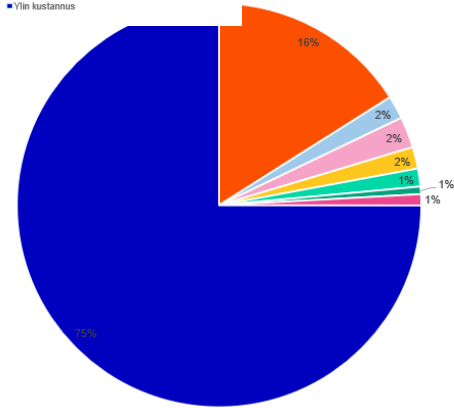
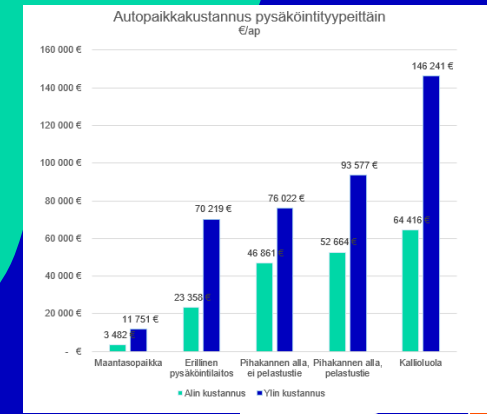


Selvitys asuntorakentamista ohjaavan sääntelyn kustannusvaikutuksista Helsingissä

Seminaari 14.4.2025

Tonttipäällikkö Sami Haapanen
Kymp/Maka/Make
Yksikönpäällikkö Susa Eräranta
Kymp/Maka/Aska

Helsinki



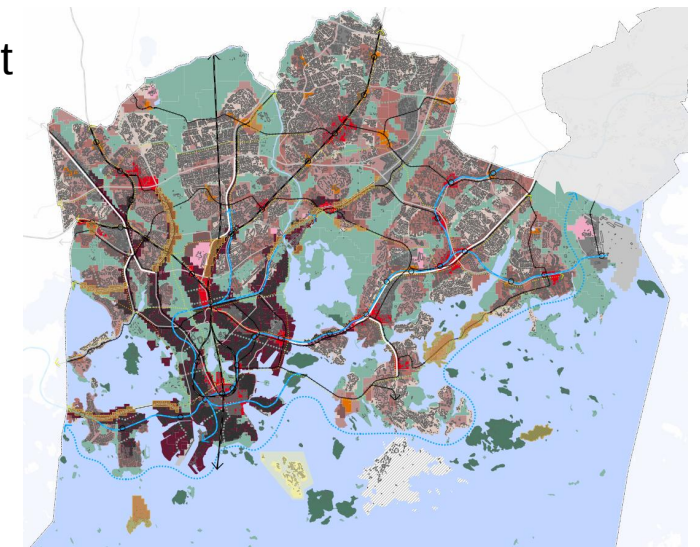
Taustaa ja lähtökohtia

Helsinki



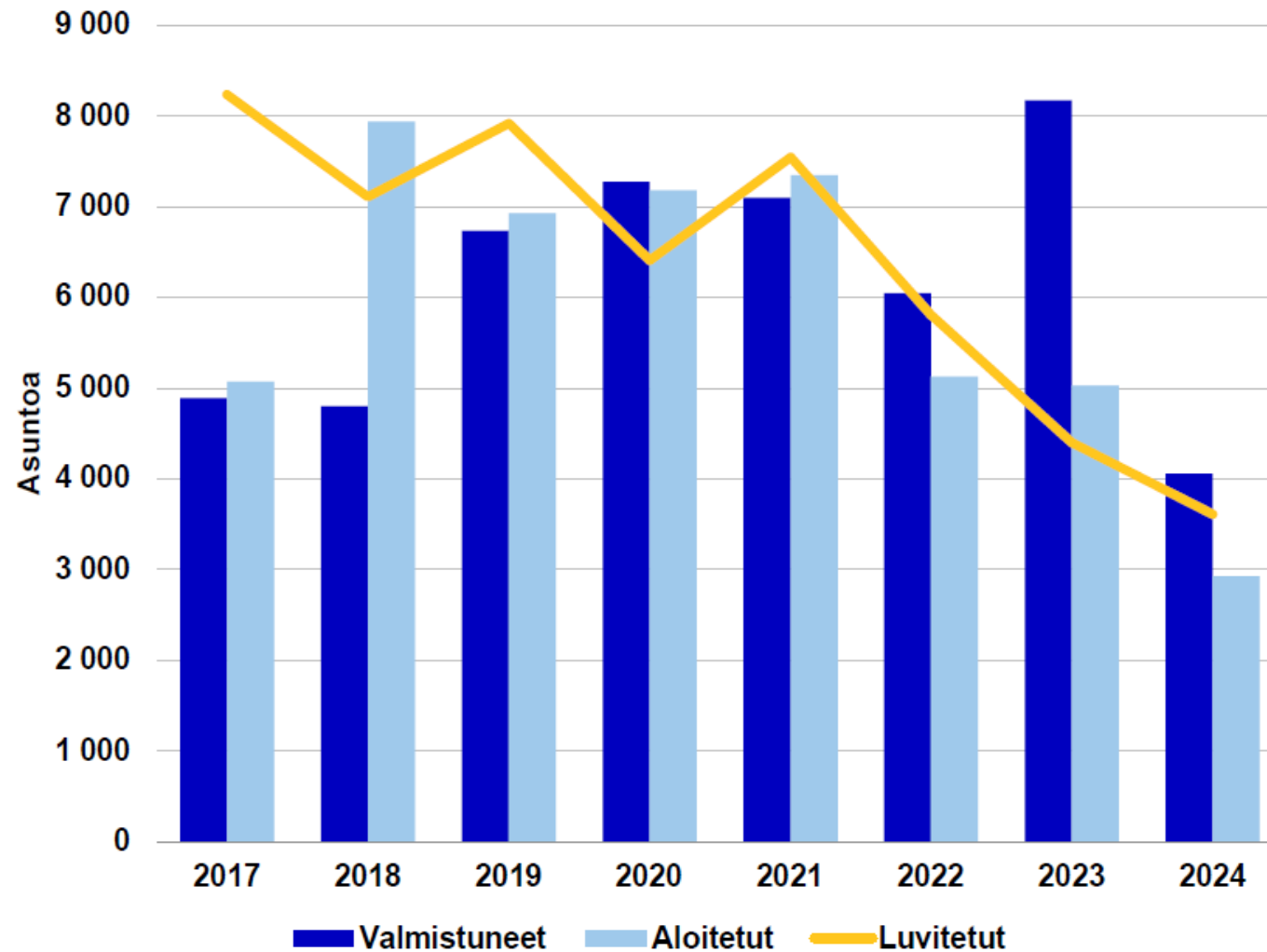
Lähtökohtia

- Kaupungin asuntopoliittinen ohjelma (AM-ohjelma) asettaa kaavoituksen ja tontinluovutuksen keskeiset määrälliset ja laadulliset tavoitteet
 - Asuntotuotantotavoite 7 000 asuntoa vuodessa, joista 4 200 asuntoa kaupungin maalle
 - Riittävä kaavavaranto ja tontinvarauskanta
 - Asuntotonttien laskennallinen varanto nykyisellään noin 4 milj. k-m²
 - Tontinvarauskanta nykyisellään noin 2 milj. k-m² (noin 30 000 asuntoa)
 - Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma (ARA- ja muun säännellyn tuotannon osuus noin 35-45 %)
 - Kaupunkiuudistus, huoneistotyyppijakauma ja muut laadulliset tavoitteet, kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistavat kaavaratkaisut jne. jne.
- Asuntotonttien kaavoitusta ja luovutusta ohjaavat lisäksi erityisesti lainsäädäntö, vuonna 2016 hyväksytty yleiskaava, kaupunkistrategia ja tontinluovutuslinjaukset
 - Kaupunkirakenteen tiivistäminen, täydennysrakentaminen
 - Rakentamisen ja luontoarvojen yhteensovittaminen
 - Hiilineutraalisuutta koskevat tavoitteet
 - Jne. jne.
- Kaupunki kaavoittaa vuosittain tontteja keskimäärin noin 8 700 uudelle asunnolle ja myy ja vuokraa asuntotontteja vuosittain noin 2000-4000 uuden asunnon rakentamiseksi
- Toteutunut asuntotuotanto vuoteen 2022 asti useita vuosia korkealla tasolla

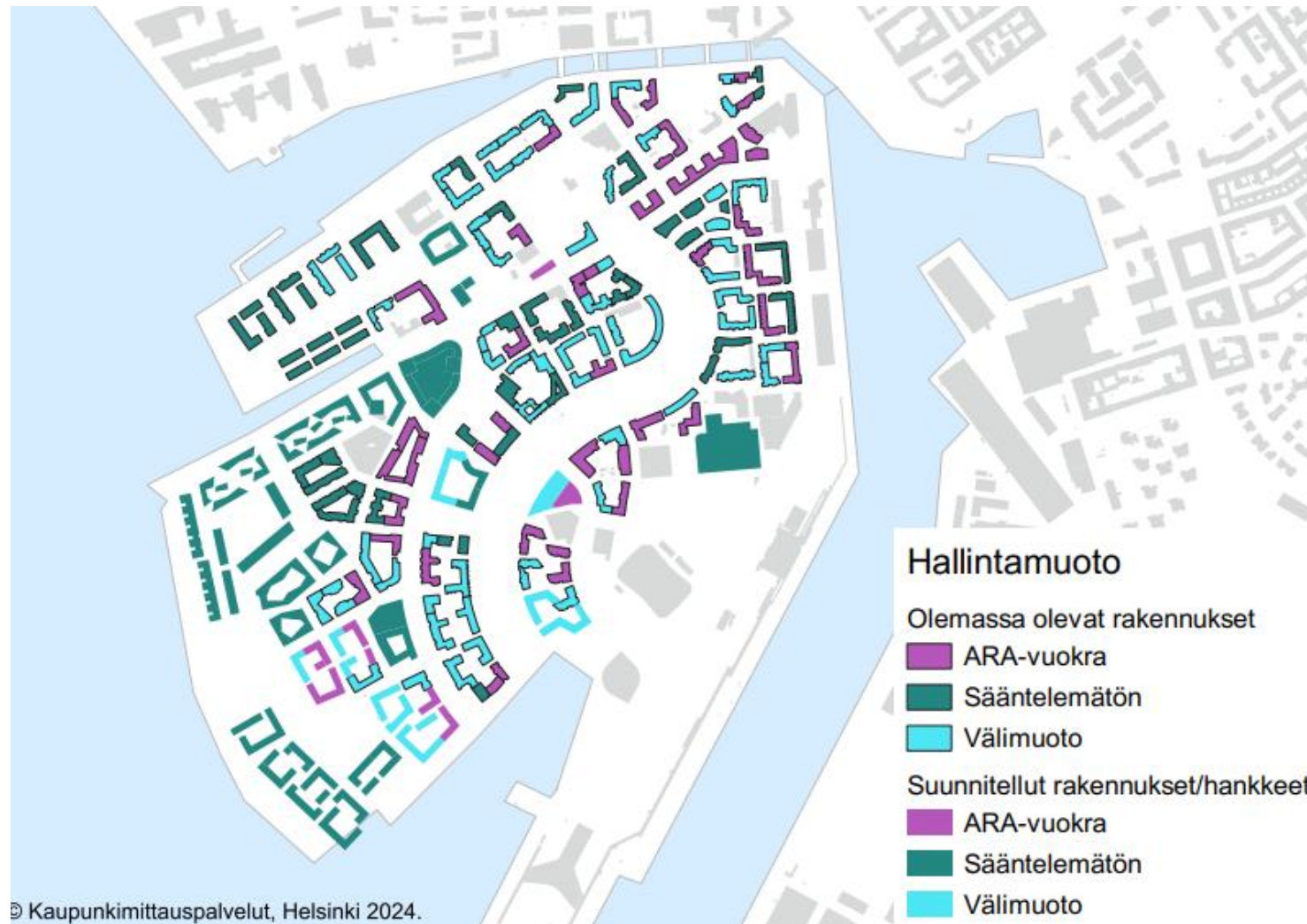


Yleiskaava 2016

Asuntorakentaminen Helsingissä 2017-2024



Esimerkki – Jätkäsaaren rahoitus- ja hallintamuotojakauma



Miksi asuntorakentamista ohjataan?

