

LAPPEENRANNAN TEKNILLINEN YLIOPISTO

18.4.2017

Tuotantotalouden koulutusohjelma

Kustannusjohtaminen

Diplomityö

Juho Salomäki

Merkittävän rakennusoikeuden myynti taloyhtiön ja osakkaan näkökulmasta

Tarkastajat: Professori Timo Kärri

Yliopisto-opettaja Antero Tervonen

TIIVISTELMÄ

Tekijä: Juho Salomäki	
Otsikko: Merkittävän rakennusoikeuden myynti taloyhtiön ja osakkaan näkökulmasta	
Vuosi: 2017	Paikka: Lappeenranta
Diplomityö Lappeenrannan teknillinen yliopisto Tuotantotalouden koulutusohjelma Kustannusjohtaminen 78 sivua ja 6 liitettä Tarkastaja(t): Professori Timo Kärri Yliopisto-opettaja Antero Tervonen	
Hakusanat: Asunto-osakeyhtiö, osakas, lisärakentaminen, rakennusoikeuden myynti	
<p>Tämä diplomityö tehtiin SKH-Isännöinti Oy:lle ja Vantum Oy:lle syksyn 2016 ja kevään 2017 aikana. Tutkimuskysymyksiä tarkastellaan taloyhtiön ja sen nykyisen osakkaan näkökulmasta. Työn tarkoituksena oli tutkia merkittävän rakennusoikeuden myynnin prosessia Helsingissä. Työssä luotiin prosessikaaviot taloyhtiön hallinnan ja talouden päätöksentekoprosesseista, jotka on käsitelty yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa.</p> <p>Rakennusoikeuden myynnin prosessiin kuluvan ajan ennustaminen on tällä hetkellä haastavaa, mikä vaikeuttaa suunnitelmallista korjaustoimintaa ja sen rahoitusta. Taloyhtiöllä on oltava suunnitelma tulojen ja rahoituksen käsittelyyn. Tämän tulisi olla ajallisesti sovitettu tulon muodostumisen kanssa. Työssä tutkittiin rakennusoikeuden myynnin mahdollisuutta rahoittamisessa. Rahoitusvaihtoehtojen selvittäminen vaatii tarkempaa taloyhtiökohtaista tarkastelua. Esimerkkikohteiden avulla avataan prosessin vaiheita ja käsitellään haasteita sekä mahdollisuuksia. Työssä kuvataan koko rakennusoikeuden myyntiprosessi eri osa-alueineen, huomioiden lakisääteiset vaatimukset ja kaupunkikohtaiset käytännöt. Prosessin etenemismahdollisuuksien parantamiseen ja myyntivoittojen käsittelyyn etsitään vaihtoehtoja.</p> <p>Diplomityön aikana järjestettiin seminaari, jonka myötä saatiin jalkautettua tietoa lisärakentamisesta myös taloyhtiön edustajille. Tämän lisäksi työn aikana laadittiin mediatiedote aiheesta.</p>	

ABSTRACT

Author: Juho Salomäki	
Title: Sale of a significant building permit from housing cooperation's and shareholder's perspective	
Year: 2017	Place: Lappeenranta
Master's Thesis Lappeenranta University of Technology Industrial Engineering and Management Cost management 78 pages, and 6 appendices Examiner(s): Professor Timo Kärri University lecturer Antero Tervonen	
Keywords: Housing cooperation, shareholder, additional construction, sale of building permit	
<p>This Master's thesis was commissioned by SKH-Isännöinti Oy and Vantum Oy. It was carried out during autumn 2016 and spring 2017. Research questions are reviewed from the perspectives of housing cooperation and its current shareholders. The aim was to clarify the process of selling a significant building permit in Helsinki. Process charts were created for managing housing cooperation and financial decision making processes, which were refined jointly with various experts.</p> <p>Currently it is challenging to estimate the time required for a sales process, which complicates planned repair activities and their financing. Housing cooperations must plan and time both cost and income. Evaluating financing options must be done specifically for each case. Process stages and both their challenges and opportunities are presented with the help of case studies. The whole building permit sales process is depicted, while noting both legal requirements and city specific practices. Options for improving process flow and handling of sales profits are explored.</p> <p>During this thesis a seminar was arranged, in which knowledge of additional construction was shared also with housing cooperation representatives. In addition, a media announcement on the topic was distributed.</p>	

ALKUSANAT

Tämä diplomityö on aloitettu syksyllä 2016 ja se on tehty SKH-Isännöinti Oy:n toimitusjohtaja Markku Kulomäen ja Vantum Oy:n toimitusjohtaja Juha Salomäen toimeksiannosta. Lappeenrannan Teknillisessä Yliopistossa tarkastajana on toiminut professori Timo Kärri. Haluan kiittää Markkua, Juhaa ja Timoa koko diplomityön tekemisen ajan kestäneestä tiiviistä ja rakentavasta yhteistyöstä. Haluan myös kiittää diplomityön aikana mukana olleita asiantuntijoita.

Kiitoksen ansaitsevat myös seminaariin osallistuneet taloyhtiön edustajat.

Espoossa 18.4.2017

Juho Salomäki

SANASTO

Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. (AOYL 1599/2009)

Kunnossapito

Kunnossapidolla tarkoitetaan kiinteistön rakenteiden ja eristeiden sekä talotekniikan ylläpitoa, jolloin ne pysyisivät mahdollisimman hyvässä kunnossa. Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että taloyhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. (AOYL 1599/2009)

Kunnossapitotarveselvitys

Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että varsinaisessa yhtiökokouksessa kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä hallitus esittää kirjallisen selvityksen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana. (AOYL 1599/2009)

Lisärakentaminen

Lisärakentaminen on uudisrakentamista, joka toteutetaan jo ennalta rakennetulla alueella sijaitsevalle tontille. Kyse on siis olemassa olevan tontin lisärakentamisesta uudella erillisellä rakennuksella tai vanhan rakennuksen laajentamisella, jotka voivat olla osana korjausrakentamishanketta. (RAKLI 2012. s.36)

Osakas	Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiön osakas on sellainen, jolla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia. (AOYL 1599/2009)
Peruskorjaus	Peruskorjauksessa korjataan tai uusitaan jo olemassa olevaa kiinteistöä tai sen osia, jotta asetettuihin toiminnallisiin vaatimuksiin sekä asumisterveydellisiin tekijöihin saadaan parannuksia vielä ennen kuin kiinteistön tekninen käyttöikä on päättymässä. Peruskorjaus ei kuulu tavallisiin vuosikorjaustoimenpiteisiin, vaan kyseessä on kiinteistön elinkaarta ajatellen harvemmin tehtävä suurempi korjaustoimenpide, kuten rakennusten ulkoseinien tai lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmien uusiminen. (Taloyhtiö.net 2017)
Rakennusoikeus	Rakennusoikeus tarkoittaa kaikkea sitä, mitä rakennuspaikalle saa rakentaa, joko asemakaavan, maankäyttö- ja rakennuslain tai rakennusjärjestyksen perusteella. (Veijalainen, J. et al. 2016)
Täydennysrakentaminen	Täydennysrakentaminen on uudisrakentamista jo olemassa olevan rakennetun kohteen välittömään yhteyteen. