



Anni Tolvanen

**Vanhojen kerrostaloalueiden pysäköintialueille
mahtuisi täydennysrakentamista.**

Asunto-osakeyhtiöiden tonttien täydennysrakentamisen käynnistämiseen tarvitaan vauhdittajaa

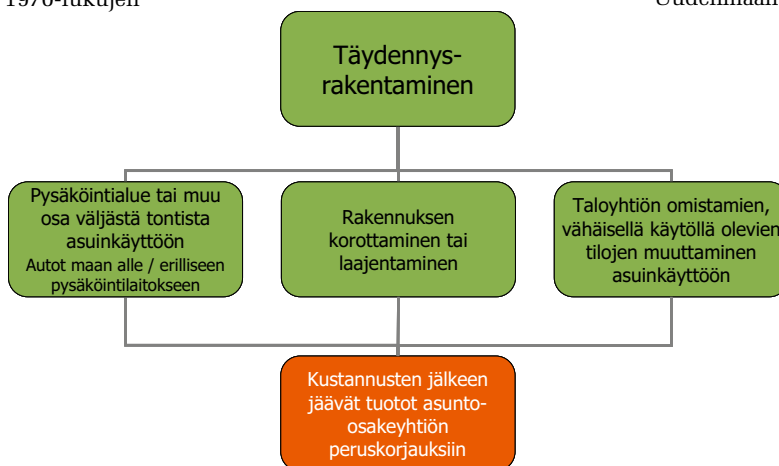
TÄYDENNYSRAKENTAMINEN on ekologista: se ei vaadi suuria kunnallistekniikan investointeja. Kaupunkirakenteen tiivistyessä yhä useampi pääsee asumaan hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle. Ikääntyville 1960- ja 1970-lukujen lähiöille täydennysrakentaminen voi olla kaivattu pirstusruiske, jonka myötä alueelle saadaan eri-ikäisiä asukkaita sekä uutta ja erikokoista asuntokantaa.

Tulevan vuosikymmenen aikana iso osa Suomen kerrostalojen rakennuskannasta on tulossa peruskorjauksikään. Tämä johtuu siitä, että lähes puolet Suomen rakennuskannasta on rakennettu 1960–1980-luvuilla ja suuret peruskor-

Anni Tolvanen

jaukset tehdään yleensä 40–50 vuoden välein.

Perusparannustarpeessa olevia asuintaloja on eniten Uudenmaan maakunnassa, Pirkanmaalla ja Varsinais-Suomessa. Uudenmaan maakunnan osuus on vuosina 2006–2015 lähes 25 % koko maan perusparannustarpeessa olevista asuinrakennuksista.



**Erilaisia
täydennysrakentamistapoja.**

Asunto- osakeyhtiöiden peruskorjausten rahoituskeino?

Joissakin asunto-osakeyhtiöissä varaudutaan peruskorjauksiin kartuttamalla korjausrahoitusta esimerkiksi ylimääräisellä vastikkeella.

Suurin osa asunto-osakeyhtiöistä ei kuitenkaan ole varautunut peruskorja-

”Täydennysrakentaminen vaatii useimmiten kaavamuutosta ja rohkeaa asian eteenpäinvientiä asunto-osakeyhtiöltä.”

usten kustannuksiin ja niitä pyritäänkin lykkäämään mahdollisimman pitkälle. Täydennysrakentamista voidaan kuitenkin ajatella ekologisuuden ja alueen elävöittämisen lisäksi myös mahdollisuutena rahoittaa asunto-osakeyhtiön peruskorjauksia.

Suurille tonteille väljästi rakennetut kerrostalot mahdollistavat kokonaan uusien rakennusten toteuttamisen. 1960- ja 1970-luvun lähiöissä voi olla myös erillisiä laajoja pysäköintitontteja, jotka voisi ottaa rakennuskäyttöön. Matalaa, usein hissitöntä kerrostaloa taas voi hissien rakentamisen yhteydessä miettiä korotettavan. Myös uuden rapun rakentaminen vanhan talon kylkeen on täydennysrakentamista. Itä-Pasilassa on mahdollista rakentaa korkeidenkin kerrostalojen katoille ullakkoasuntoja tai uusia kerroksia, ainakin karkean kannattavuuslaskennan perusteella.

”Täydennysrakentaminen on kunnille taloudellisempaa kuin kokonaan uusien asuinalueiden rakentaminen.”

Alku aina hankalaa

Diplomityössäni ”Täydennysrakentamisen käynnistämismuutoksen analyysi” simuloitiin kuuden erilaisen pilotti-kohteen avulla käynnistämismuutoksen ongelmakohtia. Pilotti-kohteet olivat Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla lähiöissä sijaitsevia asunto-osakeyhtiömuotoisia kerrostaloja. Täydennysrakentamishankkeen liikkeellelähtö on usein hankkeen haastavin vaihe.

Täydennysrakentaminen vaatii useimmiten kaavamuutosta ja rohkeaa asian eteenpäinvientiä asunto-osakeyhtiöltä. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on asunto-osakeyhtiölain mukaan omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta, joissa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (Lainaus: AsOYL 1 §).

Asunto-osakeyhtiöt arkoja, kunnat vetureiksi

Asunto-osakeyhtiön tehtäviin ei lain mukaan kuulu rakennuttaminen tai kaavamuutosasioiden hoitaminen. Näihin harvoin löytyy asiantuntemusta myöskään asunto-osakeyhtiön osakkailta. Tämän vuoksi on tärkeää, että kunnilla olisi aktiivinen rooli täydennysrakentamishankkeiden valmistelussa ja käynnistämismuutoksessa. Kunta voisi esimerkiksi selvittää alustavasti potentiaalisia täydennysrakentamiseen soveltuvia kiinteistöjä ja olla näiden omistajiin yhteydessä asian tiimoilta.

Tällä hetkellä täydennysrakentaminen asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöillä on hyvin vähäistä. Syitä hankkeiden vähäisyyteen voivat olla mm. osakkaiden vastustus, riskit, tietämättömyys sekä se, etteivät peruskorjaukset ja niiden rahoittaminen eivät vielä ole taloyhtiössä ajankohtaisia. Mikäli täydennysrakentaminen edellyttää olemassa olevien autopaikkojen järjestämistä uudella tavalla, voi se tehdä hankkeesta kannattamattoman.

Kunnan aktiivisella markkinoinnilla ja mahdollisilla porkkanoilla hankkeita voisi käynnistyä enemmän. Asunto-osakeyhtiöille pitäisi olla saatavilla työkaluja, joiden avulla voidaan tehdä alkuvaiheen karkea kannattavuuslaskenta sekä ohjataan kiinnostuneet taloyhtiöt oikeaan osoitteeseen. Myös selkeät alueelliset tai kuntakohtaiset reunaehdot täydennysrakentamiseksi luettaville hankkeille sekä mahdollisesti erillinen täydennysrakentamissopimus ja -korvausperiaatteet maankäyttösopimuksen sijaan voivat edesauttaa uusien täydennysrakentamishankkeiden liikkeellelähtöä.

Täydennysrakentaminen on kunnille taloudellisempaa kuin kokonaan uusien asuinalueiden rakentaminen. Säästöjä syntyy niin kunnallistekniikan kuin palveluiden rakentamiskustannuksissa. Tämänkin vuoksi kuntien kannattaisi kannustaa asunto-osakeyhtiöitä täydennysrakentamishankkeisiin.



Kirjoittaja on tekniikan ylioppilas, jonka diplomityö ”Täydennysrakentamisen käynnistämismuutoksen analyysi” hyväksyttiin TKK:n maanmittaustieteiden laitoksella toukokuussa 2009. Diplomityö tehtiin Maakanta Oy:lle (nyk. Newsec-Maakanta Oy). Sähköposti anni.tolvanen@tkk.fi.

LÄHDEKIRJALLISUUTTA JA AIHEESEEN LIITTYVÄÄ LUKEMISTA

- Koski, K. Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne. Suomen Ympäristö 42/2008. Helsinki. Ympäristöministeriö. 53 s.
- Lehtinen, E., Nippala, E., Jaakkonen L., Nuutila H. 2005. Asuinrakennukset vuoteen 2025: Uudistuotannon ja perusparantamisen tarve. Tampere. VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka. Sivun 28, kuva 25.
- Santaola, T. 2004. Täydennysrakentaminen kaupungin ja asuin ympäristön kehittämisessä. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2004:3. Helsinki. Kaupunkisuunnitteluvirasto. 86 s.
- Tilastokeskus 2008, Rakentamisen toimialakatsaus III/2007, 14.1.2008.