

# Täydennys- rakentamisen neuvontapilotti

Iltaamat

Esimerkkikohdealue

9/2024

**Olli Metso**

MUUAN Oy  
Vironkatu 7 F  
00170 Helsinki

olli.metso@muuan.fi  
+358 40 774 2014

**Täydennys-  
rakentamisesta kiinnostuneet**

**MUUAN Oy**  
Tulevaisuusorientoitunut suunnittelutoimisto  
Vironkatu 7F  
00170 Helsinki, Finland

www.muuan.fi  
muuan@muuan.fi  
Y 2649865-2  
+358 45 675 8700

**MUUAN**

YUUAN





# MUUAN



MUUAN

MUUAN Oy  
Tulevaisuusorientoitunut suunnittelutoimisto  
Vironkatu 7F, 00170 Helsinki, Finland

TÄYDENNYSRAKENTAMISEN NEUVONTAPILOTTI



Readcon®

	2024				2025																				
	syyskuu	lokakuu	marraskuu	joulukuu	tammikuu	helmikuu	maaliskuu	huhtikuu	toukokuu	kesäkuu	heinäkuu	elokuu	syyskuu	lokakuu	marraskuu	joulukuu	tammikuu	helmikuu	maaliskuu	huhtikuu	toukokuu				
<b>Urheilukentän</b>																									
pikkukentän iso kenttä	Pikkukentän remonti				talvikausi, kenttä ei käytössä				Pikkukenttä käytössä				Toimintatulo	Iso kenttä käytössä				talvikausi, kenttä ei käytössä				Iso kenttä käytössä			
halli														halli käytössä											
ahoituksen suunnitelu																									
Yleissuunnittelu																									
Toteutus suunnittelu																									
Rakentaminen																									

Alla kaikki hinnat huomioitu alvillisina!

Rahoitustarve n.	870000															
Vuosi 2025 -->	Tammikuu	Helmikuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu	Suomi kiinni Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu	Joulukuu	Tammikuu	Helmikuu	Maalis	Vuosi 2026 -->
<b>Rahan nosto</b>	338000	0	0	0	0	113500	0	115000	195000	50000	Tulot	17900	28000	30800	33300	3
Pankki	278000										hallivuokrat	15400	28000	30800	30800	
Kaupunki						70000		115000	95000		sponsorit	2500			2500	
Osakeanti	60000										muu					
Avustukset						43500										
Muu rahoitus									100000	50000	<< TÄMÄ PITÄÄ KAIVAA JOSTAIN MINIMISSÄ!					
<b>Rakentamiskustannukset</b>	-87000	0	0	0	-87000	-261000	0	-174000	-174000	-87000	Kulut	-15542	-15154	-18662	-17362	-1455
10 % urakkasopimus allekirjoitettu	-87000,00										Tarv. kutsuttava henkilökön	-100	-200	-300	-300	-225
20 % ennakkohallin tilauksesta						-174000					Valvojan palkka / 6 kk	-3075	-3075	-3075	-3075	-3075
10 % kuivatus ja pohjat					-87000						Vuokra	-5000				
10 % anturat valettu						-87000					Sähkö	-868	-1240	-1488	-1488	-1240
10 % sokkelipalkit asennettu								-87000			Kaukolämpö	-4340	-8060	-9920	-9920	-7440
10 % täytöt ja pinnan tasaus tehty								-87000			Hallinto	-719,2	-719,2	-719,2	-719,2	-719,2
10 % kun halli tehtaalla valmiina									-87000		Muut kulut	-1240	-1860	-1860	-1860	-1860
10 % kun tekonurmi asennettu?? (nurmea ei meiltä veloiteta, mutta jossain kohdin 10 % joka tapauksessa)									-87000		Vakuutus	-200		-1300		
10 % kun rakennustyö vastaanotettu										-87000						
<b>Lainan lyhennys + korko</b>	0	-3400	-3400	-3400	-3400	-3400	-3400	-3400	-3400	-3400	Lainan lyhennys + kor	-16600	-3400	-3400	-3400	-3400
Pankki		-3400	-3400	-3400	-3400	-3400	-3400	-3400	-3400	-3400	Pankki	-3400	-3400	-3400	-3400	-3400
Kaupunki											Kaupunki	-13200				
<b>Alv maksu</b>											Alv-maksu tuotoista			-1627	-2545	-2800
Alv palautus			16839	0	968	0	16839	50516	0	33677	Alv-palautus kuluista	33677	16839	1387	2299	
rakentamisen konsultointi			16839	0	0	0	16838,71	50516,13	0	33677,42		33677,42	16838,71			
Muut kulut	-500	0	0	0	-5000	-5000	0	-5000	-5000	-5000	sähkö			168	240	
rakentamisaajan palveluostot					-5000	-5000		-5000	-5000	-5000	kaukolämpö			840	1560	
vakuutus	-500										hallinto			139,2	139,2	
											muu			240	360	
<b>Pankissa kuun alussa</b>		250500	247100	260539	257139	162706	6806	20245	3361	15961	Pankissa kuun alussa	4239	23674	49958	58456	7
<b>Pankissa kuun lopussa</b>	250500	247100	260539	257139	162706	6806	20245	3361	15961	4239	Pankissa kuun lopussa	23674	49958	58456	70748	8



