

Tuomas Johansson

Lisärakentamishankkeen esiselvitysvaiheen prosessi ja kannattavuuden arviointi

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Talotekniikka

Insinöörityö

20.4.2016

Tekijä Otsikko Sivumäärä Aika	Tuomas Johansson Lisärakentamishankkeen esiselvitysvaiheen prosessi ja kannattavuuden arviointi 45 sivua 20.4.2016
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	talotekniikka
Suuntautumisvaihtoehto	kiinteistöjohtaminen
Ohjaaja	kehityspäällikkö Katja Soini lehtori Juhani Nippala
<p>Insinööriyön aiheena oli täydennysrakentaminen. Tarkoituksena oli keskittyä erityisesti lisärakentamishankkeiden alkuvaiheeseen sekä niiden kannattavuuteen vaikuttaviin tekijöihin.</p> <p>Tavoitteena oli luoda lisärakentamishankkeen esiselvitysvaiheen prosessikuvaus sekä selvittää kannattavuuteen vaikuttavat tekijät ja niiden vaikutukset hankkeen esiselvitysvaiheen kannattavuuden arviointiin. Työ tehtiin Vahanen Oy:n Asumisen korjaushankepalvelut -yksikön projektijohdolle. Työ painottui asunto-osakeyhtiön näkökulmaan.</p> <p>Tutkimusmenetelminä oli kirjallisuustutkimus sekä haastattelut. Tutkimus osoitti, että lisärakentamishankkeiden esiselvitysvaihe on erittäin tärkeä, koska sen jälkeen tehdään päätös hankkeen jatkosta. Tehtävien esiselvitysten laajuus vaihtelee hankekohtaisesti ja selvitysten tärkeys korostuu sellaisissa hankkeissa, joiden taloudellinen kannattavuus on epävarma. Tutkimuksessa havaittiin, että puutteellisesti tehtävät esiselvitykset voivat estää hankkeiden toteutumisen.</p> <p>Insinööriyön lopputuloksena syntyi esiselvitysvaiheen prosessikuvaus, jonka perusteella yrityksen projektinjohdolle selviää lisärakentamishankkeen esiselvitysvaiheen vaiheet, vaiheista saatavat tieto ja vaiheissa mukana olevat osapuolet.</p> <p>Projekti osoitti, että lisä- ja täydennysrakentaminen on monimuotoinen ja moniulotteinen kokonaisuus. Hankkeiden kannattavuus pystytään optimoimaan ja hankkeet saadaan toteutumaan, jos ne suunnitellaan alueellisesti ja yhdessä asukkaiden ja kunnan kanssa.</p>	
Avainsanat	täydennysrakentaminen, lisärakentamisen esiselvitysvaihe, lisärakentamisen kannattavuus,

Author Title Number of Pages Date	Tuomas Johansson The process and profitability estimation of a supplemental construction project 45 pages 20 April 2016
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Building Services Engineering
Specialisation option	Property Management
Instructors	Katja Soini, Development Director Juhani Nippala, Senior Lecturer
<p>This Bachelors´ thesis studied supplemental construction projects from the point of view of a housing cooperative. The objective was to create a process chart depicting the first-stage research of a supplemental construction project. In addition, the thesis studied which factors are relevant when estimating the prospective profit of a supplemental construction project and how the relevant factors should be taken into consideration in the first-stage research.</p> <p>The research method was literature review combined with subject-matter expert interviews. The results showed that a thorough first-stage research is vital for supplemental construction projects and their profitability, especially in projects where the prospective profit is uncertain. The scope of the research varies from project to project and it was discovered that insufficient first-stage research may even prevent projects from taking place altogether.</p> <p>As a result, a first-stage process chart depicting each process step together with its relevant parties was developed. The thesis shows that even though supplemental construction projects are complex, they can succeed when planned in close cooperation with relevant parties, e.g. municipalities and shareholders and tenants of the housing cooperative.</p>	
Keywords	supplemental construction

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
1.1	Tausta	1
1.2	Tavoitteet ja rajaus	2
1.3	Tutkimusmenetelmät	3
1.4	Työn rakenne	3
2	Käsitteet	3
2.1	Täydennysrakentaminen	3
2.2	Lisärakentaminen	4
2.2.1	Lisärakentamismallit	4
2.2.2	Lisärakentamisvaihtoehdot	5
2.3	Asemakaava	6
2.4	Poikkeamislupa	7
2.5	Käyttötarkoituksen muutos	7
2.6	Kehittämisalumenettely	8
2.7	Maankäytösopimus ja kehittämiskorvaus	8
2.8	Täydennysrakentamiskorvaus	8
2.9	Autopaikkavelvoitteet ja pysäköintipolitiikka	9
3	Kannattavuuden arviointi	9
3.1	Kunnan hyödyt	10
3.2	Asunto-osakeyhtiön hyödyt	12
3.3	Kannattavuuden tekijät	13
3.3.1	Rakennusoikeuden määrä ja arvo	14
3.3.2	Autopaikkavaatimukset ja pysäköintiratkaisut	15
3.3.3	Maankäytön sopimuskorvaukset	16
3.3.4	Rakennuskustannukset	17
3.3.5	Peruskorjaus ja -parannus	18
3.3.6	Lisärakentamisvaihtoehdot	19
3.3.7	Alueellinen yhteiskehittäminen	20
3.3.8	Asuntojen ja kiinteistöjen arvonnousu	21
3.3.9	Juridiset tekijät	22

3.3.10	Muita kustannuksia	23
3.4	Kuntakohtaiset kannusteet ja korvaukset	23
3.4.1	Helsinki	23
3.4.2	Vantaa	26
3.4.3	Espoo	27
3.5	Kannattavuuden laskenta	29
4	Lisärakentamisen esiselvitysvaiheen prosessi	31
4.1	Tontin ja kiinteistön mahdollisuudet	35
4.1.1	Asemakaava	35
4.1.2	Kohdeinventointi	36
4.1.3	Alueen asuntomarkkinat ja rakennusoikeuden arvo	36
4.1.4	Tontin omistussuhde	37
4.2	Neuvottelut kunnan kanssa	37
4.3	Lisäselvitykset	39
4.4	Mahdollisuudet ja kannattavuus	40
5	Yhteenveto ja johtopäätökset	40
5.1	Yhteenveto	40
5.2	Johtopäätökset	42
	Lähteet	44

1 Johdanto

Tämän insinööriyön aiheena on lisärakentamishankkeiden esiselvitysvaiheen prosessikuvauksen kehittäminen ja alustavan kannattavuuden arvioimiseen vaikuttavien tekijöiden selvittäminen. Tämän lisäksi paneudutaan esiselvitysvaiheen tarkan kannattavuuden arvioimisen hankaluuteen ja sen vaikutuksiin lisärakentamishankkeiden käynnistymisessä.

1.1 Tausta

Helsinki ja monet muut suuremmat kunnat tarvitsevat jatkuvasti uusia asuntoja erilaisiin tarpeisiin. Tähän asti maankäyttö näissä kunnissa on ollut väljää ja laajalle levinnyttä, mutta kiihtyvän kaupungistumisen myötä yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on tullut ajankohtaiseksi. Tähän tarpeeseen voidaan vastata täydennysrakentamisella, johon kohdistuukin tällä hetkellä lisääntyvää mielenkiintoa monilla eri tahoilla. Kunta- ja yhdyskuntatasolla vanhan infrastruktuurin hyödyntäminen mahdollistaa suuria taloudellisia säästöjä. Lisäksi se parantaa kaupunkirakennetta ja näin koko yhdyskunnan kestävä kehitystä. Aluekohtaisesti saadaan erilaisia asuntoja, monipuolistetaan ja lisätään asukaskantaa ja näin pystytään parantamaan myös lähipalveluiden kannattavuutta. (1, s. 86.)

Suomen rakennuskanta on nuori ja suurin osa siitä on rakennettu 1960-1970-luvuilla esikaupunkeihin. Näinä vuosikymmeninä on rakennettu kerrostaloja enemmän kuin koskaan muulloin. (13, s 7). Nämä kerrostalot ovat juuri nyt peruskorjaustarpeessa ja tuovat suuria taloudellisia haasteita asunto-osakeyhtiöille. Lisärakentaminen tarjoaa taloyhtiöille mahdollisuuden kattaa peruskorjauksesta aiheutuvia kuluja sekä samalla mahdollisuuksia parantaa esimerkiksi esteettömyyttä, asumisviihtyvyyttä, energiatehokkuutta ja pysäköintiratkaisuja. (21, s. 82.)

Täydennysrakentamista on toteutettu Suomessa vielä maltillisesti. Koska täydennysrakentaminen on monille tahoille uusi ja vieras käsite, se voi tuntua varsinkin taloyhtiöiden mielestä liian haastavalta ja monimutkaiselta hankkeelta toteuttaa. Täydennysrakentamisen odotetaan kuitenkin lisääntyvän tulevana vuosina voimakkaasti, kun asunto-osa-

keyhtiöt etsivät rahoituskeinoja korjauskustannustensa kattamiseksi. Lisäksi kunnat tarjoavat erilaisia kannustimia taloyhtiöille, jotta asuntojen määrää saataisiin lisättyä ja kaupunkirakennetta tiivistettyä.

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous tekee päätöksen yksittäisellä tontilla tapahtuvan lisärakentamishankkeen hankesuunnittelun mahdollisesta aloittamisesta heti esiselvitysvaiheen jälkeen. Hankkeen kannattavuuden arviointi on tässä vaiheessa vaikeaa, koska kannattavuuteen liittyy monia eri tekijöitä, joiden vaikutukset lopulliseen kannattavuuteen selviävät tarkemmin vasta yhtiökokouksen hankesuunnittelupäätöksen jälkeen.

1.2 Tavoitteet ja rajaus

Tämän insinööriyön tavoitteena on tehdä tutkimus täydennysrakentamisen nykypäivän tilaan. Selvityksen jälkeen on tavoitteena tehdä Vahanen Oy:n Asumisen korjaushankepalvelut -yksikön projektijohdolle selvitys lisärakentamisesta, minkälaisia mahdollisuuksia se tarjoaa asunto-osakeyhtiöille ja miten prosessi etenee. Insinööriyö pyritään rajamaan lisärakentamishankkeen esiselvitysvaiheen prosessikuvaukseen sekä mistä kaikista tekijöistä kannattavuus esiselvitysvaiheessa lopulta muodostuu. Tavoitteena on saada Vahanen Oy:n projektijohdolle selkeä käsitys siitä, mitä kaikkia asioita ja tekijöitä on otettava huomioon lisärakentamisen esiselvitysvaiheessa, jotta yritys pystyisi palvelemaan asiakkaitaan asiantuntevasti ja laadukkaasti tässä ajankohtaisessa asiassa. Työ painottuu tutkimaan aihetta asunto-osakeyhtiön näkökulmasta.

Tarkoituksena on tehdä projektijohdolle prosessikaavio, jonka perusteella kiinteistön lisärakentamismahdollisuuden perusedellytysten täyttyminen voidaan selvittää hallitusti ja tämän jälkeen punnita, onko hankkeen toteuttaminen taloudellisesti kannattavaa. Prosessikaaviosta selviää, mitä kaikkea on otettava huomioon lisärakentamismahdollisuutta kartoittaessa ja miten kannattavuus muodostuu. Lisäksi tarkoituksena on selvittää, minkälaisella laskentatyökalulla lisärakentamishankkeen alustava kannattavuus voitaisiin laskea. Insinööriyössä on tarkoitus painottaa taloudellista näkökulmaa.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Insinööriyön teoreettisena pohjana on kirjallisuustutkimus, joka pohjautuu opinnäytetöihin, raportteihin ja kirjallisuuteen. Tämän lisäksi on haastateltu Vahanen Oy:n asiantuntijoita käytännön täydennysrakentamishankkeista sekä pääkaupunkiseudun viranomaisia. Työn tuloksena esiteltävä prosessikuvauksen malli on kehitetty kirjallisuustutkimuksen ja haastatteluiden perusteella.

1.4 Työn rakenne

Työn alussa käsitellään lisä- ja täydennysrakentamiseen liittyviä käsitteitä. Tämän jälkeen on vuorossa lisärakentamisen kannattavuuteen vaikuttavien tekijöiden tarkastelua sekä lisäksi tarkastellaan esiselvitysvaiheen kannattavuuden laskentamenetelmiä. Sitteen on vuorossa lisärakentamishankkeiden esiselvitysvaiheen prosessikuvaus, jossa tarkastellaan prosessin eri vaiheita ja niistä saatavia tietoja. Työn lopuksi on johtopäätökset ja yhteenveto.

2 Käsitteet

Tässä luvussa kuvattavat käsitteet liittyvät pääasiassa lisä- ja täydennysrakentamiseen. Osa käsitteistä on kuvattu varsin yksityiskohtaisesti, jotta työn edetessä asiasällön ymmärtäminen olisi helpompaa.

2.1 Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisella tarkoitetaan rakentamista olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai sen välittömään läheisyyteen. Täydennysrakentamisen lähtökohtana on lähiympäristön kokonaisvaltainen parantaminen huomioiden alueen fyysiset, toiminnalliset ja laadulliset puitteet (1, s. 77). Täydennyksessä otetaan käyttöön asuinalueen käyttämättömiä rakennusoikeuksia ja lisätään niitä. Täydennysrakentaminen voi kattaa usean tontin alueita ja pitää sisällään lukuisia rakennuksia sekä monia kiinteistön omistajia. Täydennysrakentaminen liitetään aina olemassa olevaan, joten yhteistyön kunnan, alueen asukkaiden ja toimijoiden välillä on oltava tiivistä sekä avointa, jotta hankkeet

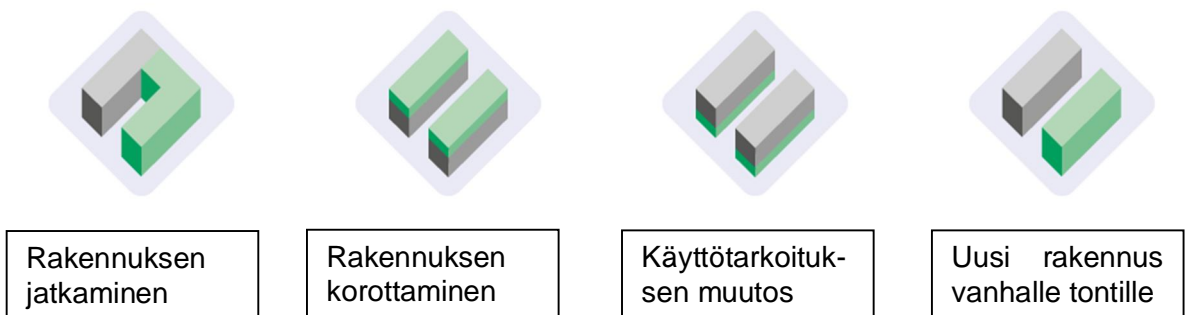
onnistuvat. Täydennysrakentamisesta käytetään myös käsitteitä yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen. (2, s. 13.)

2.2 Lisärakentaminen

Lisärakentamisella tarkoitetaan tonttien täydentämistä joko laajentamalla olemassa olevia rakennuksia tai rakentamalla kokonaan uusi rakennus. Se voidaan liittää olemassa olevan kiinteistön osaksi tai kiinteistöstä erotetulle omalle tontille. (2, s. 12.) Lisärakentaminen tapahtuu aina olemassa olevan tontin sisällä (12, s. 11). Lisärakentamista käytetään asunto-osakeyhtiöissä useimmiten korjaushankkeiden rahoitusmuotona, jossa myydään yhtiön omaisuutta.

2.2.1 Lisärakentamismallit

Tonteilla on usein monia erilaisia mahdollisuuksia toteuttaa lisärakentamista. Lisärakentamismalleilla kuvataan tonttikohtaisia erilaisia toteutusmalleja. Kuvassa 1 on havainnollistettu lisärakentamismallit (5).



Kuva 1. Lisärakentamismallit. (5).

Mallien soveltuvuus lisärakentamiseen riippuu tontista, olemassa olevien rakennusten teknisistä mahdollisuuksista, maaperästä, naapureista ja asemakaavan määräyksistä.

2.2.2 Lisärakentamisvaihtoehdot

Lisärakentamisen vaihtoehdoilla tarkoitetaan niitä vaihtoehtoja, joita asunto-osakeyhtiöllä on toteuttaa lisärakentamishanke. Tontin omistussuhde vaikuttaa vaihtoehtoihin. (2, s. 65). Taulukossa 1 on vertailtu omalla ja vuokratontilla sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden lisärakentamisvaihtoehtoja

Taulukko 1. Lisärakentamisvaihtoehdot omalla ja vuokratontilla (2, s. 65).

Vaihtoehdot	Vuokratontti	Oma tontti
Tontin osan myynti		X
Tontin osan vuokraus		X
Vuokratontin osan vuokraus uudelle yhtiölle	X	
Suunnattu osakeanti ulkopuoliselle	X	X
Osakkeiden myynti (talon purku ja uusi asuinrakennus)	X	X
As Oy:n rakennuttaminen itse omalle tontille	X	X
Vuokratontin osan luovutus takaisin kunnalle	X	

Tontin omistussuhteesta riippumatta vaihtoehdosta päättäminen tapahtuu asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiöjärjestys saattaa sisältää tiukentavia määräyksiä päätöksentekoenemmistöstä ja -menettelystä. (2, s. 68). Vuokratontilla kaikki lisärakentamisvaihtoehdot vaativat sopimuksen omistajan kanssa sekä vuokrasopimuksen uusimisen.

Vaihtoehdoilla asunto-osakeyhtiö päättää uusien rakennettavien tilojen rakennuttamis- ja rakentamispalveluiden hankintatavasta. Valinta vaikuttaa myös lisärakentamisesta saatavaan taloudelliseen hyötyyn ja itse rakentamisen vastuiden jakautumiseen eri osapuolten välille. (3, s. 45.)

Asunto-osakeyhtiö voi toimia itse rakennuttajana tai yhdessä kumppanin kanssa. Usein asunto-osakeyhtiö toimii rakennuttajan pienissä hankkeissa, kuten ullakkorakentamisessa. Lisärakentamisvaihtoehtona itse rakennuttaminen on haastava johtuen yhtiön laajoista rakentamisen vastuualueista ja tehtävistä. Etuna puolestaan tässä vaihtoehdossa on mahdollisuus taloudellisen hyödyn maksimointiin. (3, s. 46.) Maksimaalisen hyödyn vastapainoksi vaihtoehdossa on suuret tappioriskit, jos esimerkiksi markkinatilanne heikkenee. Lisäksi asunto-osakeyhtiölain perusteluissa esitetään, että uusien asuntojen rakentaminen ei kuulu asunto-osakeyhtiön toimenkuvaan (2, s. 73).

Käyttämättömän rakennusoikeuden myyminen ulkopuoliselle rakennuttajalle tai rakennusliikkeelle on yleisin käytetty vaihtoehto ja samalla myös asunto-osakeyhtiön kannalta yksinkertaisin ja riskittömin. Rakennusoikeutta voi luovuttaa myymällä tai vuokraamalla. Rakennusoikeuden myynti on veronalaista tuloa. Luvussa 3.3.6 on käsitelty tarkemmin veroasioita.

Suunnatussa osakeannissa muutetaan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestystä siten, että osakkeiden määrää lisätään ja lisättyihin osakkeisiin sidotaan lisärakennusoikeus. Uusien osakkeiden merkintäoikeuden osakeyhtiö myy rakennuttajalle tai rakennusliikkeelle, joka toteuttaa rakentamisen ja myy huoneistot. Osakeannista tulevat tulot kirjataan asunto-osakeyhtiön osakepääomaan. Tulot ovat verovapaita ja ne voidaan käyttää esimerkiksi korjaushankkeisiin. (4, s. 33.)

Vuokratontin luovutuksessa tontista lohkotaan osa ja se luovutetaan takaisin vuokranantajalle (kunta tai yksityinen). Esimerkiksi Helsingissä kaupunki maksaa asunto-osakeyhtiölle korvauksen tontin osan luovutuksesta lisärakentamiseen, jota voidaan käyttää korjaushankkeiden rahoitukseen. Saatava tulo on veronalaista. (4, s. 33.) Luvussa 3.3.6 on käsitelty tarkemmin veroasioita. Rakentamattomalle lohkotulle tontille etsitään rakennuttaja toteuttamaan asuntoja tai liiketiloja

2.3 Asemakaava

Asemakaava määrittelee lisä- ja täydennysrakentamisen reunaehdot. Asemakaava määrää rakennusoikeuden määrän sekä rakennusten kerrosten- ja autopaikkojen lukumäärän. Asemakaava on maankäytön suunnittelussa eli kaavoituksessa yksityiskohtaisin kaava. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen ja siten luodaan perusta maanomistajien ja kunnan välisten suhteiden muotoutumiselle. Kunnan yleiskaava ohjaa asemakaavojen laadintaa. (6. s. 23.)

Lisä- ja täydennysrakentamisessa tarvitaan usein kaavamuutosta rakennusoikeuden lisäämiseksi. Kaavamuutoksen ajallinen kesto ilman ristiriitoja on noin 1,5–2 vuotta. Jos kaavasta valitetaan, voi sen ratkaiseminen kestää 1–2 vuotta lisää eli yhteensä 3–4 vuotta. (2, s.68.) Asemakaavan muuttamisesta päättää kunnanvaltuusto tai kunnanhallitus.

2.4 Poikkeamislupa

Poikkeamislupa tarkoittaa lupaa muun muassa asemakaavan salliman rakennusoikeuden ylittämiseen. Poikkeamispäätökset koskevat vain pieniä hankkeita. Esimerkiksi Helsingissä on käytössä alueellinen ullakkorakentamista koskeva poikkeamispäätös, jossa kylmän ullakon muuttaminen lämpöiseksi, asuttavaksi tilaksi, on tiettyjen kriteerien täytyttyä mahdollista toteuttaa ilman asemakaavan muutosta. Poikkeamisluvalla voi olla myös mahdollista rakentaa kokonaan uusi lisäkerros asuinkerrostaloon. Poikkeamispäätöksiin liittyvät asiat käsitellään kunnan rakennusvalvontavirastossa. (7).

Poikkeaminen voidaan myöntää myös ehdollisena. Ehtoja voidaan antaa sellaisista asioista, joista voitaisiin määrätä kaavoituksessakin. Näitä ovat esimerkiksi rakennuksen kerrosluku tai enimmäiskerrosala. (7).

2.5 Käyttötarkoituksen muutos

Rakennuksissa saattaa olla tiloja, jotka ovat vähäisessä käytössä tai eivät palvele nykyistä käyttötarkoitusta. Näiden tilojen muuttaminen toiseen käyttöön vaatii käyttötarkoituksen muutoksen. Muutoshanke saattaa siis edellyttää asemakaavan muutosta tai poikkeamispäätöstä.

Yleisimpiä käyttötarkoituksen muutoksia ovat seuraavat muutokset

- Asunto muutetaan toimistokäyttöön.
- Muu tila muutetaan asuinkäyttöön.
- Myymälä muutetaan kahvila tai ravintolakäyttöön.
- Muussa käytössä ollut huoneisto palautetaan asunnoiksi.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää aina rakennusvalvonnan lupaharkintaa. Yleensä muutokset vaativat rakennusvalvonnan arvion edellytyksien täyttymisestä eli noudattaako muutoshanke asemakaavaa ja säädöksiä. Tärkeimmät muutoshankkeissa noudatettavat säädökset ovat Suomen rakentamismääräyskoelma, maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus. (7)

2.6 Kehittämialuemenettely

Kunta voi määrääjäksi nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnasta kehittämisalueeksi. Kehittämialuemenettely soveltuu erityisesti rakennettujen alueiden uudistamiseen, esimerkiksi lähiöiden kehittämiseen tai vanhojen teollisuusalueiden käyttötarkoituksen muuttamiseen. Menettely mahdollistaa erikseen määriteltyjen erityisjärjestelyjen käyttämisen näillä kyseisillä kehitysalueilla. Kunta voi periä maanomistajalta kehittämismaksua, jos kehittämistoimenpiteistä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiin kustannuksiin. (8)

2.7 Maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus

Maankäyttösopimuksella voidaan kunnan ja maanomistajan välillä sopia maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista (9). Ensisijaisesti maankäyttösopimuksella sovitaan kunnalle aiheutuneiden infrainvestointien kustannusten osittaisesta kattamisesta. Sopimus on vapaaehtoinen, ja sillä on mahdollisuus sopia monipuolisesti edellä mainituista asioista. Yleensä maanomistajan maksettavaksi tuleva maankäyttömaksu perustuu kaavoitettavan alueen arvonnousuun. Maankäyttösopimus voidaan tehdä sitovasti vasta sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. (9)

Jos kunnan ja maanomistajan kesken ei synny maankäyttösopimusta, voi kunta periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä. Kehittämiskorvaus mahdollistaa tasapuolisen kohtelun maanomistajien välillä kaavaa toteutettaessa, vaikka alueen kaikki maanomistajat eivät olisikaan halukkaita yhteistyöhön maankäyttösopimuksen pohjalta. Kehittämiskorvaus on aina toissijainen vaihtoehto maankäyttösopimuksen jälkeen. (9)

2.8 Täydennysrakentamiskorvaus

Joidenkin kuntien vuokratonteilla olevia asunto-osakeyhtiötä pyritään kannustamaan lisä- ja täydennysrakentamiseen maksamalla täydennysrakentamiskorvausta. Tällai-

sisä tapauksissa kunta maksaa korvauksen asunto-osakeyhtiölle tontin osan luovuttamisesta lisärakentamiseen. Korvaus lasketaan kaavamuutoksen tuomasta nettoarvon noususta. (10)

2.9 Autopaikkavelvoitteet ja pysäköintipolitiikka

Asemakaavassa ilmoitetaan velvoitepaikat eli pysäköintinormit, joilla määrätään joko kerrosneliömetrien (1 ap/k-m²) tai asuntojen mukaan yhden autopaikan rakentamisvelvoite (ap/as), joka sisältää myös vieraspaikat. Pysäköintipolitiikalla linjataan velvoitepaikat ja muut pysäköintipaikat sekä pysäköinnin järjestämistä koskevat periaatteet. (10).

Autopaikkojen minimimäärää säädeltiin lailla vuoteen 1999 saakka. Tämän jälkeen valta siirtyi kunnille. Moni kaupunki on tehnyt tämän jälkeen oman pysäköintistrategian, jossa on linjattu oma pysäköintipolitiikka ja -normit. Tämän seurauksena suurten kaupunkien välillä on eroja. On myös huomioitavaa, että autopaikkavelvoitteet ja -normit joudutaan aina ratkomaan kaavakohtaisesti.

Lisärakentamisessa joudutaan usein siirtämään olemassa olevia autopaikkoja uuden rakennuksen alta ja sijoittamaan ne muualle. Samoin myös uuden rakennusoikeuden myötä tulevat velvoitepaikat tulevat toteutettavaksi. (12, s. 61.) Autopaikkojen uudelleen järjestelyistä ja toteuttamisesta aiheutuneet kustannukset ovat yksi oleellisimmista lisärakentamishankkeen kannattavuuteen vaikuttavista tekijöistä.

3 Kannattavuuden arviointi

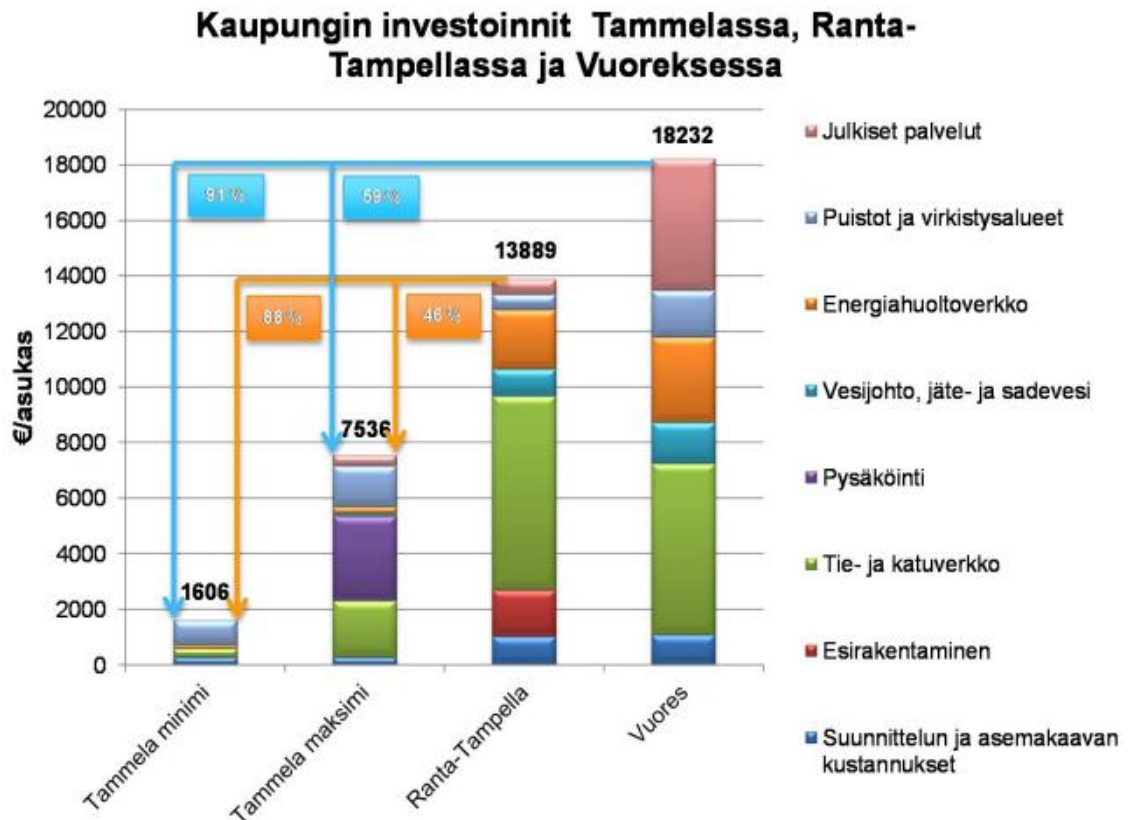
Täydennysrakentamisen kannattavuuteen vaikuttaa monta eri tekijää. Taloudellisten etujen lisäksi voidaan tarkastella myös asumisen laatuun ja asumismukavuuteen liittyviä tekijöitä. Erityisesti hankkeissa, joissa taloudellinen kannattavuus on vaakalaudalla, on syytä tarkastella asumisympäristöön liittyviä tekijöitä. Täydennysrakentamisella on mahdollista saavuttaa viihtyisämpi asuin ympäristö ja parantaa koko alueen palveluita. Nämä tekijät puolestaan vaikuttavat alueen arvostukseen sekä tontin ja asuntojen arvoon (2, s. 100).

Alkuvaiheessa oleellisinta on selvittää hankkeen taloudellisten edellytysten täyttyminen, jotta voidaan arvioida, kannattaako käynnistää varsinainen hankesuunnittelu. Hankkeen lopullinen kannattavuus selviää usein vasta sen jälkeen, kun esimerkiksi kaavamuutos on lainvoimainen ja maankäytön sopimuskorvaukset on kunnan kanssa sovittu. Esiselvitysvaiheessa tarkkojen laskelmien tekeminen on haastavaa, ja jotta laskelmat saataisiin mahdollisimman tarkoiksi, on asunto-osakeyhtiöiden hyvä käyttää apunaan asiaan perehtyneitä asiantuntijoita.