- Kaupunkikehittäminen ja siihen liittyvä asemakaavoitus on lukuisten eri normien, tavoitteiden ja arvojen yhteensovittamista
 - Terveellisyys ja turvallisuus (melu, ilmanlaatu jne.), toiminnallisuus (liikenne, esteettömyys jne.), viihtyisä ympäristö, arkkitehtuuri ja kauneus, luonnon suojeluarvot, luonnon virkistysarvot, hiilineutraalisuus, kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot, asukkaiden, päättäjien ja eri intressiryhmien toiveet, **rakentamisen kustannukset ja kannattavuus, asumisen hinta** jne. jne.
- **Kaavoitus on kaupungin lakisääteinen tehtävä ja määräyksillä varmistetaan, että asuntorakentaminen täyttää lainsäädännön asettamat vaatimukset ja muut rakentamiselle asetetut tavoitteet toteutuvat** → lopputuloksena yleensä kompromissi erilaisten vaatimusten ja tavoitteiden välillä
 - Muita rakentamisen ohjauksen välineitä rakentamisjärjestys, rakennusvalvonnan ohjeet (top10 kortit) sekä tontinluovutusehdot (yksityisoikeudellinen ohjaus)
- Kaavoituksen ja kaupungin muun rakentamisen ohjauksen näkökulma monelta kohdilta yksittäisen asuntohankkeen sijaan aluekokonaisuudessa ja tavoitteenasetannan aikajänne kymmeniä vuosia → Johtaa usein ristiriitoihin yksittäisen asuntohankkeen tavoitteiden ja kaupungin ohjauksen välillä

Asuntorakentamisen paradigman muutos lisää myös sääntelyn tarvetta

Asuntorakentaminen ennen



Asuntorakentaminen nyt



Esimerkki - Sääntelyn vaikutuksia

Asuntorakentamisen muutokset pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021

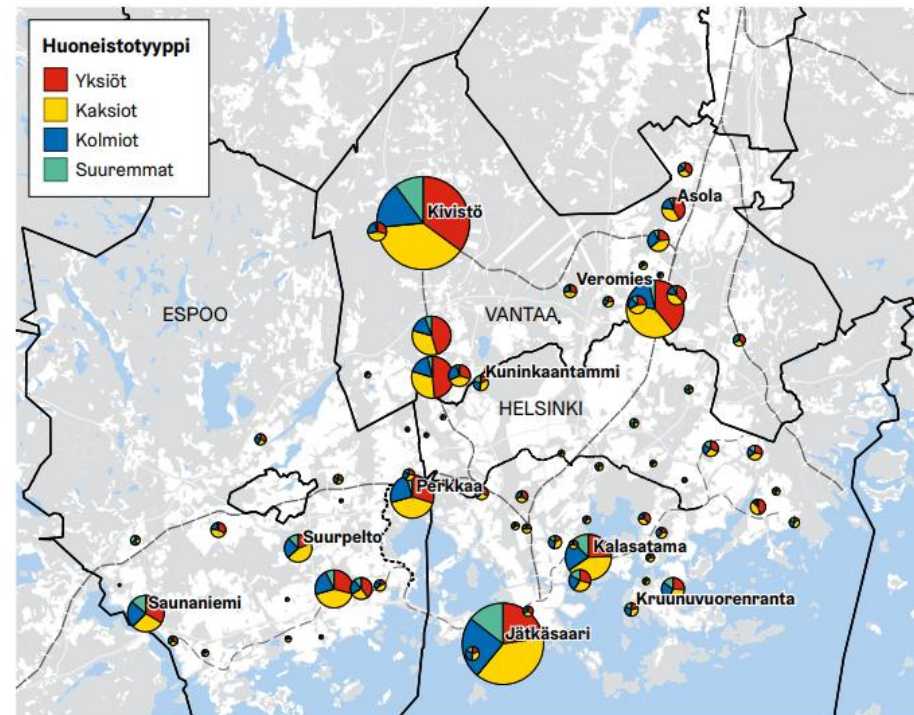
Mari Vaattovaara & Pekka Vuori



Helsinki

”Helsinki puolestaan on pitänyt kiinni asuntopoliittisista periaatteistaan... Uudet asuinalueet ovat paitsi rakentamisen tavaltaan, myös väestörakenteeltaan huomattavasti muuta seutua tasapainoisempia. Helsinkiin on rakennettu keskimäärin suurempia asuntoja uusille asuinalueille, ja todennäköisesti siksi omistusasuminen on Helsingissä uusilla alueilla myös selvästi yleisempää...”

Kuvio 17. Vuosina 2012–2021 valmistuneet asunnot huoneistotyyppin mukaan. Alueet, joilla valmistunut vähintään 500 asuntoa. Aineistolähde: aluesarjat.fi



Rakentamisen kustannusten vaikutuksesta asumisen hintaan

- Rakentamiskustannusten (ml. tontin hankintakustannus) vaikutus asuntojen hintaan kaksijakoinen

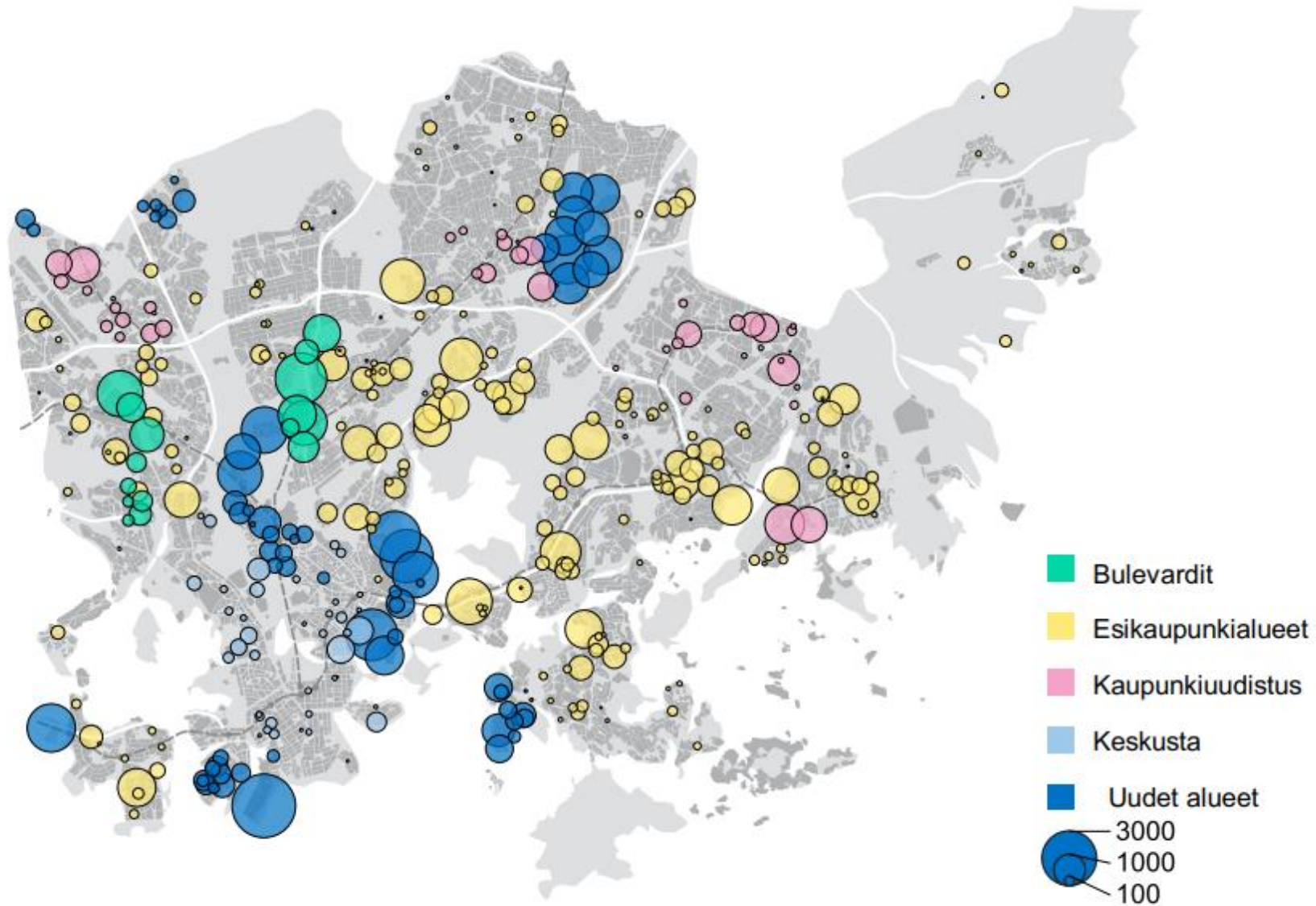
1. Sääntelemätön markkinaehtoinen asuntotuotanto:

- Yksittäisen hankkeen rakentamisen kustannukset **eivät vaikuta asunnoista perittävään myyntihintaan tai vuokraan**, koska ne määräytyvät markkinoilla kysynnän ja tarjonnan mukaan
- **Rakentamisen kustannukset (ja riskit) vaikuttavat kaupungin tonttituloihin**
- **Kustannuksilla on kuitenkin merkitystä** - Rakentamisen kokonaiskustannukset vaikuttavat kuitenkin siihen lähteekö hanke rakenteille vai ei → Jos hankkeet eivät toteudu tai toteutus hidastuu, **markkinoille syntyy vähemmän asuntotarjontaa** → yleinen asuntojen hintatason nousu
 - Asuntohankkeiden toteutukselle erilaiset taloudelliset edellytykset eri alueilla

