

Yleiskuvaus lisärakentamis- hankkeen hallinnasta isännöin- tiyritystä varten

Oskari Hentinen

OPINNÄYTETYÖ
Toukokuu 2021

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan tutkinto-ohjelma
Kiinteistönpitotekniikka ja korjausrakentaminen

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan tutkinto-ohjelma
Kiinteistöpitotekniikka ja korjausrakentaminen

HENTINEN, OSKARI:

Yleiskuvaus lisärakentamishankkeen hallinnasta isännöintiyritystä varten

Opinnäytetyö 56 sivua
Toukokuu 2021

Opinnäytetyö tehtiin selkeyttämään lisärakentamishankkeiden hallintaa Isännöinti Ilkka Saarinen Oy:ssä. Työ tehtiin kirjallisia lähteitä tutkimalla sekä asiantuntijahaastattelun avulla.

Korjausvelka on kasvanut suureksi etenkin 1960–1980-lukujen asuinkerrostoaloissa. Lisä- ja täydennysrakentaminen kiinnostaa suurimpien kaupunkien taloyhtiöissä, kun on pohdittu potentiaalisia korjaushankkeiden rahoituskeinoja. Lisärakentamishankkeiden suurin haaste taloyhtiöissä on taloudellinen kannattavuus. Lisärakentamishankkeisiin ryhdytään, jos lisärakentamisesta saaduilla tuloilla voidaan rahoittaa taloyhtiöissä tulevia peruskorjaus- tai perusparannushankkeita. Lisärakentamishanke edellyttää huolellista selvittämistyötä, ja se sisältää useita vaiheita.

Taloudelliseen kannattavuuteen vaikuttavat useat eri tekijät, joita opinnäytetyössä tarkasteltiin. Merkittävimmät tekijät taloudellista kannattavuutta mitattaessa ovat kohteen sijainti, lisärakentamisen määrä ja autopaikoituksen järjestäminen. Pelkkä taloudellinen kannattavuus ei ole ainoa mittari, joka tulee huomioida lisärakentamishankkeissa. Lisärakentamishankkeen esiselvitysvaihe kannattaa tehdä huolellisesti, jotta kannattavuutta ja muita mittareita osataan arvioida oikein jo hankkeen alkuvaiheessa. Tässä opinnäytetyössä käsitellään lisärakentamishankkeen valmisteluvaiheita, jotka yleensä kestävät pitkään. Lisärakentamishankkeissa on useita osapuolia, minkä vuoksi selvitykset ja päätökset vievät aikaa. Projektin läpivieminen saattaa kestää jopa kymmenen vuotta.

Opinnäytetyössä lisärakentamishankkeen suunnitteluvaiheista laadittiin yleiskuvaus. Lisärakentamishankkeessa kannattaa edetä askel kerrallaan avoimessa yhteistyössä eri osapuolten kesken. Opinnäytetyön tekemisen yhteydessä selvisi, että lisärakentamishankkeen esiselvitysvaihe kannattaa toteuttaa huolellisesti. Lisärakentamishankkeet ovat haastavia hankkeita, joissa tarvitaan monen eri alan osaamista juridiikasta kaavoitukseen. Taloyhtiön kannattaa käyttää lisärakentamishankkeissa alusta saakka ulkopuolisia asiantuntijoita, jotta oma työ on selkeää ja vastuunjako on selkeä. Isännöintiyrityksen rooli on saattaa taloyhtiö ja eri asiantuntijat yhteen sekä auttaa prosessin sujuvassa etenemisessä. Tähän liittyvää osaamista voidaan parantaa Isännöinti Ilkka Saarinen Oy:n isännöimien taloyhtiöiden tulevissa lisärakentamishankkeissa.

Asiasanat: lisärakentaminen, taloyhtiö, isännöinti

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Construction Engineering
Facility engineering and renovation

HENTINEN, OSKARI:

Overview of Governance of Additional Construction Project for a Real Estate Management Company

Bachelor's thesis 56 pages

May 2021

This thesis was made to clarify the role of a real estate management company Isännöinti Ilkka Saarinen Oy in managing additional construction project. The research method was to study literature as well as to make an interview of subject expert.

The renovation needs of apartment houses, especially those built in 1960-1980 have grown. Additional construction has begun to attract interest in housing companies, especially within the largest cities, as they have considered potential means of financing upcoming renovation projects. The biggest challenge of additional construction projects is to make the projects economically profitable. Additional construction projects are commenced, if the income from the project will be covering the oncoming renovation costs of the housing company. Additional construction project requires careful investigation work and includes several phases in planning.

The thesis analyzed multiple factors that impact the profitability of additional construction project. The most important factors impacting profitability are location, the magnitude of additional construction and car parking arrangements. The economical profitability is not the only measure which needs to be considered. The pre-feasibility phase needs to be done carefully so that profitability can be assessed already during the pre-analysis phase. This thesis was focusing on early phases of the project which can last long. As there are many stakeholders, necessary investigations and decisions can take significant amount of time. The whole project can take up to ten years.

An overview of the planning phases of additional construction project was made as result of the thesis. It is necessary to proceed stepwise in open co-operation between the stakeholders. The findings indicate that the pre-feasibility phase should be done carefully. Additional construction projects are challenging projects that require expertise in many different fields, from jurisprudence to city planning. The housing companies should use external consultants for additional construction projects to make its own work clear and to avoid liability issues. The role of the real estate management company is to bring the housing company and the various experts together to enable a smooth co-operation. This know-how can be improved in the future additional construction projects of Isännöinti Ilkka Saarinen Oy.

Key words: additional construction, housing company, real estate management

SISÄLLYS

JOHDANTO	9
1 LISÄRAKENTAMISEN ERI TAPOJA	11
1.1 Lisärakentamisen toteutettavuus.....	11
1.1.1 Lisäkerrosten rakentaminen	12
1.1.2 Ullakkorakentaminen	14
1.1.3 Leveyssuuntainen laajentaminen	14
1.1.4 Kellarikerroksen muuttaminen asuinkäyttöön	15
1.1.5 Uuden tontin lohkominen tai uusi rakennus asuintontille	15
1.1.6 Hissin rakentaminen asuinkerrostaloon.....	17
1.1.7 Asuntokohtainen lisärakentaminen.....	17
1.1.8 Purkava uudisrakentaminen	18
2 LISÄRAKENTAMISEN KANNATTAVUUS.....	20
2.1 Taloudellinen kannattavuus	20
2.2 Kannattavuuden mittaaminen	20
2.3 Lisärakentamisen edut ja haitat.....	22
3 RAKENNUTTAMIS- JA RAKENTAMISPALVELUIDEN HANKINTATAVAT	26
3.1 Lisärakentamisen vaihtoehdot	26
3.2 Maankäyttökorvaukset ja täydennysrakentamisen kannustimet ..	29
3.3 Verotus ja rahoitus	31
4 KAAVOITUS JA AUTOPAIKOITUS	33
4.1 Kaavoitustekniset asiat	33
4.2 Autopaikoituksen järjestäminen.....	34
5 LISÄRAKENTAMISHANKKEEN SUUNNITTELUN KULKU.....	36
5.1 Kiinnostus ja tiedonhaku	36
5.2 Yhteydenotto kaupunkiin.....	37
5.3 Yhtiökokouksen päätös suunnittelun aloittamisesta	38
5.4 Hankesuunnitelma ja hankkeen rahoituksesta päättäminen	39
5.5 Asemakaavamuutos.....	40
5.6 Rakennusluvan haku.....	41
5.7 Hankkeen toteutus	42
6 LISÄRAKENTAMISHANKKEEN OSAPUOLET	44
6.1 Taloyhtiön asukkaat	44
6.2 Taloyhtiön hallitus	45
6.3 Isännöintiyritys	46
6.4 Kaupungin viranomaiset.....	47

6.5 Arkkitehti	48
6.6 Rakennusliike.....	48
6.7 Ulkopuoliset asiantuntijat	49
6.8 Osapuolten tehtävät lisärakentamishankkeessa	51
7 JOHTOPÄÄTÖKSET	53
LÄHTEET.....	55

LYHENTEET JA TERMIT

ARA	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Suomen ympäristöministeriön hallinnonalaan kuuluva virasto, joka vastaa valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. ARA:n tehtäviin kuuluu asumiseen ja rakentamiseen liittyvien avustuksien, tukien ja takauksien myöntäminen.
Kerrosala	ks. Rakennusoikeus. Rakennuksen kerrosalaan (kem ²) lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
Kiinteistövero	Maan ja sillä olevien rakennusten arvoon perustuva vero, jonka kiinteistön omistaja maksaa vuosittain tontin tai tilan sijaintikunnalle. Veron suuruus on kiinteistöveroprosentin mukainen osuus kiinteistön arvosta. Veroprosentin suuruudesta päättää kunnanvaltuusto eduskunnan säätämien ala- ja ylärajojen mukaisesti.
LTO	Lämmön talteenottolaite (LTO) on koneellinen ilmanvaihtoyksikkö, jossa poistuvalla ilmalla lämmitetään sisään otettavaa kylmää ilmaa. Lämmöntalteenotto perustuu lämmönsiirtimen läpi virtaavien aineiden

lämpötilaeroihin. Lämmöntalteenottolaitteilla parannetaan rakennuksen energiatehokkuutta ja pienennetään ilmanvaihdon aiheuttamaa lämpöhäviötä.

LVISA

Lämmitys, vesijohto/viemäri-, ilmanvaihto-, sähkö- ja automaatiotekniikka.

Maankäyttösopimus

Maankäyttö- ja rakennuslaki, 91 a §. Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Tällaista sopimusta kunnan ja maanomistajan välillä sanotaan maankäyttösopimukseksi.

Maankäyttökorvaus

ks. Maankäyttösopimus. Korvaus, jonka tontin omistaja maksaa kunnalle. Maankäyttökorvaus on määritelty maankäyttösopimuksessa. Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ensisijaisesti maankäyttökorvauksella. Ellei sopimusta synny, kunta voi periä kehittämiskorvauksen.

Pysäköintinormi

Asemakaavassa kirjattuna oleva pysäköintinormi kertoo tontin autopaikkavaatimuksen. Pysäköintinormi määrittää autopaikkojen suhteen kerrosneliömetrejä kohden esim. 1 ap/120 k-m².

Rakennusoikeus	Rakennusoikeudella tarkoitetaan tontin tai rakennuspaikan rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.
Suunnattu osakeanti	Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttaminen lisäämällä osakkeiden määrää ja sitomalla lisärakennusoikeus näihin osakkeisiin. Yhtiö myy merkintäoikeuden uusiin osakkeisiin rakennusliikkeelle tai rakennuttajalle, joka toteuttaa lisärakennushankkeen ja myy huoneistot eteenpäin. Uusien osakkeiden merkintähintana saadut varat ovat yhtiölle verovapaata pääomasi- joitusta.
Täydennysrakentaminen	Täydennysrakentamisella tarkoitetaan yleensä rakentamista nykyisen yhdyskuntarakenteen osaksi tai sen välittömään läheisyyteen esim. tyhjälle tontille.
Täydennysrakentamiskorvaus	Kunnan vuokratontilla kunta voi maksaa tontin vuokralaiselle täydennysrakentamiskorvauksena osan täydennysrakentamisen tuomasta arvonnoususta, mikäli vuokratontti luovutetaan takaisin kunnan omistukseen. Täydennysrakentamiskorvausta ei makseta joka kunnassa, vaan korvaus on kuntakohtainen ja riippuvainen kunnan maankäyttöpolitiikasta.

JOHDANTO

Lisärakentamisella tarkoitetaan uudisrakentamista aiemmin rakennetun kohteen välittömään yhteyteen. Termillä tarkoitetaan sekä olemassa olevan asuinrakennuksen asuintilojen laajentamista, että kokonaan uuden rakennuksen rakentamista jo rakennetulle tontille. Lisärakentamista voidaan tehdä erityyppisiin rakennuksiin kerrostaloista omakotitaloihin. Esimerkiksi kerrostaloon voidaan rakentaa lisäkerroksia, kerrostalon ullakkotiloja voidaan muuttaa asuinkäyttöön tai voidaan tehdä kokonaan uusi rakennus kerrostalon viereen.

Täydennysrakentaminen on laajempi käsite kuin lisärakentaminen ja sillä tarkoitetaan uudisrakentamista jo rakennetulle alueelle. Täydennysrakentaminen on kirjattu valtakunnalliseksi alueiden ja maankäytön kehittämistavoitteeksi. Erityisesti kasvukeskuksien kaupungit ovat sisällyttäneet tämän tavoitteen kehittämisstrategioihinsa.

Taloyhtiötä kiinnostaa lisärakentamisessa erityisesti mahdollisuus saada tuloja myymällä lisärakennusoikeutta. Taloyhtiöt voivat saada lisärakentamisesta merkittäviä tuloja, joilla pystytään rahoittamaan tulevia peruskorjaus- ja perusparannushankkeita. Lisärakentamisen käyttäminen rahoituskeinona edellyttää taloyhtiöltä huolellista tilinpäätös- ja verotussuunnittelua.

Opinnäytetyössä käsitellään lisärakentamishankkeen toteuttamista taloyhtiöissä. Työssä käsitellään lisärakentamisen teknisiä toteutusmuotoja, pohditaan lisärakentamisen etuja ja haittoja ja mietitään mitkä tekijät vaikuttavat lisärakentamishankkeen kannattavuuteen taloyhtiöissä. Lisärakentamishankkeen suunnittelun vaiheista laaditaan yleiskuvaus, jota havainnollistetaan kaavioin.

Työn toimeksiantajana on Isännöinti Ilkka Saarinen Oy. Opinnäytetyön päätaavoite on kuvata taloyhtiössä tapahtuvan lisärakentamishankkeen kulkua erityisesti isännöintiyrityksen näkökulmasta. Osatavoitteina on selvittää lisärakentamishankkeen tekniset toteutusmuodot, lisärakentamishankkeen kannattavuuteen vaikuttavat tekijät sekä hankkeen osapuolien tehtävät. Opinnäytetyötä voidaan hyödyntää tulevaisuudessa vastaavien projektien hallinnassa. Opinnäytetyössä keskitytään analysoimaan lisärakentamishankkeiden läpiviemistä etenkin

kerrostalokohteissa, koska ne ovat isännöintiyritysten liiketoiminnalle merkittävimpiä kohteita.

1 LISÄRAKENTAMISEN ERI TAPOJA

1.1 Lisärakentamisen toteutettavuus

Kerrostalojen tekninen soveltuvuus lisärakentamiseen vaihtelee. Tekniseen soveltuvuuteen liittyy mm. rakenteiden kantavuus, mitoitus tekniset asiat ja tontin tilavuus. Teknisten ominaisuuksien lisäksi voimassa olevat lait ja säädökset sekä kaavoitustekniset asiat vaikuttavat voimakkaasti lisärakentamisen kannattavuuteen ja hankkeiden etenemiseen. Lisärakentaminen ei kuitenkaan sovi jokaiselle talotyypille ja asuinalueelle, joten hankkeita tehdään suhteellisesti vähän. Lisärakentamisen kannattavuus on hyvin kohdekohtaista. Lisärakentaminen voi toimia taloyhtiöiden peruskorjaushankkeiden yhtenä rahoitusmuotona, mutta se edellyttää tietämystä rahoitusmahdollisuuden olemassaolosta, suunnitelmällisuutta lisärakennushankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa, oikea-aikaista tilinpäätössuunnittelua ja aikataulullista hallintaa.

Lisärakentamisen yhteydessä on mahdollista parantaa rakennuksen energiatehokkuutta. Lisäkerroksia rakennettaessa saadaan energiatehokkaampi yläpohja ja myös talotekniikkaa uusittaessa voidaan parantaa energiatehokkuutta esimerkiksi lämmöntalteenotolla (LTO) ja aurinkopaneeleilla. (Lukkarinen ym. 2011, 18). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA voi myöntää taloyhtiöille energia-avustusta korjauksiin, jotka parantavat rakennuksen energiatehokkuutta. Lisä- ja täydennysrakentaminen kannattaa ajoittaa isojen korjausten yhteyteen. Tällöin voidaan parhaiten hyödyntää lisä- ja täydennysrakentamisesta saatava tulo sekä välttää kiinteistön käyttäjien osalta kaksinkertaisia rakentamisen aikaisia haittoja. Työmaateknisesti lisärakentaminen on helpointa julkisivun tai vesikaton korjauksen yhteydessä. Myös LVISA -korjausten yhteydessä lisärakentamiseen kannattaa varautua, sillä varausten tekeminen uusille asunnoille ja muille tiloille ei ole suuri lisäkustannus korjaushankkeen kokonaiskustannuksiin verrattuna. (Timo 2015, 23.)