3.1 Kunnan hyödyt

Kannattavuutta voidaan tarkastella yhdyskunnan, kunnan tai asunto-osakeyhtiön näkökulmasta. Koska täydennysrakentamisen vaatimat investoinnit yhdyskuntarakenteisiin ovat huomattavasti uudisrakentamisalueita pienemmät, on se yhdyskuntataloudellisesti hyvin edullista ja kannattavaa toteuttaa. (2, s. 89.)

Tampereen Tammelan kaupunginosassa tehtiin selvitys täydennysrakentamisen aiheuttamista kustannuksista kaupungille. Täydennysrakentamisen kustannuksia verrattiin kahteen Tampereen uudisalueen kustannuksiin. Tarkastelu tehtiin minimi- ja maksimi-investointiskenaarioilla ja eri alueiden kustannuksia vertailtiin laskemalla kustannukset asukasta kohden. Selvityksen mukaan Tammelan täydennysrakentamisen maksimi-investointiskenaariokustannukset asukasta kohden olivat noin 41 % vertailukohtana olleeseen Vuoreksen kustannuksista. Minimi-investointiskenaario oli 9 %. Toisessa vertailussa Tammelan täydennysrakentamisen maksimikustannusskenaario oli 54 % ja minimiskenaario puolestaan 12 % vertailukohtana olleeseen Ranta-Tampellaan. (2, s. 90.) Kuvassa 2 on esitetty selvityksen tulokset.



Kuva 2. Täydennysrakentamisen edullisuus infrainvestointien osalta verrattuna uudisalueiden rakentamiseen. (2, s. 90.)

Kunnan näkökulmasta täydennysrakentaminen on usein erittäin kannattavaa, koska infrastruktuuri on jo olemassa ja kunnallistekniikassa on usein kapasiteettia merkittäväkkin lisäkäytölle. Omistustontilla tapahtuvasta täydennysrakentamisesta kunta saa puolestaan hyötyä maankäyttömaksuista saatavista tuloista, joilla kunta kattaa infrarakentamisesta ja kaavoituksesta aiheutuneita kuluja. Kuten kuva 2 osoittaa, täydennysrakentamisesta aiheutuvat investoinnit yhdyskuntainfraan ovat huomattavasti rakentamattomia alueita pienemmät, joten perusteet maankäyttömaksujen järjeistämiseksi tai poistamiseksi ovat olemassa. (2, s. 90.) Jos kunnalla on puolestaan vuokratontteja, se saa hyötyä tontin rakennusoikeuden lisääntymisestä aiheutuneesta tontin arvonnoususta. Näissä tapauksissa esimerkiksi Helsingissä ja Tampereella kaupunki maksaa osan saamastaan hyödystä täydennysrakentamiskorvauksena takaisin asunto-osakeyhtiölle. Kunnilla on käytössään erilaisia kohtuullistamiskäytäntöjä täydennysrakentamisen maankäyttökorvauksiin, joita käsitellään tarkemmin luvussa 3.4.

Täydennysrakentamisen myötä kuntaan tulee uusia asukkaita ja rakennuksia. Koska palvelut ovat jo olemassa, ei niitä tarvitse erikseen rakentaa. Palvelut on mitoitettu koko

asemakaavoitetulle alueelle, joten täydennysrakentaminen tehostaa nyt usein vajaakäytössä olevia toimintoja (3, s. 32). Uusien rakennuksien ja asukkaiden myötä kunta hyötyy myös lisääntyneistä kiinteistö- ja kunnallisverotuloista.

3.2 Asunto-osakeyhtiön hyödyt

Asunto-osakeyhtiön näkökulmasta lisärakentamisen taloudellinen kannattavuus ei aina ole itsestään selvä. Suurimpia kustannuksia aiheuttaa nykyisten autopaikkojen uudelleenjärjestely ja autopaikkavaatimukset sekä omistustonteilla kunnan perimä maankäytösopimuskorvaus (12, s. 55). Hankkeet edellyttävät usein taloudellista tukemista, jotta ne saadaan niin kannattaviksi ja houkutteleviksi, että niiden toteutus lähtee käyntiin.

Lisärakentamisesta on asunto-osakeyhtiölle seuraavia hyötyjä (2, s. 75)

- Osakkeiden arvon nousu tai arvon säilyttäminen.
- Tuloja peruskorjaus- tai perusparannushankkeisiin.
- Rakennuksen ominaisuuksien parantaminen → energiatehokkuus, esteettömyys, talotekniset järjestelmät, hissit, jne.
- Alueellinen kehittyminen → lisää palveluita, rakennuskanta uudistuu, alueen mahdollinen arvonnousu ja lisääntynyt houkuttelevuus, kaupungin yleisten alueiden parantuminen.

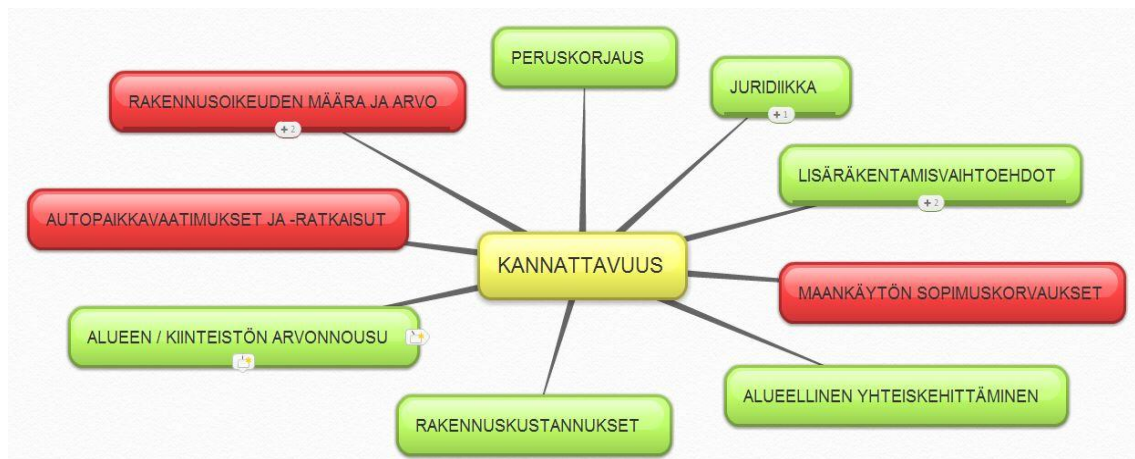
Kuten yllä olevasta luettelusta käy ilmi, eivät taloyhtiön hyödyt lisärakentamisessa ole pelkästään taloudellisia. Asumisen laadun ja asuinympäristön viihtyisyyden parantamista on vaikea mitata rahassa. (5, s. 27.) Nämä näkyvät usein vasta tulevaisuudessa välillisinä taloudellisina hyötyinä. Näiden edellä mainittujen tekijöiden vaikutukset hankkeen kannattavuuteen ovat ilmeisiä, joten ne on hyvä muistaa hankkeen kannattavuutta arvioidessa.

3.3 Kannattavuuden tekijät

Taloudellinen kannattavuus voidaan jakaa välittömiin ja välillisiin hyötyihin. Välittömät hyödyt saavutetaan välittömästi esimerkiksi lisärakennusoikeuden myynnistä, osake-anista tai lisärakennettujen tilojen myynnistä. Välilliset hyödyt puolestaan konkretisoituvat osakkaille pidemmän ajan kuluessa. Välilliset hyödyt ilmenevät esimerkiksi osakeannin seurauksena kasvaneen osakekannan alentamina vastikemaksuina. Tämän lisäksi uudet asunnot nostavat koko alueen asuntojen hintatasoa, mikä näkyy kauppahintatilastoissa. (5, s. 27.)

Täydennysrakentamisen kannattavuuteen vaikuttavat tekijät on aina arvioitava hankekohtaisesti. Oleellisinta on tunnistaa ja nostaa esiin ne hankkeen kriittisimmät tekijät, joilla on suurin vaikutus hankkeen kannattavuuteen. Kun nämä tunnistetaan, on hankkeen taloudellisen kannattavuuden arviointi helpompaa ja tarkempaa.

Kuvassa 3 on esitetty kannattavuuteen vaikuttavia oleellisimpia tekijöitä, joita on poimittu useasta lisä- ja täydennysrakentamiseen liittyvästä aineistosta sekä Vahanen Oy:n henkilökunnan ja haastatteluista.



Kuva 3. Kannattavuuden tekijät.

Edellä olevan kuvan 3 punaiseksi värjättyjen tekijöiden vaikutukset hankkeen kannattavuuteen ovat kriittisimmät. Ne ovat myös erityisesti niitä tekijöitä, joita on otettava huomioon esiselvitysvaiheessa kannattavuutta laskettaessa. Muiden kuin punaisten tekijöi-

den merkitys korostuu tilanteissa, joissa hankkeen taloudellinen kannattavuus on epävarmaa. Seuraavaksi tarkastellaan kaikkien kuvassa olevien tekijöiden vaikutuksia alkuvaiheen kannattavuuden arvioinnin lopputulokseen.

3.3.1 Rakennusoikeuden määrä ja arvo

Lisä- ja täydennysrakentamisen taloudellinen kannattavuus riippuu ensisijaisesti rakennusoikeuden määrästä ja sen arvosta. Mitä enemmän tontilla on rakennusoikeutta ja mitä arvokkaampaa se on, sitä enemmän asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus saada siitä rahaa. Myös toteuttajien kiinnostus hankkeeseen kasvaa lisärakentamisen määrän mukaan (5, s. 79). Rakennusoikeuden määrän säätelee kaavoitus.

Rakennusoikeuden arvon muodostuminen on puolestaan hieman monimutkaisempi asia. Rakennusoikeuden arvo määräytyy markkinaehtoisesti. Asemakaavassa olevat määräykset vaikuttavat myös rakennusoikeudesta saatavaan hintaan, esimerkiksi asuin-kerrosten lukumäärä, autopaikkavaatimukset ja asuinhuoneistojen keskipinta-alavaatimet. Muita rakennusoikeuden arvoon vaikuttavia tekijöitä ovat

- sijainti
- alueen houkuttelevuus / arvostus
- markkinatilanne
- rakennusoikeuden määrä
- lisärakentamisvaihtoehdot
- rakennuskustannukset.

Rakennusoikeuden hinta käyttäytyy hyvin samankaltaisesti kuin asuntojenkin hinnat. Korkeimmat hinnat saadaan kaupunkien keskusta-alueelta ja vastaavasti reuna-alueilta alhaisimmat hinnat. Lopullinen rakennusoikeudesta saatava hinta on myyjän ja ostajan välisen neuvotteluiden tulos. (5, s. 45.)

3.3.2 Autopaikkavaatimukset ja pysäköintiratkaisut

Autopaikkavaatimukset ovat yksi oleellisimmista rakentamisen kustannuksiin vaikuttavista. Taulukossa 2 on vertailtu eri pysäköintitapojen toteuttamisesta aiheutuneita kustannuksia yhtä autopaikkaa kohden.

Taulukko 2. Autopaikkojen toteuttamisesta aiheutuneet kustannukset (5, s. 55).

PYSÄKÖINTITAPA	KUSTANNUKSET €/ap
Maantasopysäköinti	4 500 – 6 000
Pysäköintikansi	9 000 – 15 000
Pysäköintitalo	22 000 – 28 000
Pysäköinti pihakannen alla	25 000 – 45 000
Pysäköinti kallioluolassa	35 000 – 60 000

Toteuttamisen lopulliset kustannukset vaihtelevat tapauskohtaisesti. Vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi rakennuspaikka, hankkeen laajuus sekä suhdanne- ja markkinatilanne. (5, s. 55.)

Asuntotonttien autopaikkojen tarpeen määrää asemakaava. Asuntojen hintoihin sisältyy yleensä myös kaavanmukaisten autopaikkojen rakentamiskustannukset. Taulukossa 3 on Helsingin kaupungin autopaikkatyöryhmän vuonna 2009 tekemässä selvityksessä esitetty autopaikan toteuttamiskustannuksen ja auto-paikkavaatimusten vaikutus kerrosneliometri- ($k\text{-m}^2$) ja huoneistoneliometrihintoihin ($h\text{m}^2$). (14, s. 8.)

Taulukko 3. Autopaikan kustannusvaikutus kerros- ja huoneistoneliometriä kohden eri autopaikkahinnoilla. (14, s. 8).

Autopaikka-kustannus	Autopaikkamääräys									
	1 ap / 90 kem ²		1 ap / 100 kem ²		1 ap / 115 kem ²		1 ap / 125 kem ²		1 ap / 150 kem ²	
	€/ap	€/kem ²	€/htm ²	€/kem ²	€/htm ²	€/kem ²	€/htm ²	€/kem ²	€/htm ²	€/kem ²
5 000	56	66	50	59	43	51	40	47	33	39
10 000	111	131	100	118	87	103	80	94	67	79
15 000	167	197	150	177	130	154	120	142	100	118
20 000	222	262	200	236	174	205	160	189	133	157
25 000	278	328	250	295	217	257	200	236	167	197
30 000	333	393	300	354	261	308	240	283	200	236
35 000	389	459	350	413	304	359	280	330	233	275
40 000	444	524	400	472	348	410	320	378	267	315
45 000	500	590	450	531	391	462	360	425	300	354
50 000	556	656	500	590	435	513	400	472	333	393
55 000	611	721	550	649	478	564	440	519	367	433
60 000	667	787	600	708	522	616	480	566	400	472

Taulukoiden 2 ja 3 perusteella voidaan päätellä, että jos olemassa olevia autopaikkoja joudutaan siirtämään lisärakentamisen seurauksena ja ne joudutaan sijoittamaan muualle kuin maantasopysäköintiin, on niiden vaikutus rakennuskustannuksiin varsin merkittävä. Korkeat rakennuskustannukset heijastuvat suoraan rakennusoikeuden arvoon, joten täydennysrakentamishankkeiden taloudellinen kannattavuus on vahvasti sidoksissa pysäköintiratkaisujen kanssa.

Pysäköintipaikkojen määrän säätäminen tarpeenmukaiseksi, vuoroittaispysäköintiin siirtyminen ja keskitetyt pysäköintiratkaisut parantavat lisärakentamisen kannattavuutta. Jos pysäköintiratkaisuja tutkitaan alueittain ja kortteleittain, saadaan kehitettyä enemmän vaihtoehtoja niiden toteuttamiseksi. (2, s. 66.)

3.3.3 Maankäytön sopimuskorvaukset

Maankäytön sopimuskorvaukset riippuvat tontin omistussuhteesta. Omistustontilla olevan asunto-osakeyhtiön täytyy neuvotella kaupungin kanssa maankäyttösopimus, kun tontin omistajalle koituu kaavamuutoksesta merkittävää hyötyä. Jos sopimusta ei synny, voi kunta periä maanomistajalta kehittämiskorvausta.

Maankäyttösopimuksesta syntyvällä maankäyttökorvauksella, jonka asunto-osakeyhtiö maksaa kaupungille, on hankkeesta riippuen merkittävä vaikutus kannattavuuteen. Kunnilla on erilaisia käytäntöjä soveltaa maankäyttösopimusta täydennysrakentamisessa ja niitä käsitellään tarkemmin luvussa 3.4.

Kunnan vuokratontilla tapahtuvassa lisärakentamisessa eräät kunnat maksavat täydennysrakentamiskorvausta, jota on käsitelty kuntakohtaisesti luvussa 3.4.