2. Säännelty ja muu omakustannusperusteinen asuntotuotanto:

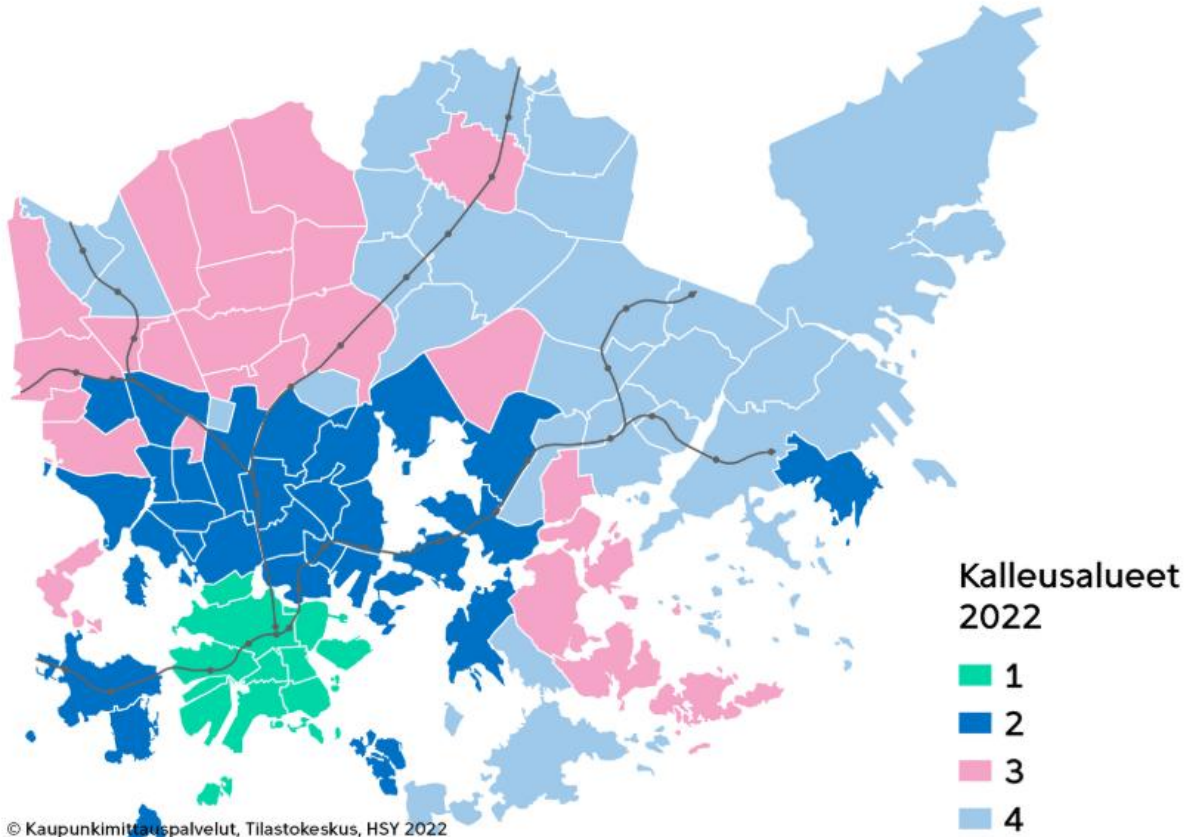
- **Rakentamiskustannukset vaikuttavat suoraan asumisen hintaan**
- Rakentamisen kustannukset vaikuttavat myös siihen lähteekö hanke rakenteille vai ei ja tätä kautta asuntotarjontaan

Ennuste - valmistuvat asunnot 2023-2037



Asuntojen hinnoista

Helsingin kalleusalueet



Helsinki

Vanhojen asuntojen hinnat kalleusalueittain (Q4/2024)

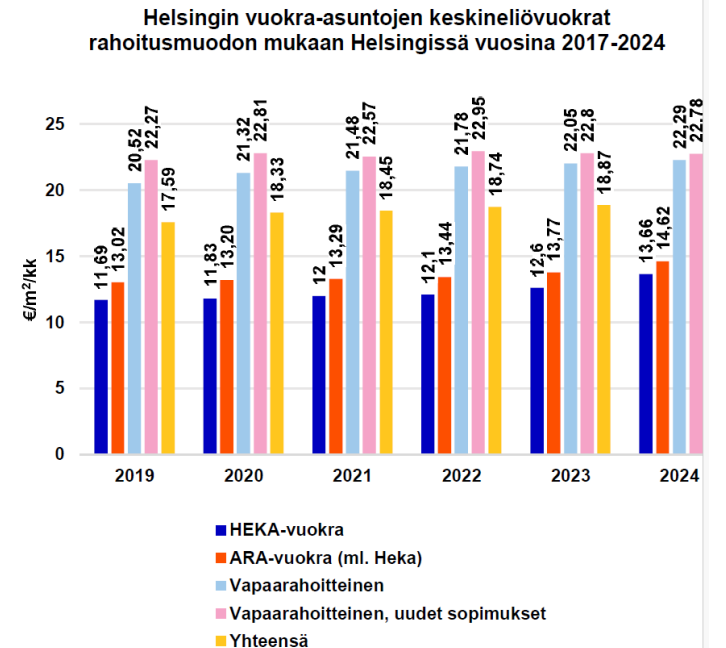
Kalleusalue 1: 7 631 e/m²

Kalleusalue 2: 5 862 e/m²

Kalleusalue 3: 3 889 e/m²

Kalleusalue 4: 2 758 e/m²

(Helsinki 5 001 e/m²)



Selvitys asuntorakentamista ohjaavan sääntelyn kustannusvaikutuksista Helsingissä

Selvitystyön tavoitteet ja toteutus



Ylempi kuva: Korttelivite malli, julkisivumallinnos, Sweco Finland Oy. Alempi kuva: Sompasaaren Korttelihanke, Julkisivu itään Loviseholmin kujalle, Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy.

Selvitystyön keskeiset tavoitteet ja rajaukset

- Selvitystyön keskeisinä tavoitteina olivat:
 - Tarkastella ensimmäistä kertaa kaupungin asuntorakentamisen sääntelyn kokonaisuutta ja tunnistaa mahdollisia ristiriitaisen sääntelyn kohtia
 - Lisätä kaupunkiorganisaation faktapohjaista tietoa **kaupungin vallassa olevan sääntelyn** ja erilaisten määräysten kustannusvaikutuksista sekä sääntelyn vaikutusta hankkeiden etenemiseen
 - Tehdä näkyväksi sääntelyn keskeiset perustelut
- Selvitystyö on rajattiin koskemaan asuinkerrostalojen uudisrakentamista säänteleviä ja vaikuttavuudeltaan olennaisimpia ohjeita, ehtoja ja määräyksiä
- Selvityksessä on keskitytty vain hankkeelle koituviin toteutuskustannuksiin, eli rakennuttajalle tai kaupungille syntyviä tuloja taikka asukkaalle syntyviä säästöjä ei huomioitu

Selvitystyön toteutus (1/2)

- Selvitystyön tausta-aineistona on käytetty A-Insinöörien 1.3.2023 laatimaa esiselvitystä Helsingin asuntorakentamista koskevan sääntelyn kustannusvaikutuksista.
 - Esiselvityksessä työryhmä jakoi asemakaavamallimääräykset vaikuttavuudeltaan kolmeen kategoriaan: 3 = merkittävä vaikutus, 2 = kohtalainen vaikutus, 1 = vähäinen vaikutus.
- Varsinainen selvitystyö rajattiin koskemaan ensisijaisesti kategorioiden 3 ja 2 määräyksiä.
- Selvityksessä tarkasteltiin:
 - Helsingin kaupungin yleiset tontinvarausehdot 4.10.2023
 - Helsingin asemakaavojen mallimääräykset 1.9.2023
 - Helsingin asemakaavojen mallimerkinnot 18.8.2023
 - Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 24.5.2023
 - Helsingin rakennusvalvonnan Topten-ohjekortit
- Selvitystyötä ohjasi poikkihallinnollinen ohjausryhmä ja sen toteutti konsulttina Sweco Finland Oy

Selvitystyön menetelmä (2/2)

- Määräyksiä, ehtoja ja ohjeita sovellettiin **kolmeen tyyppitaloon**:
 - Pistetalo
 - Lamellitalo
 - Umpikortteli
- **Tyyppitaloille laadittiin viitemallit**, jotka perustuivat toteutettuihin ATT:n hankkeisiin:
 - Yläkivenrinne 2, Myllypuro – pistetalo
 - Kirvesmiehenkatu 2, Herttoniemi – lamellitalo
 - Sompasaarenlaituri 4, Kalasatama – kortteli
- **Viitemallien laatutaso asetettiin ”perustasoon”**:
 - Viitehankkeen tilaohjelmaa korjattiin laskelmalla keskipinta-ala noin 52 m²:n
 - Normaali anturaperustus
 - Betonielementtirunko, maalatut sandwich-julkisivut, ontelolaattavälipohjat
 - Parvekkeet maasta tuetut, ei lasitettu
 - Tasakatto
 - Keskitetty ilmanvaihto vesikatolla pelti-villa-pelti elementein toteutettuna
- **Kustannusvaikutuksia arvioitiin soveltamalla määräyksiä viitemallin suunnitelmaan**

Selvitystyön menetelmä (2/2)

- Kustannukset arvioitiin ensin viitemalleille sekä soveltamisen jälkeen kullekin määräykselle erikseen, jolloin saatiin esiin määräyksen kustannusvaikutus perustasoon nähden
- Autopaikkamääräysten, puurakentamista koskevien määräysten, rakennusten perustamisen sekä rakennusten massoittelun kustannuksia käsiteltiin raportissa erikseen omina kokonaisuuksina