# Neuvontapilotin vaihe



# Neuvontojen kulku ja tunnusluvut

## Kontula

- Pilottiin ilmoittautuneet yht. 16 hlö
- Kiinteistökohtaisiin neuvontoihin osallistuneet yht. 6 kpl
- Laaditut hankekortit yht. 5 kpl

## Lauttasaari

- Pilottiin ilmoittautuneet yht. 34 hlö  
19 hlö (Katajajarju) + 15 hlö (Vattuniemi)
- Kiinteistökohtaisiin neuvontoihin osallistuneet yht. 10 hlö  
6 kpl (Katajajarju) + 4 kpl (Vattuniemi)
- Laaditut hankekortit yht. 8 kpl  
4 kpl (Katajajarju) + 4 kpl (Vattuniemi)

## Länsi-Pakila

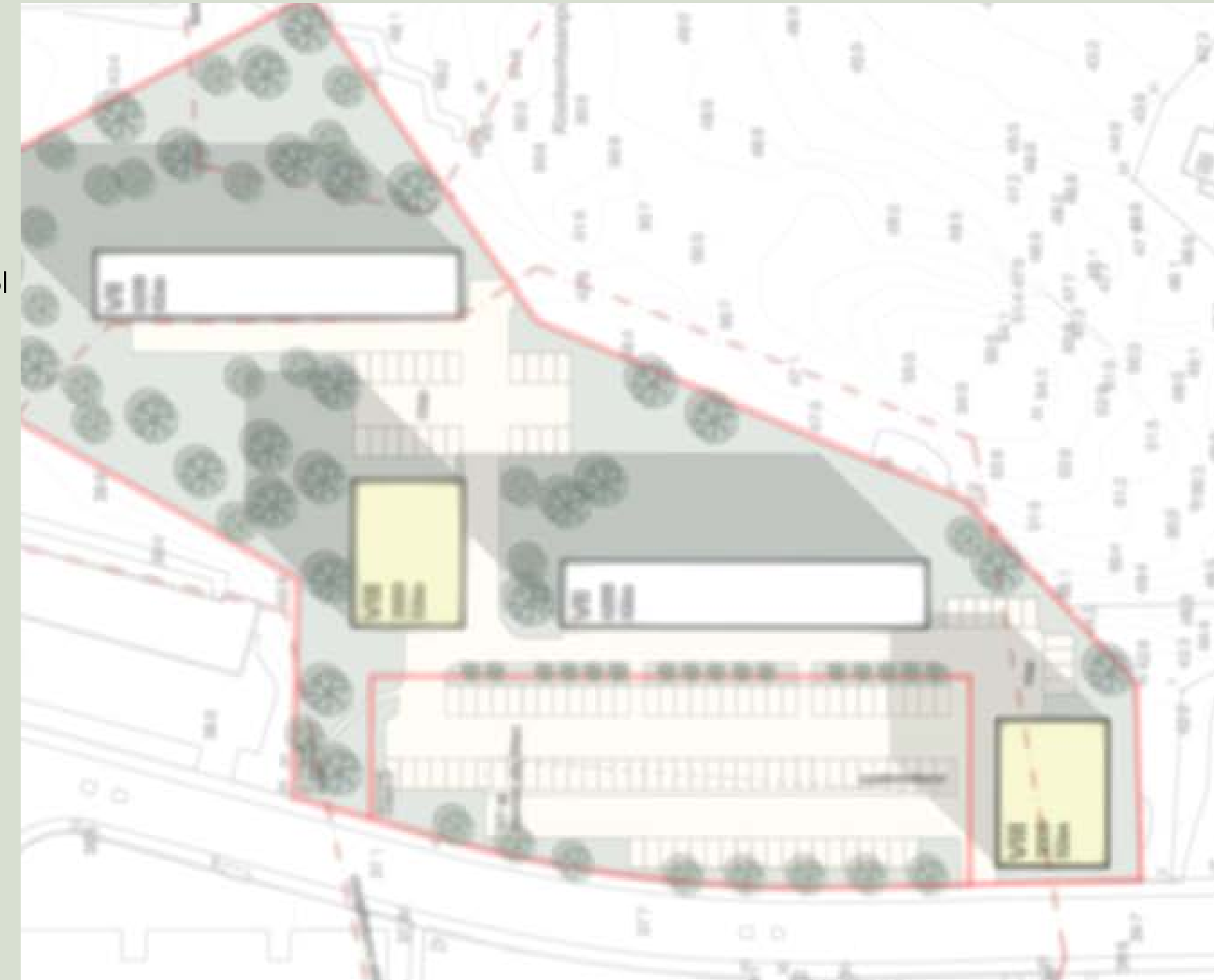
- Pilottiin ilmoittautuneet yht. 99 hlö
- Kiinteistökohtaisiin neuvontoihin osallistuneet yht. 32 kpl
- Laaditut hankekortit yht. 30 kpl

## YHT.

- Pilottiin ilmoittautuneet yht. 149 hlö
- Kiinteistökohtaisiin neuvontoihin osallistuneet yht. 48 kpl
- Laaditut hankekortit yht. 43 kpl
- n. 400 sivua hankekortteja
- n. 90 tontinkäyttöluonnosta

Neuvonnoissa nousi esiin taloyhtiöiden ja kiinteistöjen omistajien halu ja tarve ymmärtää paremmin täydennysrakentamisen taloutta ja prosesseja.