Maankäyttö- ja täydennysrakentamiskorvausta laskettaessa otetaan huomioon olemassa olevien autopaikkojen siirrosta aiheutuneita kuluja sekä mahdollisesti myös purku- ja maanpuhdistuskuluja. (10; 17.) Näiden edellä mainittujen kulujen osuus vähennetään maankäytön sopimuskorvauksesta tietyin ehdoin. Täydennysrakentamiskorvaus voi puolestaan nousta, jos edellä mainituista asioista aiheutuu asunto-osakeyhtiölle paljon kuluja. Nämä tekijät voivat vaikuttaa oleellisesti korvaussummiin.

3.3.4 Rakennuskustannukset

Rakennuskustannukset vaikuttavat rakennusoikeuden arvoon. Seuraavassa tarkastellaan uuden asuinrakennuksen rakennuskustannuksien muodostumista. Jos alustavasti tiedetään minkä tyyppistä asuntotuotantoa ollaan mahdollisesti toteuttamassa (vuokra-, omistus- opiskelija- tai palveluasuntoja), pystytään rakennuskustannuksia arvioimaan tarkemmin. Hankkeen rakennuskustannukset muodostuvat seuraavasti (15, s. 3):

- Asemakaavalla ja tontilla sidottu jo 50-60 % kustannuksista
 - tontti, maaperä
 - rakennusoikeuden määrä ja hankekoko
 - talotyyppi, rakennusalat, runkomateriaali, kattomuoto
 - kerrosluku ja pysäköintiratkaisut
- Ajankohdan suhdannetilanne n. 20 %
- Suunnitteluratkaisu ja suunnitteluohjaus n. 20 %
 - tilaohjelma, keskipinta-ala ja yhteistilat
 - porrassyöttö, ulkoseinämäärä ja -materiaali
 - materiaali- ja varustelutaso

Kuten edellä olevasta luetelmasta käy ilmi, myös suunnitteluratkaisuilla ja suunnittelunohjauksella on mahdollista vaikuttaa rakennuskustannuksiin ja näin myös rakennus-oikeuden arvoon. (15, s. 5.) Asunto-osakeyhtiöillä on usein vaateita, kuten esimerkiksi uuteen rakennukseen ei haluta vuokra-asuntoja tai kerrosmäärää halutaan rajoittaa. Jos esiselvitysvaiheessa hanke ei ole riittävän kannattava, voi edellä mainituilla vaateilla sekä suunnitteluratkaisuilla ja suunnitteluohjauksella olla ratkaiseva vaikutus hankkeen kannattavuuteen. Tällaisissa tapauksissa on hyvä olla yhteydessä rakennuttajiin ja rakentajiin jo esiselvitysvaiheessa, jolloin voidaan yhdessä hakea sellaisia suunnitteluratkaisuja, joilla hanke saadaan mahdollisimman kannattavaksi toteuttaa.

Jos lisärakentamismallina on rakennuksen korottaminen tai jatkaminen, muodostuvat rakennuskustannukset eri lailla. Rakennuskustannuksia on tarkasteltava näissä tapauksissa hankekohtaisesti.

3.3.5 Peruskorjaus ja -parannus

Lisärakentamisella haetaan usein rahoitusta asunto-osakeyhtiön tuleviin korjaushankkeisiin. Esimerkiksi putkiremontteja rahoitetaan yleensä taloyhtiön ottamalla lainalla, jota osakkeenomistajat maksavat pois kuukausittain rahoitusvastikkeella. Lainasta maksetaan pankille korkoa. Laina-ajasta riippuen putkiremontti nostaa asumiskuluja tuntuvasti. Lisärakentamisesta saatavilla tuloilla voidaan siis vähentää asumiskustannuksen noususta aiheutuvaa taloudellista painetta ja parantaa korjaushankkeiden toteutusedellytyksiä (2, s. 98). Käytännössä lisärakentaminen voi myös mahdollistaa korjaustason noston peruskorjauksesta perusparantamiseen.

Jos lisärakentaminen kohdistuu olemassa oleviin rakennuksiin (korottaminen, jatkaminen), on kannattavuuden arvioinnissa otettava huomioon rakennustekniset asiat sekä samaan aikaan mahdollisesti tehtävien peruskorjausten kustannusvaikutus. Kannattavuuteen vaikuttavia rakennusteknisiä asioita ovat esimerkiksi yläpohja, kantava runko, perustukset ja maaperä sekä palotekniset asiat. (5) Jos edellä mainituille asioille joudutaan tekemään mittavia muutoksia ja/tai parannuksia, voivat kustannusvaikutukset kannattavuuteen olla suuria.

Lisärakentamisen yhteydessä tehtävät peruskorjaukset vaikuttavat kannattavuuteen. Hyödyt korostuvat, jos esimerkiksi lisäkerroksia rakennettaessa rakennukseen tehdään

samalla hissit, uusitaan vanha yläpohja sekä uusitaan talotekniikkaa. Kun lisärakentaminen tehdään samanaikaisesti laajojen peruskorjausten kanssa, on tilanne taloudellisesti optimaalisin. (5, s. 111.)

Lisärakentamisen yhteydessä on mahdollista parantaa rakennuksen energiatehokkuutta. Lisäkerroksia rakennettaessa saadaan energiatehokkaampi yläpohja ja myös talotekniikkaa uusittaessa voidaan parantaa energiatehokkuutta esimerkiksi lämmöntalteenotolla (LTO) ja aurinkopaneeleilla. (13, s. 18.) Myös kokonaan uutta rakennusta rakennettaessa kannattaa tutkia mahdollisuuksia esimerkiksi maalämpöön, jota mahdollisesti voidaan hyödyntää myös olemassa olevissa rakennuksissa.

Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus hakea avustuksia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Lisärakentamisessa oleelliset avustukset ovat hissi- ja energia-avustus. Lisäkerroksia rakennettaessa rakennetaan usein myös samaan aikaan kokonaan uudet hissit tai ainakin niitä peruskorjataan ja jatketaan ylöspäin. Näihin toimenpiteisiin on mahdollista saada avustusta. Energia-avustusta voi hakea sellaisiin toimenpiteisiin, jotka parantavat rakennuksen energiataloutta, vähentävät energian käytöstä aiheutuvia päästöjä ja lisäävät uusiutuvien energiavaihtoehtojen käyttöönottoa. (12, s. 14.) Lisäkerroksien rakentaminen ja rakennuksen jatkaminen vaikuttavat rakennuksen ulko-vaippaan, jolloin samalla usein parannetaan energiatehokkuutta. Samoin myös talotekniikan uusimisen myötä parannetaan energiatehokkuutta. Avustuksien avulla voidaan saada lisärakentamisen kannattavuutta parannettua.

3.3.6 Lisärakentamisvaihtoehdot

Asunto-osakeyhtiön päävaihtoehdot lisärakentamisessa ovat tontin osan myynti tai vuokraus tai suunnattu osakeanti (2, s. 65). Näiden vaihtoehtojen vaikutus kannattavuuteen liittyy kirjanpitoon ja verotukseen sekä vastuunjakoon.

Suunnatusta osakeannista saatavia tuloja voidaan käyttää verovapaasti perusparannushankkeisiin. Tontin osan myynti tai vuokraus on puolestaan veronalaista tuloa. Maan myynnistä tulevasta voitosta on maksettava varainsiirtovero. Jos asunto-osakeyhtiö saa tonttikaupoista merkittävää tuloa ja jos vähennyskelpoisia menoja ei kyseisellä tilikaudella ole riittävästi, on positiivisesta tuloksesta maksettava yhteisöveroa. Tontin myynnistä saadut tulot voidaan kohdistaa esimerkiksi maankäyttökorvaukseen tai perus-

korjaukseen, jotka ovat vähennyskelpoisia menoja. Tontin vuokraamisesta tuleva kasvavirta on tilinpäätöksessä säädeltävissä nollatulokseksi esimerkiksi vastikkeiden alentamisella tai vuosikorjauskuluilla. (2, s. 74.)

Jos taloyhtiö toimii itse rakennuttajana, on asuntojen myynnistä tulevat tulot veronalaista tuloa. Välttyäkseen yhteisöverolta, on tulot kohdistettava vähennyskelpoisiin menoihin. (5, s. 36.)

Lisärakentamisen toteuttamisajankohdan vaikea ennustettavuus tuo haasteita asunto-osakeyhtiöille. Kaavoituksen läpimenoaika on vaikea arvioida edes vuoden tarkkuudella, ja jos kaavasta valitetaan, voi sen läpimenoaika kaksinkertaistua (2, s. 56). Asunto-osakeyhtiöiden on vaikea ennustaa, mille tilikaudelle tulo tontin myynnistä saadaan toteutumaan, jotta sillä olisi mahdollista rahoittaa esimerkiksi välttämätöntä peruskorjaushanketta. Peruskorjaushankkeen kustannukset tulisi saada kohdistettua asunto-osakeyhtiön kirjapitoon viimeistään sille tilikaudelle, kun sopimus tontin myynnistä realisoituu. (2, s. 69.)

Lisärakentamisvaihtoehdot saattavat vaikuttaa hankkeen osapuolten välisiin vastuunjakoihin. Vaihtoehdoilla määritetään lisärakennettavien tilojen rakennuttamis-, suunnittelu- ja rakentamispalveluiden hankintatapa. (3, s. 45.) Asunto-osakeyhtiö tekee hankkeen aikana sopimuksia yhteistyökumppanien kanssa, joilla jaetaan vastuita esimerkiksi kaavamuutoksen toteuttamisesta, autopaikkojen toteutuksesta sekä maankäyttö- ja kehittämiskorvauksen maksajasta.

Vastuun jakaminen hankkeen esiselvitysvaiheessa esimerkiksi ulkopuoliselle konsultille voi mahdollistaa huomattavasti laajemmat ja laadukkaammat mahdollisuudet lisärakentamisen toteutukseen kuin hallitusvetoisesti tehdyt selvitykset. Vastuunjakamisella voi siis olla ratkaisevia vaikutuksia hankkeen toteutukselle ja kannattavuudelle.

3.3.7 Alueellinen yhteiskehittäminen

Täydennysrakentamisen liikkeellesaanti ja hyväksyntä rakennetuilla alueilla vaatii aktiivisuutta kaupungilta sekä asukkailta. Alueellisen täydennysrakentamisen hyötyjä ei yleensä tunnisteta. (2, s. 54.) Yhdelle tontille lisärakennettaessa suuremman mittakaavan edut ja hyödyt jäävät saavuttamatta. Korttelikohtaiseen täydennysrakentamiseen mentäessä voidaan edetä seuraavasti:

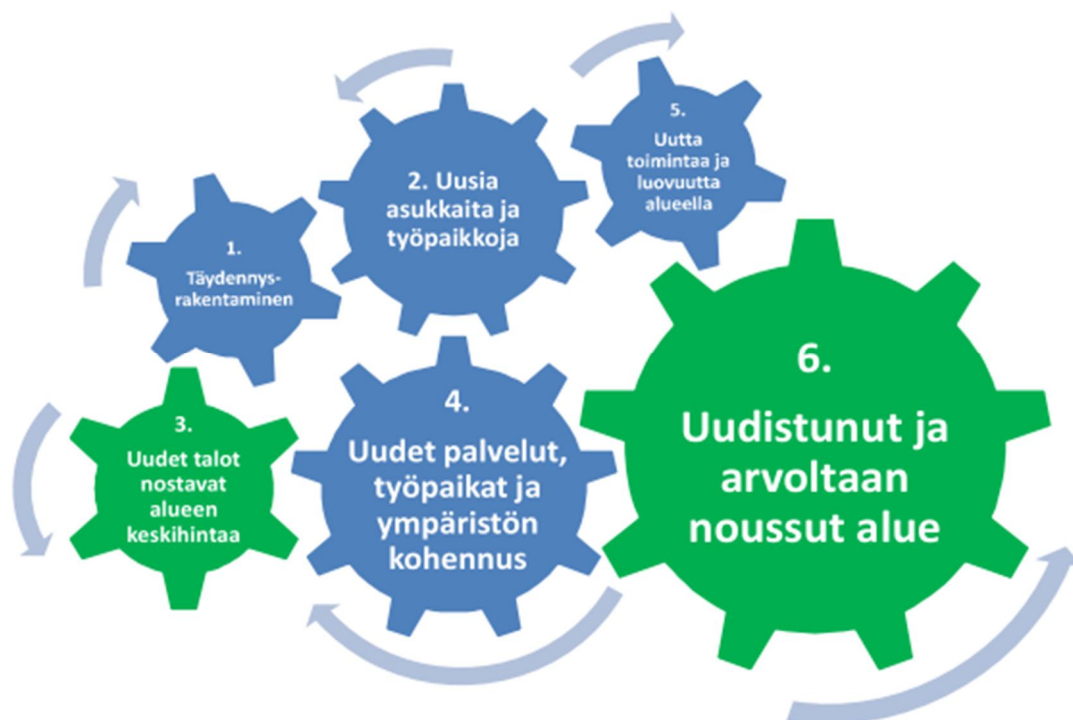
- Kaavoituksia käynnistetään sitä mukaan kuin uusia ehdotuksia tulee.
- Ensimmäisen kaavoituspyynnön jälkeen käynnistetään koko korttelin täydennysrakentamisen suunnittelu ja sen valmistumisen jälkeen käynnistetään kaavoitus lisärakentamista esittävien kiinteistönomistajien kanssa.
- Asunto-osakeyhtiöille ja muille kiinteistönomistajille lähetetään kutsuja osallistua korttelikehittämiseen ja lisärakentamishankkeiden valmisteluun.

Täydennysrakentamisen edistäminen kaupungin taholta luo mahdollisuudet täydennysrakentamiskonseptien syntyyn sekä lisäksi se mahdollistaa korttelikohtaisten ratkaisujen tekemisen kiinteistöjen piha- ja pysäköintijärjestelyistä. Myös kaikki tarvittavat kuulemiset on mahdollista hoitaa kerralla. (2, s. 52.) Näiden edellä mainittujen asioiden vaikutuksesta voi moni yksittäinen lisärakentamishanke muuttua kannattamattomasta hankkeesta kannattavaksi. Alueellisella yhteiskehittämisellä voidaan siis parantaa hankkeiden kannattavuutta.

3.3.8 Asuntojen ja kiinteistöjen arvonnousu

Täydennysrakentamisella on oleellinen merkitys asuntojen- ja kiinteistöjen arvonnou-suun. Jos arvonnousu pystytään osoittamaan, tekee se täydennysrakentamisesta houkuttelevampaa asunto-osakeyhtiöiden ja asukkaiden näkökulmasta. Tämän lisäksi se lisää myös hankkeiden kannattavuutta. (2, s. 77.)

Vanhalle asuinalueelle rakennettaessa uusia asuntoja ovat niiden hinnat lähes aina vanhoja kalliimpia. Asuntokaupassa käytetään alueittain laskettuja keskimääräisiä hintoja yleisesti aluetta kuvaavina vertailuhintoina, jolloin uusien asuntojen korkeampi hintataso nostaa myös vanhojen asuntojen hintatasoa. Kuten luvussa 3.3.4 todettiin, luo alueellinen yhteiskehittäminen mahdollisuudet laajempaan alueelliseen täydennysrakentamiseen, jonka seurauksena on mahdollista aikaansaada itseään ruokkiva positiivinen kierre, joka on esitelty kuvassa 4. (2, s. 80.)



Kuva 4. Positiivinen kierre täydennysrakentamisessa. (2, s. 80.)

Täydennysrakentaminen voi joko nostaa alueen arvoa tai myös laskea sitä. Asuntojen ja kiinteistöjen arvo nousee, jos alueen haluttavuus asuinpaikkana nousee. Jos aluetta ei kehitetä ja tehdään vain yksittäisiä suunnittelemattomia lisärakentamishankkeita, voi arvokehitys olla laskeva. Täydennysrakentamisessa on syytä aina huomioida paikalliset olosuhteet ja kehittää aluetta sen ehdoilla. (2, s. 81.)