Kerrostalojen suuremmissa lisärakennushankkeissa lisärakentaminen toteutetaan usein rakentamalla uusia tiloja vanhan vaipan ulkopuolelle. Tätä kutsutaan kiinteistökohtaiseksi lisärakentamiseksi. (Lukkarinen ym. 2011, 23.) Yleinen

tapa on laajentaa rakennusta rakentamalla lisäkerroksia vanhan rakennuksen yläpuolelle. Rakennuksen laajentaminen leveysuunnassa on myös mahdollista, tosin ei niin yleistä, sen soveltuessa vain harvoin kohteisiin. Kellari- ja ullakkokerroksen käyttöönotto on yksi tapa toteuttaa lisärakentamista. Hissin rakentaminen asuinkerrostaloon lasketaan myös lisärakentamiseksi. Asuntokohtaisella lisärakentamisella tarkoitetaan sitä, kun vanhan asunnon asuinpinta-alaa lisätään esimerkiksi kylpyhuone-elementein, parvekelementein tai laajentamalla kellari- tai ullakkotila asuinkäyttöön (Lukkarinen ym. 2011, 22).

1.1.1 Lisäkerrosten rakentaminen

Lisäkerrosrakentaminen on kerrostalon korottamista yhdellä tai useammalla kerroksella (kuva 1). Suomessa on runsaasti 1960-1970 -luvulla rakennettuja betonikerrostaloja. Pääosa näistä kerrostaloista on kirjahyllyrunkoisia, jonka kantavat rakenteet ovat teräsbetonirakenteisia. Usein näiden kerrostalojen kantavat rakenteet kestävät 1-2 lisäkerroksen painon. Olemassa olevan rakennuksen korottamiselle on olemassa myös tehdasvalmisteisia tyyppiratkaisuja, joiden avulla rakentamisaikaa voidaan lyhentää. Lisäkerrosten rakentaminen edellyttää usein kaavamuutoksen tekemistä. Joskus voi olla mahdollista saada poikkeamispäätös lisäkerroksen rakentamiselle esimerkiksi ullakkokerroksen tilalle. (Helsingin kaupunki 2018.)

Lisäkerrokset aiheuttavat lisäkuormaa perustuksille. Kerrostaloissa olemassa olevien perustusten geotekninen kantavuus on usein rakennustekniseltä kannalta määräävä tekijä korottamisen mahdollisuudelle (Sundström 2014, 69). Perustusten kantavuudesta tulee teettää kantavuuslaskelmat. Valtioneuvoston asetuksen rakennuksen esteettömyydestä (241/2017) mukaan hissi vaaditaan, jos kerroksia on kolme tai enemmän. Hissi on siis käytännössä edellytys lisäkerrosrakentamiselle. Jos hissiä ei talossa ole, se voidaan myös korottamisen yhteydessä lisätä. (Soikkeli ym. 2015, 28.) Lisäkerroksia rakentaessa voidaan parantaa myös yläpohjan lämmöneristystä, sillä vanha yläpohja joudutaan joka tapauksessa purkamaan.

Kunnilla on erilaisia vaatimuksia lisäkerrosten suhteen, esimerkiksi ylin kerros on sisennettävä lisäkerrosta rakennettaessa tai lisäkerroksen rakentamisen yhteydessä vaaditaan pihajärjestelyiden kohentamista. Lisäksi lisäkerrokset eivät saa varjostaa ympäröivien rakennusten huoneistoja. (Lukkarinen ym. 2011, 24.)

Lisäkerrosten rakentamisessa tulee noudattaa voimassa olevia energiatehokkuusvaatimuksia, jonka vuoksi talon energiatehokkuutta saadaan parannettua lisärakentamisen avulla.

Lisäkerrosten rakentamisen seurauksena kerrostalon paloturvallisuusvaatimukset voivat tiukentua. Puurakenteisia lisäkerroksia voidaan tehdä enintään kaksi päällekkäin. Tällaisessa tapauksessa kyseiset kaksi lisäkerrosta sekä ylin betonirakenteinen kerros tulee palosuojata sprinkler-järjestelmällä. (Puuinfo 2020.)



KUVA 1. Mustalahdenkatu 19, Tampere. Kaksi lisäkerrosta rakennettuna vuonna 1964 valmistuneeseen asuinkerrostaloon Tampereen Amurissa.

1.1.2 Ullakkorakentaminen

Ullakkorakentaminen on uudisrakentamiseen verrattavaa täydennysrakentamista, johon liittyy vaativia juridisia, teknisiä ja kaupunkikuvallisia erityistekijöitä (Ympäristöhallinto 2016). Etenkin vanhoissa rakennuksissa on usein ullakkotilaa, jonne voidaan rakentaa asuntoja. Tilan korkeus on määräävä tekijä määriteltäessä ullakon soveltuvuutta asuinrakentamiseen. Asiaan vaikuttavat tämän lisäksi myös muun muassa suojelukysymykset. (Helsingin kaupunki 2018.) Varhaisessa vaiheessa ennen rakentamispäätöstä taloyhtiön kannattaa hankkia myös ullakkotilan kunto- ym. selvitykset sekä varmentaa ullakon mitat tarkemittauksella. Pelkästään vanhoihin piirustuksiin ei voida luottaa. (Ympäristöhallinto 2016.) Ullakolle ei yleensä ole vedetty lämpö- vesi tai viemäriinjoja ja tiloissa on vain perussähkö, joten käytännössä nämä joudutaan toteuttamaan uudisrakentamista vastaavina. Usein joudutaan tekemään uudet hormit LVISA-tekniikalle kellarista asti, jolloin sopivien paikkojen löytäminen linjausten viemiselle kerrosten läpi voi olla hankalaa. (Ympäristöhallinto 2016.) Ullakkorakentamisen yhteydessä tulee usein tarve rakentaa hissi rakennukseen, jos kerrosluku nousee laajennuksen myötä yli kolmeen. Tämä voi aiheuttaa huomattavia lisäkustannuksia, mutta toisaalta hissien rakentaminen nostaa kiinteistössä olevien asuntojen arvoa. Ullakolle rakennettavan huoneiston valonsaannista ja paloturvallisuudesta on huolehdittava. (Lukkarinen ym. 2011, 25.)

1.1.3 Leveysuuntainen laajentaminen

Rakennukseen voidaan joissain tilanteissa rakentaa laajennusosa esimerkiksi talon päätyyn. Rakennuksen laajentaminen muutoin kuin hissien, parvekkeen tai kylpyhuone-elementtien muodossa soveltuu vain harvoihin kohteisiin. Uuden runkosyvyyden toteuttaminen ja tonttijärjestelyt voivat olla haasteellisia. Rakennuksen runkosyvyyden kasvattaminen vähentää rakennuksen keskellä olevien huoneistojen luonnonvalon saantia. (Lukkarinen ym. 2011, 24.) Rakennuksen jatkaminen vaatii useimmiten kaavamuutoksen (Helsingin kaupunki 2018).

1.1.4 Kellarikerroksen muuttaminen asuinkäyttöön

Rakennuksissa saattaa olla tiloja, jotka ovat vähäisessä käytössä tai eivät palvele nykyistä käyttötarkoitusta. Näiden tilojen muuttaminen toiseen käyttöön vaatii käyttötarkoituksen muutoksen. Tilan käyttötarkoituksen muutos saattaa edellyttää asemakaavan muutosta tai poikkeamispäätöstä. Joissakin tilojen käyttötarkoituksen muutoksissa pelkkä rakennusluvan hakeminen voi riittää. Yleisimpiä käyttötarkoituksen muutoksia ovat autotallin tai toimistotilan muutos asuintilaksi, varastotilan muutos liiketilaksi tai myymälätilan muutos ravintola-huoneistoksi tai päiväkodiksi. Käyttötarkoituksen muutos voi kohdistua myös ta-loyhtiön yhteistiloihin, jotka ovat vajaakäytöllä.

Kellarin muuttaminen asuintarkoitukseen ei kuitenkaan onnistu helposti, koska maanpäällisen kellarikerroksen muuttaminen asuinhuoneistoiksi riippuu muun muassa ikkunoiden rakentamismahdollisuuksista, kosteusteknisistä järjestelyistä, ääneneristävyydestä, lämmöneristävyydestä ja rakennusten nykyisestä käyttötarkoituksesta. Kellarikerroksen muuttaminen asuinkäyttöön edellyttääkin yleensä alapohjan lämmöneristyksen parantamista, koska asuinkerrostalojen maanpäällinen kellarikerros on usein puolilämmintä tilaa, jonka alapohja on heikosti lämmöneristetty. Kellarikerroksen huonekorkeus on usein vain 2,5–2,6 m. Välipohjan äänen- ja lämmöneristyksen parantaminen pienentää huonekorkeutta, jolloin huonekorkeus saattaa jäädä niin matalaksi, että se estää lisärakentamisen. (Lukkarinen ym. 2011, 25.) Kellarikerroksen rakenteiden kosteustekninen käyttäytyminen, kuten kapillaarinen kosteuden nousu perustuksissa tulee huomioida muutettaessa tiloja lämpimiksi tiloiksi.

1.1.5 Uuden tontin lohkominen tai uusi rakennus asuintontille

Suurella tontilla voi olla tilaa kokonaan uudelle rakennukselle. Tällöin olemassa olevasta tontista lohkotaan osa, joka voidaan myydä tai vuokrata rakentavalle taholle. Näin toimittiin esimerkiksi As Oy Lapintie 9:n lisärakentamishankkeessa Tampereella. Uusi asuinrakennus tuli osaksi vanhaa yhtiötä ja lisärakentamisesta saaduilla tuotoilla maksettiin putkiremonttilaina (kuva 2). Joskus hyvä paikka uu-

delle rakennukselle löytyy kahden tontin rajalta – tällöin on mahdollista muodostaa kahdesta naapuritontista lohkottu uusi tontti. Myös kaupungin tai kunnan maata on joskus mahdollista liittää muodostettavaan uuteen tonttiin (Helsingin kaupunki 2018).



KUVA 2. As Oy Lapintie 9, Tampere. Taloyhtiön suurelle tontille oli mahdollista rakentaa kokonaan uusi asuinkerrostalo. Vasemmalla taloyhtiön vuonna 2016 valmistunut rakennus ja oikealla vuonna 1972 valmistunut rakennus.

Tonttijärjestelyjen yhteydessä taloyhtiö voi joutua luovuttamaan maata toiselle taloyhtiölle. Uusi rakennus voidaan rakentaa osaksi olemassa olevaa taloyhtiötä. Näin tehdään esimerkiksi silloin, kun uuden erillisen tontin muodostaminen ei syystä tai toisesta onnistu. (Tampereen kaupunki 2020, 4.) Tämä ratkaisu on mahdollinen, mikäli tontti on iso ja rakennusoikeutta on vielä jäljellä tontilla tai lisää rakennusoikeutta hankitaan asemakaavamuutoksella. Yhtiökokous päättää rakennusoikeuden myymisestä ja tähän liittyvästä yhtiöjärjestysmuutoksesta sekä päättää uusien osakkeiden luovuttamisesta.

1.1.6 Hissin rakentaminen asuinkerrostaloon

Nykymääräysten mukaan asuintaloon tarvitaan hissi, jos käynti asuntoon on kolmannessa tai sitä korkeammassa kerroksessa. Väestön ikääntyessä tarve esteettömille, hissillisille asunnoille kasvaa. Rakennukseen voidaan tehdä uusi hissi puretun hissien tilalle tai uuteen hissikuiluun. Hissikuilu voidaan rakentaa vanhan rakennuksen porrashuoneen tilalle, porrashuoneeseen niin että portaiden koko pienenee tai rakennuksen vaipan ulkopuolelle valmiina hissitornielementteinä (Lukkarinen ym. 2011, 23).

Hissi voidaan rakentaa taloon esimerkiksi lisäkerroksia rakennettaessa ja hissittömissä rakennuksissa se on edellytys lisäkerrosrakentamiselle. Hissien asentaminen vanhoihin taloihin on usein teknisesti haastavaa ja hissiremonttien kustannukset muodostavat suuren osan lisärakentamishankkeen kustannuksista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myöntää avustuksia hissien rakentamiseen vanhoihin kerrostaloihin ja vanhojen hissien korjaamiseen. Avustusta voi saada enimmillään 45 % hyväksyttävistä rakentamis- tai korjauskustannuksista. Lisäksi eräät kaupungit avustavat uusien hissien rakentamista. (Lukkarinen ym. 2011, 23.)

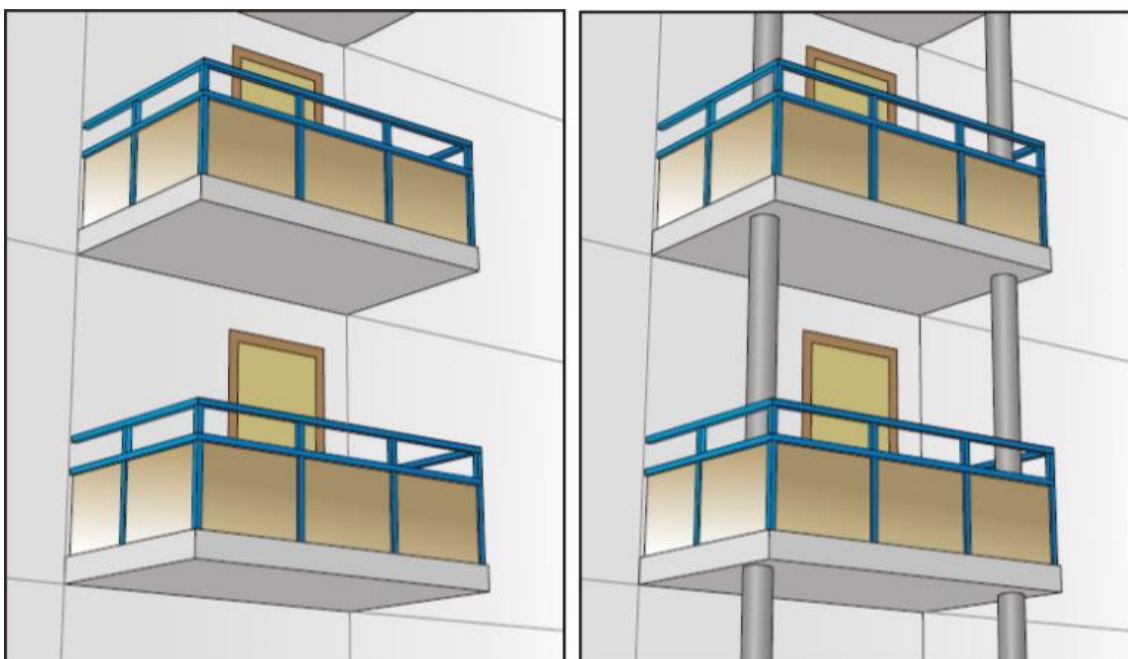
Vanhan hissien korottaminen on myös mahdollista, mutta usein uuden hissien rakentaminen on teknisesti ja taloudellisesti järkevämpää. Hissirakentaminen vaatii aina rakennusluvan. Hissi nostaa rakennuksen asuntojen arvoa ja talon haluttavuus alueellisesti saattaa kasvaa. Hissi parantaa myös asumisen laatua ja asuinrakennuksen toiminnallisuutta. (Lukkarinen ym. 2011, 23.)

1.1.7 Asuntokohtainen lisärakentaminen

Asuntokohtaisella lisärakentamisella tarkoitetaan sitä, kun vanhan asunnon asuinpinta-alaa lisätään esimerkiksi kylpyhuone-elementein, parveke-elementein tai laajentamalla kellari- tai ullakkotila asuinkäyttöön. Kylpyhuone- ja parveke-elementit asennetaan rakennuksen julkisivun kylkeen joko itsekantavina

torneina tai pilareiden sekä vetotankojen avulla (kuva 2). Kylpyhuone-elementit voivat sisältää myös kylpyhuoneiden talotekniikan, pinnat ja kalusteet (elementtisuunnittelu 2010).