Neuvontatilaisuuksissa esiin nousseita kysymyksiä on koottu yhteen ja niitä käsitellään iltamatilaisuuksissa. Vastauksia pyritään kokoamaan myös kaupungin verkkosivuille.



Neuvontojen lopputuloksena syntyi vaihtoehtoisia luonnoksia täydennysrakentamisen mahdollisuuksista

# Hankekortit

- Hankekortti on muistilappu neuvonnoista, se on ensimmäinen askel täydennysrakentamisen polulla, apuväline keskustelujen pohjaksi.
- Se on tehty tässä ajassa, eikä se huomioi tulevaa kehitystä.
- Se ei ole lupaus eikä se anna valmiita vastauksia.



# Hankekortit

- Kansi
- Hankekortin sisältö ja tarkkuustaso
- Nykytilanne
- Täydennysrakentamisen mahdollisuudet , 1-3 vaihtoehtoa
- Taloudellinen arviointi





# Hankekortit

## Sisältö ja tarkkuustaso

- Tarkoituksena on kannustaa täydennysrakentamiseen
- Osallistuminen ei sido eikä velvoita
- Esitetyt täydennysrakentamisen mallit pohjautuvat neuvonnoissa läpikäytyihin ja sovittuihin vaihtoehtoihin sekä alueellisiin suunnitteluperiaatteisiin.
- Esitetyt kustannuksiin liittyvät arviot pohjautuvat niiden laatimisajankohtaan kiinnittyviin yleisiin julkisista lähteistä saataviin tietoihin. Arviot ovat suuntaa-antavia ja edellyttävät lisäselvityksiä tarkkuustason parantamiseksi.
- Myös esitetyt täydennysrakentamisen mallit edellyttävät lisäselvityksiä ja lisäsuunnittelua täydennysrakentamishankkeiden eteenpäin viemiseksi.
- Korttien tarkoituksena on antaa kiinteistönomistajalle ja taloyhtiön päätöksenteosta vastaaville kuva tonttinsa täydennysrakentamispotentiaalista sekä valaista näiden mahdollisten hankekokonaisuuksien taloudellista toteutettavuutta ja jatkokehittämisen mielekkyyttä.
- Kortit on ensimmäinen askel täydennysrakentamishanketta suunniteltaessa.
- Kortti ei vastaa mihinkään täydennysrakentamishankkeen juridiseen asiakirjavaateeseen, mutta sitä voi käyttää apuvälineenä keskusteluissa ja neuvotteluissa täydennysrakentamiseen liittyen.

### Hankekortin sisältö ja tarkkuustaso

#### Havainnollistavaa materiaalia keskustelun ja päätöksenteon tueksi

##### Tausta

Helsingin kaupunki haluaa kannustaa taloyhtiöitä ja kiinteistöjen omistajia täydennysrakentamiseen.

Vuoden 2024 aikana on järjestetty uudenlainen neuvontapalvelu pilottiluilla, Kontulassa, Lauttasaarella ja Länsi-Pakilassa. Osallistuminen neuvontapalveluun tai sen osiin ei sido tai velvoita mihinkään. Palvelun tarkoituksena on ollut konkretisoida täydennysrakentamisen mahdollisuuksia taloyhtiö- ja kiinteistökohtaisesti ja opastaa taloyhtiöiden päättäjiä ja kiinteistönomistajia täydennysrakentamisprosessin eri vaiheista ja neuvoo suunnittelun edistämistä prosessin aikana.

Tämä taloyhtiö- tai kiinteistökohtainen hankekortti on toteutettu osana kyseistä neuvontapalvelua. Hankekortin tietojen pohjana toimii neuvonnan aikana taloyhtiölle/kiinteistölle osoitettu remonttitarpeita kartoittanut kysely ja siihen annetut vastaukset sekä kasvotusten järjestetty neuvonta- ja suunnittelutilaisuus, jossa on kartoitettu taloyhtiön täydennysrakentamiseen liittyviä kehitysjatoksia ja suhteutettu niitä kaupungin laatimiin alueellisiin täydennysrakentamisen periaatteisiin.

Hankekorkeissa esitetyt kustannuksiin liittyvät arviot pohjautuvat niiden laatimisajankohtaan kiinnittyviin yleisiin julkisista lähteistä saataviin tietoihin. Arviot ovat suuntaa-antavia ja edellyttävät lisäselvityksiä tarkkuustason parantamiseksi. Vastaavasti esitetyt täydennysrakentamisen mallit edellyttävät lisäselvityksiä ja lisäsuunnittelua täydennysrakentamishankkeiden eteenpäin viemiseksi.

