

# Täydennys- rakentamisen hankekortti

**XXX** *(osoite)*

**XXX** *(päivämäärä)*

**XXX** *(palvelun toimittajan nimi/logo)*

# Hankekortin sisältö ja tarkkuustaso

## Havainnollistavaa materiaalia keskustelun ja päätöksenteon tueksi

### Sisältö ja tarkoitus

Laadituissa hankekorteissa on esitetty 1–3 vaihtoehtoisia täydennysrakentamiskäytäntöjä sekä niihin liittyvät alustavat arviot kustannuksista ja tuotoista. Korteissa esitetyt vaihtoehdot eivät välttämättä kata kaikkia tontin mahdollisia täydennysrakentamismahdollisuuksia.

Korttien tavoitteena on tarjota kiinteistönomistajille ja taloyhtiöiden päätöksenteosta vastaaville tahoille selkeä kokonaiskuva tontin täydennysrakentamispotentiaalista. Lisäksi niiden tarkoituksena on havainnollistaa erilaisten hankevaihtoehtojen taloudellista toteutettavuutta ja jatkokehittämisen mahdollisuuksia. Korttien tarkoituksena on olla ensimmäinen askel täydennysrakentamishankkeen suunnittelun käynnistämisessä, tarjota lähtökohdat täydennysrakentamishankkeen jatkosuunnittelulle ja kehittämiselle.

Kortteja tarkasteltaessa on tärkeää huomata, että niissä esitetyt kaaviotasoiset luonnossuunnitelmat sekä niihin perustuvat alustavat kustannusarviot ovat suuntaa antavia. Niiden laatimisessa ei ole ollut mahdollista huomioida kaikkia hankkeen myöhemmissä vaiheissa selvitettäviä tekijöitä, kuten olemassa olevan rakennuksen rakenteellista kestävyyttä tai vallitsevaa markkinatilannetta. Nämä sekä muut vastaavat tekijät voivat vaikuttaa hankkeiden toteutettavuuteen.

### Suunnitteluperiaatteet

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

Linkki xxx suunnitteluperiaatteisiin:

### Yhteyshenkilöt

xxx (nimi), arkkkitehti  
xxx (yhteystiedot)  
Helsingin kaupunki  
Kaupunkiympäristön toimiala / Asemakaavoitus

xxx (nimi), xxx (ammattinimike)  
xxx (yhteystiedot)  
Helsingin kaupunki  
Kaupunkiympäristön toimiala / Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

**Kaupungin maanhankintatiimi**  
taydennysrakentaminen@hel.fi

**Lisätietoa täydennysrakentamisesta:**  
<https://taydennysrakentaminen.hel.fi/>

### Mihin hankekorttia voi käyttää?

Hankekortti on kiinteistönomistajien ja taloyhtiöiden käyttöön laadittu asiakirja, jonka tarkoituksena on tukea päätöksentekoa täydennysrakentamiseen liittyvissä kysymyksissä. Kortti ei sellaisenaan täytä tai korvaa juridisia asiakirjoja, selvityksiä tai menettelyjä, joita täydennysrakentamishankkeisiin tyypillisesti liittyy.

Hankekortti havainnollistaa tontin täydennysrakentamispotentiaalia konkreettisella ja helposti ymmärrettävällä tavalla. Lisäksi siinä esitetyt taloudelliset arviot tarjoavat alustavaa tietoa hankkeiden kehittämisen ja toteuttamisen kannattavuudesta. Kortti voi toimia myös keskustelun ja kiinnostuksen kartoittamisen välineenä tilanteissa, joissa taloyhtiö tai kiinteistönomistaja etsii yhteistyökumppania täydennysrakentamishankkeen edistämiseksi.

Neuvontaan osallistuminen sekä kortin vastaanottaminen tai hyödyntäminen eivät velvoita taloyhtiöitä tai kiinteistönomistajia mihinkään toimenpiteisiin. Kortin käyttäminen on täysin vapaaehtoista, ja sen sisältöä voidaan hyödyntää käyttäjän harkinnan mukaan parhaaksi katsotulla tavalla.