Asuntokohtainen ullakkolaajennus poikkeaa kiinteistökohtaisesta ullakkolaajennuksesta vaatimusten osalta lähinnä siten, että hissivaatimuksia ei synny. Samalla kun lisätään asuntojen pinta-alaa, niin parannetaan niiden toiminnallisuutta ja asuvuutta. (Lukkarinen ym. 2011, 22.).



KUVA 2. Ulokeparveke sekä pilareilla kannatettu parveke (Betoniteollisuus Ry)

1.1.8 Purkava uudisrakentaminen

Purkavassa uudisrakentamisessa puretaan elinkaarensa päässä oleva rakennus ja rakennetaan sen tilalle uusi rakennus. Rakennusten purkaminen ja korvaaminen uudella on harvinaista, mutta näin voidaan joskus ratkaista haastava tilanne. (Helsingin kaupunki 2018.) Rakennuksen purkaminen edellyttää aina tarkkaa selvittämistä ja korjaustoimien kannattavuustarkastelua. Purkamisen edellytys on, että rakennuksella ei ole suojeluarvoa. (Tampereen kaupunki 2020, 4.)

Jos nykyisellä tontilla on rakennusoikeutta jäljellä, niin purkavaan uudisrakentamiseen ei tarvita asemakaavamuutosta, mikä nopeuttaa rakennusprosessin alkamista (kuva 3). Näsilinnankatu 21:n lisärakentamishankkeessa vanha 3-kerroksinen liikerakennusosa Vanha Painotalo purettiin ja rakennettiin uusi 8-kerroksinen asuinkerrostalo tilalle. Asemakaavamuutosta eikä maankäyttösopumusta ei tarvittu hankkeen käynnistämiseen.



KUVA 3. Näsilinnankatu 21, Tampere. Purkavaa uudisrakentamista.

1.3.2019 alkaen asunto-osakeyhtiölaki ei vaadi purkavaan uusrakentamiseen enää osakkaiden yksimielistä päätöstä, vaan yhtiökokous voi päättää asiasta 4/5:n määräenemmistöllä. Käytännössä purkava uusrakentaminen on yleensä taloudellisesti tarkoituksenmukaista lähinnä 1960-80 luvulla rakennetussa, suurten peruskorjausten edessä olevassa matalahkossa taloyhtiössä, joka on kasvukeskuksessa hyvien liikenneyhteyksien varrella ja saatavissa on paljon lisärakennusoikeutta. Laki helpottaa erityisesti kehittyvien kaupunkialueiden maankäyttö- ja asuntopolitiikan toteutusta. (Oikeusministeriö 2019.)

2 LISÄRAKENTAMISEN KANNATTAVUUS

2.1 Taloudellinen kannattavuus

Taloyhtiöille suurien lisärakentamishankkeiden isoin haaste on niiden taloudellinen kannattavuus. Lisärakentamishankkeisiin ei ryhdytä, ellei taloyhtiö saa lisärakentamisesta merkittävää taloudellista hyötyä. Hankkeesta saatava taloudellinen hyöty tulisi selvittää ja laskea aikaisin esiselvitysvaiheessa ennen kuin aletaan suunnitella hanketta pidemmälle. Merkittävä taloudellinen hyöty tarkoittaa käytännössä tulevien remonttien rahoittamista lisärakentamisesta saatavilla tuloilla. Mitä suurempi korjausvelka taloyhtiössä on, yleensä sitä kiinnostuneempi se on.

Taloudellinen kannattavuus ei ole niin merkittävä tekijä pienemmissä lisärakentamishankkeissa, kuten asuntokohtaisessa lisärakentamisessa. Lisärakentamishankkeeseen voidaan lähteä myös siitä syystä, että halutaan lisää tiloja tai muutettua tiloja enemmän tarkoituksenmukaiseksi.

Haastattelemani lisärakentamisen konsultaatiopalveluita taloyhtiöille tarjoavan Antti Saxlinin mukaan voidaan tyypillisesti puhua noin 1 miljoonan euron tai suuremmasta tulosta, joka taloyhtiön tulisi lisärakentamisesta saada, jotta hanke olisi taloudellista järkevä toteuttaa ja kiinnostus hanketta kohtaan heräisi. Tämä tulomäärä koskee suurimpia kaupunkoja, kun rakennetaan uutta asuinkerrostaloa tontille. Jokainen hanke on kuitenkin aina tapauskohtainen. Pienemmissä lisärakentamishankkeissa, kuten lisäkerrosrakentamisessa taloudellinen hyöty voi olla pienempikin, jotta hankkeeseen ryhdytään.

2.2 Kannattavuuden mittaaminen

Lisärakentamishankkeen osapuolia ovat kiinteistön omistajat, asukkaat, naapurit, kunnan kaavoitusviranomaiset, rakennusvalvontaviranomaiset, suunnittelijat ja rakennusliikkeet. Hankkeen osapuolilla on usein eri intressit, miksi hanke halutaan toteuttaa tai olla toteuttamatta. Jotta lisärakentamishanke toteutuisi, niin

asukkaiden ja taloyhtiön tulee tehdä myötämielinen päätös lisärakentamisen suhteen. Rakennuttajan ja rakennusliikkeen tulee löytää mahdollisimman monia osapuolia miellyttävät ratkaisut lisärakentamishankkeeseen. Mahdollisten sijoittajien tulee olla hankkeen kannalla. Kaupungin tai kunnan mielestä hankkeen on oltava järkevä toteuttaa ja siitä on kunnalle positiivisia vaikutuksia. Kaikkien osapuolten intressit tulee täytyä, jotta hankkeeseen ryhdytään. Hankkeen kannattavuus on aina tapauskohtaisesti tarkistettava, sillä siihen vaikuttavat huomattavasti muun muassa lisärakentamisen määrä, kunnan lisärakentamista koskevat päätökset, tontin omistussuhteet, pysäköintijärjestelyt sekä alueen asuntojen myyntihinnat (Ympäristöhallinto 2016). Askel askeleelta eteneminen yhteistyössä hankkeen osapuolien kanssa on avain lisärakentamishankkeen etenemiseen.

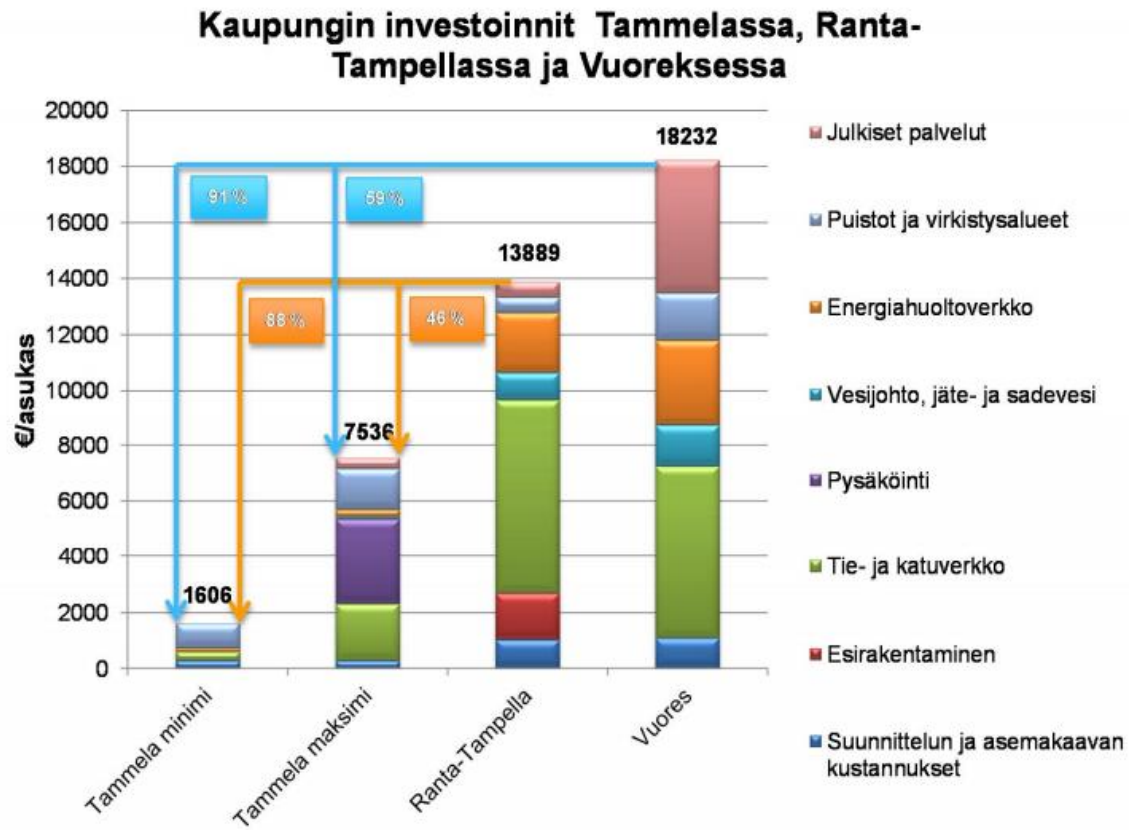
Hankkeen kannattavuus saattaa kasvaa, kun lisärakentamista tarkastellaan alueellisesti. Yhteissuunnitelmat täydennysrakentamisesta eivät ole vielä yleisiä, vaikka yhteistyöllä voisi saada enemmän hyötyä kuin haittaa tämän tapaisissa hankkeissa ja yhteishankkeet voisivat olla järkeviäkin (Saxlin, 2021). Yhteissuunnitelma edellyttäisi vuoropuhelua lisärakentamisesta naapuritaloyhtiöiden kanssa. Lisärakentamiseen saadaan uusia vaihtoehtoja, kun suunnittelualue ei rajaudu vain omalle tontille ja voidaan suunnitella ja toteuttaa esim. keskitettyjä pysäköintiratkaisuja. Vuoropuhelu ja yhteissuunnittelu korostuvat, kun yhteistä ovat pihat, liikenne, pysäköinti ja kaupunkikuva. Haasteena on saada myöntävä päätös joka taloyhtiöltä hankkeeseen lähdetessä. Esimerkiksi Tampereella yhteishanke tuottaa myös konkreettista hyötyä maankäyttömaksun alennuksen kautta.

Kannattavuutta mitataan usein taloudellisesti, mutta kannattavuus voi olla muutakin kuin euromääräinen hyöty taloyhtiölle. Kannattavuuteen on myös inhimilliset mittarit kuten asumisen laatu ja asumismukavuus. Usein menojen ja tulojen suhde on kuitenkin määrittävin tekijä kannattavuutta mitattaessa. Lisärakentamisen taloudelliset hyödyt voidaan jakaa välillisiin ja välittömiin taloudellisiin hyötyihin. Välittömät hyödyt konkretisoituvat taloyhtiölle välittömästi esim. osakeantina tai lisärakennettujen tilojen myyntinä. Välillisillä hyödyillä tarkoitetaan sellaisia hyötyjä, jotka realisoituvat vanhoille osakkaille pidemmän ajan kulu-

essa tai asunto-osakkeiden arvonmuutoksen kautta esim. lisärakentamisella rahoitetun peruskorjauksen myötä. (Timo 2015, 27.) Lisärakentamisen kannattavuuden ratkaisee saatu hyöty suhteessa haittoihin. Jokainen osakas miettii hankkeen positiiviset ja negatiiviset puolet. Raha toimii vain yhtenä arvona kannattavuutta mitattaessa. Lopputuloksena yksittäiset osakkaat päättävät arvotuksensa mukaan haluavatko edistää lisärakentamishanketta taloyhtiössään. (Saxlin 2021.)

2.3 Lisärakentamisen edut ja haitat

Lisä- ja täydennysrakentamisella on monia positiivisia vaikutuksia yhteiskuntasolla ja kaupungit ja kunnat suhtautuvat täydennysrakentamiseen hyvin myönteisesti. Kunnan infraan ja palveluiden liittyvien investointien kannalta täydennysrakentaminen on hyvinkin edullista, koska aikaisemmille investoinneille saadaan lisää käyttäjiä ja lisäinvestointitarpeet ovat huomattavasti uudisalueita pienemmät (Nykänen ym. 2013, 3). Kuvasta 3 havaitaan täydennysrakentamisen edullisuus infran ja palveluiden osalta (Nykänen ym. 2013, 91). Tammela on rakennettu vanha kaupunginosa, jossa tehdään täydennysrakentamista. Ranta-Tampella on uusi kaupunginosa kantakaupungin kyljessä. Vuores on uusi kaupunginosa ja sijaitsee hieman etäämmällä vanhoista kaupunginosista.



KUVA 3. Tammelan täydennysrakentamisen edullisuus infrainvestointien osalta verrattuna uudisalueiden rakentamiseen (Nykänen ym. 2013, 91).

Lisärakentamishankkeisiin ryhtymistä edesauttaa suurten kaupunkien keskustojen tonttipula, kaupungistumisen jatkuminen ja kaupunkirakenteen tiivistämisen tuomat lukuisat edut. Kasvukeskuksissa maapolitiikan linjauksilla ja asuntopoliitiikalla pyritään lisäämään lisä- ja täydennysrakentamisen osuutta asuntotuotannossa (Timo 2015, 25). Maankäytön tehostamista ohjataan kaavoituksella mikä osaltaan edesauttaa täydennysrakentamista.

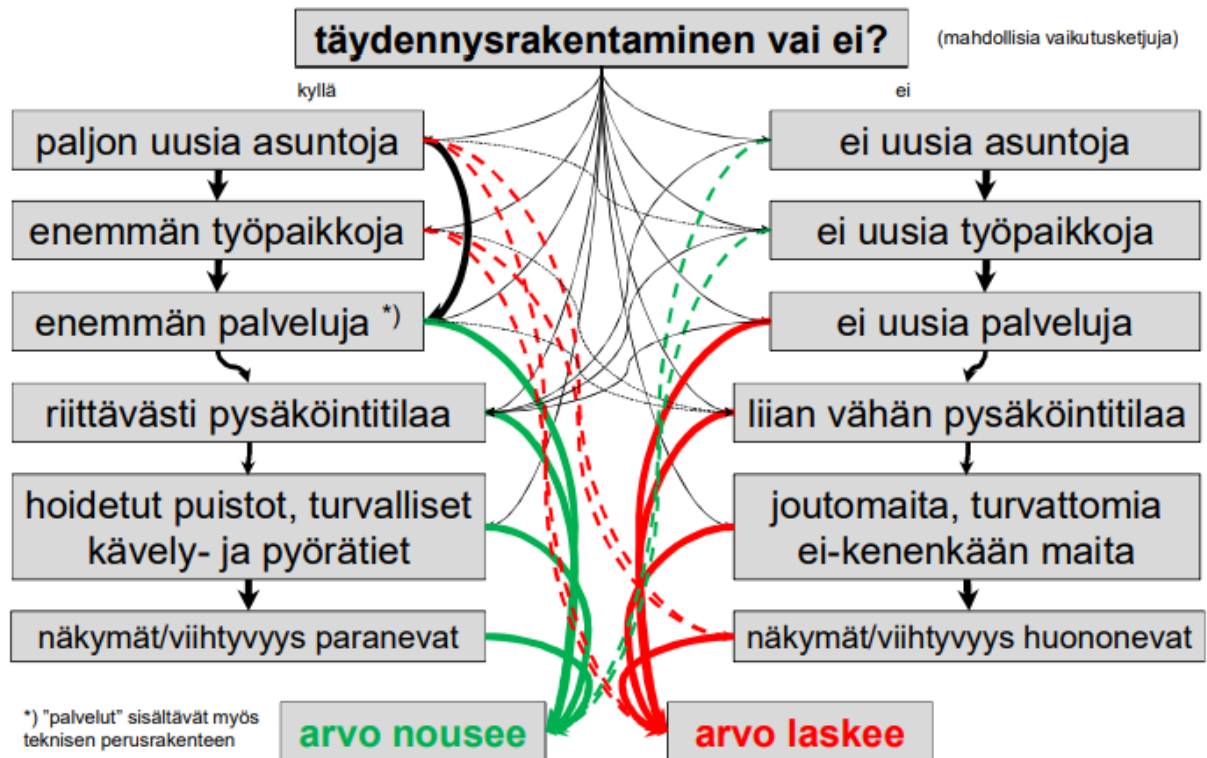
Lisärakentamisen vuoksi asukas voi kokea asuntonsa arvon myös laskevan esimerkiksi ylimmän kerroksen asunto, jonka päälle rakennetaan uusi lisäkerros, ei ole enää jatkossa ylimmän kerroksen asunto. Muutos herättää monesti vastarintaa ja asukkaat voivat kokea lisärakentamisen huonona ja asuntonsa arvoa alentavana asiana. Asuminen on tunneperäinen asia ja omassa lähipiirissä tapahtuva lisärakentaminen saattaa herättää asukkaissa ennakkoluuloja ja vastustusta, vaikka uudistuksia ei välttämättä periaatteessa vastustettaisikaan.