Lisäselvitys- ja lisäsuunnittelutarpeita on käyty neuvonnan aikana läpi läsnä-tilaisuuksina järjestetyissä tapahtumissa. Samaa informaatiota voi edelleen tiedustella alueen kaavoittajilta.

Hankekortin on laatinut neuvontapalvelun toteuttaja MUUAN Oy & Readcon Oy

##### Sisältö ja tarkoitus

Hankekortti on laadittu taloyhtiö-/kiinteistökohtaisessa neuvonta- ja suunnittelutilaisuudessa käydyn keskustelun, kartoituskyselyn sekä Helsingin kaupungilta saatujen lähtötietojen pohjalta kesän 2024 aikana. Kaikkiin laadittuihin hankekorkeihin on koostettu 1-3 vaihtoehtoa täydennysrakentamisen mahdollisuuksista sekä alustavat arviot kustannuksista ja tuotoista. Huomionarvoista on, että korteissa esitetyt vaihtoehtoiset täydennysrakentamisen mallit eivät välttämättä kata kaikkia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tontilla.

Korttien tarkoituksena on antaa kiinteistönomistajille ja taloyhtiön päätöksenteosta vastaaville selkeä kuva tonttinsa täydennysrakentamispotentiaalista, sekä valaista näiden mahdollisten hankekokonaisuuksien taloudellista toteutettavuutta ja jatkokehittämisen mielekkyyttä. Korttien tarkoitus on olla ensimmäinen askel täydennysrakentamishanketta suunniteltaessa.

Kortteja luettaessa on huomionarvoista ymmärtää, että laaditut kaaviotasoiset luonnossuunnitelmat ja niihin perustuvat alustavat kustannusarviot ovat suuntaa-antavia, eikä niitä laadittaessa ole voitu ottaa huomioon kaikkia täydennysrakentamishankkeessa myöhemmin tarpeellisia asioita, kuten esimerkiksi olemassa olevan rakennuksen rakenteellinen kestävyys tai kulloiseenkin ajan hetkeen liittyvä markkinatilanne. Nämä ja muut vastaavan kaltaiset seikat saattavat vaikuttaa hankkeiden toteutettavuuteen. Kortit ja niissä esitetty sisältö tarjoavat lähtökohdan täydennysrakentamishankkeen jatkosuunnittelu- ja kehittämistyölle.

##### Suunnitteluperiaatteet

Hankekorkeissa esitetyt vaihtoehdot täydennysrakentamisen mahdollisuuksista tontilla pohjautuvat Helsingin kaupungin laatimiin alueellisiin suunnitteluperiaatteisiin.

**Linkki Kontulan suunnitteluperiaatteisiin:**  
<https://ahjojulkaisu.hel.fi/BAF954CF-917A-CB2B-95C5-74BA6C700000.pdf>

##### Mihin hankekorttia voi käyttää?

Hankekortti on kiinteistönomistajien ja taloyhtiöiden käyttöön laadittu asiakirja, jonka tehtävä on auttaa päätöksenteossa. Kortti ei itsenäisenä asiakirjana vastaa mihinkään juridiseen vaatimukseen, joita täydennysrakentamishankkeisiin yleisesti liittyy.

Hankekortti luo konkreettisen ja selkeän kuvan täydennysrakentamisen potentiaalista tontilla. Kortissa esitetyt taloudelliset arviot luovat myös osviittaa hankkeiden kehittämisen ja toteuttamisen kannattavuuteen liittyen. Se voi toimia myös kiinnostuksen kartoituksen apuvälineenä tilanteessa, jossa taloyhtiö etsii kumppania täydennysrakentamishankkeen edistämiseksi.

Neuvontaan osallistuminen ja korttien vastaanottaminen ja käyttäminen ei sido taloyhtiöitä ja kiinteistönomistajia mihinkään ja nämä ovat vapaita käyttämään korttia haluamallaan tavalla.



# Hankekortit

## Nykytilanne

- Nykytilanne = lähtökohdat suunnittelulle
- Kartoituskyselyllä kartoitettiin kiinteistöjen remonttarvetta
- Laskelmat perustuvat kartoituskyselyissä ilmoitettuihin ja julkisista lähteistä saataviin tietoihin.
- Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eikä niissä ole huomioitu mahdollisia laskentatapojen muutoksia suhteessa esim. rakennuslupa-asiakirjoissa merkittyihin tietoihin.

**Nykytilanne**  
Lähtökohdat suunnittelulle

Nykytilanteen kuvaus



**Nykytilanne**  
Lähtökohdat suunnittelulle

Nykytilanteen kuvaus

Kokkorauntauuden tien varaan sijaitsevat kaksi erillistä tonttia (1 ja 2). Tontilla 2 on yhtenäinen kaava 7-kerroksella kerroksella. Tontti 1 toimii pysäköintialueena.

Tontti 1 tonttitilavuus on määritelty kaavassa tällä tontilla a=0,2. Tontilla 2 ei ole määritelty tonttitilavuutta kaavassa, mutta nykyisellä tonttumallilla kaavattuna tontin tonttitilavuus on a=0,7.

