talot ovat valmistaloja max 80 k-m2 + 30 k-m2 talousrakennus.
- Osakkaan oma tontti on n. 550 m2 ja lisäksi osuus yhteisiin alueisiin ET 2500 m2, kentät ja puisto 3000 m2 sekä LP 1000 m2.
- Energiakenttä on n. 3000m2 mahdollistaen jopa täyden omavaraisuuden, ensi vaiheessa varmaan aurinkopaneelit ja esim. maalämpö mitoitetaan peruskuorman mukaisesti, mutta voidaan laajentaa tarvittaessa. Emegiapaketin on alustavasti mitoitannut ja tarjoaa Nivos Oy .
- Toteutus kesällä 2018, kiinnostuneet outi.kampman@mantsala.fi Tapio.sillfors@mantsala.fi

Miljööön uudistamisen tavoitteita



Kuva 27. Esimerkki vastaavista rakennuksista Limingantie 24, Kumpula, Helsinki