Asukkaat saattavat kokea lisärakentamisen asumisolojen yksipuolisena huonontumisena. Kyseessä on niin sanottu NIMBY-ilmiö (not in my backyard). Lisärakentaminen tulisi suunnitella ottamalla huomioon alueen ja rakennuksen lähtökohdat ja tavoitteet. Lisärakentamishanketta suunniteltaessa tulee ottaa kaikki osapuolet huomioon ja on tutkittava mitä asioita asukkaat arvostavat. Lisärakentaminen voi alkaa saamaan kannatusta, jos se onnistuu hyödyntämään alueen ja rakennuksen vahvuuksia ja vähentämään heikkouksia. Tällä tavalla NIMBY-ilmiö voi kääntyä YIMBY-ilmiöksi (yes in my backyard). (Lukkarinen ym. 2011, 19).

Lisärakentamisen lopputuloksena saatetaan ajautua liian tiiviiseen tilankäyttöön, jolloin kiinteistön toiminnat vaikeutuvat tai viihtyvyys voi laskea. Lisärakentamishankkeet aiheuttava usein kiinteistön pysäköintiratkaisujen muuttamista. Autopaikkojen aiheuttamat kustannukset ovat usein merkittävien lisärakentamisen taloudellista hyötyä pienentävä kustannuserä. Toisena suurena kustannuksena voi taloyhtiö joutua maksamaan kaupungille maankäyttökorvausta omalle tontille kaavoituksessa syntyvästä lisärakennusoikeudesta. Rakentamisvaiheen aiheuttamat melu- ja pölyhaitat koetaan negatiivisena asiana, minkä vuoksi lisärakentamista vastustetaan. Viheralueiden väheneminen koetaan haitallisena asiana, johon liiallinen täydennysrakentaminen saattaa johtaa.

Täydennysrakentamisella ja siten myös lisärakentamisella voi olla sekä alueen arvoa nostavia että laskevia vaikutuksia (kuva 4). Toimenpiteillä ja niiden vaikutuksilla on monenlaisia syy-seuraussuhteita eli vaikutusketjuja. Täydennysrakentaminen nostaa asuntojen ja kiinteistöjen arvoa, jos alueen haluttavuus asuinpaikkana nousee. (Nykänen ym. 2013, 80). Haluttavuus lisääntyy silloin, kun alueen arvostus ja laatu asuinympäristönä nousevat. Täydennysrakentaminen ei kuitenkaan ole arvonnousuautomaatti, vaan edellyttää aina paikallisten olosuhteiden huomioon ottamista. (Nykänen ym. 2013, 81). Kaupungeilla on iso rooli lisärakentamishankkeiden tukitoimenpiteiden suhteen. Tärkeimmät tukitoimet ovat maankäyttökorvauksen pienentäminen ja autopaikkavaatimuksen kohtuullistaminen. Poliittisen paineen vuoksi kuntien perimät maankäyttökorvaukset eivät ole kuitenkaan näillä näkymin pienentymässä lähitulevaisuudessa, sillä kunnat kamppailevat alenevan tulokertymän kanssa (Saxlin, 2021). Myös inves-

toinnit esimerkiksi puistojen rakentamiseen tai liikenneyhteyksien parantamiseen voivat olla välttämättömiä laajamittaisen täydennysrakentamisen käynnistämiseksi. (Nykänen ym. 2013, 90.)



KUVA 4. Täydennysrakentamisella ja lisärakentamisella voi olla sekä alueen arvoa nostavia että laskevia vaikutuksia (Nykänen ym. 2013, 80).

3 RAKENNUTTAMIS- JA RAKENTAMISPALVELUIDEN HANKINTATAVAT

3.1 Lisärakentamisen vaihtoehdot

Taloyhtiöillä on erilaisia vaihtoehtoja lisärakentamishankkeen rakennuttamis- ja rakentamispalvelujen hankintaan. Vaihtoehdon valintaan vaikuttaa erityisesti se, sijaitseeko rakennus omalla vai vuokratontilla. Valinta vaikuttaa myös lisärakentamisesta saatavaan taloudelliseen hyötyyn ja itse rakentamisen vastuiden jakautumiseen eri osapuolten välille. (Panschin 2009, 45.)

Omistustontilla sijaitsevat yhtiöt voivat joutua maksamaan maankäyttökorvauksen ja kaupungin vuokratontilla olevat yhtiöt voivat saada kaupungilta täydennysrakentamiskorvausta.

Omalla tontilla vaihtoehtona lisärakentamiseen on tontin osan myynti tai vuokraus tai toteuttaa suunnattu osakeanti, jolloin uudet asunnot rakennetaan osaksi vanhaa yhtiötä.

Vuokratontilla lisärakentaminen edellyttää tontin omistajan lupaa ja vuokrasopimuksen uusimista. Vuokratontilla vaihtoehtona on tontin osan luovutus takaisin sen omistajalle, joka hakee luovutetulle alueelle rakennuttajan (Nykänen ym. 2013, 66).

Muita vaihtoehtoja lisärakentamisen toteuttamiseen ovat osakkeiden myynti, talon purku ja uusi asuinrakennushanke tai taloyhtiön toimiminen itse rakennuttajana (taulukko 1).

TAULUKKO 1. Taloyhtiön lisärakentamisvaihtoehdot omalla ja vuokratontilla.

Vaihtoehdot	Oma tontti	Vuokratontti
Tontin osan myynti	X	
Tontin osan vuokraus	X	
Vuokratontin osan luovutus takaisin kunnalle tai yksityiselle		X

Suunnattu osakeanti ulkopuoliselle	X	X
Osakkeiden myynti, talon purku ja uusi asuinrakennushanke (purkava uudisrakentaminen)	X	X
Taloyhtiö rakennuttaa itse lisää asuntoja tontilleen	X	X

Jos taloyhtiöllä on suuri tontti, voi olla mahdollista lohkoa tontti kahteen osaan ja myydä uusi tontti esimerkiksi rakennusliikkeelle. Tällaisesta omaisuuden myynnistä saatu tulo on yhtiölle veronalaista tuloa. Omaisuudesta saadusta myyntihinnasta ei kuitenkaan veroteta erikseen, vaan myyntituotto on tilikauden tuloa muiden tulojen tapaan. Jos myynnistä saadut varat käytetään samalla tilikaudella esimerkiksi vuosikuluna vähennettävään korjausurakkaan, ei myynnistä tällöin synny myyntitilikaudelta verotettavaa voittoa. (Helsingin kaupunki 2018.) Omalla tontilla voidaan lisärakentamishanke toteuttaa myös tontin osa vuokraamalla samalla kun myydään lisärakennusoikeus. Tällöin taloyhtiö saa jatkuvaa tasaista veronalaista vuokratuloa ja sen tulee tilinpäätöksessä kohdistaa riittävästi vähennyskelpoisia menoja nollatulokseen pääsemiseksi ja yhteisöverolta maksun välttämiseksi.

Lisärakentaminen on mahdollista myös kaupungin vuokratontilla. Eräät kunnat lunastavat vuokratontin osan takaisin taloyhtiöltä ja samassa yhteydessä uusiin vuokrasopimus. Suuremmat kaupungit kuten Helsinki ja Tampere maksavat tontin luovutuksen yhteydessä täydennysrakentamiskorvausta lisärakentamisen kannustamiseksi. Lisärakentaminen kaupungin vuokratonteilla on byrokraattisempaa verrattuna siihen, että taloyhtiö itse myy maapohjan ja rakentaa samaan yhtiöön lisää asuntoja. Jos kiinteistön osan luovuttamisen johdosta yhtiöjärjestykseen joudutaan tekemään muutoksia, tulee muutokseen saada 2/3 määränemistö yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista, mikäli luovutus koskee vain sellaista kiinteistön osaa, jossa ei ole osakkeenomistajien hallinnassa olevia tiloja, eikä luovutus vaikuta olennaisesti osakkeenomistajien huoneistojen käyttämiseen. Jos nämä kriteerit eivät täyty, vaaditaan päätökseen kaikkien osakkeenomistajien suostumus.

Suunnattu osakeanti on taloudellisesti järkevin vaihtoehto, jos asunnot rakennetaan vanhaan taloyhtiöön (esim. lisäkerrosrakentamisessa), sillä osakeannin kautta taloyhtiö saa pääomatuloja eikä verotettavaa tuloa synny. Suunnatussa osakeannissa taloyhtiön yhtiöjärjestystä muutetaan merkitsemällä uusia osakkeita, joihin on sidottu lisärakennusoikeus. Yhtiö myy merkintäoikeuden uusiin osakkeisiin rakennusliikkeelle tai rakennuttajalle, joka toteuttaa lisärakennushankkeen ja myy huoneistot eteenpäin. Osakkeiden merkintähintana saadut varat ovat taloyhtiölle verovapaata pääomasijoitusta (Lukkarinen ym. 2011, 21). Rakennusoikeuden myynnistä saadut tulot mahdollistavat taloyhtiön ryhtymisen laajaan korjaushankkeeseen. Yhtiökokous päättää 2/3 määräenemmistöllä yhtiöjärjestysmuutoksesta ja uusien osakkeiden antamisesta. Jos kiinteistössä on vähäisessä käytössä olevia yhtiön suorassa omistuksessa olevia tiloja, niitä voi olla mahdollista muuttaa asuinkäyttöön. Yhtiökokous päättää 2/3 määräenemmistöllä yhtiöjärjestysmuutoksesta ja uusien osakkeiden antamisesta, mikäli tiloja muutetaan asuinkäyttöön.

Lähtökohtana hankkeiden toteuttamiselle on yleensä aina se, että taloyhtiö ei toimi rakennuttajana, vaan rakennusoikeus myydään ulkopuoliselle toimijalle (Helsingin kaupunki 2018). Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki ei suoraan kiellä taloyhtiön toimimista rakennuttajana, mutta rakennuttamiseen sisältyy merkittäviä taloudellisia riskejä, jotka eivät sovi taloyhtiön toimintaan. Taloyhtiö voi toimia itse rakennuttajana pienissä hankkeissa, kuten ullakkorakentamisessa. Rakennuttaminen on kuitenkin haastavaa ja tappioriski on myös suuri, jos esimerkiksi markkinatilanne heikkenee ja asuntoja ei saadakaan kaupaksi.

Purkavassa uudisrakentamisessa taloyhtiön osakkeet myydään tai lunastetaan, talo puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi rakennus. Tämä vaihtoehto sopii lähtökohtaisesti kiinteistöille, joilla on hyvin rakennusoikeutta ja joiden nykyiset rakennukset ovat huonokuntoisia. Lisäksi kiinteistön sijainnin tulee olla kasvukyksessä missä rakennusoikeuden arvo on korkea.

Lisärakentamishankkeen toteutus on taloyhtiön kannalta haasteellista kaikissa vaihtoehdoissa. Kun hankkeet edellyttävät uuden asemakaavan laatimista, saadaan sitova sopimus tontin tai osakkeiden myynnistä yleensä vasta asemakaavan tultua lainvoimaiseksi (Nykänen ym. 2013, 69).

3.2 Maankäyttökorvaukset ja täydennysrakentamisen kannustimet

Kaavamuutoksen tuoma rakennusoikeuden kasvu nostaa tontin arvoa. Omistustonteilla neuvotellaan maankäyttösopimus kaupungin kanssa, jos tontinomistajalle tulee täydennys- tai lisärakentamisesta johtuvasta kaavamuutoksesta merkittävää hyötyä. Hyöty määritellään tapauskohtaisesti riippuen muun muassa rakennuspaikan sijainnista ja rakentamisen edellyttämistä järjestelyistä. Suurimmat kaupungit ovat määritelleet itse omat maankäyttösopimuskorvauksensa perustuen maankäyttöpolitiikkaan.

Tampereella kaupunki perii maankäyttösopimuskorvausta eli maankäyttömaksua 40 prosenttia kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta. Korvausta ei kuitenkaan peritä alle 100 000 euron arvonnoususta. Tampereen kaupunki on tehnyt merkittävät kannustimet täydennysrakentamiseen ja maankäyttömaksun pienentämiseen. Jos omistustontilla sijaitsevassa asuinkorttelissa tehtävä lisärakentaminen vaatii kaupungilta vain vähän uuden kunnallistekniikan ja muun infrastruktuurin rakentamista, voidaan maankäyttösopimuksessa jättää enintään 85 prosenttia kaavamuutoksella saatavasta arvonnoususta huomioimatta. Vastaava arvonnousun alennus toteutetaan Tampereella myös puutalorakentamiskohteissa. Maksimaalinen 85 prosentin vähennys tehdään, mikäli vähintään neljä kohtaa seuraavista toteutuu (taulukko 2). Kaupunki arvioi kohtien painotukset tapauskohtaisesti. (Tampereen kaupunki.)

TAULUKKO 2. Tampereella sekä maankäyttökorvauksen alentamiseksi enintään 85%, että 85% maavuokran alennus edellyttävät vähintään neljän ehdon kahdeksasta täyttymistä (Tampereen kaupunki).

Sekä kaavamuutoksella saatu arvonnousun maksimaalinen 85% alennus että 85% maavuokran alennus edellyttävät vähintään neljän ehdon kahdeksasta täyttymistä:

1. Nykyisten rakennusten korottaminen tai ns. ullakkorakentaminen
2. Maanalaisia- tai kansirakenteita tai laitospysäköintiä edellyttävä lisärakentaminen tontin/korttelin sisällä
3. Täydennysrakentamisen yhteishankkeet (useampi tontti/kortteli), joita suunnitellaan kokonaisuutena
4. Käyttötarkoituksen muutokset nykyisen rakennuksen sisällä asuntorakentamiseen
5. Täydennysrakentamishanke ja hankkeen yhteydessä jo olemassa olevaan rakennukseen mahdollisesti toteutettava perusparannus edistävät merkittävästi energiatehokkuutta
6. Täydennysrakentaminen edellyttää nykyisten ei suojelullista arvoa omaavien rakennusten purkua
7. Hissin rakentaminen vanhaan rakennukseen tai muu merkittävä esteettömyyden edistäminen
8. Innovatiiviset ratkaisut, joilla edistetään rakennusten älykkyyttä, mikä voi tarkoittaa esim. rakennusten ja ihmisten vuorovaikutteisuutta älykkään IoT- teknologian eli esineiden internetin avulla, uusia asumisen, liikkumisen ja kuluttamisen malleja jakamistalouden keinoin tai uusia kaupunkimaisen asumisen konsepteja, jotka yhdistävät palveluja, asumista ja työtä hyödyntäen urbaania ympäristöä.

Maankäyttösopimus koskee aina vain omistustontilla sijaitsevia taloyhtiöitä. Maankäyttösopimuksesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 12a-luvussa. Maankäyttösopimus voidaan tehdä osapuolia sitovasti vasta sitten, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Koska jokainen kaavamuutos on erilainen, täytyy maankäyttökorvauskin aina tarkastella tapauskohtaisesti. Jos täydennysrakentamista ei toteuteta kohtuullisen ajan puitteissa, maankäyttösopimuskorvaus peritään täysimääräisenä takaisin. (Tampereen kaupunki.) Maanomistajan tulee luovuttaa sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vakuus, joka määritellään aina tapauskohtaisesti sellaiseksi, että se kattaa sopimusvelvoitteet. Jos kunta ja maanomistaja eivät pääse sopimukseen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta, kunta voi periä kehittämiskorvausta käyttötarkoituksen muutoksesta, rakennusoikeudesta ja rakennusoikeuden lisäyksestä aiheutuvasta arvonnoususta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 91 c §.)

Kunnan vuokratontilla osa kunnista maksaa tontin vuokralaiselle täydennysrakentamiskorvauksena osan lisärakentamisen tuomasta arvonnoususta. Korvaus määritellään kohdekohtaisesti ja saatava tulo on veronalaista. Täydennysrakentamiskorvauksen edellytys on, että tontin osa luovutetaan takaisin kunnalle ja tontin vuokrasopimus uusitaan. Tampereella vuokratontilla sijaitsevan taloyhtiön vuokraa voidaan alentaa enintään 85 prosenttia enintään kymmeneksi vuodeksi.

Tontinvuokran alentaminen edellyttää kuitenkin, että täydennysrakentamishankkeen asemakaavamuutoksella saadaan merkittävästi lisää uutta rakennusoikeutta. (Tampereen kaupunki.) Vuokran alennus määritellään tapauskohtaisesti ja täydennysrakentamiskorvauksen saamiseksi täytyy vähintään neljän taulukossa 2 esitetyistä kohdista toteutua.

Tampereella on poikkeuksellisesti käytössä kaupunkien vuokratontilla vuokraoikeuskorvaus kannustimena täydennysrakentamiseen. Asemakaavamuutoksella on kaupungin vuokratontille saatu lisää rakennusoikeutta, johon taloyhtiöllä on ns. vuokraoikeus. Taloyhtiö voi siirtää vuokraoikeuden rakennusliikkeelle, joka maksaa siitä rahaa korvauksena. Vuokraoikeuskorvaukset ovat olleet merkittäviä. (Saxlin, 2021.)

3.3 Verotus ja rahoitus

Taloyhtiö joutuu maksamaan yhteisöveroa voitollisesta tuloksestaan. Verotettava tulos lasketaan vähentämällä veronalaisista tuloista vähennyskelpoiset menot. Lisäksi taloyhtiöt maksavat Suomessa kiinteistöveroa. Lisärakentaminen nostaa kiinteistöveron suuruutta, sillä rakennusoikeuden määrä tontilla ja rakennusten jälleenhankinta-arvo vaikuttaa kiinteistöveron määräytymiseen. Lisärakentamisen toteutustavalla on vaikutusta lisärakentamishankkeen verovaikutuksiin. Osakeannin kautta saadut tulot ovat lähtökohtaisesti verovapaita taloyhtiölle. Sen sijaan tontin osan myynnistä tai rakennusoikeuden siirrosta saatava tulo on yhtiölle veronalaista tuloa.

Taloyhtiö maksaa veroa ainoastaan voitollisesta tuloksesta. Taloyhtiöt pyrkivät tilinpäätöksessään pääsemään nollatulokseen aktivoimalla vähennyskelpoisia menoja. Taloyhtiöiden on tärkeää ajoittaa yhtiön korjaushankkeet siten, että kulut tulevat maksuun viimeistään samalla tilikaudella kuin myyntitulot. (Kortelainen 2019, 5.) Haastavaa on saada lisärakentamisesta saatavat tulot ajoitettua korjausinvestointivuodelle, sillä lisärakentaminen edellyttää usein kaavamuu-
tosta ja lupa-asioiden keston ennustaminen on vaikeaa. Taloyhtiön kannalta asemakaavamuutoksen jälkeinen lisärakentamisesta saatava myyntitulo olisi

hyvä saada myyntisopimuksessa realisoitua tilikauden alkuun (yleensä tammi-kuulle), jolloin taloyhtiöllä on kokonainen kalenterivuosi aikaa vähentää tuloista esim. korjaushankkeen menoja, jotta päästäisiin nollatulokseen.

Verosuunnittelu on taloyhtiön kannalta merkittävä asia lisärakentamishankkeessa, jotta vältetään maksamasta veroja, jotka olisi voitu välttää taitavalla tilinpäätössuunnittelulla. Tilinpäätössuunnittelulla voidaan välttää jopa satojen tuhansien eurojen verotustappiot, jotka olisi ollut vältettävissä toisin toimimalla. Taloyhtiön on syytä kiinnittää huomiota kustannusten muodostamiseen tilinpäätöksessä. Jos taloyhtiöllä on esim. useamman vuoden kestävä putkiremontti niin remontin kustannuksia voidaan kerryttää jo edellisellä tilikaudella ja tilinpäätöksessä kirjata tappioita, jotka siirretään tuleville tilikausille. Näin voidaan optimoida kustannukset verosuunnittelun mielessä. (Saxlin, 2021.) Lisärakentamisen myyntivoitosta voidaan vähentää nämä kerrytetyt kustannukset, jolloin myyntivoitosta ei tarvitse maksaa veroa. Muina tuloksensääätelykeinoina toimivat normaalit vuosikulut, asuintalovaraukset, poistot ja vastikkeiden säätely.

Suunnatulla osakeannilla saadut tulot kirjataan yhtiön osakepääomaan eivätkä ne ole verotettavaa tuloa. Suunnatusta osakeannista saatavia tuloja voidaan käyttää verovapaasti peruskorjaus- ja perusparannushankkeisiin. Tontin osan myynti tai vuokraus on puolestaan veronalaista tuloa. Maan myynnistä tulevasta voitosta on maksettava varainsiirtoveroa.

4 KAAVOITUS JA AUTOPAIKOITUS

4.1 Kaavoitustekniset asiat

Asemakaava määrittelee lisä- ja täydennysrakentamisen reunaehdot. Asemakaava määrää rakennusoikeuden määrän sekä rakennusten kerrosten- ja auto- paikkojen lukumäärän. Asemakaava on maankäytön suunnittelussa eli kaavoituksessa yksityiskohtaisin kaava, jota ohjaa kunnan yleiskaava. (Johansson 2016, 6.) Asemakaava kertoo tontilla olevan rakennusoikeuden määrän eli kuinka monta kerrosneliometriä (ke-m²) tontille on mahdollista rakentaa.

Ennen lisärakentamisen aloittamista täytyy selvittää, onko tontilla käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä vai joudutaanko hakemaan asemakaavamuutosta. Mikäli tontilla on yhä rakennusoikeutta jäljellä, asemakaavan mukaiselle hankkeelle voidaan hakea rakennuslupaa suoraan ilman poikkeamispäätöstä tai asemakaavan muutosta.

Omistustontilla asemakaavamuutosta hakee kaupungilta maanomistaja. Kaupungin vuokratontin tapauksessa hakijana voi olla kaupunki tai tontin vuokrannut taloyhtiö. Asemakaavamuutoksen läpimenoaikaa on vaikea ennustaa. Selkeä ja ristiriidaton kaavamuutos saadaan yleensä valmiiksi noin 2 vuodessa. Kaavamuutoksen tekemiseen voi kuluja useita vuosia lisää, jos kaavaluonnoksesta valitetaan. Kaavamuutoksen kustannus riippuu muutoksen laajuudesta ja vaihtelee kaupungeittain. Vähäisemmät kaavamuutokset maksavat noin 2000€, kun taas suurempien lisärakentamishankkeiden kaavamuutokset voivat maksaa 10 000€ – 20 000€.

Kaavoitettujen alueiden rakennettujen tonttien rakennusoikeus on pääsääntöisesti jo käytetty tai käyttämätöntä rakennusoikeutta on vähän jäljellä (Nykänen ym. 2013, 66). Tontilla oleva rakennusoikeuden määrä vaikuttaa tontin arvoon. Tämän vuoksi vanhan osakeyhtiön osakkeenomistajat voivat hyötyä taloudellisesti uuden asemakaavan suuremmasta rakennusoikeudesta, mikäli osakkeet myydään vasta asemakaavan muutoksen jälkeen (Nykänen ym. 2013, 72).

Mikäli kyseessä on vähäinen ylitys asemakaavan antamaan rakennusoikeuteen, niin asemakaavamuutoksen sijaan voidaan myöntää poikkeamispäätös. Poikkeamiseen tarvitaan aina perustelut ja ennen poikkeamispäätöshakemusta on neuvoteltava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.

Joissakin tilojen käyttötarkoituksen muutoksissa vain pelkkä rakennusluvan hakeminen voi riittää. (Helsingin kaupunki 2018.)

4.2 Autopaikoituksen järjestäminen

Asemakaavassa on kirjattuna pysäköintinormi, mikä määrittää autopaikkojen määrän suhteessa kerrosneliöihin (ke-m²). Kaupungin viranomaiset määrittelevät pysäköintinormin laatiessaan alueen autopaikkamitoitusta. Jos asemakaava on vanha, niin pysäköintinormiakin voi olla tarpeen muuttaa nykyisen tarpeen mukaiseksi. Pysäköintinormin autopaikkavaatimuksen pienentäminen parantaa usein oleellisesti lisärakentamisen kannattavuutta. Pysäköintinormiin vaikuttaa etenkin rakennuksen sijainti yhdyskuntarakenteessa, rakennuksen etäisyys joukkoliikenneyhteyksien varrelta ja rakennuksen käyttötarkoitus. Keskusta-alueilla on hyvien joukkoliikenneyhteyksien vuoksi pienempi autopaikkavelvoite, kuin esikaupunkialueilla.

Autopaikkojen järjestäminen on lisärakentamishankkeen kannattavuuden kannalta yksi merkittävimmistä tekijöistä. Tontilla olevat autopaikat voidaan joutua sijoittamaan uudelleen lisärakentamisen vuoksi. Lisärakentamishankkeen esiselvitysvaiheessa selvitetään, onko tontilla käyttämättömiä autopaikkoja vai onko paikoista pulaa. Lisärakentamisen esiselvitysvaiheessa tulee tarkastella, kuinka monta lisääutopaikkaa tontille tai kortteliin voidaan luontevasti ja asuinympäristöä heikentämättä sijoittaa. Näin voidaan määritellä lisäkerrosala, mikä tontille on autopaikoituksen perusteella mahdollista rakentaa. (Soikkeli ym. 2015, 176.) Jos entiset ja uudet autopaikat on rakennettava hallipaikoiksi, ei nettotuottoa lisärakentamishankkeesta synny eikä hanketta kannata käynnistää. Hallipaikkojen rakentamiskustannukset ovat moninkertaiset maantasopaikkoihin verrattuna (taulukko 3).

Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja on yleensä tarve muuttaa rakennetuiksi pysäköintipaikoiksi, jotta lisärakentamiselle saadaan tilaa. Keskitetyt pysäköintilaitokset tarjoavat mahdollisuuden vähentää pysäköintipaikkoja tonteilla (Nykänen ym. 2013, 55.) Pysäköintipaikkojen määrän säätäminen tarpeen mukaiseksi, vuoroitaispysäköintiin siirtyminen ja keskitetyt pysäköintiratkaisut parantavat lisärakentamisen kannattavuutta. Samalla on tärkeää huolehtia siitä, että pysäköintipaikkojen käytettävyys ei heikkene. Jos pysäköintiratkaisuja tutkitaan alueittain ja kortteleittain, saadaan kehitettyä enemmän vaihtoehtoja niiden toteuttamiseksi. (Nykänen ym. 2013, 66.)

TAULUKKO 3. Yhden autopaikan kustannukset eri pysäköintiratkaisuissa. (Oasmaa ym. 2009, 8)

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

Lähitulevaisuudessa tapahtuvan autokannan sähköistymisen vuoksi taloyhtiöt joutuvat joka tapauksessa investoimaan voimakkaasti autopaikkojen latauspisteisiin. Lisärakentaminen ja mahdolliset autopaikoituksen uudelleen järjestelyt kannattaa huomioida ennen, kun tehdään näitä isoja investointeja.

5 LISÄRAKENTAMISHANKKEEN SUUNNITTELUN KULKU

Lisärakentamishankkeen kulun etenemisen tietolähteenä on käytetty pääosin Helsingin kaupungin täydennysrakentamiseen painottuvaa verkkosivustoa ja siellä olevaa kuvausta täydennysrakentamisprojektin kulusta. Projektin kulkua on havainnollistettu omilla kaavioilla.

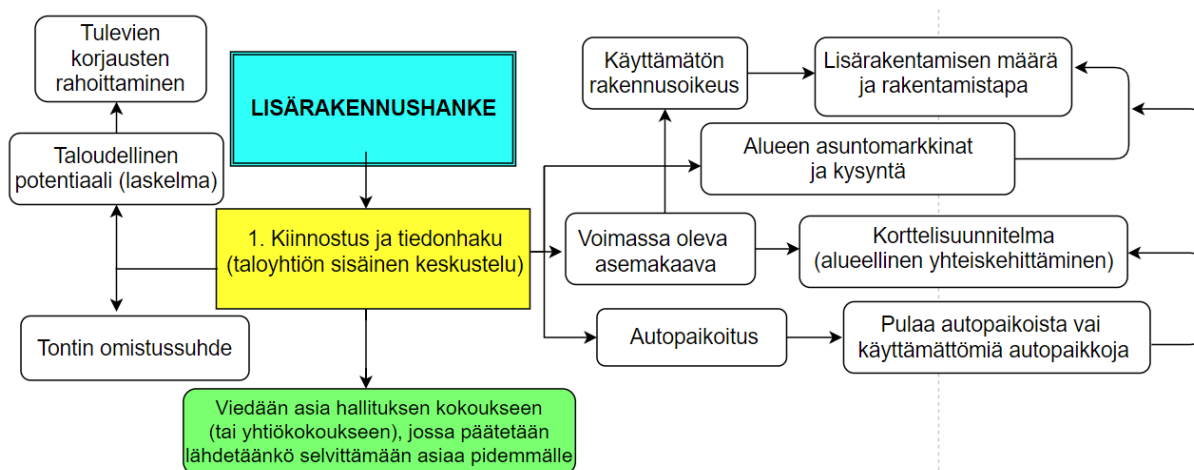
5.1 Kiinnostus ja tiedonhaku

Hankkeen perusedellytyksenä on, että kiinnostus herää lisärakentamista kohtaan. Aloite lisärakentamiseen voi tulla asukkaalta, hallituksen jäseneltä tai isännöitsijältä. Alkaa pohdinta voisiko tontille rakentaa lisää. Kiinnostukseen liittyy yleensä vahvasti tulossa olevien remonttien rahoittaminen lisärakentamisesta saatavilla tuloilla. Taloyhtiön sisällä tulee pohtia, onko lisärakentamiselle tarvetta ja halukkuutta. Asukkaiden tulee pohtia, minkälaista lisärakentamista tontille halutaan. Lisärakentaminen tarjoaa asukkaille mahdollisuuden kehittää omaa asuinympäristöään mieleiseensä suuntaan. Muutaman uuden asunnon rakentaminen voi olla kannattavaa esim. tiiviisti rakennetuilla keskusta-alueilla, kun taas väljemmillä esikaupunkialueilla on yleensä kannattavampaa rakentaa kerralla enemmän.

Kiinnostuksen herättyä alkaa tiedonhaku lisärakentamisesta. On tärkeää tutustua voimassa olevaan asemakaavaan. Asemakaavasta selvitetään, onko tontilla käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä vai joudutaanko hakemaan asemakaavamuutosta lisärakentamista varten. Nykyistä asemakaavaa tarkistaessa kannattaa katsoa myös lähiympäristössä vireillä olevia suunnitelmia. On syytä tarkastaa mahdollisuus tehdä yhteissuunnitelma täydennysrakentamisesta naapuritaloyhtiön kanssa. Keskustan alueen hankkeissa tarvitaan yleensä korttelisuunnitelma. Vuoropuhelua naapurien kanssa on hyvä käydä hyvissä ajoin ja muutenkin kuin virallisissa merkeissä. (Tampereen kaupunki 2020, 5.) Kun taustoitus on tehty, asia viedään hallituksen kokoukseen tai yhtiökokoukseen, jossa päätetään, lähdetäänkö asiaa selvittämään pidemmälle.

Lisärakennushankkeen esiselvitysvaiheen aluksi tulee teettää mahdollisimman tarkat laskelmat, paljonko taloyhtiö voi saada tuloja lisärakentamishankkeesta. Tässä voidaan käyttää apuna lisärakennushankkeisiin perehtynyttä konsulttia, joka haastattelee kaavoitusviranomaisia ja rakennusliikkeitä tarvittavien lähtötietojen sekä reunaehtojen selvittämiseksi. Laskelmissa otetaan huomioon kaupungin maankäyttömaksut. Tiettyjen lähtötietojen perusteella konsultti pystyy laskemaan melko tarkasti, mikä on rakennusliikkeen maksukyky lisärakentamishankkeessa. Taloyhtiön hankkeesta saama nettotuotto pitäisi olla mahdollisimman tarkasti tiedossa heti hankkeen alussa, sillä taloudellisen hyödyn perusteella taloyhtiössä päätetään, lähdetäänkö hanketta suunnittelemaan pidemmälle.

