

ASEMAKAAVA VOI MAHDOLLISTAA INNOVAATIOIT

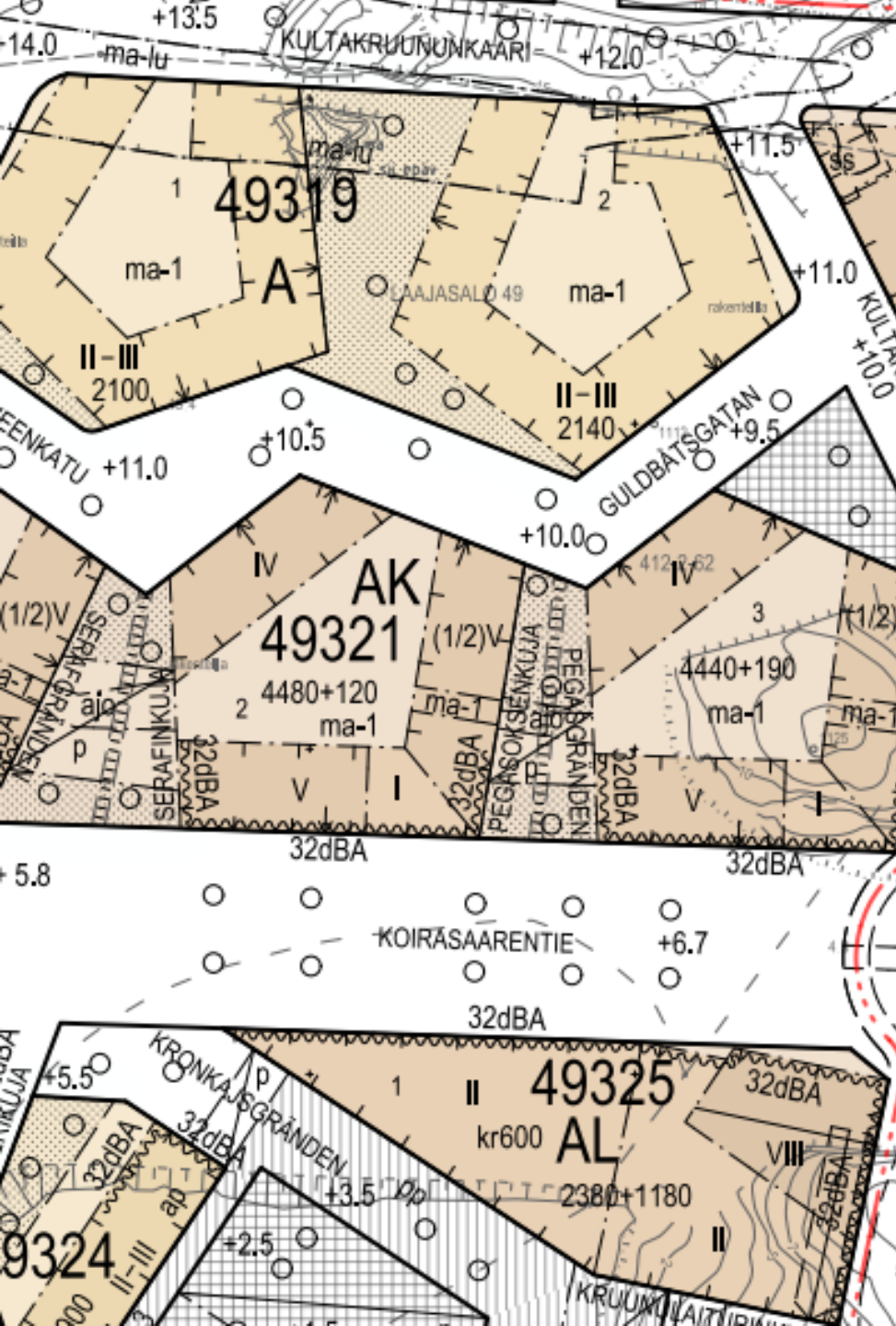
Kohtuuhintainen kaavoitus

Pyöreä pöytä, 14.4.2025

Sampo Vallius, arkkitehti SAFA, erityisasiantuntija

Ympäristöministeriö, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

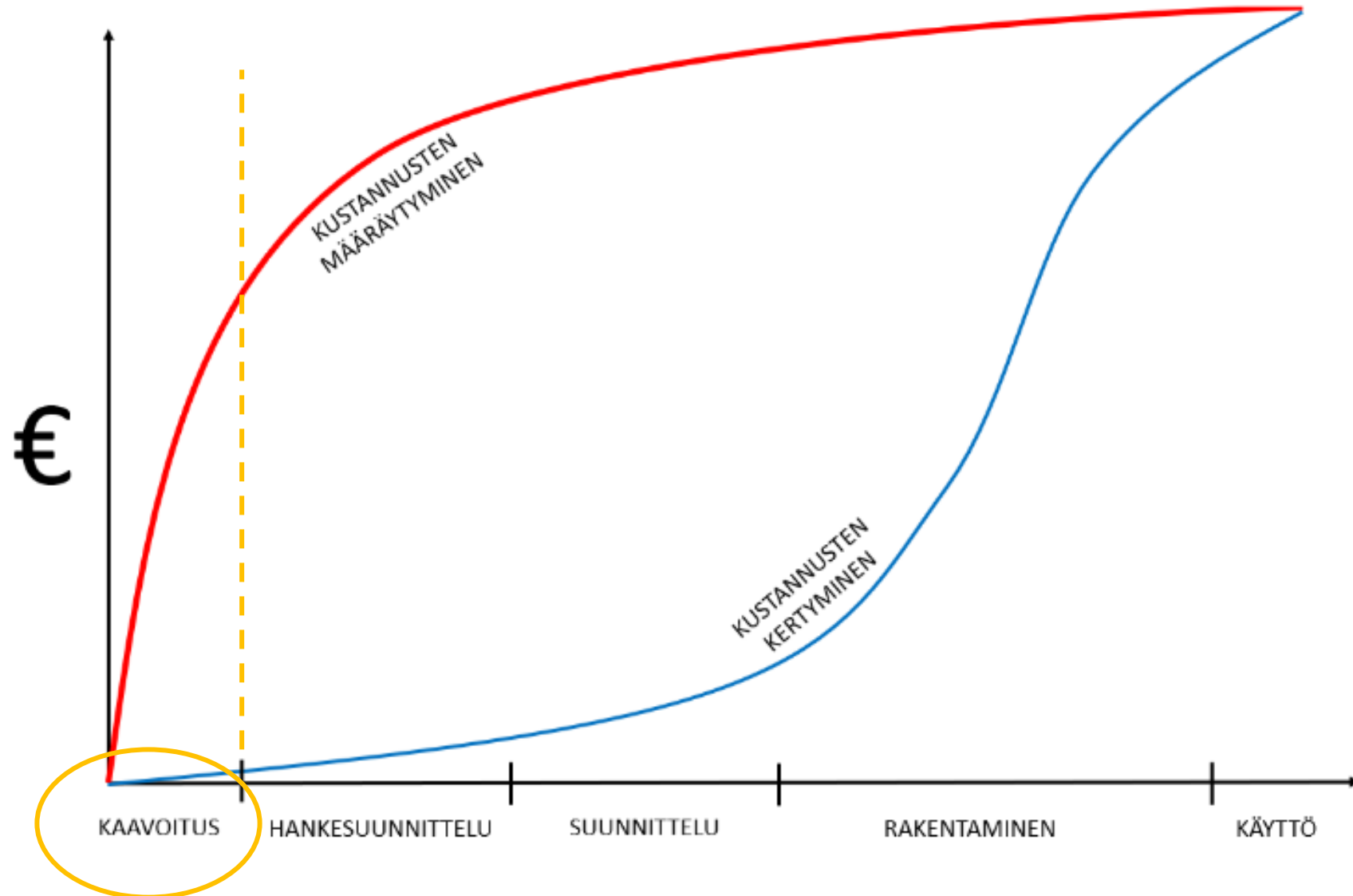




ASEMAKAAVA

- Alueiden käyttötarkoituksen ja tonttitehokkuuden (ns. e-luku)
- Rakennusten muodon ja koon sekä sijoittumisen tontilla
- Tontin toimintojen sijainnin, mitoitus ja toteutustavan (mm. oleskelu, leikki ja pysäköinti)
- Rakennuksen ominaisuudet (esim. julkisivumateriaalit, värit, aukotus, kattomuoto, ääneneristysmääräykset, parvekkeet)
- Liikenneväylien ja aukoiden yms. sijainti, laajuus, muoto, materiaalit
- Viherrakentamisen sijainti ja laajuus, hulevesien käsittely, jätteenkeräys
- Mahdolliset luonnonsuojelu- tai rakennussuojelukohteet, väestönsuojelutavan

ASEMAKAAVA MÄÄRÄÄ HANKKEEN KUSTANNUKSET JO ENNEN RAKENNUSSUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMISTÄ



ESIMERKKEJÄ LISÄHINTAA AIHEUTTAVISTA KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ



SISÄÄNVEDETYT PARVEKKEET



KAAREVAT MUODOT



TIILIMUURAUS + RAPPAUS



KATTOTERASSIT



VIHERKATOT



RAKENTEELLINEN PYSÄKÖINTI



SISÄÄNVEDETTY POHJAKERROS



ULOKEPARVEKKEET



IMUJÄTEKERÄYS



LIIKETILAT



KATTOSAUNA



LÄMPIMÄT PYÖRÄVARASTOT

KAAVARATKAISUN HINTA VOIDAAN LASKEA ENNAKOLTA

Määräysten yhteisvaikutukset kahdeksankerroksisessa kerrostalossa

	€/k-2	
Lamellitalo	2 673 €/k-2	
• sisältää suorat rakennuskulut, katteen 12 % ja alv:n 24 %		
• ei sisällä tonttikuluja, suunnittelu, rakennuttajan kuluja		
Lisätään:		
Autopaikkoja 1/120 k-m2 -> 1/80 k-m2	250 -> 400	150
Esteettömyys riippuu asuntokautumasta		
- kaavoituksesta riippuva osuus	45	
- säädöksistä riippuva osuus	10	
Pesu- ja kuivaustilat 1000-99 =	1,0 %	27
Harrastustilat	100-99,3 = 0,7 %	19
Sisäänvedetyt parvekkeet		38
Liiketilat alakertaan -> 1. krs:n korkeus 5 m		15
Tasakattoa ei sallita		39
Alin kerros luonnonkiveä		15
Viherkatto		13
Kattoterassit		10
Rappaus tiilien päälle		64
Imujätejärjestelmä		60
Sauna katolle		6
Aurinkopaneelit		5
Pyörävarastot katutasoon		5
Lisäykset yhteensä		511/k-m2
Kustannukset yhteensä lisäysten jälkeen		3 184 €/k-m2
Lisäysten aiheuttama paine myyntihintoihin ja vuokriin:		
Jos suunnitelmatehokkuus 0,85 as-m2/k-m2		
hinnankorotuspaine on vähintään		602 €/as-m2
jos asunnon koko on 60 as-m2 hinnankorotuspaine on		36 102 €
Vuokratuottovaatimuksella 5,0 % p.a.		
vuokrankorotuspaine on		2,51 €/as-m2/kk
jos asunnon koko on 60 as-m2 vuokrankorotuspaine on		150 €/kk



ONGELMA EI OLE
NIINKÄÄN
YKSITTÄINEN
MÄÄRÄYS, VAAN
NIIDEN
YHTEISVAIKUTUS

SAMA RAKENNUSOIKEUS ERI TAVOIN RATKAISTUNA

Saman rakennusoikeuden erilaisia toteutuksia. Ylinnä Firan 1-rappuinen "indeksitalo", keskellä 2-rappuinen ja alinna 3-rappuinen vertailutalo.
Indeksitalon rakentamisen kustannukset noin 2.900 €/as-m², 2-rappuisen noin 3.100 €/as-m² ja 3-rappuisen noin 3.400 €/as-m².
Lähde: Fira / Tero Vanhanen