Alueella tontilla 2 tapahtuu kokkorauntauuden kaivon ja tontilla 1 äänisäilytys tontilla 2 kaivon kaivon. Pysäköintialue tontilla 1 sekä kaivot ovat tontilla 2 alueella.

Tonttien alueella sijaitsevat kirkko, kirkonkylä ja kirkonkylä on ollut huonon tontin jatkosuunnitelmaa.

Tontin ovat vuokratilalla.

Laskelmat

Tonttien pinta-ala yhteensä	15 165 m <sup>2</sup>
Tontti 1	3 101
Tontti 2	12 064
Rakennusten kerrosala yhteensä	9 416 k-m <sup>2</sup>
Tontti 1	-
Tontti 2	-
Talo 1 (nykyinen)	4 208
Talo 2 (nykyinen)	4 208
Kerrosaluku määrä	-
Tontti 1	-
Tontti 2	-
Talo 1 (nykyinen)	7
Talo 2 (nykyinen)	7
Rakennuskerrosala yhteensä	9 122 k-m <sup>2</sup>
Tontti 1	622
Käytetty	-
Käytännöllinen	622
Tontti 2	8 500
Käytetty	8 416
Käytännöllinen	84
Asuntolaji yhteensä	84 as.
Tontti 1	-
Tontti 2	84
Autopaikat	-
Autopaikkamäärä**	-
Tontti 1	86 (sis. 9 vieras ap)
Tontti 2	83
Tontilla nykyinen	-
Tontti 1	22 (sis. 7 vieras ap)
Tontti 2	22 (sis. 7 vieras ap)
sekä ap. tontilla 1	-

Täydennysrakentamisen toiveet

Tonttitilavuuden nostaminen

Nykytilan rakennuksen säilyttäminen

Ehdotetut täydennysrakentamisen tavat tontilla

Sementti- ja purkutarpeet

Sementtiolosuhteet (sis. kalliota, hiekkaa, gravaa ja muurainmateriaalia)

\*Autopaikkamäärä (1:120 k-m<sup>2</sup>) ohjeellisesti suuritelputaustiedon mukaisesti

Pinta-aloja ei ole tarkistettu, eikä niissä ole huomioitu mahdollisia laskentatapojen muutoksia suhteessa esim. rakennuslupa-asiakirjoissa merkittyihin tietoihin.

MUUN Oy  
 Tulevaisuusorientoitunut suunnittelutoimisto  
 Vironkatu 7F, 00170 Helsinki, Finland  
 Täydennysrakentamisen neuvonta 2024



# Hankekortit

Täydennysrakentamisen mahdollisuudet, 1-3 vaihtoehtoa

- **Vaihtoehdossa on huomioitu taloyhtiöiden ja kiinteistöjen omistajien näkemykset kiinteistöjen kehittämisestä**
- **Laskelmat perustuvat kartoituskyselyissä ilmoitettuihin ja julkisista lähteistä saataviin tietoihin sekä arvioihin uuden rakentamisen mukaisista laajuuksista.**
- **Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eikä niissä ole huomioitu mahdollisia laskentatapojen muutoksia suhteessa esim. rakennuslupa-asiakirjoissa merkittyihin tietoihin.**

VE02 Uusi rakennus asuintontille  
Täydennysrakentamisen mahdollisuudet



VE02 Uusi rakennus asuintontille  
Täydennysrakentamisen mahdollisuudet

Täydennysrakentamisen version kuvaus

Nykyiset rakennukset säilytetään. Tontti 2 etelä- ja keskiosan ajatetaan uudet 8-kerrokset korvata. Tonttituokkuus  $\alpha=1,2$

Tonttien nykyiset epähilykset säilyvät. Tontilla 1 toteutetaan uusi viittännen pyysäköintialue ja nykyistä pyysäköintialuetta laajennetaan. Uutta maastonsäilyvyysaluetta ajatetaan nykyisten kerrostalujen välillä. Tontti 2 keskiosaan sekä tontin eteläosaan.

Uusien pyysäköintialueiden toteutuksessa on huomioitava alueen maastoratkaisut.

**kaksi erillistä tonttia**

**tonttituokkuus  $\alpha=1,2$**

**7- ja 8-kerroksisia kerrostaloja**

**Laskelmat**

Tonttien pinta-ala yhteensä	15 985 m <sup>2</sup>
Tontti 1	3 101
Tontti 2	12 054
<b>Rakennusten kerrosala yhteensä 14 476 k-m<sup>2</sup></b>	
Tontti 2	
Talo 1 (nykyinen)	4 208
Talo 2 (nykyinen)	4 208
Uudenrakentaminen	6 000
<b>Kerrosalukokonaisuus</b>	
Tontti 2	
Talo 1 (nykyinen)	7
Talo 2 (nykyinen)	7
Uudenrakentaminen	8
<b>Rakennusala yhteensä 15 038 k-m<sup>2</sup></b>	
Tontti 1	622
Tontti 2	14 416
<b>Rakennusalan muutos 9 976 k-m<sup>2</sup></b>	
Nykytilanne	9 022
Uusi VE01	12 038
<b>Asuntoja yhteensä 188 ks.</b>	
Tontti 2	
Talo 1 (nykyinen)	42
Talo 2 (nykyinen)	42
Talot 3 ja 4	52-52
<b>Autopaikat</b>	
Autopaikkamäärä**	145 (231 as. ap. + 14 vieras ap.)
suunnitelmassa esitetty	
Tontti 1	117
Tontti 2	28

**Pyysäköintiratkaisut**

Tonttien autopaikkamäärät on esitetty alueellisten suunnitteluperiaatteiden mukaan.