Lisärakentamisen suunnitteluvaiheessa tulee vastaan monta kriittistä vaihetta, jotka tulee selvittää. Hanke voi kaatua vielä suunnittelun loppupuolellakin ennen lisärakentamisen aloittamista. (Lukkarinen ym. 2011, 19.) Kuvio 1 osoittaa mitä asioita tulee ottaa huomioon taloyhtiön lisärakentamishankkeeseen alkuvaiheessa.



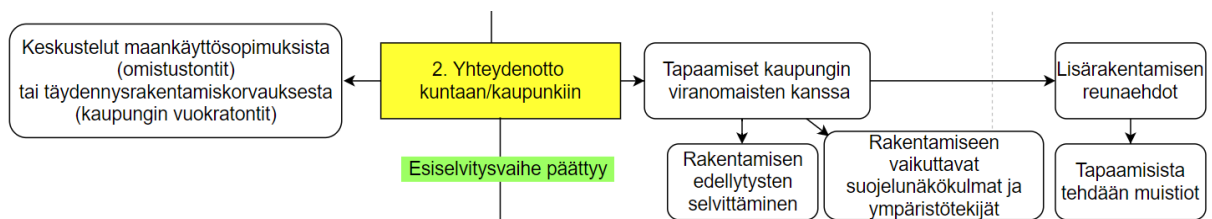
KUVIO 1. Kiinnostus ja tiedonhaku lisärakentamista kohtaan.

5.2 Yhteydenotto kaupunkiin

Taloyhtiön edustajat ottavat yhteyden kaupungin viranomaisiin ja kertovat lisärakentamissuunnitelmista. Lisärakentamisen esiselvitysvaihetta varten taloyhtiö on voinut palkata konsultin, joka järjestää tarvittavat tapaamiset kaupungin viranomaisten kanssa. Kaupunki on vaativa neuvottelukumppani, siellä keskusteluja on mahdollisesti käytävä useiden osastojen virkamiesten kesken. Neuvotteluissa

on hyödyksi kokemus, ammattitaito ja päättäjien kanssa toimiminen (Kortelainen 2019, 4).

Kaupungin kanssa käydään keskusteluja mm. kaavoituksen osalta. Alueen kaavoituksesta vastaava henkilö kertoo tapaamisessa alustavasti, millainen lisärakentaminen yhtiön tontilla on mahdollista ja mitä reunaehtoja siihen liittyy. Kaupungin viranomaiset osaavat kertoa rakentamiseen vaikuttavat suojelunäkökulmat ja ympäristötekijät. Kaupungilta voi saada myös suunnitteluapua pysäköinnin ratkaisemiseen lisärakentamisen yhteydessä (Nykänen ym. 2013, 3.) Tapaamisessa voidaan keskustella myös maankäyttösopimuksesta (omistustontit) tai täydennysrakentamiskorvauksesta (kaupungin vuokratontit) sekä hankkeen etenemisestä. Tapaamisesta tehdään yleensä muistio, joka sisältää perustellun ja alustavan kannanoton täydennysrakentamisen mahdollisuuksista ja reunaehdoista. (Helsingin kaupunki 2018.)



KUVIO 2. Yhteydenotto kuntaan tai kaupunkiin.

5.3 Yhtiökokouksen päätös suunnittelun aloittamisesta

Esiselvitysvaiheen jälkeen päätetään lisärakentamishankkeen jatkamisesta. Yhtiökokouksessa päätetään suunnittelun aloittamisesta, mikäli hanke on mahdollisesti toteutuskelpoinen. Lisärakentamisen suunnitteluvaihe alkaa viitesuunnitelman laatimisella. Viitesuunnitelma on hahmotelma lisärakentamisen määrästä ja sen sijoittamisesta tontille. Viitesuunnitelman laatii usein arkkitehti. Suositeltavaa on käyttää kokenutta arkkitehtia lisärakentamishankkeessa, sillä kokemus korostuu tämän tyyppisessä hankkeessa, missä pitää olla selvillä kaavoituksesta ja tietää millaiset asunnot rakennusliikkeitä kiinnostavat.

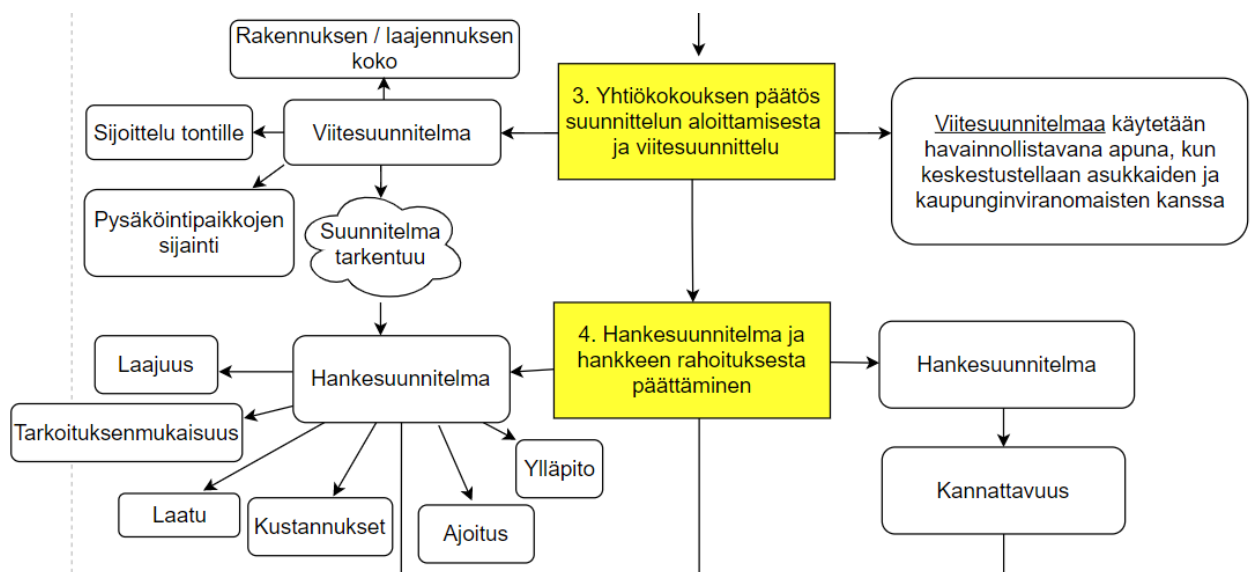
Arkkitehti voi piirtää luonnostyönä tarvittavat kuvat ja tehdä yksinkertaisen tietomallin korkeuskäyrillä. Kuvilla voidaan havainnollistaa minkä kokoinen uusi ra-

kennus tai laajennus olisi, miten se sijoittuisi tontille, sekä esitetään esim. pysäköintipaikkojen sijainti. Konkreettisilla kuvilla pystytään havainnollistamaan suunnitelmat ja keskustelemaan asukkaiden ja kaupungin edustajien kanssa. Kuvia voidaan muokata keskusteltujen edetessä ja suunnitelmien tarkentuessa. Luonnoskuvia käytetään kaavamutoksen tekemisessä.

Alkuvaiheen viitesuunnittelua ja hankesuunnittelua tarjoavat monet arkkitehtitoimistot ja rakennusalan muut konsulttitoimistot. Joillakin rakennusliikkeillä on täydennysrakentamisen palveluita hankkeen aivan alkuvaiheesta toteutukseen saakka.

5.4 Hankesuunnitelma ja hankkeen rahoituksesta päättäminen

Viitesuunnitelma tarkentuu, kun siihen tehdään muutosehdotuksia asukkaiden ja kaupungin kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta. Hankesuunnitelma on viitesuunnitelmaa tarkempi suunnitelma, joka muotoutuu viitesuunnitelman pohjalta. Hankesuunnitelmassa asetetaan laajuutta, tarkoituksenmukaisuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat täsmälliset tavoitteet sekä määritellään rakennuspaikka, hankkeen toteutustapa ja mahdolliset rakentamista koskevat rajoitteet (kuvio 3).



KUVIO 3. Lisärakentamishankkeen suunnitteluvaihe.

Hankesuunnitelman avulla voidaan tarkemmin arvioida, onko lisärakentamishanke taloyhtiölle kannattava. Kannattavuuteen vaikuttavat useat eri asiat, joita

käsiteltiin opinnäytetyön luvussa 2 Lisärakentamisen kannattavuus. Merkittävimmät tekijät kannattavuutta mitattaessa ovat kohteen sijainti, lisärakentamisen määrä ja autopaikoituksen järjestäminen. Lisäksi suuri merkitys on maankäyttömaksuilla tai -korvauksilla. Hankesuunnitelman kannattavuuden pohjalta yhtiökokous tekee päätöksen asemakaavamuutoksen hakemisesta tai rakennusluvan hakemisesta, mikäli uusi rakentaminen ei tarvitse kaavamuutosta.

Taloyhtiön päättäessä hankkeen jatkamisesta tulisi samalla myös päättää hankkeen jatkorahoituksesta sekä tulevan rakennusoikeuden käyttämisestä. Tässä vaiheessa taloyhtiö voi joutua ottamaan yhtiölainaa. Taloyhtiölle tulee kuluja mm. suunnittelukustannuksista ja maankäyttömaksuista. Suunnittelukulut ja maankäyttömaksut voidaan sisällyttää rakennusoikeuden hintaan, jolloin taloyhtiön ei tarvitse ottaa lainaa niiden rahoittamiseksi.

Yhtiökokous voi jo ennen kaavamuutosta valtuuttaa yhtiön hallituksen neuvottelemaan esisopimuksesta tulevan rakennusoikeuden myymiseksi rakennuttajalle tai rakennusliikkeelle. Esisopimuksessa määritellään rakennusoikeuden hinta ja muut ehdot. Mikäli esisopimus rakennusoikeuden myynnistä tehdään, rakennuttaja kiinnittää hankkeeseen suunnittelijat ja muut tarvittavat asiantuntijat. Taloyhtiön ja rakennusliikkeen tai rakennuttajan esisopimuksessa tulisi sopia siitä, miten jaetaan suunnittelu- ja valmistelukulut, jos hanke toteutuu tai vaihtoehtoisesti keskeytyy (Nykänen ym. 2013, 70). Lopullinen kiinteistökauppa toteutuu sovittujen ehtojen mukaan vasta, kun kaava on lainvoimainen.

5.5 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutosta haetaan kunnan tai kaupungin kaavoitusosastolta. Kaavamuutosta käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja lopuksi kaupunginvaltuustossa (Helsingin kaupunki, 2018). Kunnilla voi olla omia käytäntöjään asemakaavan käsittelyssä. Omistustontilla asemakaavamuutosta hakee maanomistaja ja kaupungin vuokratontin tapauksessa hakijana voi olla kaupunki tai tontin vuokrannut taloyhtiö.

Kaavamuutoshakemuksen jälkeen kyseisestä alueesta vastaava asemakaavayksikkö aloittaa kaavan laatimisen. Työ tehdään yhteistyössä kaavamuutoksen hakijan ja hakijaa edustavien suunnittelijoiden kanssa. (Helsingin kaupunki, 2018.) Asemakaavaprosessin aikana kunnan asukkaita kuullaan ja heillä on oikeus valittaa kaavasta. Kaavamuutoksen läpimenon kestoon vaikuttavat muutoksen laajuus ja mahdolliset valitukset.

Asemakaavaprosessin aikana kaupungin kanssa neuvotellaan maankäytösopimuksista ja kaupungin vuokratontin tapauksessa yhtiölle maksettavasta täydennysrakentamiskorvauksesta. Korvauksen määrään voivat vaikuttaa esimerkiksi autopaikkojen siirtämisestä syntyvät kustannukset.

Uusi asemakaava tulee voimaan kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöstä seuraavan valitusajan jälkeen, mikäli kaavasta ei valiteta. Muussa tapauksessa kaavamuutos viedään oikeuskäsittelyyn. Mikäli taloyhtiöllä ei ole esisopimusta hankkeen rakennuttamisesta, taloyhtiö joutuu itse kantamaan riskin kaavamuutoksen mahdollisista viivästymisistä ja omista suunnittelukuluistaan. Mikäli taloyhtiöllä on esisopimus rakennusoikeuden myynnistä, voidaan lopullinen kauppa toteuttaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Taloyhtiö saa rakennusoikeudesta sopimuksen mukaisen korvauksen. Uuden tontin ja rakennusoikeuden hallinta siirtyy ostajalle, joka huolehtii rakennusluvan hankkimisesta. (Helsingin kaupunki, 2018.).

5.6 Rakennusluvan haku

Rakennuslupa vaaditaan, kun rakennetaan lisää tiloja rakennukseen tai esimerkiksi terveellisyteen ja turvallisuuteen liittyviä korjaus- ja muutostöitä. Lisärakennushanke vaatii aina rakennusluvan. Rakennuslupa haetaan kirjallisesti kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

Rakennuslupaa hakee aina kiinteistön omistaja tai haltija eli taloyhtiö. Taloyhtiötä edustaa yleensä isännöitsijä tai esim. sijoittaja/pienurakoitsija, jolle rakennusoikeus on myyty. Jos lisärakennetaan muodostettavalle uudelle tontille, rakennusluvan hakijana uuden tontin omistaja. (Helsingin kaupunki, 2018.).

Rakennuslupaa varten tarvitaan rakennuslupasuunnitelmat. Arkkitehti toimii usein hankkeen pääsuunnittelijana ja laatii luonnossuunnitelmat ja neuvottelee viranomaisten kanssa. Rakennuslupaa anottaessa tarvitaan rakennuksen piirustukset, sekä erinäinen joukko muita asiakirjoja ja todistuksia, joiden määrä ja sisältö vaihtelevat paikkakunnasta riippuen.

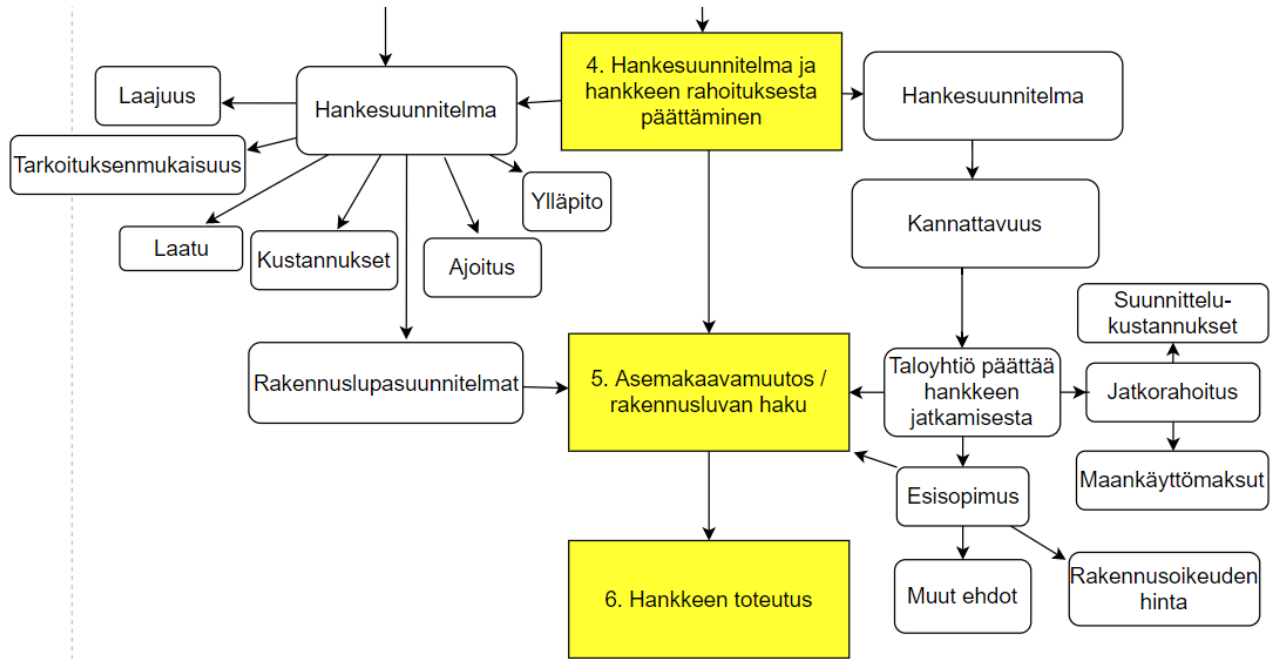
Alueen lupakäsittelijän kanssa pidetään usein ennakkoneuvottelu, jossa on mukana hankkeen pääsuunnittelija sekä rakennusluvan hakija. Ennakkoneuvottelussa selvitetään täyttävätkö suunnitelmien lähtökohdat luvan saamisen edellytykset ja tarvittavat viranomaiskäsittelyt esim. poikkeamispäätöksen suhteen.