1-RAPPUINEN 2900 €/as-m²



2-RAPPUINEN 3100 €/as-m²
+ 6,5 %



3-RAPPUINEN 3400 €/as-m²
+ 14,5 %

PYSÄKÖINTI



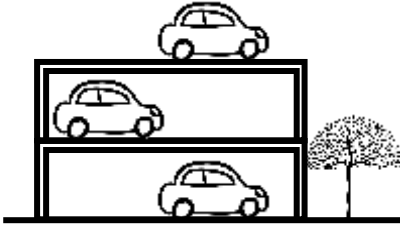
PINTAPYSÄKÖINTI

1 000 – 6 000 € / AP



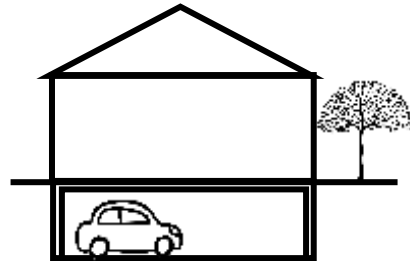
PYSÄKÖINTIKANSI

7 000 – 15 000 € / AP



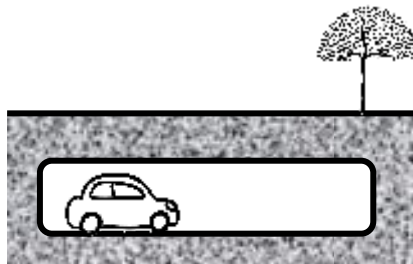
PYSÄKÖINTITALO

15 000 – 30 000 € / AP



PYSÄKÖINTIKELLARI

25 000 – 45 000 € / AP



PYSÄKÖINTI KALLIOLUOLASSA

35 000 – 70 000 € / AP

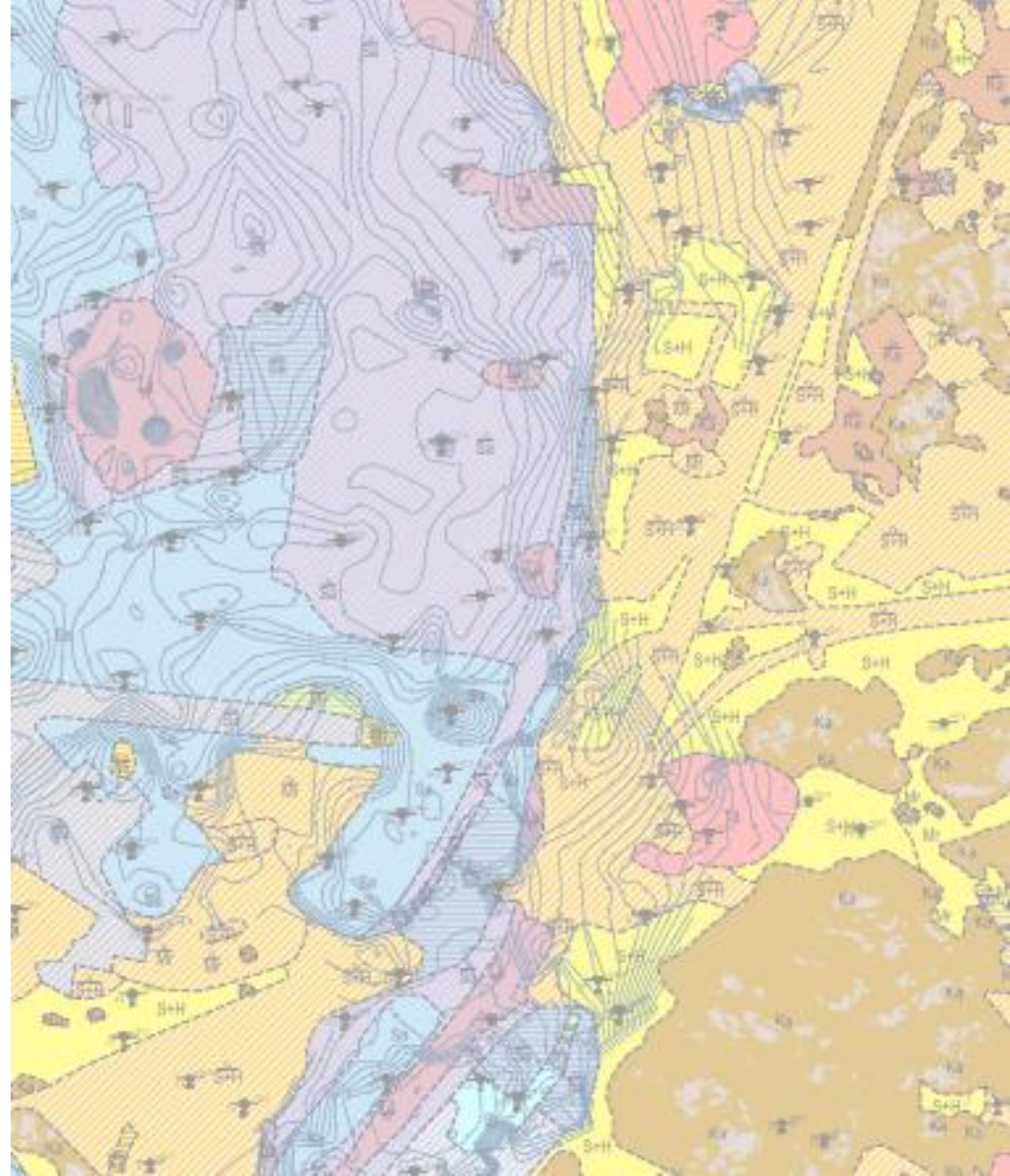


LIIKETILOJEN SJOITTUMISEN ONGELMAT



**OTETAANKO LIIKETILOJEN KAAVOITUKSESSA HUOMIOON
LIIKEPAIKAN SIJAINTI JA KAUPANALAN MURROS?**

MAAPERÄ



Falkullanniitty
länsi 2030–42

Falkullanniitty
itä 2035–47

Tuulimäki
pohjoinen 2035–47

Sunnuntaipalstat
2026–38

Tuulimäki
etelä 2035–47

Kiitotien korttelit
2026–38

Tattarisuo

X %

KORVAMERKITTY KOHTUUHINTAISUUS?