Yläkivenrinne 2 – pistetalo

JULKISIVUT



JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU LÄNTEN

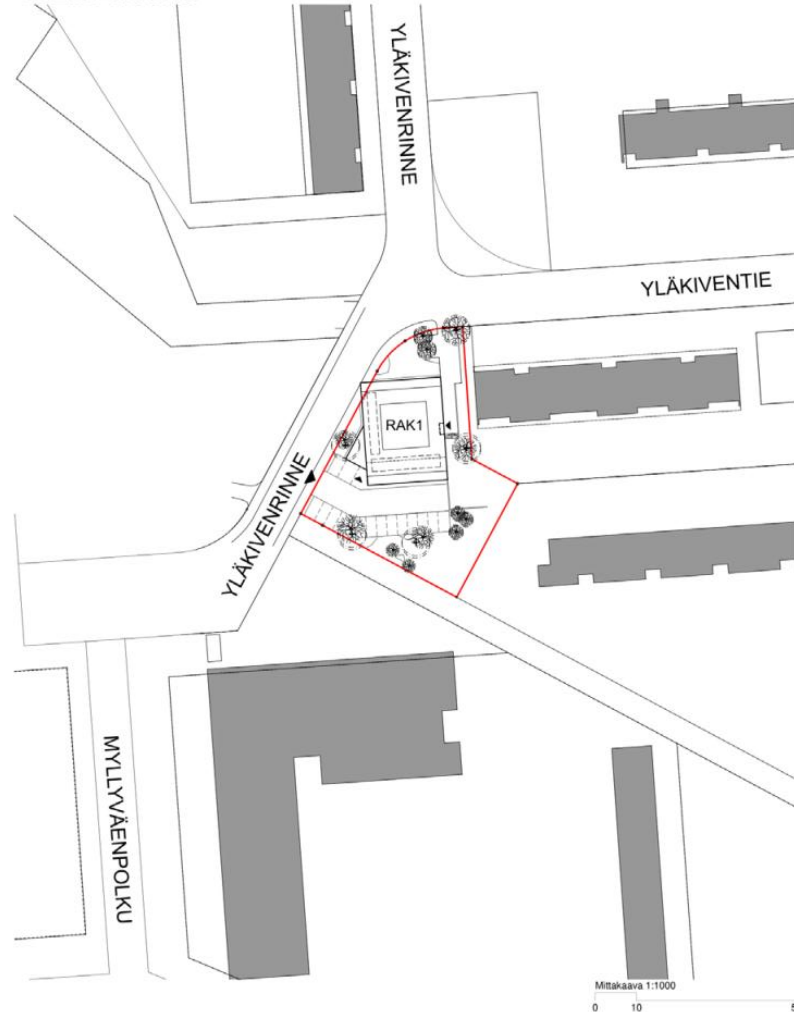
Mittakaava 1:400
0 1 10 20m

POOK ARKITEHTITOIMISTO
WWW.POOK.FI

HASO Yläkivenrinne
Yläkivenrinne 2, 00920 Helsinki

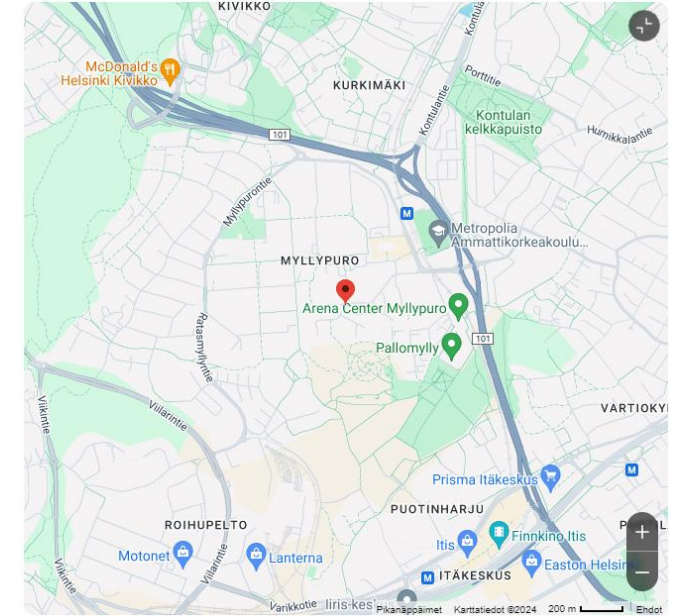
13.12.2021

ASEMAPIIRUSTUS

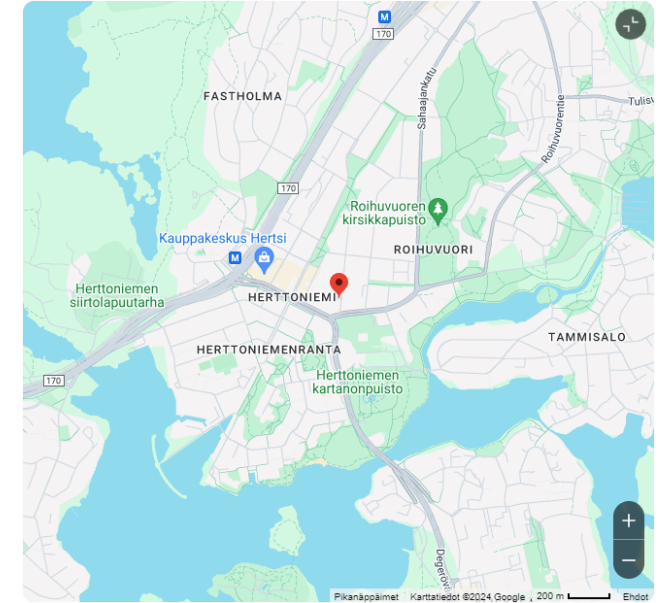
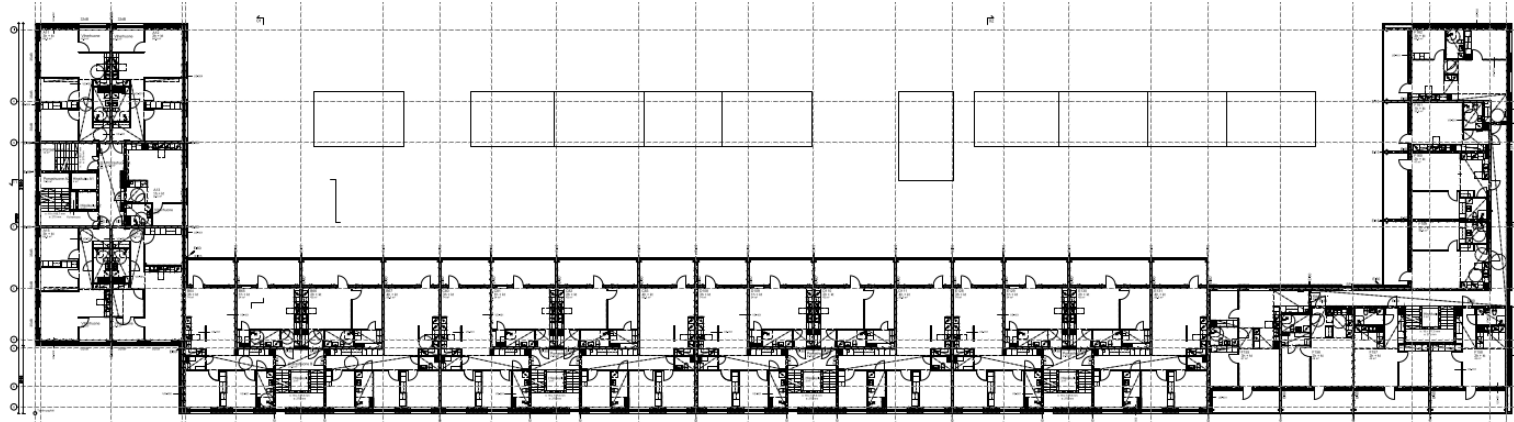


Mittakaava 1:1000
0 10 50m

POOK ARKITEHTITOIMISTO
WWW.POOK.FI



Kirvesmiehenkatu 2 – lamelli



Sompasaarenlaituri 4 – kortteli

Helsingin Asumisoikeus Oy Fortuna
Prika Venuksen kuja 4, 00540 Helsinki

Pihapiirustus 1:600



Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy, Tehtaankatu 29 A, 00150 Helsinki

Helsingin Asumisoikeus Oy Fortuna
Prika Venuksen kuja 4, 00540 Helsinki

Julkisivut 1:400

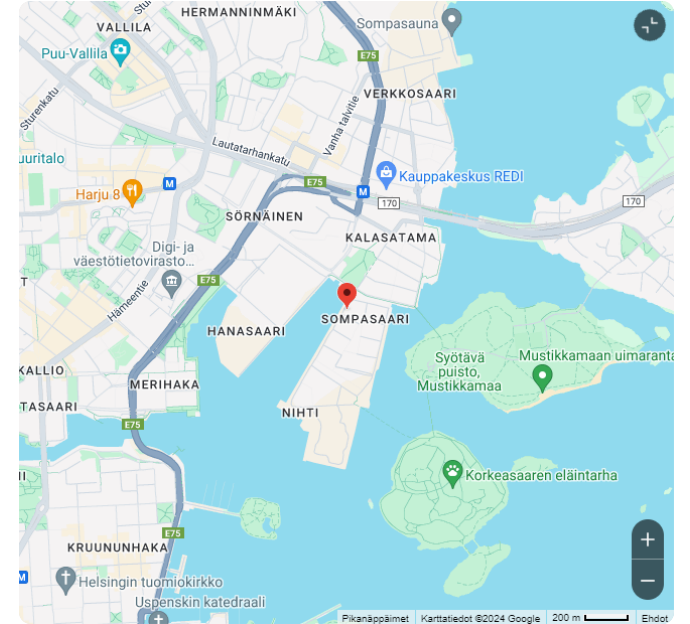


Julkisivu etelään Prika Venuksen Kujalle



Julkisivu itään Loviseholminkujalle

Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy, Tehtaankatu 29 A, 00150 Helsinki



Esimerkki – Viitemalli vs. toteutuksen pohjana käytetty suunnitelma (Sompasaari)



Selvitystyön keskeiset tulokset

Helsinki



Yleistä (1/2)

- Vaikutus rakennuskustannuksiin on esitetty pääosin €/asm² ja suhteellisena osuutena rakennuskustannuksista (%) verrattuna viitemallien perustasoon.
- Toteutuskustannukset on selvitetty viitemallin kanssa yhtenevällä tavoitehintamenettelyllä ja ne sisältävät rakentamisen kustannukset, yleiskustannuksen, katteen ja varaukset sekä 24 % arvonlisäveron.
- Kustannusselvityksessä ei ole huomioitu rakennuttamis- ja liittymäkustannuksia, tonttikustannuksia, kaavoituskustannuksia, maankäyttömaksuja tai korkokuluja.
- Jokaisesta määräyksestä on tehty myös sanallinen tarkastelu, joka ottaa kantaa määräyksen vaikutuksiin sekä kustannusten yleiseen sovellettavuuteen.

Yleistä (2/2)

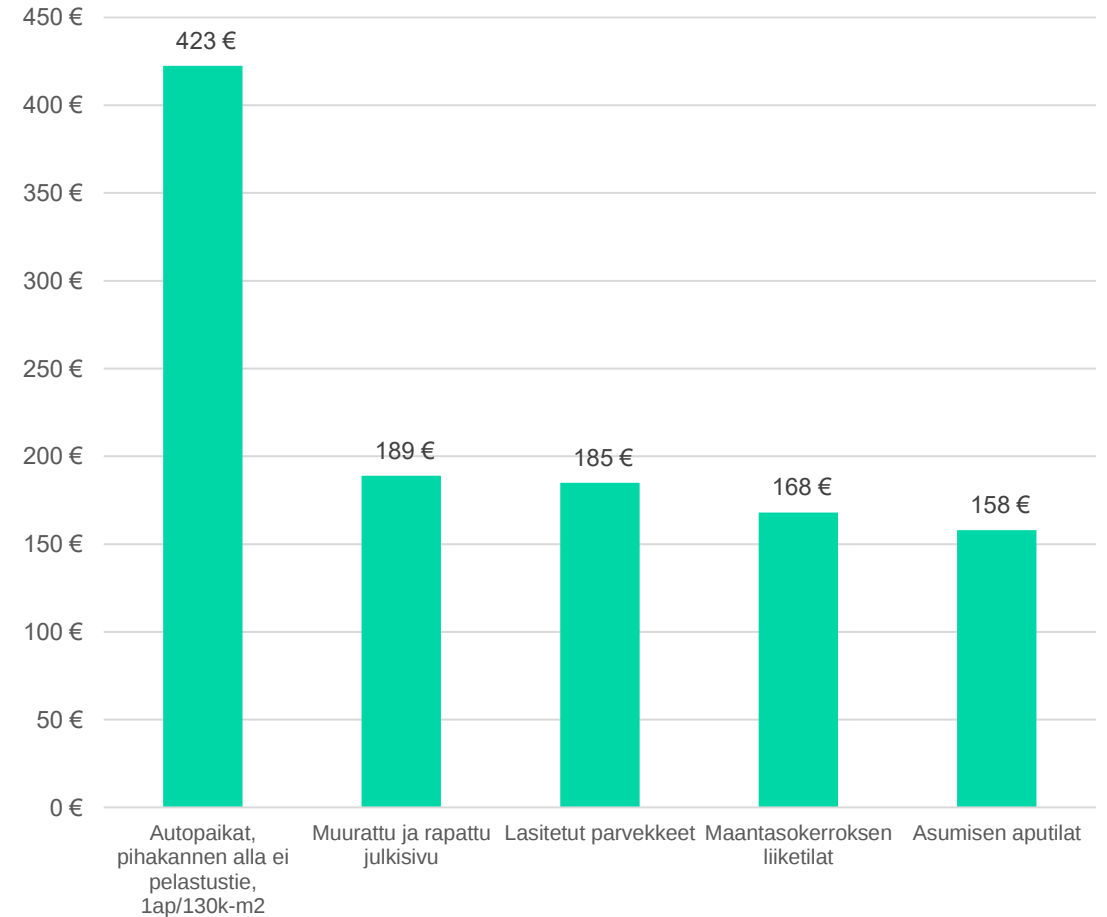
- Selvitystyön tulosta tarkastellessa on huomioitava, että **kustannusvaikutukset ovat hankekohtaisia** ja selvitystyö antaa käsityksen erilaisten määräysten **kustannusvaikutuksen suuruusluokasta**.
- Selvitystyössä arvioitiin määräysten vaikutusta hankkeen toteutuskustannuksiin, mutta määräyksillä voi luonnollisesti olla vaikutusta myös rakennuttajan investointipäätökseen liittyviin kaupallisiin tekijöihin (mm. tilaohjelman markkinoitavuus, hintataso).
- **Kaikkia määräyksiä ei sovellettu kaikkiin talotyypppeihin**