Autopaikkojen määrä on mahdollista laskea laskeutajien mukaan sekä varhain että uusien rakennusten osalta. Lähtökohteisesti tontilla on toteutettava uudet, nykyiset-, vieras- ja liiketilojen vaatimat autopaikat.

Autopaikkamäärät on tarkistettava jatkosuunnittelussa säilyvien ja uusien rakennusten laajuksien tarkentuessa.

MUUN Oy  
Tulevaisuusorientoitunut suunnittelutoimisto  
Vironkatu 7F, 00170 Helsinki, Finland  
Täydennysrakentamisen neuvonta 2024

\*perustuu vuoden 2023 mukaiseen suurpiirien keskipinta-alaan Helsingissä (Helsingin kaupunki)  
\*\*Autopaikkamäärä (paikkoja k-m<sup>2</sup>) alueellisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti

**Readcon**



# Hankekortit

## Taloudellinen arviointi

- **Esitetyt kustannuksiin liittyvät arviot pohjautuvat niiden laatimisajankohtaan kiinnittyviin yleisiin julkisista lähteistä saataviin tietoihin. Arviot ovat suuntaa-antavia ja edellyttävät lisäselvityksiä tarkkuustason parantamiseksi.**
- **Myös esitetyt täydennysrakentamisen mallit edellyttävät lisäselvityksiä ja lisäsuunnittelua täydennysrakentamishankkeiden eteenpäin viemiseksi.**
- **Korttien tarkoituksena on antaa kiinteistönomistajalle ja taloyhtiön päätöksenteosta vastaaville selkeä kuva tonttinsa täydennysrakentamispotentiaalista sekä valaista näiden mahdollisten hankekokonaisuuksien taloudellista toteutettavuutta ja jatkokehittämisen mielekkyyttä.**
- **Laskelmat perustuvat kartoituskyselyissä ilmoitettuihin ja julkisista lähteistä saataviin tietoihin sekä arvioihin uuden rakentamisen mukaisista laajuuksista.**
- **Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eikä niissä ole huomioitu mahdollisia laskentatapojen muutoksia suhteessa esim. rakennuslupa-asiakirjoissa merkittyihin tietoihin.**

### Suunnitelmien taloudelliset arviot

#### Täydennysrakentamisen tuomat tuotot ja kustannukset

##### Tausta

Tontinkäyttösuunnitelmaan liittyvät taloudelliset analyysit ovat arvioita, ja jokainen hanke tulee tutkia tapauskohtaisesti ja perusteellisesti ennen jatkotoimenpiteisiin ryhtymistä.

Taloudellisista arvioista on hyvä huomioida seuraavaa:

- Rakennusoikeuden arvon on määritetty kullakin alueella perustuen osin sekä arvioon että osin myynnissä olevien tonttien arvoon.
- Rakennuspaikka, kaavamääräykset ja olosuhteet vaikuttavat rakennuskustannuksiin ja siten myös rakennusoikeuden hintaan huomattavasti.
- Kaavamääräyksistä johtuvat kustannukset eivät ole selvillä ennen kuin kaava on hyväksytty.
- Rakennuskustannukset perustuvat yleiseen kustannustietämykseen ja niistä johdettuun oletukseen.
- Asuntojen hinnat perustuvat toteutuneiden kauppojen hintoihin sekä myynnissä olevaan asuntomassaan.
- Myös hankkeiden rahoitustapa, hankkeen koko, toteutustapa, taloyhtiöiden asema markkinoilla, huoneistojako ym. vaikuttavat kustannuksiin, kannattavuuteen ja toteutettavuuteen.

Täydennysrakennushankeissa on myös huomioitava Helsingin kaupungin Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma) sekä siinä esitetyt asuntopoliittiset linjaukset.

##### Linkki AM-ohjelmaan:

<https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/kaupunkisuunnittelu-ja-rakentaminen/suunnittelun-ja-rakentamisen-tavoitteet/am-ohjelma>

##### Taloudellinen arvio rakennusoikeuden muutoksesta

Rakennusoikeus kaavan tontinkäyttösuunnitelman mukaan noin 2900 tai noin 5900 km<sup>2</sup>.

Keskimääräinen rakennusoikeuden hinta kortissa on arviolta noin 500 € - 700 € / kerrosalaa. Kauppoja on tehty erittäin vähän, joten todellinen hinta voi olla huomattavasti alhaisempi.\*

Vuokratuon arvioinnissa rakennusoikeudessa on vaihteluvälillä riippuen arviolta noin 1,5 ME - 4,0 ME\*. Tietynsä tapauskohtaisesti voi osata vuokratuottoa 40 % - 50 % markkinahintaan. Vuokratuon voi myös harkita loppuun, joka osaa rakennusoikeutta.