# Nykytilanne

## Lähtökohdat suunnittelulle



asemapiirustus tontinkäytön nykytilanteesta,  
malliesimerkki sijoitettuna

xxx (kuvaus nykytilanteesta)

(oma/vuokra) **tontti**

**tontti-  
tehokkuus  
e = xxx**

**x-kerroksinen  
asuinrakennus**

**ei / on aiempia  
täydennys-  
rakentamisen  
kartoituksia**

### Laskelmat

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Tontin pinta-ala yht.      | x xxx m <sup>2</sup>   |
| Rakennusten kerrosala yht. | x xxx k-m <sup>2</sup> |
| Talo A (nykyinen)          | x xxx                  |
| Kerroslukumäärä            |                        |
| Talo A (nykyinen)          | xxx                    |
| Rakennusoikeus yht.        | x xxx k-m <sup>2</sup> |
| käytetty                   | xxx                    |
| käyttämätön                | xxx                    |
| Asuntoja yht.              | xxx as.                |
| Talo A (nykyinen)          | xxx                    |
| Autopaikat                 |                        |
| autopaikkavaatimus*        | xxx kpl                |
| toteutuma                  | xxx kpl                |

\*asuintonttien autojen pysäköintipaikkamäärien laskenta-  
ohjeen mukaisesti 1 ap/xx k-m<sup>2</sup>

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

### Täydennys- rakentamisen toiveet

xxx  
xxx  
xxx

### Remontti- ja purkutarpeet

xxx  
xxx  
xxx

# VE01 xxx

## Täydennysrakentamisen mahdollisuudet



asemapiirustus tontinkäytön VE01 suunnitelmasta,  
malliesimerkki sijoitettuna  
(uudet rakennusmassat esitetään eri värillä kuin nykyiset rakennukset)

xxx (kuvaus täydennysrakentamisesta)

**tontti-  
tehokkuus  
e = xxx**

**uusi  
x-kerroksinen  
asuinrakennus**

**xxx  
(pysäköintiratkaisu)**

### Laskelmat

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Tontin pinta-ala yht.      | x xxx m <sup>2</sup>   |
| Rakennusten kerrosala yht. | x xxx k-m <sup>2</sup> |
| talo A (nykyinen)          | x xxx k-m <sup>2</sup> |
| talo B (uusi)              | x xxx k-m <sup>2</sup> |
| Kerroslukumäärä            |                        |
| talo A (nykyinen)          | xxx                    |
| talo B (uusi)              | xxx                    |
| Rakennusoikeus yht.        | x xxx k-m <sup>2</sup> |
| Rakennusoikeuden muutos    | x xxx k-m <sup>2</sup> |
| nykytilanne                | xxx                    |
| uusi VE01                  | xxx                    |
| Asuntoja yht.              | xxx as.                |
| talo A (nykyinen)          | xxx as.                |
| talo B (uusi)              | xxx as.                |
| Autopaikat                 |                        |
| autopaikkavaatimus*        | xxx kpl                |
| markkinaehtoinen           |                        |
| pysäköinti**               | xxx kpl                |
| toteutuma                  | xxx kpl                |

\*asuintonttien autojen pysäköintipaikkamäärien laskenta-  
ohjeen mukaisesti 1 ap/xx k-m<sup>2</sup>

\*\*hankkeisiin ryhtyvät määrittävät

Tontikohtaisen lisärakentamisen yhteydessä autopaikkoja ei edellytetä toteutettavan uuden kerrosalan osalta. Tont-  
tikohtaisella lisärakentamisella tarkoitetaan rakentamista  
tontille, jolla on olemassa olevaa rakentamista (ei purkavan  
uudisrakentamisen kohteet).

### Pysäköinti- ratkaisut

xxx (kuvaus pysäköintiratkai-  
susta esim. Tonttien autopaikka-  
määrät on esitetty Helsingissä  
voimassa olevien asuintonttien  
autojen pysäköintipaikkamää-  
rien laskentaohjeiden mukaan.

Autopaikkojen määrä on mah-  
dollista laskea laskentaohjeen  
mukaan sekä vanhojen että  
uusien rakennusten osalta.  
Tonteilla on toteutettava lasken-  
taohjeiden edellyttämät uudet ja  
nykyiset sekä vieras ja liiketilo-  
jen vaatimat autopaikat.

Helsingin autopaikkojen lasken-  
taohjeen mukaan xx (osa-alue)  
ei tontille tarvitse rakentaa uusia  
autopaikkoja täydennysrakenta-  
misen yhteydessä...

Autopaikkamäärät on tarkis-  
tettava jatkosuunnittelussa  
säilyvien ja uusien rakennusten  
laajuuksien tarkentuessa.)