Keskeiset kustannusvaikutukset - Pistetalo

Suurimmat kustannusvaikutukset pistetaloon sovelletuissa määräyksissä:

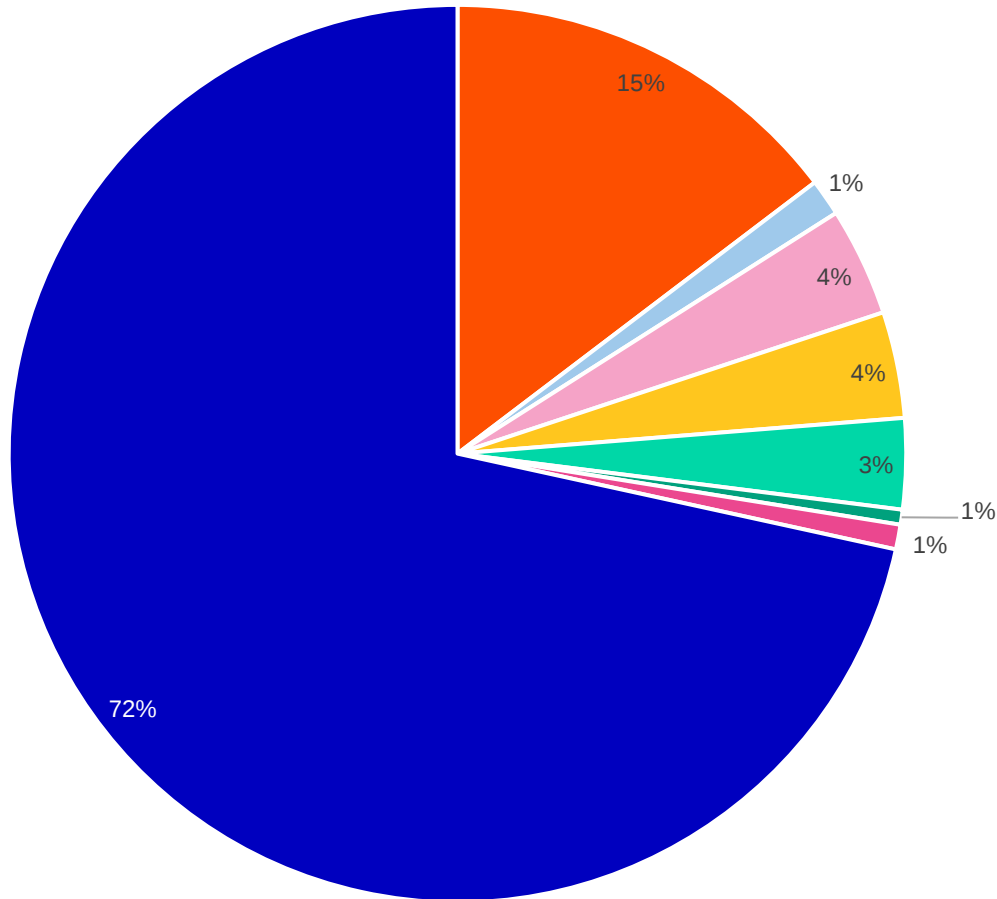
- ASKA 150: Autopaikat pihakannen alla, ei pelastustie, 1 ap / 130 km²
- ASKA 35: Muurattu ja rapattu julkisivu
- ASKA 53: Lasitetut parvekkeet
- ASKA 9: Maantasokerroksen liiketilat
- ASKA 1: Asumisen aputilat

Suurimmat kustannusvaikutukset
pistetalo, €/asm²



Määräysten kustannusvaikutusten suhteellinen osuus - Pistetalo

Pistetalon kustannusjakauma



- Pihakannen alainen pysäköinti, pelastustie, 1ap / 130 kem2
- Perustukset, teräsbetonilyöntipaalut
- Muurattu ja rapattu julkisivu
- Lasitetut parvekkeet
- Asumisen aputilat, RAVA top 10
- Liiketilän rasvanerottelukaivo ja IV-hormi katolle
- Katutason kerros 4m korkea
- Perusratkaisu

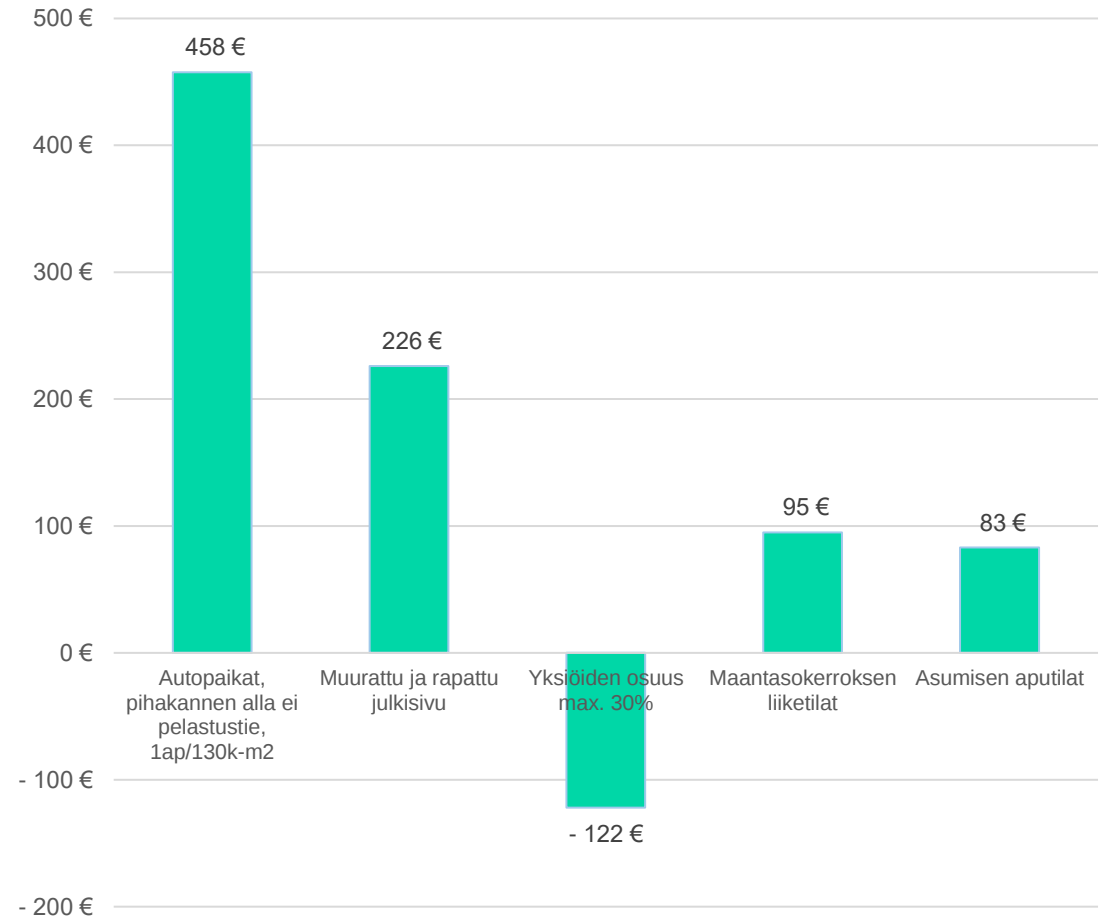
Keskeiset kustannusvaikutukset - Lamellitalo

Suurimmat kustannusvaikutukset lamellitaloon sovelletuissa määräyksissä:

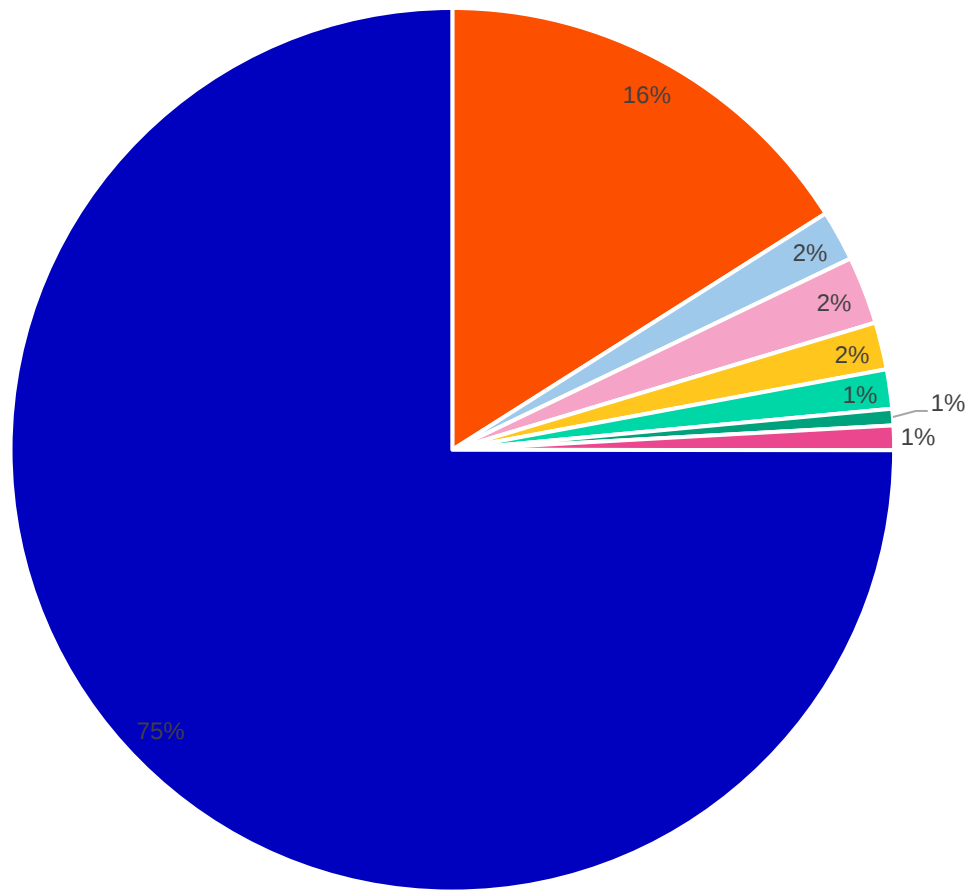
- ASKA 150: Autopaikat pihakannen alla, ei pelastustie, 1 ap / 130 km²
- ASKA 35: Muurattu ja rapattu julkisivu
- ASKA 141: Yksiöiden osuus max. 30%
- ASKA 9: Maantasokerroksen liiketilat
- ASKA 1: Asumisen aputilat