Kaavatuossa peritään kaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset, jotka ovat muutamia tuhansia euroja. Kustannus selvää kaavan alitavoitteen.

Kaavamuutoksen edellyttämät suunnittelu- ja selvityskustannukset vaihtelevat tapauskohtaisesti ja ne voidaan arvioida kaavan alitavoitteen määrittämisen vastustuksen selvitystä. Taloyhtiö tulee kaupungin kanssa yhtäläisen kaavamuutoshakemuksen.

\*Rakennusoikeuden hinta ja arvo ovat konsultin elokuussa 2024 esittämiä arvioita ajankohtaisesta hintatasosta.

##### Tontinkäyttösuunnitelma

###### Rakennetaan yksi tai kaksi uutta taloa nykyisellä tontilla

Kahdeksanterämetrin tontti, jonka kerrosala on 2900 km<sup>2</sup>, on pohjapinta oltavaan lähtökohdastaan suhteellisen täydennysrakentamishankkeella. Se on todennäköisesti myös tonttien suuri keskipitkin rakennusoikeuden hankkeita. Tontinkäyttösuunnitelmissa selvitetty rakennus on jatkokehittämisen osana.

Kortissa suurten hintojen on hyvin alhainen, joka vaikuttaa myös uuden suurten hintojen hinnoitteluun. Alueella on rakennettu kerrosalaa uusia kerrostaloja ja työssä on tällä hetkellä helppo myös suurten suurten kerrosalaa. Tilanne voi tulevaisuudessa muuttua esimerkiksi markkinoiden alitavoitteen myötä.

Pyörittämiseen talot ovat toteutus toteutus nykyisen pyörittämiseen vuokratuottojen ja lopullisesti jätettyäkin. Rakennuttamassa on selvitetty, koska tontilla on huomattava kerrosalaa, mikä auttaa joutuaan toteuttamaan rakentamassa, hankkeiden rakentamassa harkitseva merkittävät.

Taloyhtiöllä on harkittu perustavalla huomattava korjaustarpeita. Korjausrakentaminen ei välttämättä löydy vuokratuottojen toteuttamassa, joten ne joutuaan olennaisesti toteuttamassa erillisinä hankkeina.

Huoneiston kustannus on arviolta 50 - 100 € / kpl, vuokratuottojen hinta 100 - 200 € / m<sup>2</sup>. Mikäli uusi rakennusoikeus voidaan rakentaa oltavaan osaan, sillä kallis rakentamassa huomattavan määrän.

Rakennusoikeuden myynti voi tapahtua joko kaupungille tai kolmansella osapuolella.

###### Lähtökohdat jatkokehittämiselle

Taloyhtiön kannalta on tärkeää selvittää rakennusoikeuden myyntitapa ja siihen liittyvät verolliset asiat. Käyttämättömän rakennusoikeuden myynti on yhtiöllä varamatkaa tuloa, mutta suunnitella varamatkaa vasti toteutuvat yhtiön päätöksessä, mikä tuloon.

Hankkeen lähtökohdat luvut perustavassa pohjan jatkokehittämiselle. Suunnitelmassa korvataan tällä kerrostaloa ei rakennusalan toimijoiden kanssa ja määrittä osia hankkeessa kaupallista mahdollisuutta.

MUUAN

MUUAN Oy  
Tulevaisuusorientoitunut suunnittelutoimisto  
Vironkatu 7F, 00170 Helsinki, Finland  
Täydennysrakentamisen neuvonta 2024

Readcon®

MUUAN

MUUAN Oy  
Tulevaisuusorientoitunut suunnittelutoimisto  
Vironkatu 7F, 00170 Helsinki, Finland

TÄYDENNYSRAKENTAMISEN NEUVONTAPILOTTI



# Hankekortit

## Taloudellinen arviointi

- Skenaariokohtaiset arviot taloudellisesta näkökulmasta ilman laskelmia jaettuna neljään peruseriaatteeseen
  - Uuden rakennuspaikan kaavoittaminen
  - Rakennuksen korottaminen
  - Rakennuksen laajentaminen
  - Purkava täydennysrakentaminen
- Kiinteistön omistajan tai taloyhtiön tulee olla aktiivinen osapuoli lisärakentamisen edellytysten selvittämisessä ja alustavassa suunnittelussa.
- Hankkeiden eteenpäin viemiseksi kannattaa hankkia avuksi ammattilainen, joka valvoo kiinteistön omistajan etua.

### Suunnitelmien taloudelliset arviot Täydennysrakentamisen tuomat tuotot ja kustannukset

#### Tausta

Tontinkäyttösuunnitelmaan liittyvät taloudelliset analyysit ovat arvioita, ja jokainen hanke tulee tutkia tapauskohtaisesti ja perusteellisesti ennen jatkotoimenpiteisiin ryhtymistä.