Kaupungin vuokratontille pitää rakennusluvan hakemista varten hankkia uutta rakentamista vastaava vuokrasopimus.

5.7 Hankkeen toteutus

Rakennushankkeen toteutussuunnitelmina käytetään usein rakennuslupasuunnitelmia aivan pieniä hankkeita lukuun ottamatta. Hankkeen laadusta ja laajuudesta riippuen tarvitaan useita eri suunnittelijoita. Viimeistään toteutussuunnitteluvaiheessa taloyhtiön tulee etsiä hankkeelle rakennuttaja. (Helsingin kaupunki, 2018.).

Rakentaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on lainvoimainen, hankkeella on rakennuslupa ja tarvittavat suunnitelmat ovat valmiina (kuvio 4). Toteutusvaiheessa taloyhtiön vaikutusmahdollisuudet rakennustyöhön ja sen aikatauluihin ovat yleensä vähäiset.



KUVIO 4. Asemakaavamuutoksesta ja rakennusluvan hakemisesta hankkeen toteutukseen.

6 LISÄRAKENTAMISHANKKEEN OSAPUOLET

6.1 Taloyhtiön asukkaat

Taloyhtiön asukkaalla voi herätä kiinnostus lisärakentamishanketta kohtaan. Asukas voi nostaa asian esille esim. yhtiökokouksessa, missä tehdään päätös, lähdetäänkö lisärakentamista selvittämään pidemmälle. Asukkaiden hyväksynnän saaminen on lisärakentamisen avainkysymys. Asia ei etene, jos taloyhtiössä ei saavuteta myönteistä ilmapiiriä (Kortelainen 2019, 4). Taloyhtiön asukkailla voi olla monenlaista osaamista ja tietoa, mitä kannattaa hyödyntää lisärakentamishankkeessa.

Asukkaille on annettava mahdollisuus osallistua hankkeen suunnitteluun alusta lähtien. Osallistaminen voidaan toteuttaa pitämällä riittävä määrä osakasinfoja lisärakentamishankkeesta. Osakkaiden pitää kokea, että hekin pääsevät vaikuttamaan päätöksentekoon taloyhtiössä. Iso osa osakkaista tuskin osallistuu infotilaisuuksiin, mutta ainakin kaikille on annettu mahdollisuus osallistua ja päästä vaikuttamaan hankkeeseen. Keskustelun on oltava avointa, jotta taloyhtiöön ei muodostu oppositioita.

Esiselvitysvaiheen osakasinfoissa osakkaille esitetään konsultin laskema realistinen taloyhtiön saama nettotuotto ja suunnitelmat lisärakentamisesta. Muita tapoja asukkaiden osallistamiseen ovat asiantuntijainfot, keskustelutilaisuudet, kyselyt, työpajat ja tonttikävelyt. Osakkaiden mielipiteet ja toiveet tulee huomioida keskustelussa ja päätöksenteossa.

Osakkaat tekevät viime kädessä päätökset lisärakentamishankkeen etenemisestä. Taloyhtiöissä yleistoimivalta päätöksenteon osalta kuuluu yhtiökokoukselle. Yhtiökokouksen päätöksiä tarvitaan tyypillisesti vasta siinä vaiheessa, kun hankkeeseen liittyvään selvitystyöhön ryhdytään kiinnittämään laajemmin yhtiön varoja. Yhtiökokouksen päätös tarvitaan, kun päätetään rakennusoikeuden myymisestä ja tähän liittyvästä yhtiöjärjestysmuutoksesta sekä uusien osakkeiden antamisesta.

6.2 Taloyhtiön hallitus

Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiön hallituksen tehtäviin kuuluu huolehtia yhtiön kiinteistön ja rakennusten pidosta. Hallituksen tulee myös toimia huolellisesti ja sen suorittamien toimien on edistettävä yhtiön etua. Taloyhtiön hallituksella on iso vastuu lisärakentamishankkeen hallitsemisessa, ohjaamisessa ja päätöksenteossa. Hallitus päättää hankkeiden eteenpäin viemisestä ja ikään kuin ”ohjaa laivaa”.

Hallituksen jäsenenä osakkeenomistaja pääsee konkreettisesti vaikuttamaan taloyhtiönsä arvoon ja vaikuttamaan päätöksiin. Hallitustyöskentely on vapaaehtoista eikä siitä välttämättä makseta laisinkaan korvausta lukuun ottamatta kokouspalkkioita joissakin taloyhtiöissä. Hallituksen jäsenyys on luottamustehtävä, jota arvostetaan niin taloyhtiössä kuin työelämässäkin. Hallituksen jäsenenä tai hallituksen puheenjohtajana on luonteeltaan erilaisia ihmisiä. Toisilla voi olla suurempi halu ottaa vastuuta päätöksenteosta hallituksen sisällä.

Hallitusten jäsenten ei missään tapauksessa kannata tehdä itse esiselvitysvaiheen kannattavuuslaskelmia tai lisärakentamisen suunnitelmia, vaikka osaamista heiltä löytyisikin. Hallituksella on vastuu tekemistään laskelmista tai suunnitelmista. Jos ne osoittautuvat virheellisiksi ja hanke peruuntuu tämän vuoksi hallituksen jäsenet ovat korvausvastuussa yhtiölle aiheutuneesta vahingosta. Hallituksen kannattaa käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita mm. arkkitehtejä ja juristeja. Ulkopuolisilla asiantuntijoilla on vastuu omista töistään ja he maksavat tarvittaessa korvauksia tekemistään virheistä.

Taloyhtiön hallituksen tulee kuunnella osakkaiden mielipiteitä hankkeen edetessä. Ongelmia tulee, jos taloyhtiön hallitus vie hanketta eteenpäin omin päätöksin, eikä ota osakkaita mukaan hankkeeseen, esim. toteuttajavalinnoissa. Taloyhtiön hallitus tiedottaa ja osallistuttaa osakkaita oikeassa paikassa ja oikeaan aikaan. Hankkeesta tulee pitää riittävä määrä osakasinfoja. Hallituksen tulee kuitenkin ohjata hanketta, eikä jokaiseen asiaan tarvitse kysyä osakkaiden mielipidettä. Ainoastaan konkreettisissa vaiheissa järjestetään osakasinfoja ja kysytään

osakkaiden mielipidettä asioista. Esimerkiksi lisärakentamishankkeen tarjouskilpailujen tarjoukset esitellään osakasinfoissa osakkaille. Hallitus voi esittää, että tietyn tarjoajan kanssa kannattaisi jatkaa jatkosuunnitteluun, mutta päätös tehdään osakkaiden kanssa yhdessä. Osakkaiden tulee tietää missä vaiheessa hanke etenee.

6.3 Isännöintiyritys

Isännöinti on asiantuntijapalvelua taloyhtiön hallituksen ja yhtiökokouksen alaisuudessa. Isännöitsijä on taloyhtiön tai kiinteistöyhtiön hallituksen valitsema operatiivinen johtaja, jonka tärkein tehtävä on johtaa yhtiötä yhtiökokouksen ja hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti. Isännöitsijöiden tehtäväkenttä on hyvin laaja-alainen. Isännöitsijät mm. vastaavat taloyhtiön talousasioista, valmistelevat sekä pitävät taloyhtiöiden kokouksia ja toimeenpaneuvat päätöksiä. Isännöitsijöiden ohella alalla toimii myös teknisiä isännöitsijöitä, jotka keskittyvät työssään mm. korjaushankkeiden suunnitteluun ja valvontaan. Isännöitsijä toimii osakkaiden parhaaksi pitkäjänteisesti ja suunnitelmallisesti, jotta kiinteistöjen arvo säilyy ja asumisviihtyvyyttä varmistuu.

Isännöitsijällä merkittävä asiantuntijarooli erityisesti hankkeen alkuvaiheissa ennen rakennusliikkeen tai sijoittajan mukaantuloa. Osakkaat tulee informoida todenmukaisesti lisärakentamisesta. Realistiset lähtötiedot ovat tärkeitä. Isännöitsijä kertoo osakkaille paljonko taloyhtiö voi saada lisärakentamisesta tuloja, joilla voitaisiin rahoittaa taloyhtiön korjauksia. Isännöitsijällä tulee olla tiedossa taloyhtiön 5-10 vuoden korjausvelka ja siitä on informoitava osakkaita. Isännöitsijän tulee kertoa yhtiön korjausvelka ja paljonko korjausten rahoittaminen suunnilleen maksaa, vaikka lisärakentamiseen ei ryhdyttäisikään. (Saxlin, 2021.) Isännöinnin etuna on se, että tunnetaan alue ja sen mahdollisuudet, asiakasyhtiöiden rakennusten tila ja osakkaiden/yhtiön tahtotila.

Osakkaat ja hallituksen jäsenet kysyvät usein isännöitsijän mielipidettä asioihin (Saxlin, 2021). Isännöitsijä ei tee yksin päätöksiä, vaan hän tuo vaihtoehdot esille ja antaa osakkaiden tehdä lopulliset päätökset hankkeen etenemisestä. Isännöitsijä käy vuoropuhelua hallituksen kanssa hankkeen aikana. Isännöitsijä voi antaa

kokemuksensa perusteella omia suosituksiaan hankkeen etenemisestä. Myöskään isännöitsijän ei kannattaisi ottaa omille hartioilleen vastuuta esiselvitysvaiheen suunnitelmista ja laskelmista. Isännöitsijöiltä voidaan vaatia isoja rahallisia korvauksia, jos hänen laatimansa suunnitelmat ja laskelmat osoittautuvat virheellisiksi. (Saxlin, 2021.)

Isännöitsijä on keskeisessä asemassa lisärakentamishankkeessa. Isännöitsijä kokoaa hankkeen osapuolet yhteen, sekä toimii kokouksissa puheenjohtajana ja esittelee asioita. Isännöitsijä on linkki konsulttien, hallituksen ja asukkaiden väli-maastossa. Tieto kulkee usein isännöitsijän kautta.

Isännöitsijät ja isännöintiyritykset vastaavat isännöimiensä taloyhtiöiden talous-hallinnosta, kuten kirjanpidosta ja tilinpäätöksen tekemisestä. Tämä voi pienemmissä isännöintiyrityksissä kuulua isännöitsijän tehtäviin tai isommissa isännöintiyrityksissä taloushallinnon hoitoa varten voi olla palkattuna erillisiä kirjanpitäjiä. Taloyhtiön kirjanpidon ja rahaliikenteen hoitaminen voi olla myös erillisen tilitoimiston vastuulla. Pienissä, ilman ulkopuolista isännöitsijää toimivissa taloyhtiöissä kirjanpito ja varainhoito voi olla uskottu taloyhtiön osakkaan hoidettavaksi.

Taloyhtiön osaava kirjanpitäjä ja tilinpäätössuunnittelu on keskiössä lisärakentamishankkeessa. Taloyhtiön pitäisi päästä nollatulokseen tilinpäätöksessä, jolloin välttyään yhteisöveron maksamiselta. Lisärakentamishankkeen rahaliikenne tulisi suunnitella etukäteen. Lisärakentamisesta saatavilla tuloilla voidaan rahoittaa taloyhtiön peruskorjaushankkeita. Pidempikestoisten korjaushankkeiden kustannuksia pystytään tilinpäätöksessä kirjaamaan tappioiksi ja siirtämään ne tuleville tilikausille, jolloin kustannuksia saadaan kerrytettyä. Lisärakentamisen myyntivoitosta voidaan vähentää nämä kerrytetyt kustannukset, jolloin myyntivoitosta ei tarvitse maksaa veroa.

6.4 Kaupungin viranomaiset

Kaupungin viranomaiset pitävät tapaamisia ja käyvät keskusteluja taloyhtiön edustajien kanssa lisärakentamisen esiselvitysvaiheen aikana. Neuvotteluja var-

ten taloyhtiö on voinut palkata lisärakentamiseen perehtyneen konsultin, joka järjestää tarvittavat tapaamiset kaupungin viranomaisten kanssa. Kaupungin viranomaiset käyvät tarvittavia keskusteluja taloyhtiön edustajien kanssa mm. kaavoituksen osalta. Kaupungilla on omat edustajansa vastaamassa kaavoituksesta ja rakennusvalvonnasta. ELY-keskukset ja Museovirasto edistävät ja valvovat rakennusperinnön säilyttämistä rakennusperintölain nojalla. Tapaamisista kaupungin viranomaisten kanssa tehdään yleensä muistio, joka sisältää perustellun ja alustavan kannanoton lisärakentamisen mahdollisuuksista ja reunaehdoista. (Helsingin kaupunki, 2018.)

6.5 Arkkitehti

Arkkitehti kannattaa ottaa hankkeeseen mukaan aikaisessa vaiheessa. Hän osaa suunnitella asukkaille kokonaisuuksia ja tietää kaupungin suhtautumisen asioihin (Kortelainen 2019, 3). Arkkitehti tekee viitesuunnitelman lisärakentamisesta taloyhtiön käyttöön. Arkkitehti voi tehdä useamman eri vaihtoehdon suunnitelmista ja piirtää näistä havainnekuvat. Suunnitelmissa näkyy rakennukset ja niiden massoittelut, pihajärjestelyt, pelastustieratkaisut ja pysäköintiratkaisut. Suunnitelmaa varten arkkitehti voi tehdä autopaikkalaskelman ja suunnitelmissa tulee näkyä pysäköintipaikkojen sijainti tontilla. Arkkitehti neuvottelee taloyhtiön hallituksen kanssa ja tekee tarvittaessa muutoksia suunnitelmiin taloyhtiön toiveiden mukaan. Luonnos-suunnitelma esitetään kaupungin kaavoitusviranomaisille ja sen pohjalta käydään kaupungin edustajien kanssa. Viitesuunnitelma tarkentuu lopulta hankesuunnitelmaksi.

6.6 Rakennusliike

Rakennusliikkeet neuvottelevat lisärakentamisesta konsultin tai taloyhtiön edustajien ja kaupungin viranomaisten kanssa. Rakennusliikkeet kertovat keskusteluissa, millainen hanke heitä kiinnostaa. Miten iso rakennettavien neliöiden määrä tulisi olla ja mihin rakennusoikeuden hinta voisi nousta. Sellaisia suunnitelmia ei kannata tehdä, jotka eivät kiinnosta rakennusliikkeitä. (Kortelainen 2019, 2). Osa rakennusliikkeistä on erikoistunut esimerkiksi ullakkorakentamiseen. Jot-

kut rakennusliikkeet ovat kiinnostuneet rakentamaan taloyhtiön tontille vain uuden yhtiön puitteissa. (Kortelainen 2019, 6.) Rakennusliikkeen kanssa kannattaa sopia aikataulusta, jotta suunniteltu lisärakentaminen myös toteutuu eikä jää roikkumaan (Kortelainen 2019, 5).

Ennen asemakaavamuutosta rakennusliike on voinut tehdä mahdollisen esisopimuksen taloyhtiön kanssa tulevan rakennusoikeuden myymiseksi. Esisopimuksessa määritellään rakennusoikeuden hinta ja muut ehdot. Taloyhtiötä täydennysrakentaminen on kiinnostanut jo pitkään, mutta viime aikoina hankkeet ovat alkaneet kiinnostaa tonttimaan niukkuuden takia myös rakennusliikkeitä. Rakennusliikkeet maksavat nyt taloyhtiöille vuokraoikeuden siirrosta enemmän kuin mitä kaupunki maksaa täydennysrakentamiskorvausta. (Kortelainen 2019, 5.)

6.7 Ulkopuoliset asiantuntijat

Ulkopuolisina asiantuntijoina lisärakentamishankkeessa voi toimia mm. lisärakentamiseen perehtynyt konsultti ja asianajajatoimisto. Taloyhtiön on suositeltava palkata ulkopuolisia asiantuntijoita jo lisärakentamishankkeen esiselvitysvaiheessa, jotta lisärakentamisesta saadaan heti alussa luotettavaa tietoa ja kaikki vastuu hankkeesta ei kasaudu taloyhtiölle itselleen.