3.3.9 Juridiset tekijät

Kannattavuuteen vaikuttaa myös juridiset tekijät. Lisärakentamiseen liittyy paljon säädöksiä ja määräyksiä. Lisärakentamisen taloudelliseen kannattavuuteen vaikuttavia oleellisimpia juridisia tekijöitä selityksineen on lueteltu seuraavassa:

- Rakennuslupa. Helsingissä lupa maksaa kultakin rakennukselta 548 € + rakennuksen osan tai sen kokonaisalan mukaan 6,5 €/m².
- Asemakaava. Kunnalla on oikeus periä korvaus kaavan laatimisesta ja käsitteystä aiheutuneet kustannukset MRL 7 luku 59 §:ssä määrätyillä ehdoilla.
- Rakentamismääräyskokoelma. Esimerkiksi energiatehokkuus- ja paloturvallisuusmääräykset.

- Pelastuslaki. Määrää väestösuojatilojen veloitteet rakentamisessa. Laajempi lisärakentaminen saattaa vaatia väestösuojatilojen kasvattamista.

Yllä olevien lakisäätteisten tekijöiden vaikutus lisärakentamisen kannattavuuteen on hyvin tapauskohtaista. Nämä tekijät vaikuttavat erityisesti rakennettaessa vanhaan rakennukseen lisäkerroksia tai jatkettaessa sitä. Rakentamismääräykset koskevat pääasiassa uudisrakentamista, joten vanhan ja uuden yhdistäminen tuo usein haasteita ja näin myös lisäkustannuksia. Hankekoko vaikuttaa myös oleellisesti, sillä jos rakennusoikeus lisääntyy tietyn rajan yli, tarvitaan esimerkiksi muutoksia väestösuojiin, autopaikkoihin ja yleisiin tiloihin. Nämä voi lisätä kustannuksia ratkaisevasti, jolloin hanke ei enää ole kannattava toteuttaa.

3.3.10 Muita kustannuksia

Kannattavuuteen vaikuttavia muita kustannuksia voi aiheutua uuden tontin alta siirrettävät putkilinjat. Siirtäminen voi olla hyvinkin kallista, jos joudutaan siirtämään kaukolämpö- ja kaasuputkia, viemäreitä sekä sähkö- ja telekaapeleita. Lisäksi, jos uudet putkilinjat joudutaan louhimaan, ovat kustannukset merkittäviä ja vaikutukset kannattavuuteen myös ratkaisevia. Putkilinjojen siirtäminen ja niiden kustannusvaikutusten arvioiminen vaatii asiantuntemusta sekä yhteistyötä ja neuvotteluita kaupungin kanssa.

3.4 Kuntakohtaiset kannusteet ja korvaukset

Kunnilla on erilaisia kannustinkäytäntöjä täydennysrakentamisen edistämiseksi. Esimerkiksi kunnan positiivisella ja kannustavalla suhtautumisella täydennysrakentamiseen sekä erilaisilla hankkeita taloudellisesti tukevilla ja kannattavaksi tekevillä sopimuksilla on oleellinen vaikutus hankkeiden kannattavuuteen ja käynnistymiseen. Seuraavassa on käsitelty yleisimpiä rahallisia kannustin- ja korvauskäytäntöjä, joita käytetään pääkaupunkiseudulla.

3.4.1 Helsinki

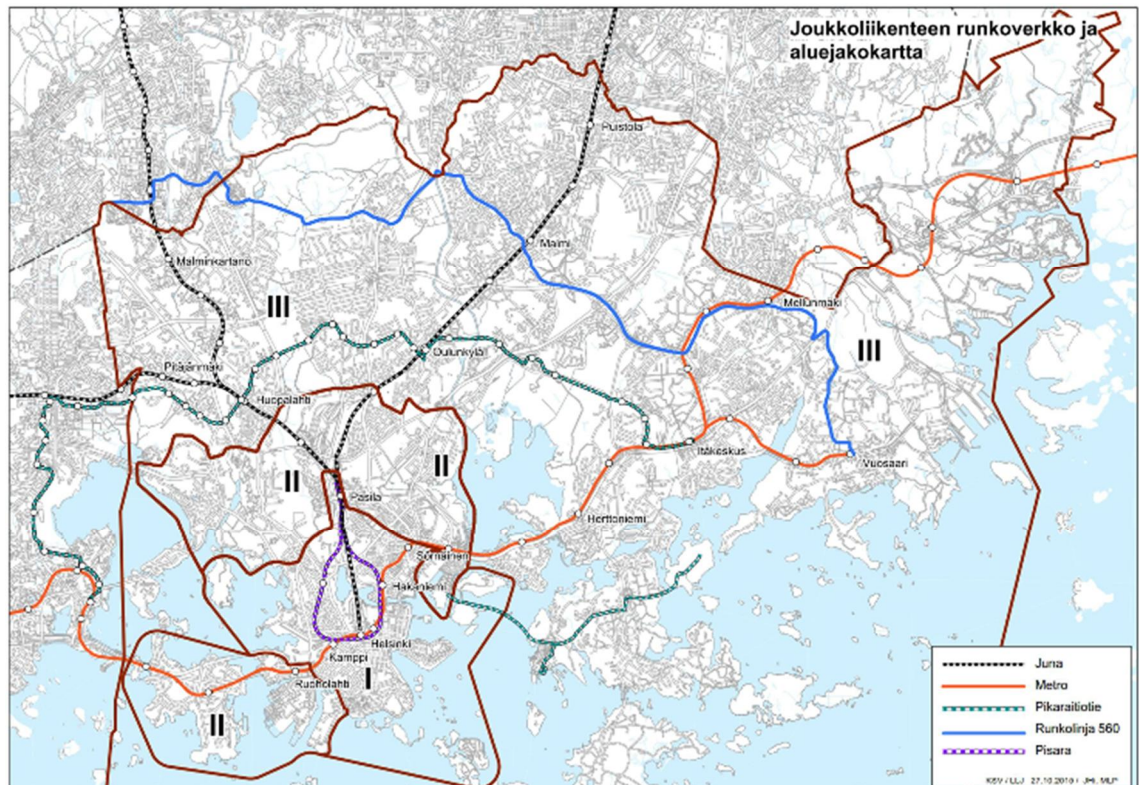
Helsingissä maksetaan kaupungin vuokratonteilla sijaitseville taloyhtiöille lisärakentamisesta täydennysrakentamiskorvausta, jonka suuruus on 1/3 kaavamuutoksen tuomasta rakennusoikeuden nettoarvonnoususta. Korvaus voi olla suurempikin, enimmillään 2/3

nettoarvonoususta, jos nykyisten autopaikkojen toteutus aiheuttaa merkittäviä korvausinvestointeja. Korvaus maksetaan vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä sen jälkeen, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. (10)

Omistustontilla tapahtuvasta lisärakentamisesta taloyhtiö neuvottelee kaupungin kanssa maankäyttösopimuksesta. Sopimus tehdään, kun tontin omistajalle koituu kaavamuutoksesta rahallista hyötyä miljoona euroa tai enemmän. Neuvotteluissa määritetään kaavamuutoksen tuoman lisärakennusoikeuden arvo ja sovitaan kaupungille maksettavasta korvauksesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Jos tontin arvonnousu jää rahallisesti alle miljoonan euron, ei maankäyttösopimusta tehdä ja näin myöskään korvausta ei makseta. Tontin arvonnoususta on omistaja velvollinen maksamaan kaupungille korvauksen, joka on 35 % arvonnoususta, joka ylittää miljoona euroa. Korvaus on maksettava sen jälkeen, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. (10)

Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 15.12.2015 uudet pysäköintipaikkojen laskentaohjeet. Uuden pysäköintipolitiikan tavoitteena on järjestää pysäköinti niin, että se mahdollistaa kaupunkirakenteen tiiviin toteuttamisen ja kantakaupungin laajentumisen. Lisäksi tavoitteena on toteuttaa keskitettyjä pysäköintiratkaisuja sekä se, että asukkaat eivät itse omista autopaikkoja, vaan he saavat siihen oikeuden. Autopaikan tarvitsija vastaa näin kaikista kustannuksista itse. Kaava mahdollistaa sen, että pyörä- tai autopaikkaa tarvitseva asukas saa pysäköintipaikan. (16)

Pysäköintipaikkamääriä koskevat vaatimukset ovat jaettu kolmeen eri alueeseen, jotka näkyvät kuvassa 5.



Kuva 5. Helsingin pysäköintipaikkamäärien laskennan aluejako. (16)

Yleisesti voidaan todeta, että pyöräpysäköintipaikkoja tulee olla kaikilla alueilla yksi paikka 30 k-m²:ä kohden. Autopaikkamäärät puolestaan riippuvat alueesta sekä rakennuksen etäisyydestä metro-, juna- tai pikaraitiotie pysäkille. Autopaikkavaatimukset asetuvat koko Helsingin alueella välille 110–150 k-m² autopaikkaa kohden.

Täydennysrakentamista koskee edellä mainittujen ohjeiden lisäksi myös muita ohjeita. Kuvan 5 alueilla I ja II ei edellytetä laskentaohjeen mukaisia autopaikkoja silloin, jos uutta kerrosalaa syntyy alle 1 200 k-m². Saman tontin erillisten hankkeiden kerrosalat laskeetaan yhteen. Kun asuinkerrosala on yli 1 200 k-m², edellytetään tämän ylittävältä osuudelta laskentaohjeen mukaiset autopaikat. Muilta osin täydennysrakentamisessa noudatetaan uudisrakentamisen ohjeita. Nykyisten asukkaiden paikkatarpeet kartoitetaan pysäköintiselvityksellä, jonka perusteella on mahdollista järkeistää hankkeen vaatimien uusien autopaikkojen kokonaismäärää. Pysäköintiselvityksen hyväksyy Kaupunkisuunnitteluvirasto. (10)

Laskentaohjeessa on mahdollista vähentää autopaikkojen kokonaismäärää kannustimien avulla. Näitä ovat laadukkaiden pysäköintipaikkojen lisäämismahdollisuus, tuetun

vuokra-asuntotuotannon vähennysprosentti, yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus sekä pysäköintipaikkojen keskittäminen ja nimeämättömyys. (10)

3.4.2 Vantaa

Vantaan kaupungilla ei ole vuokratontteja, joten sillä on käytössään vain maankäyttöso-
pimus. Vantaalla tapahtuvasta lisärakentamisesta neuvotellaan kaupungin ja tontin
omistajan välillä maankäyttöso-
pimus, jos tontin omistaja saa asemakaavamuutoksesta
merkittävää hyötyä MRL 91 a §:ssä määritellyllä tavalla. Merkittävä hyöty arvioidaan aina
asemakaavakohtaisesti ja maankäyttöso-
pimuksissa huomioidaan kaupungille aiheutu-
neiden yhdyskuntatekniikan kustannusten lisäksi asunto-, elinkeino- ja kaupunkistrate-
giaa tukevat tavoitteet. (17)

Maankäyttöso-
pimus vaaditaan maanomistajalta aina kun rakennusoikeus lisääntyy tai
käyttötarkoitus muuttuu kaavoituksella yli 500 km². Asuntotonttien osalta kaupunki perii
50 prosenttia kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tästä poikkeuksena asunto-osa-
keyhtiöiltä kaupunki perii vain 35 prosenttia kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Eh-
tona on lisäksi se, että kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 pro-
senttia ja asunto-osa-
keyhtiön asukkaina tulee olla pääsääntöisesti osakkaita. Arvonnou-
sua arvioitaessa vähentävinä tekijöinä huomioidaan mahdolliset purkukulut, maanpuh-
distuskulut sekä olemassa olevien autopaikkojen korvaamisesta aiheutuneet kulut. (17)

Yhteistoiminta- ja aiesopimuksia tehdään maanomistajien kanssa silloin, kun on tarve
ohjata laajamittaista rakentamista ennen kaavatyön aloittamista.

Vantaalla on vuosina 2014 - 2018 voimassa kokeilu, jossa raideliikenteeseen tukeutuvilla
keskusta-alueilla 1 km:n säteellä on pysäköintinormi kerrostaloille vähintään 1 auto-
paikka / 130 k-m². Lisäksi kaupunki voi kaavoitustoimilla mahdollistaa keskusta-alueilla
pysäköinnin keskittämisen laitoksiin tai toimia operaattorina omistamalla pysäköinti-
tiön. (18)

3.4.3 Espoo

Espoossa täydennysrakentamisen edistämiseksi kaupunki voi osoittaa rakennusoikeutta myös yksityisen maanomistajan maille. Tämän lisäksi kaupunki kehittää uusia yhteistointimitalleja ja tukee erityisesti maanomistajien yhteishankkeita. Espoon kaupungilla ei ole käytössä vuokratonteille tarkoitettua täydennysrakentamiskorvausta. Oleellimmat keinot vaikuttaa täydennysrakentamisen taloudelliseen kannattavuuteen on maankäytösopimus ja autopaikkavaatimukset. (19)

Espoossa maankäytösopimus tehdään kaavasta tai asemakaavan muutoksesta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa. Espoossa merkittävän hyödyn raja eli sopimuskynnys on 250 000 € ja sopimuskorvausta maksetaan tämän summan ylittävältä osuudelta. Käytännössä tämä mahdollistaa sijainnista riippuen yhden omakotitalon rakentamisen. Sopimuskynnyksen ylittävästä osuudesta peritään sopimuskorvausta yleensä 40 %, mutta jos infrastruktuurin rakentamisesta aiheutuu suurempia kuluja, voi korvausprosentti olla 60 %. (19)

Asuinkortteleiden täydennysrakentamiseen liittyvissä maankäytösopimuksissa kaavan tuoman arvonnousun hyödystä voi tulla vähennettäväksi seuraavia tekijöitä:

- Uuden rakennuksen viemän piha-alueen arvo.
- Autopaikkojen siirron kustannuksia.
- Uuden rakennusoikeuden arvoa voi vähentää vaikea toteutustapa (lisäkerrokset).
- Hissien rakentaminen kerrosluvun kasvaessa.

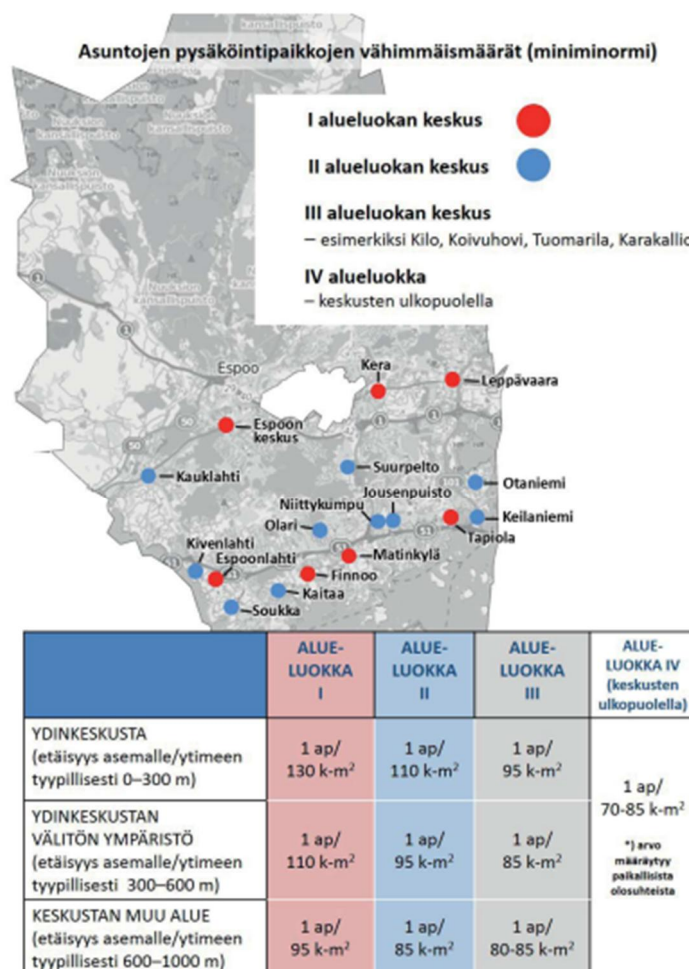
Maankäytösopimuskorvausta määritettäessä kiinnitetään siis erityistä huomiota kaavan tuoman rakennusoikeuden toteuttamiseen liittyviin hyötyä pienentäviin kustannustekijöihin. (19)

Espoossa tuli voimaan pysäköintipaikkojen laskentaohjeet 25.2.2015. Espoossa on viisi kaupunkikeskusta ja useita pienempiä keskuksia. Asuntojen laskentaohjeen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa näiden keskusten kaupunkirakenteen tiivistäminen ja viihtyisä ympäristö sekä osoittaa oikea määrä auto- ja pyöräpaikkoja nykytilanteessa ja tulevaisuudessa. (20)

Espoossa asuntojen pysäköintipaikkojen laskentaohje perustuu alueluokitukseen, joka on seuraavanlainen:

- Alueluokka I: kaupunkikeskukset ja uudet rakentuvat alueet.
- Alueluokka II: nykyiset alueet, joilla potentiaalia kehittyä kaupunkikeskustyyppisiksi alueiksi.
- Alueluokka III: muut keskukset
- Alueluokka IV: keskusten I-III ulkopuolelle jäävät alueet.