Huom. Valtaosaa määräyksistä ei sovellettu lamellitaloon tai umpikortteliin

Suurimmat kustannusvaikutukset lamellitalo, €/asm²



Määräysten kustannusvaikutusten suhteellinen osuus - Lamellitalo



Lamellitalon kustannusjakauma

- Pihakannen alainen pysäköinti, pelastustie, 1ap / 130 kem2
- Perustukset, teräsbetonilyöntipaalut
- Muurattu julkisivu
- Asumisen aputilat, RAVA Topten
- Ylimmän kerroksen terassoituminen
- Katutasen kerros 4m korkea
- Maantasokerros varattava liiketiloiksi
- Perusratkaisu

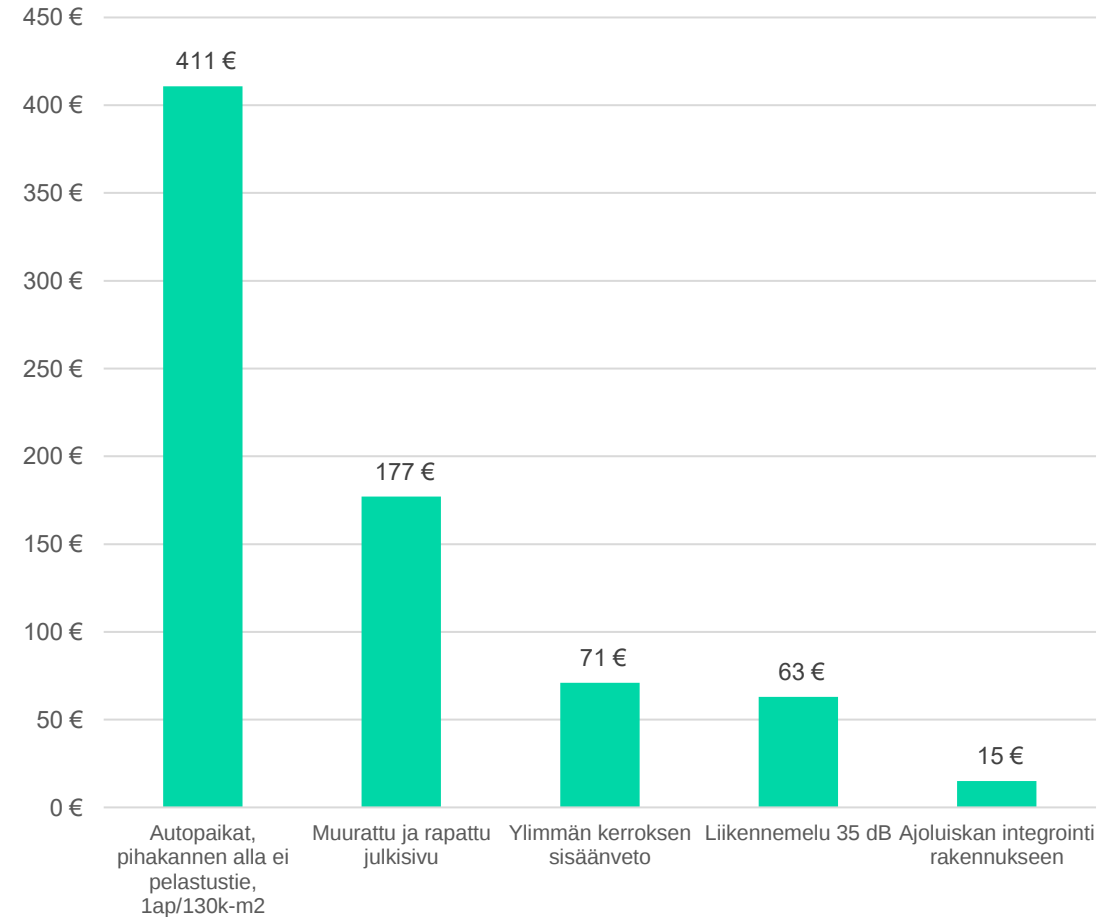
Keskeiset kustannusvaikutukset - Umpikortteli

Suurimmat kustannusvaikutukset umpikortteliin sovelletuissa määräyksissä:

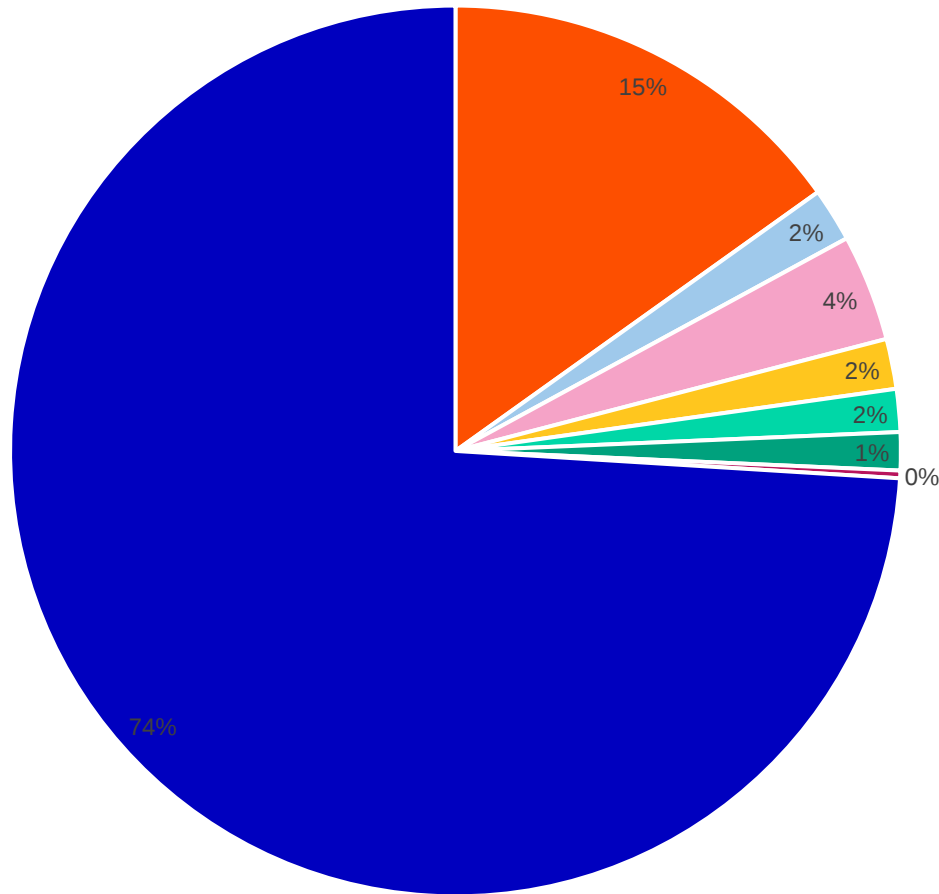
- ASKA 150: Autopaikat pihakannen alla, ei pelastustie, 1 ap / 130 km²
- ASKA 35: Muurattu ja rapattu julkisivu
- ASKA 53: Lasitetut parvekkeet
- ASKA 9: Maantasokerroksen liiketilat
- ASKA 27: Ajoluiskan integrointi

Huom. Valtaosaa määräyksistä ei sovellettu lamellitaloon tai umpikortteliin

Suurimmat kustannusvaikutukset kortteli, €/asm²



Määräysten kustannusvaikutusten suhteellinen osuus - Umpikortteli



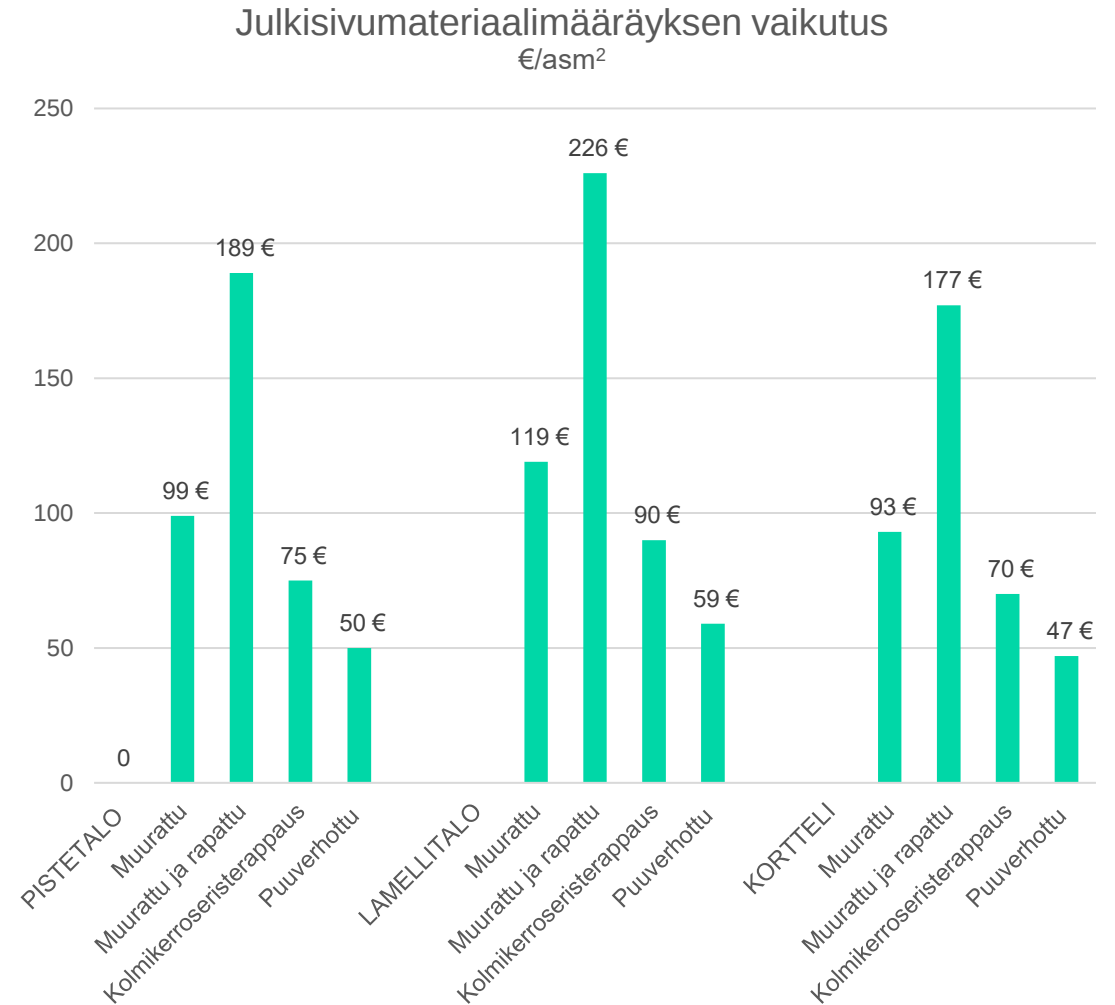
Korttelin kustannusjakauma

- Pihakannen alainen pysäköinti, pelastustie, 1ap / 130 kem2
- Perustukset, teräsbetonilyöntipaalut
- Muurattu ja rapattu julkisivu
- Asumisen aputilat, RAVA Topten (lamellitalon arvio)
- Ylimmän kerroksen terassoituminen
- Liikennemelu 35 dB
- Ajoluiskan integrointi rakennukseen
- Perusratkaisu