# VE02 xxx

## Täydennysrakentamisen mahdollisuudet



asemapiirustus tontinkäytön VE02 suunnitelmasta,  
malliesimerkki sijoitettuna  
(uudet rakennusmassat esitetään eri värillä kuin nykyiset rakennukset)

xxx (kuvaus täydennysrakentamisesta)

**tontti-  
tehokkuus  
e = xxx**

**uusi  
x-kerroksinen  
asuinrakennus**

**xxx  
(pysäköintiratkaisu)**

### Laskelmat

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Tontin pinta-ala yht.      | x xxx m <sup>2</sup>   |
| Rakennusten kerrosala yht. | x xxx k-m <sup>2</sup> |
| talo A (nykyinen)          | x xxx k-m <sup>2</sup> |
| talo B (uusi)              | x xxx k-m <sup>2</sup> |
| Kerroslukumäärä            |                        |
| talo A (nykyinen)          | xxx                    |
| talo B (uusi)              | xxx                    |
| Rakennusoikeus yht.        | x xxx k-m <sup>2</sup> |
| Rakennusoikeuden muutos    | x xxx k-m <sup>2</sup> |
| nykytilanne                | xxx                    |
| uusi VE02                  | xxx                    |
| Asuntoja yht.              | xxx as.                |
| talo A (nykyinen)          | xxx as.                |
| talo B (uusi)              | xxx as.                |
| Autopaikat                 |                        |
| autopaikkavaatimus*        | xxx kpl                |
| markkinaehtoinen           |                        |
| pysäköinti**               | xxx kpl                |
| toteutuma                  | xxx kpl                |

\*asuintonttien autojen pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti 1 ap/xx k-m<sup>2</sup>

\*\*hankkeisiin ryhtyvät määrittävät

Tontikohtaisen lisärakentamisen yhteydessä autopaikkoja ei edellytetä toteutettavan uuden kerrosalan osalta. Tontikohtaisella lisärakentamisella tarkoitetaan rakentamista tontille, jolla on olemassa olevaa rakentamista (ei purkavan uudisrakentamisen kohteet).

### Pysäköintiratkaisut

xxx (kuvaus pysäköintiratkaisusta esim. Tonttien autopaikkamäärät on esitetty Helsingissä voimassa olevien asuintonttien autojen pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaan.

Autopaikkojen määrä on mahdollista laskea laskentaohjeen mukaan sekä vanhojen että uusien rakennusten osalta. Tonteilla on toteutettava laskentaohjeiden edellyttämät uudet ja nykyiset sekä vieras ja liiketilojen vaatimat autopaikat.

Helsingin autopaikkojen laskentaohjeen mukaan xx (osa-alue) ei tontille tarvitse rakentaa uusia autopaikkoja täydennysrakentamisen yhteydessä...

Autopaikkamäärät on tarkistettava jatkosuunnittelussa säilyvien ja uusien rakennusten laajuuksien tarkentuessa.)

# VE01 Suunnitelmien alustavat taloudelliset arviot

## Täydennysrakentamisen tuomat mahdolliset tuotot ja kustannukset

### Tausta

Tontinkäyttösuunnitelman taloudelliset analyysit ovat suuntaa antavia arvioita. Jokainen täydennysrakentamishanke tulee arvioida erikseen ennen jatkotoimenpiteitä.

Taloudellisia arvioita tarkasteltaessa on huomioitava seuraavat seikat:

- Rakennusoikeuden arvo on määriteltävä aluekohtaisesti asiantuntija-arvioiden ja tonttimarkkinoiden vertailutietojen perusteella.
- Rakennuspaikka, kaavamääräykset ja alueelliset olosuhteet vaikuttavat olennaisesti rakennuskustannuksiin ja rakennusoikeuden arvoon.
- Kaavamääräysten kustannusvaikutuksia ei voida arvioida tarkasti ennen kaavan hyväksymistä.
- Rakennuskustannusarviot perustuvat yleiseen kustannustietoon ja siihen pohjautuviin oletuksiin.
- Asuntojen hintatasoa koskevat arviot perustuvat toteutuneisiin asuntokauppoihin ja asuntojen markkinatarjontaan.
- Hankkeiden kustannuksiin, kannattavuuteen ja toteutettavuuteen vaikuttavat lisäksi mm. rahoitustapa, hankkeen laajuus ja toteutustapa, taloyhtiön markkina-asema sekä asuntojakauma.

Täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä on huomioitava Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma) sekä ohjelmassa esitetyt asuntopoliittiset tavoitteet ja linjaukset.

Linkki AM-ohjelmaan:

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

### Alustava taloudellinen arvio rakennusoikeuden muutoksesta

xxx (kuvaus keskeisimmistä asioista mm. rakennusoikeuden muutos, keskimääräinen rakennusoikeuden hinta osa-alueella, arvonnousu rakennusoikeudessa, maankäyttökorvauksen tarve, aiheutuvat kustannukset)

Hankekorteissa esitetyt kustannusarviot pohjautuvat niiden laatimisajankohtaan liittyviin yleisiin julkisista lähteistä saataviin tietoihin.

Rakennusoikeuden hinta ja arvo ovat konsultin 20xx esittämiä arviota ajankohtaisesta hintatasosta.

### Tontinkäyttösuunnitelma

xxx (kuvaus keskeisimmistä asioista mm. täydennysrakentamisen versio, jatkokehitykseen soveltuva vai ei, kustannukset ja tulot esim. rakennuksen purkamisen kustannukset / myytävä rakennusoikeus / vuokratuotto / pysäköintiratkaisu)

xxx (tarvittaessa erillinen kuvaus jatkoselvittämisen lähtökohdista mm. rakennusoikeuden myyntitapa, hankkeen kannattavuus)

# VE02 Suunnitelmien alustavat taloudelliset arviot

## Täydennysrakentamisen tuomat mahdolliset tuotot ja kustannukset

### Tausta

Tontinkäyttösuunnitelman taloudelliset analyysit ovat suuntaa antavia arvioita. Jokainen täydennysrakentamishanke tulee arvioida erikseen ennen jatkotoimenpiteitä.

Taloudellisia arvioita tarkasteltaessa on huomioitava seuraavat seikat:

- Rakennusoikeuden arvo on määriteltävä aluekohtaisesti asiantuntija-arvioiden ja tonttimarkkinoiden vertailutietojen perusteella.
- Rakennuspaikka, kaavamääräykset ja alueelliset olosuhteet vaikuttavat olennaisesti rakennuskustannuksiin ja rakennusoikeuden arvoon.
- Kaavamääräysten kustannusvaikutuksia ei voida arvioida tarkasti ennen kaavan hyväksymistä.
- Rakennuskustannusarviot perustuvat yleiseen kustannustietoon ja siihen pohjautuviin oletuksiin.
- Asuntojen hintatasoa koskevat arviot perustuvat toteutuneisiin asuntokauppoihin ja asuntojen markkinatarjontaan.
- Hankkeiden kustannuksiin, kannattavuuteen ja toteutettavuuteen vaikuttavat lisäksi mm. rahoitustapa, hankkeen laajuus ja toteutustapa, taloyhtiön markkina-asema sekä asuntojakauma.

Täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä on huomioitava Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma) sekä ohjelmassa esitetyt asuntopoliittiset tavoitteet ja linjaukset.

Linkki AM-ohjelmaan:

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

### Alustava taloudellinen arvio rakennusoikeuden muutoksesta

xxx (kuvaus keskeisimmistä asioista mm. rakennusoikeuden muutos, keskimääräinen rakennusoikeuden hinta osa-alueella, arvonnousu rakennusoikeudessa, maankäyttökorvauksen tarve, aiheutuvat kustannukset)

Hankekorteissa esitetyt kustannusarviot pohjautuvat niiden laatimisajankohtaan liittyviin yleisiin julkisista lähteistä saataviin tietoihin.

Rakennusoikeuden hinta ja arvo ovat konsultin 20xx esittämiä arviota ajankohtaisesta hintatasosta.

### Tontinkäyttösuunnitelma

xxx (kuvaus keskeisimmistä asioista mm. täydennysrakentamisen versio, jatkokehitykseen soveltuva vai ei, kustannukset ja tulot esim. rakennuksen purkamisen kustannukset / myytävä rakennusoikeus / vuokratuotto / pysäköintiratkaisu)

xxx (tarvittaessa erillinen kuvaus jatkoselvittämisen lähtökohdista mm. rakennusoikeuden myyntitapa, hankkeen kannattavuus)