Lisäksi mitoitusarvoihin vaikuttaa alueluokan lisäksi se, onko alue ydinkeskustaa tai sen välitöntä ympäristöä tai muuta aluetta. Kuvassa 6 on havainnollistettu alueluokitus ja siihen perustuvat mitoitusarvot asemakaavoituksessa.



Kuva 6. Asuntojen autopaikkojen mitoitusnormit ja alueluokitus Espoossa.

Espoolla ei ole erillisiä täydennysrakentamiseen liittyviä autopaikkaohjeita. Espoon pysäköinnin kehittämissuunnitelmassa tutkitaan esimerkiksi kaupungin roolia keskitettyjen laitojen käynnistäjänä tai oman pysäköintitoimijan perustaminen. Näillä edellä mainituilla voi jatkossa olla vaikutusta täydennysrakentamisen kannattavuuteen. (20).

3.5 Kannattavuuden laskenta

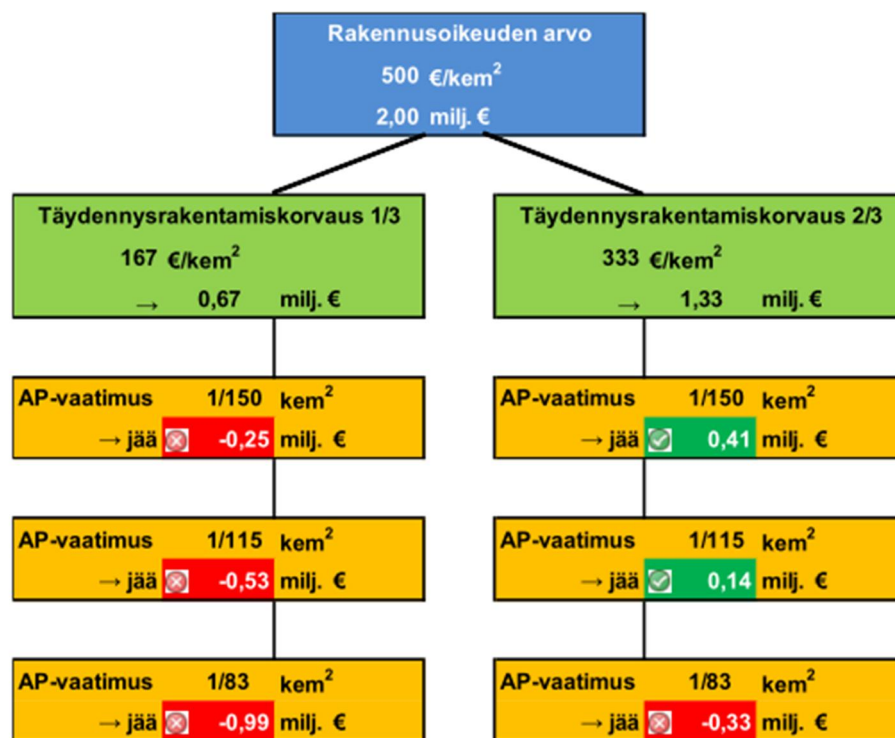
Lisärakentamishankkeen taloudellinen kannattavuus voidaan laskea esiselvitysvaiheessa hyvin yksinkertaisesti. Taulukossa 4 on Excel-pohjaan tehty tekijän laatima laskentatyökalu, jolla voidaan tehdä hankkeen alustava nettotuottolaskelma. Laskentatyökalu soveltaa ympäristöministeriön Lisärakentaminen osana korjausrakentamishanketta -raportin nettotuottolaskelmamallia (13, s. 8). Tässä mallissa ympäristöministeriön mallista poiketen voi rakennusoikeuden määrän ja hinnan laittaa omiin sarakkeisiin, jolloin laskentatyökalu laskee automaattisesti rakennusoikeudesta saatavan tulon. Tämän lisäksi kuluja ja kulurivejä on mahdollista lisätä tarvittava määrä.

Taulukko 4. Työkalu lisärakentamisen nettotuoton laskentaan.

NETTOTUOTTOLASKELMA		
Lisärakennusoikeus	2 000	k-m ²
Rakennusoikeuden myyntihinta	600	€/k-m ²
	1 200 000	€
Kulut :		
Putkikilnin siirrot	- 50 000	€
Konsulttipalkkiot, kaavoitus tms.	- 10 000	€
Sopimuskorvaus	- 400 000	€
Yhteensä	740 000	
Remontin kustannukset	550	€/h-m ²
Huoneistoala	6 000	h-m ²
Kustannukset Yhteensä	3 300 000	€
Kattaa remontista	22	%

Laskentatyökalulla pystyy laskemaan lisärakentamisesta saatavien tulojen ja menojen erotuksen sekä sen, kuinka monta prosenttia lisärakentamisesta saaduilla tuloilla on mahdollisen kattaa korjaushankkeesta. Esiselvitysvaiheessa tehtävä kannattavuuslaskenta on yksikertaista matematiikka ja tuloksena saadaan hyvin suuntaa-antava arvio hankkeen kannattavuudesta. Laskentatyökalulla voi arvioida kunnan antamien reunaehdojen jälkeen hankkeen alustavaa taloudellista kannattavuutta. Jos hanke ei näytä kannattavalta, voidaan pohtia, millä keinoilla se olisi mahdollista saada kannattavaksi toteuttaa.

Hankkeen taloudellisen kannattavuuden optimointi vaatii tarkempia laskentatyökaluja. Useimmiten pysäköintijärjestelyistä aiheutuneet kulut vaikuttavat oleellisesti hankkeen kannattavuuteen, kuten luvussa 3.3.2 on todettu. Toinen suuri kulu aiheutuu kunnan kanssa tehtävistä maankäytön sopimuskorvauksista. Autopaikkojen toteutusmäärän vaikutusta kannattavuuteen voidaan arvioida esimerkiksi kuvan 7 kaltaisella laskentatyökalulla. Laskentatyökalussa vertaillaan täydennysrakentamiskorvauksen ja autopaikkavaatimusten vaikutuksia kannattavuuteen. (2, s. 96.)



Kuva 7. Laskentatyökaluesimerkki (2, s. 96).

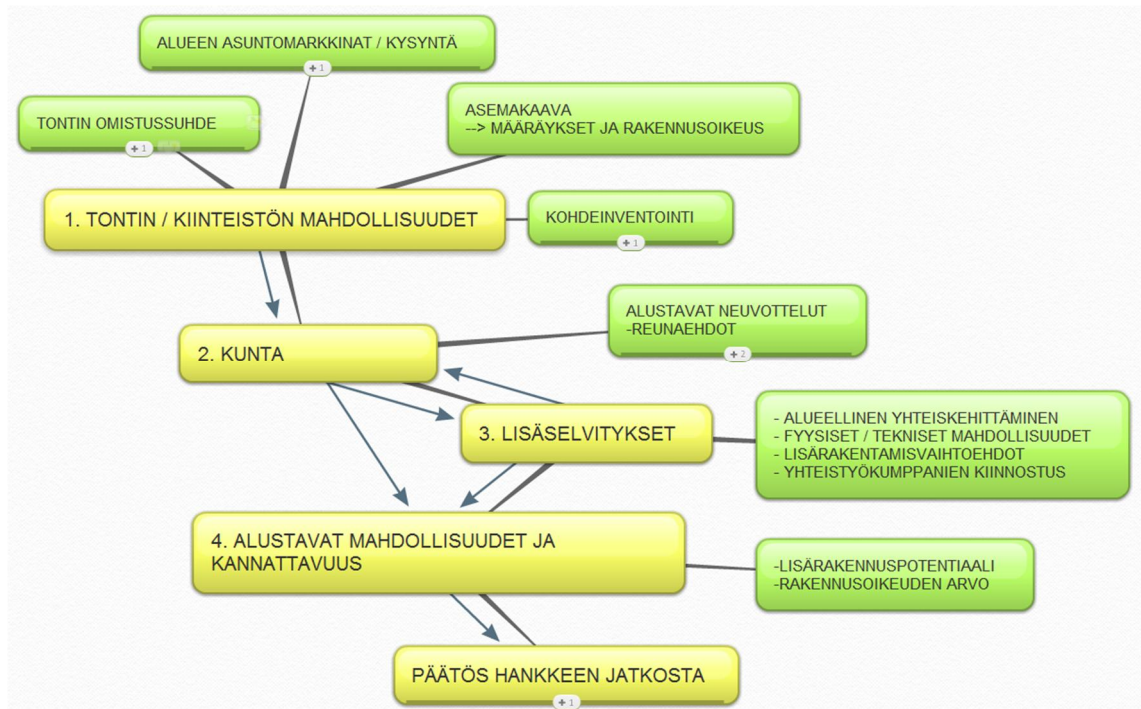
Laskentatyökaluja on monenlaisia, mutta mahdollisen täydennysrakentamisen positiivisen kierteen (kuva 4) tapaisia vaikutuksia on niillä mahdoton laskea.

4 Lisärakentamisen esiselvitysvaiheen prosessi

Kunnan lisäksi täydennysrakentamishankkeen osapuolina ovat asukkaat, osakkaat, naapurit, rakennuttajat ja rakennusliikkeet. Kaikkien osapuolten intressit eroavat vahvasti toisistaan. (5, s. 38) Hankkeet ovat siis monimuotoisia ja monimutkaisia, ja niiden prosessien kulku vaihtelee aina tapauskohtaisesti. Tässä prosessikuvauksessa keskitytään asunto-osakeyhtiön näkökulmasta lisärakentamishankkeen alustavien mahdollisuuksien selvittämiseen ja kannattavuuden arviointiin. Tämän esiselvitysvaiheen jälkeen hanke joko haudataan tai taloyhtiön hallitus vie jatkopäätöksen yhtiökokouksen ratkaistavaksi.

Taloyhtiön lisärakentamishankkeet lähtevät liikkeelle usein asukkaan, osakkaan, hallituksen jäsenen tai isännöitsijän aloitteesta. Lisärakentaminen tulee usein esille kun taloyhtiöön on tulossa mittavia peruskorjauksia. Lisärakentamisesta saatavilla tuloilla taloyhtiöt pyrkivät ensisijaisesti rahoittamaan tulevia korjaushankkeita. Lisärakentaminen on taloyhtiön omaisuuden jalostamista, mikä myytynä mahdollistaa korjaushankkeiden toteutumisen. (3, s. 66.)

Kuvassa 8 on esitetty lisärakentamisprosessin alkuvaiheen kulkua sekä niitä selvityksiä, joilla hankkeen alustavat mahdollisuudet ja kannattavuus saadaan arvioitua.



Kuva 8. Lisärakentamishankkeen esiselvitysvaiheen prosessikuvaus.

Prosessin alkuvaiheessa selvitetään taloyhtiön asukkaiden ja osakkaiden näkemyksiä ja mielipiteitä sekä tahtotilaa lisärakentamista kohtaan. Tämän jälkeen selvitetään hankkeen mahdollisuuksia eli potentiaalia. Selvittäviä asioita ovat teknisten, taloudellisten ja juridisten edellytyksien täytyminen. (4, s. 29.)

Alustavien kiinteistön kehittämismahdollisuuksien kartoittamisen jälkeen kootaan tiedot yhteen ja valmistaudutaan alustaviin neuvotteluihin kunnan kanssa. Neuvotteluiden tuloksena saadaan selvyys hankkeen toteutettavuudesta ja viranomaisten asettamista reunaehdoista.

Tämän jälkeen tehdään lisäselvityksiä, joilla haetaan ratkaisuja kunnan asettamien reunaehto- ja -vaihtoehtojen täyttämiseen sekä valitaan ne lisärakentamismallit ja -vaihtoehdot, joilla hankkeesta saada paras kokonaistaloudellinen hyöty. Vaihtoehtoja ja mahdollisuuksista keskustellaan kunnan viranomaisten kanssa aktiivisesti, jotta löydetään oikeat ratkaisut hankkeen saamiseksi kiinnostavaksi ja kannattavaksi kaikkien osapuolten näkökulmasta.

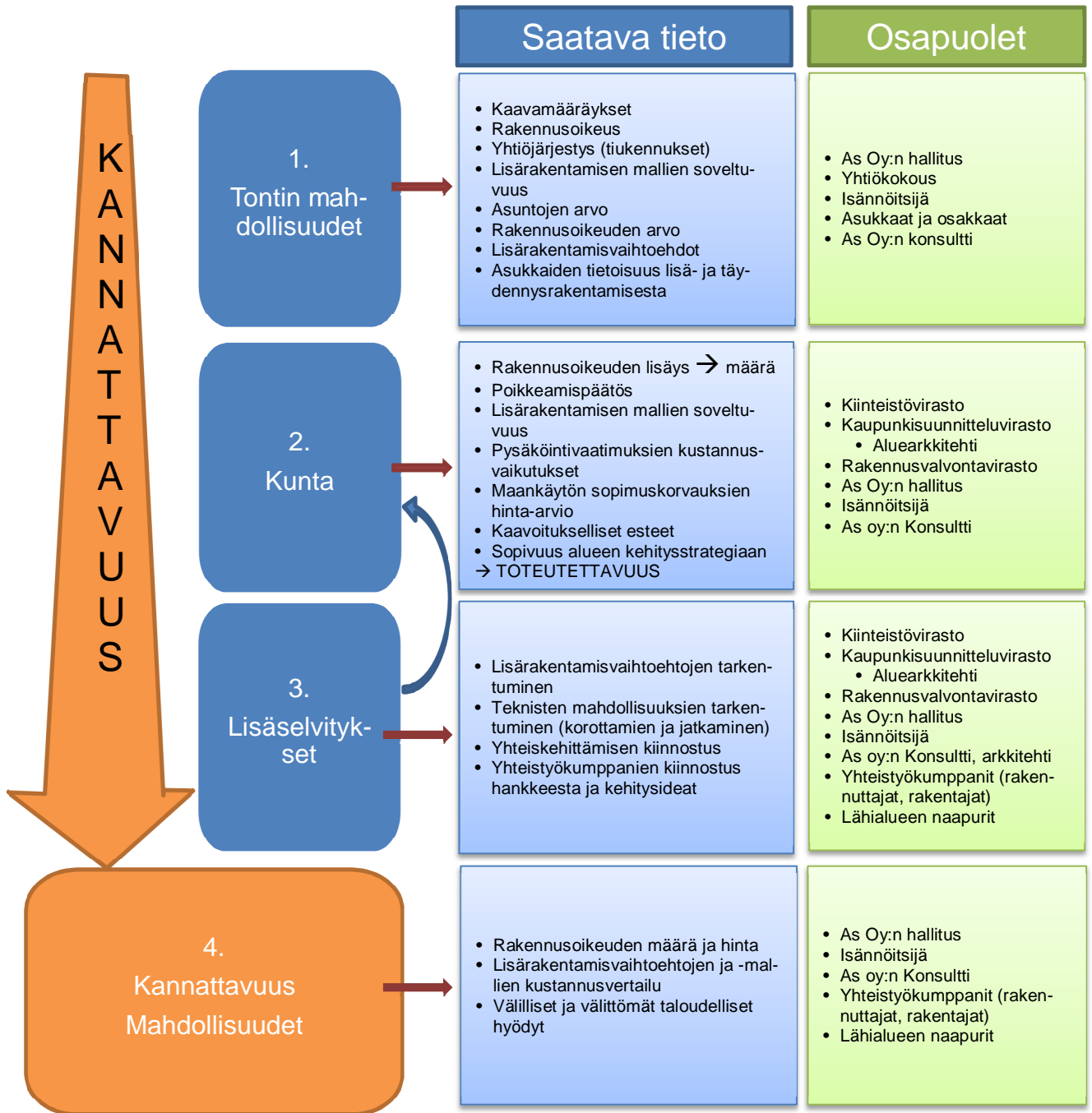
Kun edellä mainitut seikat on selvitetty ja niistä on alustavasti sovittu kunnan kanssa, voidaan tehdä alustavat kannattavuuslaskelmat lisärakentamiselle. Joissain tapauksissa

lisärakentamispotentiaali ja kannattavuus ovat jo viranomaisten kanssa käytyjen neuvotteluiden jälkeen niin selviä, että lisäselvityksiä ei esiselvitysvaiheessa tarvitse enempää tehdä, vaan ne tehdään vasta yhtiökokouksen päätöksen jälkeen.