Konsultti voi tehdä lisärakentamishankkeen alussa taloudellisen esiselvityksen eli ns. kannattavuuslaskelmat taloyhtiön käyttöön tiettyjen lähtötietojen perusteella. Laskelmilla saadaan tarkka todenperäinen arvio lisärakentamisesta saatavasta nettotuotosta ja hanketta voidaan sen perusteella viedä eteenpäin, jos se on kannattavaa taloyhtiön kannalta. Konsultti auttaa taloyhtiötä suunnittelijoiden ja rakennusliikkeiden kilpailuttamisessa. Konsultti tekee taloyhtiöiden hallituksille päätösehdotuksia, neuvottelee heidän apunaan ja vie heitä neuvotteluihin viranomaisten kanssa (Taloyhtiöekstra 2019, 5).

Asianajajien eli juristien käyttö on yleistä ja suositeltavaa lisärakentamishankkeen esiselvitysvaiheessa. Suositeltavaa on palkata juristi mukaan hankkeeseen etenkin, kun aletaan laatimaan sopimuksia. Sopimusasioissa taloyhtiölle voi tulla jopa satojen tuhansien eurojen tappioita, jos aletaan oikeudessa riitelemään ja

hallitus on ottanut vastuun sopimuksista itselleen. Juristeilla on iso tuntihinta, mikä voi tuntua taloyhtiön kannalta suurelta kustannukselta, missä voisi säästää rahaa. Juristin vastuu on kuitenkin otettu mukaan hinnoitteluun ja jos juristi laatii virheitä sopimukseen niin he joutuvat maksamaan korvauksia taloyhtiölle. Hallituksen ei kannatta siis itse ottaa vastuuta sopimusriskistä, jotta säästyttäisiin muutamien tuhansien eurojen maksulta. (Saxlin, 2021.)

Suunnittelukonsultit eli arkkitehdit laativat suunnitelmat lisärakentamisesta. Rahoitusasioissa auttavat verojuridiikkaan perehtyneet konsultit. Sopimusvaiheessa taloyhtiön on suositeltava käyttää sopimusjuridiikkaan perehtynyttä konsulttia, joka laatii sopimukset. Taloyhtiön hallituksen ei kannata kantaa kaikkea riskiä sopimus-, suunnittelu- ja verotusasioissa, vaikka heillä olisi osaamistakin aihepiireistä. Varsinkin tämä koskee sopimusasioita.

6.8 Osapuolten tehtävät lisärakentamishankkeessa

Osakas:	<ul style="list-style-type: none"> - osallistuu keskusteluun lisärakentamisesta - osallistuu osakasinfoihin - tekee päätöksiä hankkeen etenemisestä yhtiökokouksissa
Hallituksen jäsen:	<ul style="list-style-type: none"> - osallistuu keskusteluun lisärakentamisesta - hallitsee ja ohjaa lisärakentamishanketta - tekee päätöksiä hankkeen etenemisestä kuunnellen osakkaita - osallistuttaa ja tiedottaa osakkaita hankkeen etenemisestä, mm. osakasinfol - käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita mm. juristeja ja arkkitehtejä
Isännöintiyritys:	<ul style="list-style-type: none"> - johtaa taloyhtiötä yhtiökokouksen ja hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti - osallistuttaa ja tiedottaa osakkaita hankkeen etenemisestä, mm. osakasinfol - käy vuoropuhelua hallituksen kanssa hankkeen aikana - käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita mm. juristeja ja arkkitehtejä - kokoaa hankkeen osapuolet yhteen ja välittää tietoa osapuolten välillä - on vastuussa taloyhtiön taloushallinnosta ja vastaa lisärakentamishankkeen tilinpäätös- ja verosuunnittelusta
Kaupungin viranomaiset:	<ul style="list-style-type: none"> - neuvottelut taloyhtiön edustajien ja rakennusliikkeiden kanssa - kertoo taloyhtiölle, millainen lisärakentaminen taloyhtiön tontille on mahdollista - kertoo taloyhtiölle lisärakentamisen reunaehdot - kertoo lisärakentamiseen vaikuttavat suojelunäkökulmat ja ympäristötekijät
Arkkitehti:	<ul style="list-style-type: none"> - laatii luonnostyönä viitesuunnitelman taloyhtiön asukkaiden ja kaupungin viranomaisten käyttöön - keskustelee suunnitelmista mm. taloyhtiön hallituksen kanssa ja tekee muutoksia suunnitelmiin tarvittaessa - viitesuunnitelmaa tarkennetaan lopulta hankesuunnitelmaksi
Rakennusliike:	<ul style="list-style-type: none"> - neuvottelee taloyhtiön edustajien ja kaupungin viranomaisten kanssa - kertoo keskusteluissa minkälainen rakentaminen kiinnostaa heitä - laatii aikataulun rakentamiselle ja toteuttaa lisärakentamishankkeen suunnitelmien mukaisesti

Ulkopuolinen
asiantuntija:

- tekee lisärakentamisen kannattavuuslaskelmat taloyhtiön käyttöön
- auttaa taloyhtiötä suunnittelijoiden ja rakennusliikkeiden kilpailuttamisessa
- tekee taloyhtiöiden hallituksille päätösehdotuksia, neuvottelee heidän apunaan ja vie heitä neuvotteluihin viranomaisten kanssa
- neuvoo rahoitus- ja verotusasioissa
- laatii sopimukset taloyhtiön allekirjoitettavaksi

TAULUKKO 4. Osapuolten tehtävät lisärakentamishankkeessa.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Lisärakentamishanke on monimutkainen kokonaisuus, jossa on mukana useita osapuolia. Lisärakentamisen perusedellytyksiä ovat asukkaiden ja kunnan hyväksyntä hankkeelle, hankkeen taloudellisuus sekä hankkeen teknisten ja muiden vaatimusten täyttyminen. Lisärakentamisen soveltuvuutta tulee tarkastella tapauskohtaisesti. Yhdellä tontilla lisärakentaminen voi olla kannattavaa, mutta jo viereisellä tontilla kannattamatonta.

Lisärakentamisessa tarvitaan kaupungin, taloyhtiön ja asukkaiden välistä tiivistä yhteistyötä. Isännöitsijällä ja isännöintiyrityksellä on tärkeä merkitys lisärakentamishankkeessa. Isännöitsijän tehtävänä on olla koordinaattorina hankkeessa ja tuoda osapuolet yhteen. Isännöitsijä toimii yleisiasiantuntijana ja hankkeen kokonaiskuva pitää olla isännöitsijällä tiedossa. Isännöitsijä osallistuu neuvotteluihin mm. hallituksen, kaupungin viranomaisien ja rakennusliikkeiden kanssa. Isännöitsijä tuo asukkaille hankkeen etenemisestä vaihtoehdot esille ja voi antaa omia ehdotuksiaan, miten hankkeessa kannattaisi edetä. Esiselvitysvaiheessa taloyhtiön tulee tiedottaa ja osallistuttaa asukkaita riittävästi, jotta he pääsevät mukaan hankkeen suunnitteluun. Asukkaiden osallistaminen ja tiedottaminen kuuluu isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen tehtäviin.

Taloyhtiön kirjanpito ja rahaliikenne ovat usein isännöintitoimiston hoidossa. Isännöintiyrityksen toimenkuvaan lisärakentamishankkeessa kuuluu taloyhtiön taloushallinnosta vastaaminen. Järkevällä ja pitkäjänteisellä tilinpäätös- ja verosuunnittelulla on iso merkitys lisärakentamishankkeen talouden kannalta, jotta taloyhtiö onnistuu rahoittamaan lisärakentamisen tuloilla mm. isoja korjaushankkeita sekä välttämään verotustappiota.

Esiselvitysvaiheessa kannattaa selvittää paljonko lisärakentamisesta on mahdollista saada tuottoja jo ennen kuin aletaan tekemään tarkempia suunnitelmia lisärakentamisesta. Esiselvitysvaiheessa on tärkeää oikean ja realistisen tiedon tuottaminen ja osakkaiden osallistaminen sekä tiedottaminen. Osakkaille tulee kertoa todenmukaisesti, paljonko lisärakentamisesta voidaan saada rahaa taloyhtiölle ja mihin rahoja voidaan käyttää.

Taloyhtiön on suositeltava käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita lisärakentamishankkeen esiselvitysvaiheessa, jotta oma työ olisi selkeämpää ja välttyttäisiin vastuukysymyksiltä. Kannattavuuslaskelmien tekemiseen taloyhtiön kannattaa käyttää lisärakentamiseen perehtynyttä konsulttia. Etenkin sopimusvaiheissa taloyhtiön on hyödyllistä palkata sopimusjuridiikkaan perehtynyt asianajaja, joka laatii taloyhtiölle sopimukset allekirjoitettavaksi. Taloyhtiön ei ole suositeltavaa laatia sopimuksia omin neuvoin, sillä jos sopimuksista aletaan riitelemään ja ne osoittautuvat virheellisiksi tai vajavaisiksi, niin taloyhtiö voi olla jopa satojen tuhansien eurojen korvausvastuussa.

Taloyhtiöllä on eri vaihtoehtoja lisärakentamisen toteuttamiseen. Valintaan vaikuttaa erityisesti sijaitseeko taloyhtiö omalla vai vuokratontilla. Omistustontilla sijaitsevat taloyhtiöt voivat joutua maksamaan maankäyttö-korvauksen ja kaupungin vuokratontilla olevat taloyhtiöt voivat saada kaupungilta täydennysrakentamiskorvausta. Korvaukset vaikuttavat lisärakentamisesta saatavaan taloudelliseen hyötyyn.

Lisärakentamishankkeen voidaan ryhtyä, kun on saatu tarvittavat luvat kaupungin tai kunnan viranomaisilta. Viimeistään toteutussuunnitteluvaiheessa taloyhtiö tekee sopimuksen rakennuttajan tai rakennusliikkeen kanssa. Rakennuttaja kiinnittää hankkeeseen suunnittelijat ja muut tarvittavat asiantuntijat. Hankkeen toteuttaa rakennusliike, jonka valintaan ja sopimusasioihin on syytä paneutua huolella.

Lisärakentamisen kannattavuus taloyhtiössä riippuu monesta eri tekijästä. Taloudellinen kannattavuus eli lisärakentamisesta saatava rahamäärä on merkittävin tekijä lisärakentamisen kannattavuutta mitattaessa. Mikäli taloyhtiöllä on edessä isoja peruskorjauksia ja se sijaitsee alueella, missä uusien asuntojen kysyntä on vilkasta, niin lisärakentaminen voisi olla varteenotettava vaihtoehto korjausten rahoittamiseen. Kannattavuuteen ei vaikuta kuitenkaan ainoastaan taloudellinen hyöty, vaan kannattavuutta mitattaessa tulee myös huomioida asukkaiden mielipiteet hankkeesta.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki 2009, Luettu 7.10.2020

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Betonielementtiparvekkeet, 2010. Betoniteollisuus Ry, Kuva, Luettu 7.10.2020.

www.elementtisuunnittelu.fi%2FDownload%2F23624%2FBetonielementtiparvekkeet.pdf&usg=AOvVaw3XsVHkTeFMhFDR90v456Ki

Kylpyhuone-elementit, 2010. Elementtisuunnittelu. Luettu 25.2.2021.

<https://www.elementtisuunnittelu.fi/runkorakenteet/hormit-ja-kylpyhuoneet/kylpyhuone-elementit>

Helsingin kaupunki. 2018. Täydennysrakentaminen. Haettu 27.2.2021 osoitteesta

<https://www.hel.fi/kanslia/taydennysrakentaminen-fi/tietoa/>

Helsingin kaupunki. 2018. Täydennysrakentaminen. Täydennysrakennusprojektin kulku. Haettu 25.3.2021 osoitteesta

<https://www.hel.fi/kanslia/taydennysrakentaminen-fi/tietoa/taydennysrakennusprojektin-kulku/>

Johansson, T. 2016. Lisärakentamishankkeen esiselvitysvaiheen prosessi ja kannattavuuden arviointi. Opinnäytetyö. Metropolia Ammattikorkeakoulu. Talotekniikan koulutusohjelma.

Kortelainen, M. 2019. Uinuva tontti muuttuu rahaksi. Rakennuslehti, taloyhtiö-ekstra 35/2019, 1-15. Julkaistu 8.11.2019. Luettu 13.1.2021.

Kylliäinen, M. & Keronen, A. 1999. Lisärakentamisen rakennetekniset mahdollisuudet lähiöiden asuinkerrostaloissa. Tampere: TTKK Rakennustekniikan osasto

Lukkarinen, S., Kärki, A., Saari, A. & Junnonen, J. 2011. Lisärakentaminen osana korjausrakentamishanketta. Ympäristöministeriön raportteja 27 / 2011. Helsinki: Ympäristöministeriö.

Nykänen V., Lahti P., Knuuti A., Hasu E., Staffans A., Kurvinen A., Niemi O. & Virta J. 2013. Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen. Espoo: VTT.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Oasmaa, K., Mylläri, J., Kajansinko, M., Kaihlanen, J., Lehtiö, P., Ruuska, P., Puumalainen, N. & Vastamäki, V. Autopaikkatyöryhmä. 2009. Autopaikkojen toteuttamiskustannukset ja niiden kohdentaminen nykyistä suuremmassa määrin autopaikkojen käyttäjille. Helsingin kaupunki. 25 s. + liitt. 3 s

Oikeusministeriö. 2019. Purkava uusrakentaminen. Haettu 27.2.2021 osoitteesta

<https://oikeusministerio.fi/purkava-uusrakentaminen>

Panschin, Andrei. 2009. Täydennysrakentamisen kustannukset ja hyödyt –kaupungin ja taloyhtiön näkökulma. Diplomityö. Espoo: Teknillisen korkeakoulun maanmittaustieteiden laitos.

Puuinfo Oy. 2020. Rakenteet. Lähiökerrostalon lisäkerros puuelementeistä. Luettu 7.2.2021.

<https://puuinfo.fi/rakenteet/lahiotalon-korjaus-ja-taydennysrakentaminen/lisakeroksen-rakentaminen/>

Saxlin, A. kiinteistökehityskonsultti, Saxcon Oy. 2021. Haastattelu 6.4.2021. Haastattelija Hentinen, O. Tampere.

Soikkeli, A., Koiso-Kanttila, J. & Heikkinen M. 2015. Korjaa ja korota. Malleja ja ideoita kerrostalojen korjaamiseen ja lisäkerrosten rakentamiseen. Oulu: Oulun yliopisto, Arkkitehtuurin tiedekunta.

Sundström, J. 2014. Lisä- ja muutosrakentamisen rakennetekniset haasteet. Ylempi AMK Opinnäytetyö. Metropolia Ammattikorkeakoulu, Rakentamisen koulutusohjelma.

Tampereen kaupunki. Täydentyvä Tampere. 2020. Tietoa taloyhtiöille täydennysrakentamisesta. Pdf-tiedosto. Luettu 19.2.2021

https://www.tampere.fi/tiedostot/t/HL8KFwWax/Taydentyva_Tampere_2020.pdf

Tampereen kaupunki. Täydennysrakentaminen hankkeena. Luettu 3.3.2021

<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleissuunnittelu-ja-selivitykset/yhdyskuntarakenteen-ehyttaminen/taydennysrakentaminen-hankkeena/hankkeen-kaynnistaminen.html>

Timo, J. 2015. Lisärakentamisen kannattavuus taloyhtiöiden korjaushankkeissa. Diplomi-työ. Tampereen teknillinen yliopisto. Rakennustekniikan koulutusohjelma. Rakennustuotanto ja talous.

Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 241/2017

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20170241>

Ympäristöhallinto. 2016. Täydennys- ja lisärakentaminen. Lisärakentamisen kannattavuus. Haettu 27.2.2021 osoitteesta https://www.ymparisto.fi/fi-fi/rakentaminen/korjaustieto/taloyhtiot/korjaushankkeet/Taydennys_ja_lisarakentaminen/Lisarakentamisen_kannattavuus

Ympäristöhallinto. 2016. Täydennys- ja lisärakentaminen. Ullakkorakentaminen. Haettu 27.2.2021 osoitteesta https://www.ymparisto.fi/fi-fi/rakentaminen/korjaustieto/taloyhtiot/korjaushankkeet/Taydennys_ja_lisarakentaminen/Ullakkorakentaminen