Nostoja - Keskeiset kustannusvaikutukset

- **Julkisivumateriaalimääräykset ASKA 35:**

- Muurattu ja rapattu julkisivu nousi kaikissa talotyypeissä suurimmaksi kustannusvaikutukseksi
- Vertailukohtana oli maalattu sandwich betonielementti
- Julkisivumateriaalin kustannusvaikutus korostuu, kun se yhdistetään julkisivupinta-alaa kasvattaviin määräyksiin (mm. pulpettikatto)

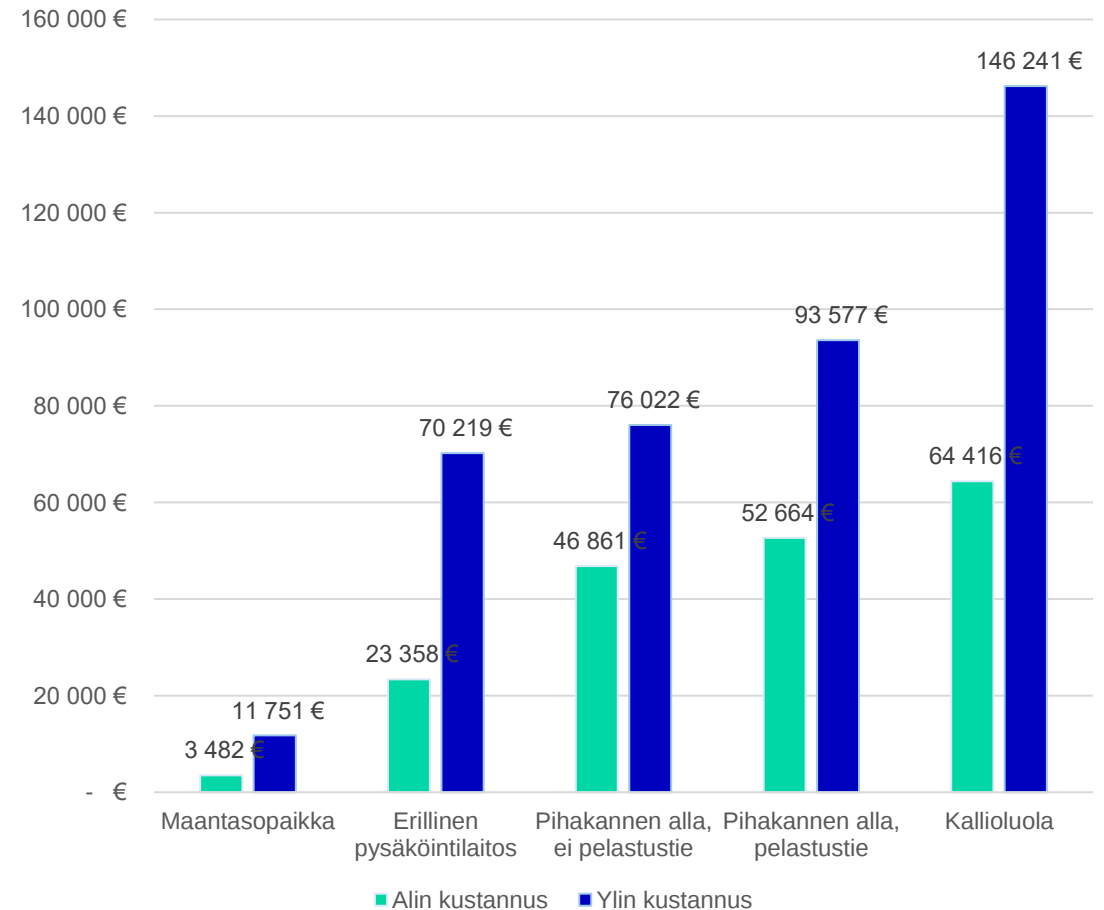


Nostoja - Keskeiset kustannusvaikutukset

Pysäköintiratkaisu, ASKA 150:

- Pysäköintiratkaisulla on olennaiset kustannusvaikutukset hankkeessa ja se voi määrittää koko hankkeen toteutuskelpoisuuden
- Selvityksessä pysäköinnin kustannuksia tarkasteltiin erikseen
- Pysäköintiratkaisussa on huomioitava alueen vaihteittainen rakentuminen, sillä keskitetyt pysäköintiratkaisut muodostavat hankkeiden toteutumisen välille riippuvuuksia

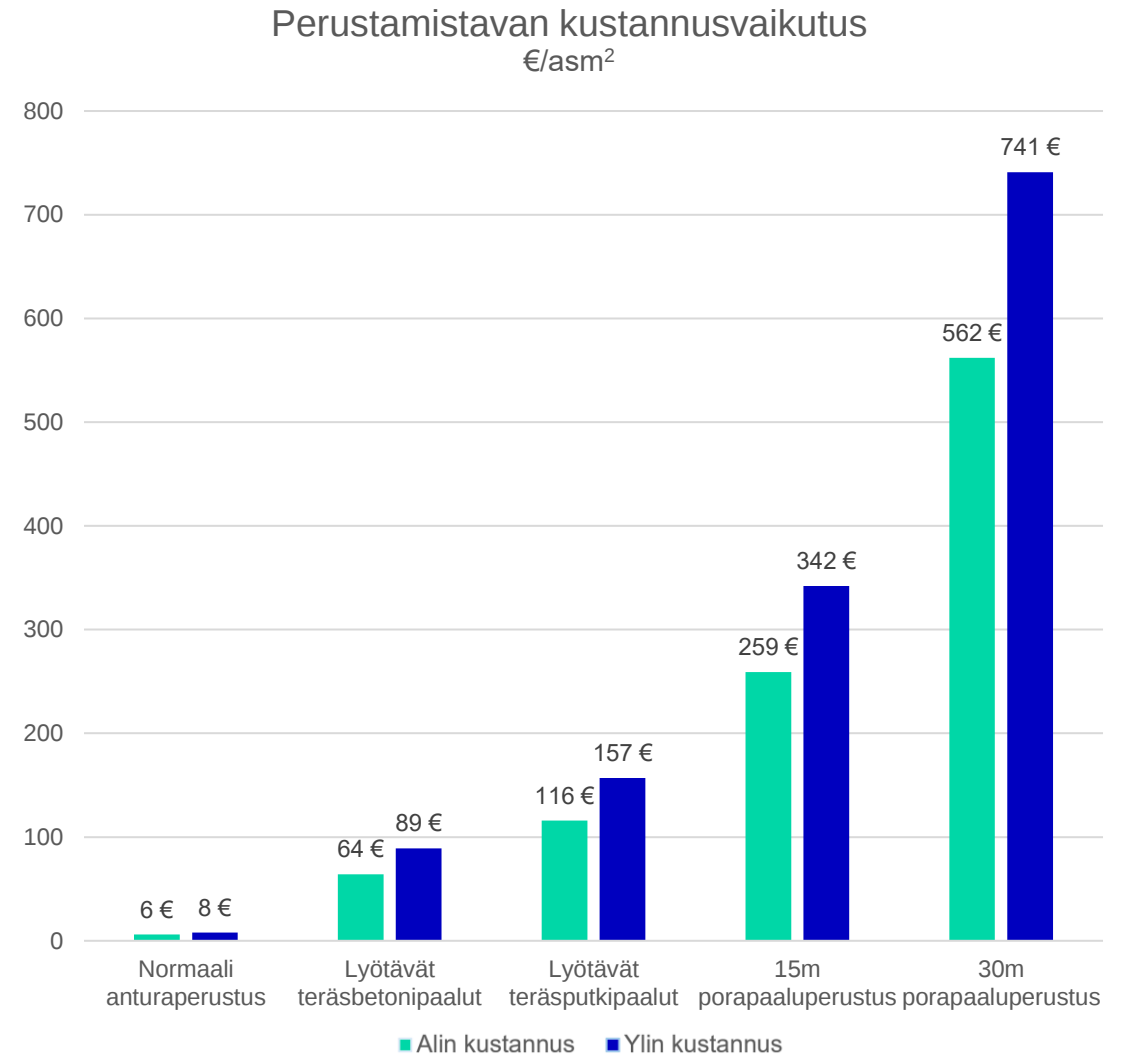
Autopaikkakustannus pysäköintityypeittäin
€/ap



Nostoja - Keskeiset kustannusvaikutukset

Perustamisolosuhteet:

- Tontin perustamisolosuhteilla on merkittävä vaikutus hankkeen kokonaiskustannuksiin
- Selvityksessä arvioitiin perustamiskustannukset tyypillisissä helsinkiläisissä pohjarakennusolosuhteissa
- Kustannukset arvioitiin Helsingin kaupungin Maa- ja kallioperäyksikön toimesta Geokaava-ohjelmalla



Nostoja - Massoittelun kustannusvaikutukset (1/2)

- Merkittävä hankkeen asuinneliökohtaiseen toteutuskustannukseen (€/asm²) vaikuttava tekijä on rakennuksen **hyötyalan suhde rakennuksen kokonaisalaan**.
 - Asuinrakennushankkeessa tulot koostuvat pääasiassa asuinhuoneistoalan myymisestä tai vuokraamisesta.
 - Kustannukset taas muodostuvat koko hankkeen toteuttamisesta.
 - Mitä enemmän rakennuksessa on tiloja, joiden toteutuskustannus tulee jakaa asuinhuoneistoalan tuotoilla katettavaksi, sen kalliimmaksi asunnot muodostuvat.
- Kaavakarttaan merkitty rakennusala yhdistettynä rakennusoikeuden määrään ja suurimpaan sallittuun kerroslukuun asettavat rakennuksen massalle pääasialliset reunaehdot, jotka ohjaavat rakennuksen suunnittelua.

Nostoja - Massoittelun kustannusvaikutukset (2/2)

- Massoittelun kustannusvaikutuksia:
 - Korkea tonttitehokkuus aiheuttaa kustannuksia mm. väliaikaisista rakenteista, töiden vaiheistumisesta, pelastusjärjestelyistä ja työmaajärjestelyistä. Lisäksi tiiviissä rakentamisesta hankkeiden väliset riippuvuudet usein kasvavat ja voivat aiheuttaa hankkeisiin viivästyksiä, joilla on myös kustannusvaikutus.
 - Kerrosluvun kasvaminen aiheuttaa hankkeelle lisävaatimuksia hisseihin ja porrashuoneisiin sekä yli 56m kohteissa mm. automaattisen sammutuslaitteiston sekä kovemmat paloluokka-, savunpoisto- ja osastointivaatimukset.
 - Kerrosluvun vaihtelu samassa porrastuslinjassa aiheuttaa ns. vajaita kerroksia, joissa ylimpien kerrosten ala on pienempi kuin alempien kerrosten, mikä heikentää hyötyalan suhdetta kokonaisalaan. Lisäksi erikorkuiset massat vierekkäin aiheuttavat myös rakenteellisia mm. palo-osastoinneista ja vedeneristyksistä johtuvia kustannuksia.
 - Tiukka rakennusala ja sen sijoittelu rajaavat mahdollisuuksia etsiä optimaalista suunnitteluratkaisua toteutussuunnitteluvaiheessa.
 - Rakennuksen monimuotoisuudella kuten nurkkien lukumäärällä, ulokkeilla, sisäänvedoilla, julkisivujen porrastuksilla ja poikkeavilla esim. kaarevilla muodoilla on rakennuksen toteutuskustannuksia nostava vaikutus.

Nostoja - Puurakentamisen kustannukset

Vertailun perusteella puurakentaminen on 10-15% kalliimpaa kokonaiskustannuksiltaan.