Taloudellisista arvioista on hyvä huomioida seuraavaa:

- Rakennusoikeuden arvon on määritetty kullakin alueella perustuen osin sekä arvioon että osin myynnissä olevien tonttien arvoon.
- Rakennuspaikka, kaavamääräykset ja olosuhteet vaikuttavat rakennuskustannuksiin ja siten myös rakennusoikeuden hintaan huomattavasti.
- Kaavamääräyksistä johtuvat kustannukset eivät ole selvillä ennen kuin kaava on hyväksytty.
- Rakennuskustannukset perustuvat yleiseen kustannustietämykseen ja niistä johdettuun oletukseen.
- Asuntojen hinnat perustuvat toteutuneiden kauppojen hintoihin sekä myynnissä olevaan asantomassaan.
- Myös hankkeiden rahoitustapa, hankkeen koko, toteutustapa, taloyhtiöiden asema markkinoilla, huoneistojako ym. vaikuttavat kustannuksiin, kannattavuuteen ja toteutettavuuteen.

Täydennysrakennushankkeissa on myös huomioitava Helsingin kaupungin Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma) sekä siinä esitetyt asuntopoliittiset linjaukset.

#### Linkki AM-ohjelmaan:

<https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/kaupunkisuunnittelu-ja-rakentaminen/suunnittelun-ja-rakentamisen-tavoitteet/am-ohjelma>

#### Taloudellinen arvio rakennusoikeuden muutoksesta

Rakennusoikeus kaavaa tontinkäyttösuunnitelman mukaan noin 2900 tai noin 5900 km<sup>2</sup>.

Keskimääräinen rakennusoikeuden hinta kortissa on arviolta noin 500 € - 700 € / kerrosalaa. Kauppoja on tehty erittäin vähän, joten todellinen hinta voi olla huomattavasti alhaisempi\*.

Vuokratontin arvioitu rakennusoikeus on vaihtoehtoisia riippuen arviolta noin 1,5 ME - 4,0 ME\*. Tietyissä tapauksissa kaupunki voi ostaa vuokratonttia 40 % - 50 % markkinahintaan. Vuokratontin voi myös hankkia kumppanin, joka ostaa rakennusoikeutta.

Kaavoituksessa peritään kaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset, jotka ovat muutamia tuhansia euroja. Kustannus selvittää kaavan alustavassa.

Kaavamuutoksen edellyttämät suunnittelu- ja selvityskustannukset vaihtelevat tapauskohtaisesti ja ne voidaan arvioida kaavan alustavassa määrättyjen vaatimusten selvityä. Taloyhtiö tekee kaupungin kanssa yhteisen kaavamuutoskaavun.

\*Rakennusoikeuden hinta ja arvo ovat konsultin elokuussa 2024 esittämiä arvioita ajankohtaisesta hintatasosta.

#### Tontinkäyttösuunnitelma

##### Rakennetaan yhdessä tai kokonaan uusia asuintaloita tontilla

Kahdeksanhektarinen tontti, jonka kerrosala on 3500 km<sup>2</sup>, on pohjapinta uusia asuintaloita varten täydennysrakentamishankkeella. Se on todennäköisesti myös tonttien suuri laajeneminen rakennusoikeuden hankkeella. Tontinkäyttösuunnitelmassa selvitetty rakennus on jatkokehityksen osana.

Kortissa asuintalon hintataso on hyvin alhainen, joka vaikuttaa myös uuden asuintalon hintoihin. Alueella on rakennettu kerrostaloita uusia kerrostaloja ja työntö on tällä hetkellä heikko myös asuintaloyhtiöiden keskuudessa. Tilanne voi tulevaisuudessa muuttua esimerkiksi markkinoiden elävöityttyä.

Pyöskentelön talon hinta on todennäköisesti nykyisen pyöskentelön uudehankintatyyliä ja laajentamalla jatkokehitystä. Rakennuttaminen on selvitetty, koska tontilla on huomattava kerrosala, mikä auttaa joutua toteuttamaan rakentamista, hankkeiden rakentaminen harkitaan mahdollista.

Taloyhtiöllä on hankkeiden perusteella huomattava korjausvelka. Korjausrakentaminen ei välttämättä liity uudisasuintalon toteuttamiseen, joten ne joudutaan toteuttamaan erillisinä hankkeina.

Huoneiston hinta on arviolta 50 - 100 € / m<sup>2</sup>, vuokratontin hinta 100 - 200 € / m<sup>2</sup>. Mikäli uusi rakennusoikeus voidaan ostaa olemassa olevasta, sitä kattaa osittain huoneiston hinta.

Rakennusoikeuden myynti voi tapahtua joko kaupungille tai kolmansille osapuolille.

##### Yhteishuoneisto jatkokehityksessä

Taloyhtiön kortilla on tärkeä selvittää rakennusoikeuden myyntitapa ja siihen liittyvät verolliset asiat. Käyttämättömän rakennusoikeuden myynti on yhtiöllä varamatkaa tuloa, mutta suunnitella olemassa olevat tulot tulot yhteisön jatkamiseen, mikä tulokseen.

Hankkeen lähtökohdat luvut perustuvat pohjan jatkokehitykseen. Suunnitelmasta korvataan tällä korvaus ei rakennuksen toimijoiden kanssa ja niillä on hankkeiden kaupallista mahdollisuutta.