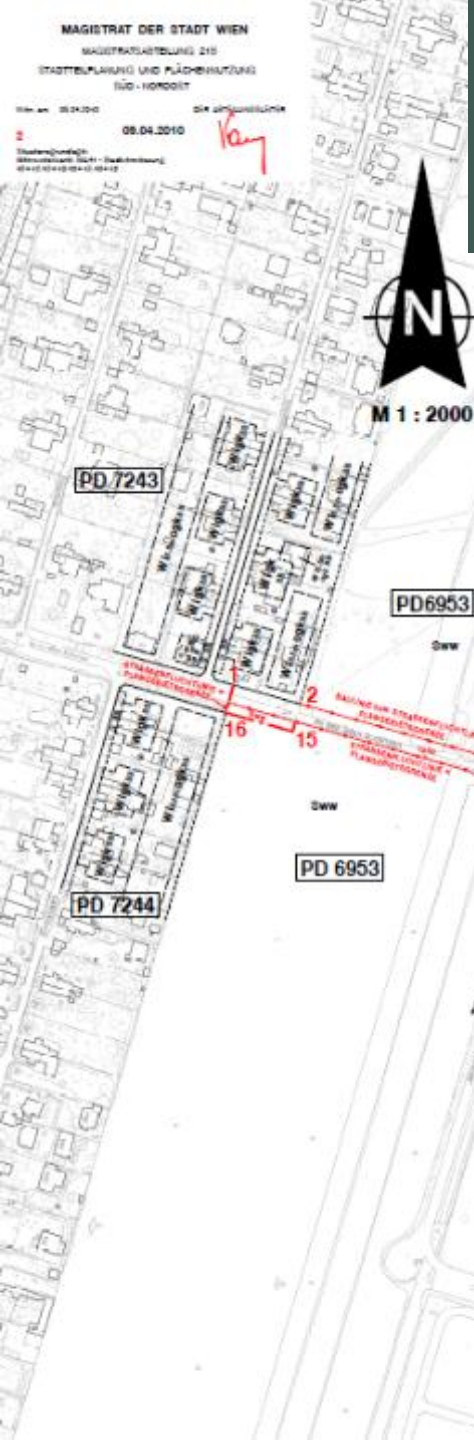


TUOTTAAKO KAAVOITUS VIKASIETOISIA JA
PITKÄIKÄISIÄ RAKENNUKSIÄ?



MITEN ASEMAKAAVA KESTÄÄ AIKAA?

OLISIKO YKSITYISKOHTIEN SÄÄNTELYLLE VAIHTOEHTOJA?



M 1 : 2000

BAUSPERRE gem. §8(1)
der BO für WIEN

BAUSPERRE gem. §8(1)
der BO für WIEN

BAUSPERRE gem. §8(1)
der BO für WIEN

WIEN 4 - Säulen Modell

Soziale Nachhaltigkeit	Architektur	Ökonomie	Ökologie
Alltagstauglichkeit	Stadtstruktur	Grundstückskosten	Klima und Ressourcenschonendes Bauen
Kostenreduktion durch Planung u. Finanzierung	Gebäudestruktur	Gesamtbaukosten	Gesundes und Umweltbewusstes Wohnen
Wohnen in Gemeinschaft	Wohnungsstruktur	NutzerInnenkosten und Vertragsbindung	Stadträumlich wirksame Qualitäten im Grün- und Freiraum
Wohnen für wechselnde Bedürfnisse	Gestaltung	Kostenrelevanz der Bauausstattung	Differenzierte Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum

YHTEENVETO

- Kaava määrittää lopputuotteen hintaa enemmän kuin mikään muu tekijä
- Yksityiskohtainen kaava sitoo toteutuksen ratkaisuun vuosikausiksi, eikä elä ajassa
- Kaavoitus ei riittävästi huomioi toteutusmuotoa tai määräysten kokonaiskustannusta
- Liian yksityiskohtainen kaava tuottaa tarvetta poikkeamisille ja voi estää uusia innovaatioita
- Tontinluovutusehdot voivat olla uhka tai mahdollisuus
- Kaavamääräys voi tuottaa yllättäviä kustannuksia elinkaaren ajalle

KIITOS!