Puurakentamisen kustannuksia nostaa betoniin nähden mm.:

- Suunnittelukustannukset (vaatii lisäsuunnittelua mm. akustiikka), betonirakenteiden suunnittelukokemusta on enemmän
- Sääsuojausta ja yleisesti työnaikainen suojausta tarvitaan enemmän
- Palomääräykset edellyttävät sprinkler-järjestelmiä ja lisäksi paljonsuojaverhouksia/-pintakäsittelyjä
- Detaljit, kiinnitykset, huoneistojen väliset seinät ym. rakenteet ovat haastavampia toteuttaa
- Rakennepaksuudet kasvavat pienentävät huonealaa, jonka vuoksi tilatehokkuus heikkenee ja kustannukset €/asm² kasvaa
- 20% puusta saa jäädä näkyviin, loppu vuorataan kipsilevyllä

Nostoja - Hiilijalanjälkitavoitteen kustannusvaikutukset

- Yleisissä tontinvarausehdoissa edellytetään hiilijalanjälki-tavoitetasoa, joka arvioitiin Helsingin kaupungin ohjearvoon 16 kg CO₂e/m²,a (rakennuksen osalta).
- **Kustannusvaikutus:**
 - **Pistetalo 29 €/asm²**
 - **Lamellitalolle 31 €/asm²**
- Hiilijalanjälkitavoite saavutettiin:
 - A-energialuokalla, toimenpiteet:
 - LTO hyötysuhde 65% -> 78%
 - SPF luku 1,8 -> 1,6
 - ikkunoiden U-arvo 1.0 -> 0.8
 - rakennuksen ilmantiiveys 2,0 -> 1,0
 - aurinkopaneelit
 - Lisäksi:
 - vähähiilisillä väliseinäelementeillä, ontelolaatoilla ja sandwichelementeillä
 - ikkunoilla
 - lattiatasotteella
- Hiilijalanjälki arvioitiin valmistumisvuodelle 2024

Muuta - Keskeiset prosessivaikutukset

- Selvitystyössä arvioitiin määräysten vaikutuksia hankkeen etenemiseen, kustannusten sitoutumiseen ja toteutusedellytyksiin
- Sääntelyn ja käsittelyn todellisia aikatauluvaikutuksia ja viivästymisestä hankkeelle aiheutuvia kustannuksia ei selvitetty.
- Selvitystyössä tunnistettiin hankkeiden etenemiseen eniten vaikuttaviksi määräyksiksi, ehdoiksi ja ohjeiksi:
 - kaupunkikuvallinen käsittely
 - hankkeen yhteensovittaminen alueen muun rakentamisen aikatauluun
 - hankkeen yhteensovittaminen kunnallisteknisten johtojen siirtoihin
 - liito-oravien esiintymisalueen muutosten huomioiminen
 - toimenpiteet maaperän ollessa pilaantunut
 - tonttien rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen
 - hiilijalanjäljen laskenta
 - rakennushistoriallisen selvityksen laatiminen

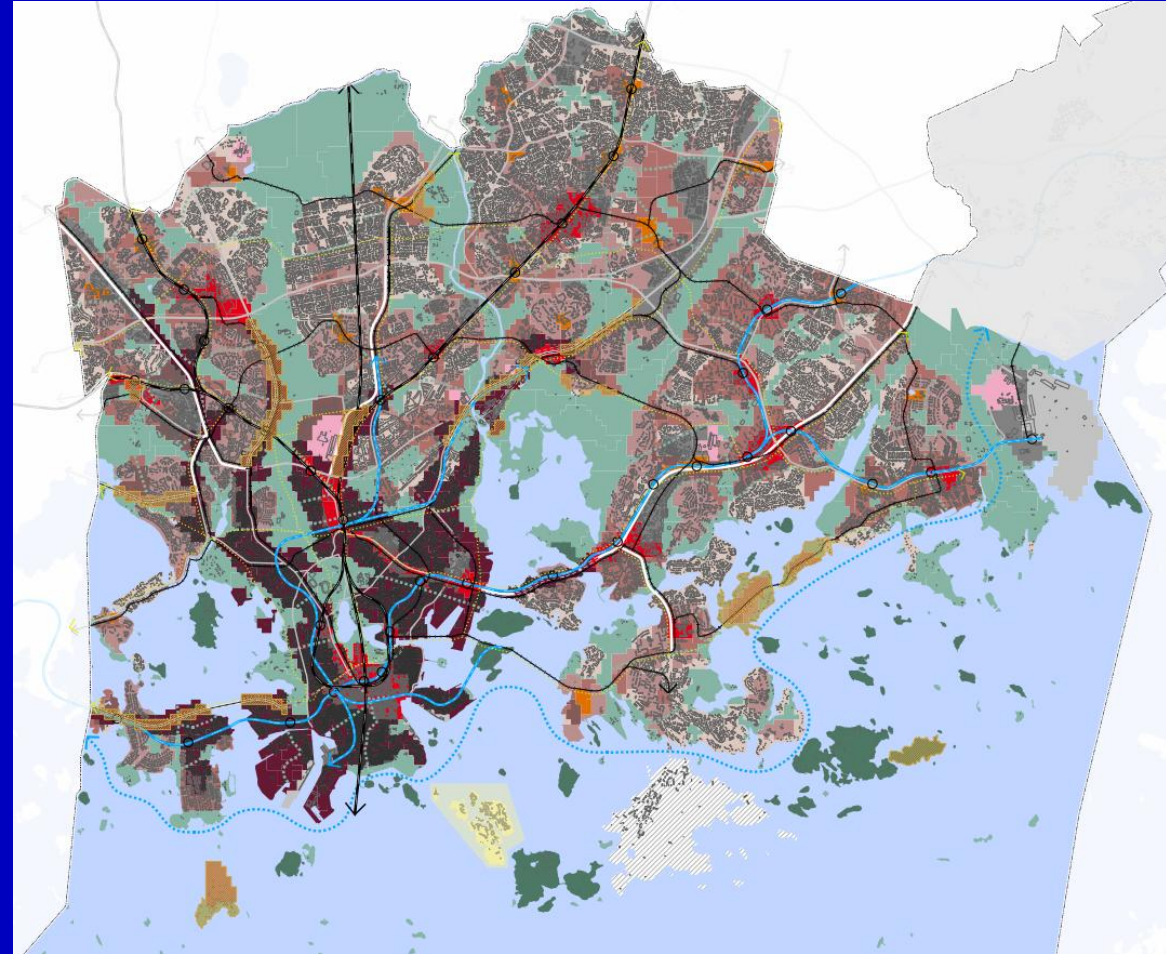
Muuta - Sääntelyn selkeys

- Tutkimuksessa kirjattiin määräyskohtaisesti viittaukset muihin samaan aihealueeseen liittyviin määräyksiin.
- Toistuvia aiheita havaittiin liittyen:
 - aputiloihin, asuntojakaumaan, meluntorjuntaan, rakennushistoriallisen arvon säilyttämiseen, hulevesien hallintaan, hiilijalanjälkitavoitteisiin, julkisivumääräyksiin, puurakentamiseen ja pilaantuneeseen maa-ainekseen
- Asemakaavamääräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle, mutta hankkeen kannalta sääntelyn selkeys ja yhdenmukaisuus on eduksi

Muuta - Määräysten perustelut

- Kuntien on Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti huolehdittava maankäytön suunnittelusta ja maapolitiikasta alueellaan.
- Sääntelyä ohjaa mm. Maankäyttö- ja rakennuslaki, mutta kunnilla on mahdollisuus käyttää tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Tarkastellut määräykset ja ohjeet ovat osa Helsingin velvollisuutta ja oikeutta maankäytön suunnitteluun ja ohjaukseen.
- Helsingin kaupungin tavoitteina on edistää mm. hyvää asuinympäristöä, asuntotuotantoa, sujuvaa liikennettä, elinkeinoelämää, palveluiden saatavuutta ja luonnonvarojen säästeliästä käyttöä, energiatehokkuutta ja ekologisia arvoja, sekä viihtyisää ja sosiaalisesti kestäväää kaupunkirakennetta.
- Sääntelyn perustelut selvitettiin määräys-, ehto- ja ohjekohtaisesti kunkin niitä asettavan osapuolen haastatteluin.

Johtopäätöksiä ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämisen näkymiä



Johtopäätöksiä (1/2)

- Selvitystyö tarjoaa eväitä keskusteluun siitä, miten kohtuullisella sääntelyllä voidaan edesauttaa asuntohankkeiden toteutumista ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä Helsingissä.
- Selvitystyö lisää tietoisuutta sääntelyn vaikutuksista hankkeisiin ja erityisesti hankkeiden taloudellisiin toteutusedellytyksiin sekä tukee yhteistyötä ja avointa keskustelua hanketalouden kokonaisuuden arvioimisessa.
- Määräykset, ehdot ja ohjeet ovat välttämättömiä työkaluja, joilla Helsingin kaupunki toteuttaa lakisääteistä tehtäväänsä (ja toteuttaa kaupunkikehitykselle poliittisesti asetettuja tavoitteita sekä varmistaa, että alueet rakentuvat sosiaalisesta-, taloudellisesta- ja ympäristönäkökulmasta kestävästi)

Johtopäätöksiä (2/2)

- Kaikilla määräyksillä on vaikutusta hankkeen etenemiseen, mutta vain pieni osa määräyksistä vaikuttaa prosessiin merkittävästi
 - Sääntelyssä vähän ristiriitaisuuksia
- **Selvitystyön perusteella voidaan arvioida määräysten kustannusvaikutusten suuruusluokkaa ja yhteisvaikutusta, mutta tulokset eivät tarjonneet erityisiä yllätyksiä jo tiedossa olevaan nähden**
 - Hanketaloutta ja mahdollisuuksia toteuttaa rakentamista ohjaavan lainsäädännön vaatimusten ylittäviä ratkaisuja on aina analysoitava tonttikohtaisesti.
 - Useat määräykset riippuvat hankekoosta, mutta osa kustannuksista on kertaluontoisia, jolloin niiden vaikutus pienenee hankeeseen kasvaessa.
 - Kustannusvaikutuksen merkittävyys riippuu alueellisesta hintatasosta
 - Pohjarakentamisen kustannuksen osuus hankkeessa on huomattavan suuri ja syytä ottaa huomioon hankkeen kustannustekijöiden kokonaisuutta arvioitaessa
- **Kustannustietoutta tarvitaan erityisesti säännellyn asuntotuotannon toteutusedellytysten varmistamiseksi (koko kaupunki) ja sääntelemättömän asuntotuotannon toteuttamiseksi heikommin markkinoitavilla alueilla (esim. kaupunkiuudistusalueet)**

Kohtuuhintaisen asuntuotannon edistämisen näkymiä

- Normiuudistus markkinaehtoisen pysäköinnin edistämiseksi kaavoituksessa kevään 2025 aikana
- Kumppanuuskaavoituksen edistäminen ARA-tuotantoon tarkoitettujen tonttien suunnittelussa
- Selvitys kaupunkiuudistusalueiden omistusasuntuotannon taloudellisista edellytyksistä
- Kaupungin sisäisen kaavojen toteutuskelpoisuuden arviointiprosessin kehittäminen vuoden 2025 aikana
- Asuntorakentamisen poikkihallinnollisen prosessin kehittämistä jatketaan myös tulevaisuudessa

Kiitos!