Esiselvitysvaiheen jälkeen tehdään päätös hankkeen jatkosta. Jos hanketta ei pystytä perustellusti toteuttamaan, se lopetetaan asunto-osakeyhtiön hallituksen toimesta. Jos hanke on mahdollisesti toteutuskelpoinen, viedään päätös sen jatkosta yhtiökokouksen ratkaistavaksi. Yhtiökokouksen hyväksyessä hankkeen, alkaa hankesuunnitteluvaihe.

Prosessikaavio on synteesi useasta tietolähteestä. Yksi lähteistä on Helsingin kaupunginkanslian Uutta Helsinkiä -sivuston kuvaus täydennysrakentamishankkeen etenemisestä (10). Prosessikaavion perustuu lisäksi Vahanen Oy:n henkilökunnan haastatte- luista sekä omasta kokemuksesta muodostuneeseen kuvaan prosessin kulusta. Proses- sikuvauksessa (kuvat 8 ja 9) oleva kohta 3 ”Lisäselvitykset” ei kuulu suoraan Helsingin kaupunginkanslian kuvaukseen hankkeen etenemisestä, vaan on osittain oma hypo- teesi. Täydennysrakentamisen käytännöt ovat murrosvaiheessa ja keskusteltuani eri in- stanssien kanssa on minulle muodostunut kuva, että useat hankkeet on mahdollista saada kannattavaksi neuvottelemalla ja sopimalla, kunhan tietyt lainsäädännölliset reu- naehdot täyttyvät (esim. yhdenvertaisuus). Tätä ei osata hyödyntää, koska asunto-osa- keyhtiön yhtiökokous päättää hankkeen kohtalosta jo siinä vaiheessa, kun hankkeen kannattavuus perustuu pelkkiin hatariin arvioihin. Tämän seurauksena jää moni hanke helposti toteuttamatta.

Kannattavuus ja esiselvitysvaiheen prosessi rakentuvat rinnakkain. Esiselvitysvaiheen prosessi, siitä saatava tieto sekä prosessin eri vaiheissa olevat osapuolet on havainno- listettu kuvassa 9.



Kuva 9. Prosessin eri vaiheet sekä jokaisesta vaiheesta saatava tieto ja siinä mukana olevat osapuolet.

Seuraavissa luvuissa käydään prosessin keskeiset kohdat läpi yksityiskohtaisemmin. Tavoitteena on muodostaa tarkempi käsitys prosessin kulusta sekä kannattavuuden muodostumisesta.

4.1 Tontin ja kiinteistön mahdollisuudet

Tämän vaiheen tarkoituksena on kerätä tietoa kiinteistön ja tontin mahdollisuuksista ja soveltuvuudesta lisärakentamiseen. Tämä tapahtuu tutustumiskäynnillä kohteessa sekä perehtymällä rakennuksesta, tontista sekä lähialueesta saatavaan tietoon. Tarkoituksena on saada kerättyä lähtötiedot ja kokonaisnäkemys hankkeen alustavista mahdollisuuksista ja näin valmistautua neuvotteluihin kunnan viranomaisten kanssa.

Tässä vaiheessa on myös tärkeää tutustua asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen ja selvittää, onko siinä esimerkiksi tiukentavia määräyksiä äänestyskäytäntöihin. Yleensä lisärakentamisen esiselvitysten aloittamiseen riittää hallituksen tekemä päätös, mutta on myös mahdollista, että siihen vaaditaan yhtiökokouksen päätös (2, s. 68).

On myös hyvin oleellista selvittää asunto-osakeyhtiö hallituksen, isännöitsijän, osakkaiden ja asukkaiden ymmärrys lisärakentamisen mahdollisuuksista sekä sen hyödyistä ja haitoista. Usein asukkaat saattavat kokea lisärakentamisen asumisolojen yksipuolisena huonontumisena ja vaikka uudistuksia ei periaatteessa vastusteta, omalle lähialueelle ei haluta lisärakentamista. Tällainen on niin sanottu NIMBY-ilmiö (not in my backyard). Jos kaikki osapuolet otetaan alusta asti huomioon ja lisärakentamisen hyviä kokemuksia markkinoidaan onnistuneesti, voi NIMBY-ilmiö kääntyä YIMBY-ilmiöksi (yes in my backyard). (13, s. 19). Taloudellisesti kannattavakin hanke saattaa jäädä toteutumatta NIMBY-ilmiön seurauksena.

4.1.1 Asemakaava

Aluksi on hyvä tutustua voimassa olevaan asemakaavaan, josta selviää tonttia koskevat määräykset ja rakennusoikeuden määrä. Kaavoitetuilla alueilla rakennusoikeudet on pääsääntöisesti jo käytetty. Jos kaava on vanha, sitä kannattaa tutkia tarkasti, sillä tulokinnasta riippuen rakennusoikeutta saattaa olla vielä käytettävissä. Jos rakennusoikeutta ei ole jäljellä riittävästi, lisärakentamisen toteuttamiseksi tarvitaan rakennusoikeuden vähäiseen ylittämiseen poikkeamislupa. Jos hanke puolestaan vaatii merkittävästi lisää rakennusoikeutta, tarvitaan kaavamuutos. Kun asemakaavan määräämästä rakennusoikeudesta vähennetään tontin käytetty rakennusoikeus, saadaan alustava tieto tarpeesta mahdolliseen asemakaavan muutokseen tai poikkeamislupaan.

4.1.2 Kohdeinventointi

Kohdeinventointi käsittää tutustumisen tonttiin ja naapurustoon. Tontin mahdollisuuksia tarkastellessa pohditaan lisärakentamisen malleja eli sitä, onko tontilla tilaa uudelle rakennukselle, onko olemassa olevia rakennuksia mahdollista korottaa tai jatkaa, puretaanko vanhaa ja rakennetaan uutta tilalle, tai mahdollisuuksia olemassa olevien tilojen käyttötarkoituksen muuttamiseen. Näiden edellä mainittujen mallien teknisiä toteutusmahdollisuuksia selvitetään alustavasti tässä vaiheessa.

Myös autopaikkojen alustavaa sijoittelua kannattaa hahmotella jo näin aikaisessa vaiheessa, sillä niiden kustannukset vaikuttavat oleellisesti hankkeen kannattavuuteen. Suurimmat kustannukset tulevat siitä, että rakennetaan uusi rakennus olemassa olevien autopaikkojen tilalle ja vanhat autopaikat joudutaan sijoittamaan muualle.

Naapuruston huomioiminen hankkeen alusta asti on ensiarvoisen tärkeää, sillä näin voidaan kartoittaa mahdollisuuksia laajempaan, alueelliseen täydennysrakentamiseen. Tämä voi mahdollistaa muun muassa autopaikkojen alueellisen kokonaismäärän optimoinnin ja yhteisten pysäköintijärjestelyiden toteutumisen. Mitä laajempaa aluetta täydennysrakentaminen koskee, sitä paremmat edellytykset se luo hankkeen onnistumiselle ja kannattavuudelle niin yksittäisen taloyhtiön kuin kunnankin näkökulmasta.

4.1.3 Alueen asuntomarkkinat ja rakennusoikeuden arvo

Hankkeen kannattavuuteen vaikuttavat oleellisesti alueen asuntomarkkinat. Lisärakentamisen todetaan yleisesti olevan kannattavaa siellä, missä asuntojen neliöhinta on korkea ja kysyntä suurta (5, s. 93). Alueen toteutuneista asuntojen myyntihinnoista sekä alueen kysynnästä ja tarjonnasta voidaan arvioida mahdollisten uusien lisärakennettavien asuntojen myyntihintoja. Lisäksi on otettava huomioon alueen arvostus nyt ja tulevaisuudessa. Jos aluetta kehitetään laajemmin ja esimerkiksi asukasmäärä kasvaa oleellisesti, parantaa se liikenneyhteyksiä. Ostovoiman lisääntyminen puolestaan lisää alueen palveluita. (2, s. 78.) Nämä edellä mainitut seikat ovat vaikeasti ennustettavia, ja niiden arvioimiseen tarvitaan usein asiantuntijan apua. Näillä asioilla voi kuitenkin olla oleellinen vaikutus hankkeen kannattavuuteen ja käynnistymiseen.

Rakennusoikeuden arvo muodostuu hyvin samankaltaisesti kuin asuntojenkin arvo. Rakennusoikeuden suuntaa-antavaa hintaa voi selvittää esimerkiksi kunnan tonttiosastolta, kiinteistövälittäjiltä, rakennuttajilta sekä Maanmittauslaitokselta.

4.1.4 Tontin omistussuhde

Tontin omistussuhde vaikuttaa lisärakentamisvaihtoehtoihin ja kunnan kanssa tehtäviin sopimuskorvauksiin. Jos taloyhtiö on vuokratontilla, on hankkeeseen saatava maanomistajan lupa. Lisäksi on oleellista selvittää voimassa olevan vuokrasopimuksen ehdot ja kesto. Kaupungin vuokratontilla tapahtuva lisärakentaminen vaatii vuokrasopimuksen uusimisen, mikä voi puolestaan nostaa olemassa olevan tontin vuokran määrää oleellisesti, varsinkin jos vuokrasopimus on vanha ja vuokran määrä alhainen (2, s. 70). Vuokratontille toteutettavasta lisärakentamisesta voi kunta maksaa kannustimena täydennysrakentamiskorvausta, millä on oleellinen vaikutus hankkeen kannattavuuteen.

Omistustontilla tapahtuva lisärakentaminen vaatii useimmiten tehtäväksi kunnan kanssa maankäytösopimuksen. Kuntakohtaiset sopimuskäytännöt on hyvä selvittää alustavasti jo ennen neuvotteluja.

Tontin omistussuhteesta riippumatta lisärakentamisvaihtoehtojen alustava pohtiminen on hyvä aloittaa jo tässä vaiheessa. Omistus- ja vuokratontin vaihtoehdot poikkeavat hieman toisistaan. Lisärakentamisvaihtoehdot ovat riippuvaisia lisärakentamisen mahdollisista.

4.2 Neuvottelut kunnan kanssa

Kun kiinteistön alustavat mahdollisuudet on selvitetty, otetaan yhteyttä viranomaisiin. Tapaamiseen osallistuu kunnalta kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja kiinteistöviraston edustajat. Neuvotteluissa kaavoittaja ottaa kantaa lisärakentamisen mahdollisuuksiin tontilla ja siihen, millaisin reunaehdoin ne ovat toteutettavissa. Tontin omistussuhteesta riippuen kiinteistöviraston edustaja kertoo mahdollisista maankäytön sopimuksista, joita ovat täydennysrakentamiskorvaus tai maankäytösopimus. (10).

Alustavien neuvotteluiden tarkoituksena on siis selvittää kunnan asettamat reunaehdot hankkeelle sekä esitellä viranomaisille alustavia ideoita tontin mahdollisuuksista lisärakentamiseen. Seuraava luettelo perustuu useasta materiaalista poimittuun tietoon sekä Vahanen Oy:n asiantuntijoiden ja pääkaupunkiseudun kaavoituksesta vastaavien henkilöiden haastatteluun. Neuvotteluissa käsiteltäviä asioita ovat

- kaavoitus ja kaupunkikuvalliset esteet → suojele tms.
- lisärakentamisen mallit ja niiden soveltuvuus tontille → mahdollisuudet
- mahdollisuudet rakennusoikeuden lisäykseen, poikkeamispäätökseen tai käyttötarkoituksen muutokseen
- alueelliset kehitysstrategiat ja niiden soveltuvuus lisärakentamiseen
- autopaikkanormit → pysäköintiratkaisut
- maankäytön sopimukset
- mahdolliset putkilinjojen siirrot
- tontin rasitteet
- prosessin jatko.

Neuvotteluista kunnan edustajat tekevät muistion. Muistio sisältää perustellun ja alustavan kannanoton lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksista ja reunaehdoista (10). Näiden tietojen perusteella pystytään arvioimaan hankkeen alustava toteutettavuus. Jos hanke on yksinkertainen ja tontti sijaitsee arvostetulla alueella, jossa asuntojen myyntihinnat ovat korkeat, pystytään sen taloudellinen kannattavuus toteamaan jo tässä vaiheessa. Tällaisissa tapauksissa hankesuunnittelun aloittamispäätös voidaan viedä jo yhtiökokouksen päätettäväksi. Hankkeen ollessa monimutkainen ja taloudellisen kannattavuuden vielä kysymysmerkki on tehtävä lisäselvityksiä.

Vaikka kuntien maankäyttöä ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki sekä kuntien oma maapolitiikka, muodostuu hankkeen lopullinen kannattavuus yhteistyön tuloksena. Tämän vuoksi alustavat neuvottelut kaupungin viranomaisten kanssa ovat tärkeitä.

4.3 Lisäselvitykset

Lisärakentamishankkeen kannattavuus ei ole aina itsestään selvyyttä. Jos kunnan asettamien lainsäädännöllisten reunaehtojen tuloksena on hanke, jonka taloudellinen kannattavuus on epävarma, voidaan tehdä lisäselvityksiä. Lisäselvityksillä yritetään hakea niitä eri vaihtoehtoja, joilla hanke saataisiin kaikkien osapuolten näkökulmasta kannattavaksi ja kiinnostavaksi toteuttaa. Tehtävät lisäselvitykset ovat hankekohtaisia ja riippuvat paljon viranomaisten asettamien reunaehtojen sisällöstä.

Seuraavassa luettelussa on erilaisia tekijöitä, joilla hankkeen kannattavuutta voidaan yrittää optimoida:

- Teknisten mahdollisuuksien tarkentaminen → vaikutukset toteutuskustannuksiin.
- Mahdollisuudet laajempaan alueelliseen kehittämiseen → pysäköintiratkaisut, ryhmärakennuttaminen.
- Yhteistyökumppanien kiinnostus hankkeesta → mahdolliset kehitysehdotukset.
- Energiatehokkuuden parantaminen → vaikutukset kannattavuuteen.
- Olemassa olevien rakennusten peruskorjaukset tai perusparannukset → vaikutukset kannattavuuteen
- Alustavat arkkitehtiluonnokset → auttaa hahmottamaan asumisen laatuun, asumismukavuuteen ja asuinympäristöön liittyviä tekijöitä.

Suurimmat kannattavuuteen vaikuttavat tekijät ovat maankäytön sopimuskorvauksen suuruus sekä autopaikkavaatimukset ja lisärakentamisen tieltä väistyvien autopaikkojen korvaamisesta aiheutuvat kustannukset. (2, s. 92.)

Lisäselvityksiä tehdessä ollaan tiiviisti yhteydessä viranomaisiin ja haetaan yhdessä ne lopulliset lisärakentamisvaihtoehdot ja -mallit, joilla toteutettavuus saataisiin mahdollisimman kannattavaksi. Mitä tarkemmin ja laajemmin selvitykset tehdään, sitä paremmin saadaan hankkeen kannattavuus arvioitua.

4.4 Mahdollisuudet ja kannattavuus

Edellisten kohtien perusteella saadaan hankkeen mahdolliset lisärakentamismallit ja lisärakentamisvaihtoehdot selville ja näille voidaan tehdä alustavat kannattavuuslaskelmat. Alkuvaiheessa kannattavuus arvioidaan lähinnä taloudellisesta näkökulmasta, koska asunto-osakeyhtiöt hakevat lisärakentamisesta pääasiassa rahoitusta korjaushankkeisiin. Kannattavuutta tarkastellaan jo prosessin alkuvaiheesta asti, jolloin selvitetään alueen asuntomarkkinoiden tilanne. Kannattavuuteen vaikuttavat tekijät tarkentuvat prosessin edetessä.

Alustavan kannattavuuden perusteella asunto-osakeyhtiö tekee päätöksen lisärakentamisen hankesuunnittelun käynnistämisestä.

5 Yhteenveto ja johtopäätökset

5.1 Yhteenveto

Monet suuret kaupungit Suomessa tarvitsevat jatkuvasti uusia asuntoja erityisesti kaupungistumisen myötä. Samaan aikaan 1960-1970-luvuilla rakennetut asuinkerrostalot ovat peruskorjaustarpeessa, ja asunto-osakeyhtiöt etsivät keinoja rahoittaa näitä kalliita korjaushankkeita. Lisä- ja täydennysrakentaminen on varteenotettava vaihtoehto näiden edellä mainittujen asioiden ratkaisemiseksi.

Insinööriyön tavoitteena oli selvittää kattavasti, mitä on lisä- ja täydennysrakentaminen ja millaisia mahdollisuuksia se tarjoaa asunto-osakeyhtiöille. Lisäksi tavoitteena oli selvittää hankkeen esiselvitysvaiheen prosessiin liittyvät tekijät ja luoda sen etenemisestä prosessikuvaus. Tavoitteena oli myös selvittää ja tarkastella kannattavuuden eri tekijöitä ja niiden vaikutuksia hankkeen taloudelliseen kannattavuuteen ja prosessiin. Insinööriyön lopputuloksena oli tarkoitus saada Vahanen Oy:n Asumisen korjaushankepalvelut yksikön projektinjohdolle yksinkertainen ja selkeä kuvaus lisärakentamishankkeen esiselvitysvaiheesta ja siitä, mistä elementeistä hankkeen kannattavuus lopulta muodostuu.

Lisärakentamishankkeen esiselvitysvaiheen prosessi on koko hankkeen toteutumisen kannalta erittäin tärkeä vaihe, koska siinä päätetään hankkeen mahdollisuuksista ja kohdalosta. Hankkeen toteutuminen voi kaatua asunto-osakeyhtiön tietämättömyyteen, maankäytön sopimuskorvauksiin ja autopaikkavaateisiin, esiselvitysvaiheen liian suppeisiin selvityksiin ja näin kannattavuuden arvioinnin virheellisyyteen sekä yhteistyön puutteeseen hankkeen eri osapuolten välillä.

Lisä- ja täydennysrakentamishankkeissa kunnan rooli on toimia ohjaavana ja valvovana päätöksentekijänä ja antaa lainsäädännölliset reunaehdot hankkeen toteutukselle. Asunto-osakeyhtiön ja kunnan etu olisi, jos jo hankkeen esiselvitysvaiheessa tehtäisiin riittävän kattavat selvitykset. Selvitysten tulisi ulottua laajemmalle alueelle ja mukana olisi myös hyvä olla yhteistyökumppaneita, jolloin pystyttäisiin etsimään kustannustehokkaimmat tavat hankkeen toteuttamiseksi. Kaikkien hankkeessa olevien osapuolten välinen yhteistyö ja vuorovaikutuksen tärkeys korostuu, sillä yhdessä ideoimalla on hankkeista mahdollista saada kannattavia ja kiinnostavia kaikkien osapuolten näkökulmasta.

Yhteiskunnan ja kunnan kannalta täydennysrakentaminen on usein erittäin kannattavaa, koska sen vaatimat investoinnit yhdyskuntarakenteisiin ovat huomattavasti uudisrakentamista pienemmät. Valmis infrastruktuuri on olemassa, ja infrassa on usein ylimääräistä kapasiteettia käytettävissä. Lisäksi kunta saa tuloja muun muassa maankäyttösopimuksista sekä rakennusten ja asukkaiden lisääntyessä kiinteistö- ja tuloverotuksesta.

Asunto-osakeyhtiön kannalta kannattavuus ei ole itsestään selvyys ja kannattavuuden yhtälö huomattavasti hankalampi. Kunnalla on ratkaiseva rooli hankkeissa, ja sen tekemillä päätöksillä on suuri vaikutus hankkeiden kannattavuuteen ja näin myös niiden toteutumiseen. Merkittävimmät kannattavuutta alentavat tekijät, joihin kunta voi vaikuttaa, ovat autopaikkavaatimukset ja -järjestelyt sekä maankäytön sopimuskorvauksen suuruus. Muita oleellisia kannattavuuteen negatiivisesti vaikuttavia tekijöitä on tilinpäätössuunnittelu ja verotus. Kannattavuutta oleellisesti nostavia tekijöitä ovat lisärakennuspotentiaali ja rakennusoikeuden arvo.

Kunnilla on erilaisia käytäntöjä kannustaa ja vaikuttaa täydennysrakentamisen kannattavuuteen ja näin myös hankkeiden toteutumiseen. Maankäyttömaksujen alentaminen

omistustonteilla ja täydennysrakentamiskorvaus vuokratonteilla sekä autopaikkavaatimusten ja pysäköintijärjestelyiden järjeistäminen ovat keinoja, joilla kunnat kannustavat kiinteistönomistajia täydennysrakentamiseen.

Kannattavuuden laskeminen esiselvitysvaiheessa perustuu hyvin pitkälti arvioihin ja oletuksiin. Mitään kannattavuuteen vaikuttavia tekijöitä ei pystytä tässä vaiheessa varmuudella lyömään lukkoon. Lisärakentamisen nettotuottolaskelmalla voidaan helposti yksinkertaisella matematiikalla laskea alustava kannattavuus. Mitä tarkemmin kannattavuus halutaan esiselvitysvaiheessa laskea, sitä enemmän on esi- ja lisäselvityksiä tehtävä. Laskennassa on mahdotonta huomioida lisä- ja täydennysrakentamisen asumisen laatuun ja asuinympäristöön vaikuttavia tekijöitä sekä esimerkiksi positiivisen kierteen mahdollistamaa alueen arvonnousua. Näillä tekijöillä on kuitenkin oleellinen vaikutus hankkeen kannattavuuteen.

Lisärakentamisen kannattavuutta on aina tarkasteltava tapauskohtaisesti. Asunto-osa-
keyhtiön näkökulmasta lisärakentamishanke ei aina ole houkutteleva varsinkin, jos sen taloudellinen kannattavuus ei ole riittävän suuri. Hankkeesta ja sen taloudellisesta yhtälöstä on mahdollista kuitenkin saada kannattava ja houkutteleva tietyin edellytyksin.

5.2 Johtopäätökset

Insinöörityön haasteeksi osoittautui lisä- ja täydennysrakentamisen moniulotteisuus ja monimuotoisuus. Lisärakentamishankkeen esiselvitysvaiheen prosessi on sinällään varsin yksinkertainen, mutta se pitää sisällään paljon sellaisia neuvoteltavia tekijöitä, joilla on oleellinen vaikutus hankkeiden kannattavuuteen ja toteutumiseen.

Hanke voi olla kannattava yhdellä tontilla, mutta viereisellä tontilla taas kannattamaton. Taloudellista kannattavuutta voidaan arvioida välittöminä ja välillisinä hyötyinä. Näiden lisäksi on otettava huomioon asumisen laatuun ja asuinympäristöön vaikuttavia tekijöitä. Esiselvitysvaiheessa tehtävät kannattavuuslaskelmat perustuvat usein pelkkien välittömien taloudellisten hyötyjen laskemiseen ja nämäkin laskelmat perustuvat pelkkiin oletuksiin ja arvioihin. Jos asunto-osa-
keyhtiön yhtiökokous joutuu tekemään lisärakentamispäätöksen pelkästään välittömien taloudellisten hyötyjen perusteella, jotka nekin ovat vasta arvioita, jää moni hanke toteutumatta.

Lisä- ja täydennysrakentaminen vaatii strategista suunnittelua sekä kunnalta, että yksittäiseltä asunto-osakeyhtiöltä. Kunnan puolesta strateginen suunnittelu luo mahdollisuudet ohjata täydennysrakentamista hankekaava-aluetta laajemmassa mittakaavassa ja näin mahdollistaa esimerkiksi tonttien ja kortteleiden palveluiden, liikenteen ja pysäköinnin optimaalisen suunnittelun. Asunto-osakeyhtiöt voivat strategisella suunnittelulla jo hyvissä ajoin ennen peruskorjaushankkeita yhdessä muiden lähialueen kiinteistönomistajien kanssa etsiä kokonaistaloudellisesti kannattavimpia ratkaisuja lisärakentamisen toteuttamiseksi. Jos lisärakentamista aletaan pohtia vasta peruskorjaushankkeen hankesuunnittelua tehdessä, on hankkeiden toteuttaminen samanaikaisesti usein haastavaa. Tämän seurauksena lisärakentamisesta saatavia hyötyjä ei pystytä hyödyntämään optimaalisesti.

Tämän tutkimuksen perusteella saatiin luotua yksinkertainen prosessikaavio, jossa kuvataan oleellisimmat esiselvitysvaiheen kohdat sekä niistä saatavat tieto ja eri vaiheissa mukana olevat osapuolet. Tätä insinööriä hyödynnetään Vahanen Oy:n Asumisen korjaushankepalvelut -yksikössä helpottamaan projektijohtoa ymmärtämään lisärakentamisen alkuvaiheen prosessia ja kannattavuuden arviointiin liittyviä monia muuttuvia tekijöitä. Kun edellä mainitut asiat tiedostetaan, pystyy yrityksen projektinjohto kommunikoimaan asiantuntevasti lisärakentamiseen liittyvistä asioista asunto-osakeyhtiöiden kanssa. Työn pohjalta on mahdollista kehittää asunto-osakeyhtiöille suunnattua palvelua entistä paremmaksi ja kokonaisvaltaisemmaksi.

Lähteet

- 1 Santaoja, T. 2004. Täydennysrakentaminen kaupungin ja asuinympäristön kehittämisesä. Helsinki: Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2004:3.
- 2 Nykänen Veijo, Lahti Pekka, Knuuti Antti, Hasu Eija, Staffans Aija, Kurvinen, Antti Niemi. Olli Virta. 2013. Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen. Espoo VTT.
- 3 Panschin, Andrei. 2009. Täydennysrakentamisen kustannukset ja hyödyt –kaupungin ja taloyhtiön näkökulma. Diplomityö. Espoo: Teknillisen korkeakoulun maanmittaustieteiden laitos.
- 4 Jussi, Timo. 2015. Lisärakentamisen kannattavuus taloyhtiöiden korjaushankkeissa. Diplomityö. Tampere: Tampereen teknillinen yliopisto ..
- 5 Ahlava Antti, Harris Trevor, Hartiala Karoliina. 2012. Verkkodokumentti. Uudistuva Kaupunki. <<http://www.uudistuvakaupunki.fi/>> Luettu 12.4.2016.
- 6 Ekroos - Kumpula - Kuusiniemi – Vihervuori. 2010. Ympäristöoikeuden pääpiirteet. Juva: WSOYpro.
- 7 Poikkeamiset. 2015. Verkkodokumentti. Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto. <<http://www.hel.fi/www/rakvv/fi/>>. Luettu 21.3.2016.
- 8 Tanskanen, Marketta. 2015. Kehittämisaluemenettely. Verkkodokumentti. Kuntaliitto. <http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/kehittamisaluemenettelyt.aspx>. Luettu 2.4.2016.
- 9 Holopainen, Matti. 2012. Maankäytösopimukset. Verkkodokumentti. Kuntaliitto. <http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/maankayttosopimukset.aspx>. Luettu 25.3.2016.
- 10 Uutta Helsinkiä. 2016. Verkkodokumentti. Helsingin kaupunginkanslia. <<http://www.uuttahelsinki.fi/fi/taydennysrakentaminen>>.. Luettu 21.3.2016.
- 11 Kaikkonen, Heikki. 2012. Autopaikoitus- ja pysäköintiratkaisut kunnissa. Verkkodokumentti. Kuntaliitto. <shop.kunnat.net/download.php?filename=uploads/autopaikoitusselvitys>. Luettu 12.4.2016.
- 12 Tolvanen, Anni. 2009. Täydennysrakentamisen käynnistämävaiheen analyysi. Diplomityö. Espoo: Teknillinen Korkeakoulu.
- 13 Lukkarinen Sanna, Kärki Anni, Saari Arto, Junnonen Juha-Matti. 2011. Lisärakentaminen osana korjaushanketta. Helsinki. Ympäristöministeriö.

- 14 Autopaikkojen toteuttamiskustannukset ja niiden kohdistuminen nykyistä suuremmassa määrin autopaikkojen käyttäjille. 2009. Päätös 31.1.2009. Helsingin kaupunki, autopaikkatyöryhmä.
- 15 Eloranta, Riitta. 2014. Asuntojen rakennekustannukset. Luentomateriaali. Helsinki: Rakennusfoorumi 7.10.2014.
- 16 Helsingin kaupungin suunnitteluvirasto. Päätös 15.12.2015, Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet. Helsinki: Helsingin kaupunki.
- 17 Maapoliittiset linjaukset. 2014. Verkkodokumentti. Vantaan kaupungin kunnanvaltuusto. <https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/113623_Mapo_2015_web.pdf>. Luettu 12.4.2016.
- 18 Henriksson Tomi. 2015. Täydennysrakentamisen tärkeys ja edistäminen Vantaalla. Verkkomateriaali. Vantaan kaupunki. <http://www.rakli.fi/media/tapahtumien-aineistot/taydennysrakentamisklinikan-tulosseminaari-5.3.2015/5_050315_tr_edistaminen_vantaa_henriksson.pdf>. Luettu 12.4.2016.
- 19 Maanhankinnan ja lluovutuksen sekä maankäytösopimuksen periaatteet. 2015. Espoon kaupunginvaltuusto 9.11.2015.
- 20 Pysäköinnin periaatteet, asuntojen pysäköintipaikkojen laskentaohje ja pysäköinnin kehittämisohjelma. 2015. Espoo: Espoon kaupunki
- 21 Salmela, M. 2010. Lähiö jolla on tulevaisuus. Verkkodokumentti. Helsingin Sanomat Teema. 1/2010. s 82.

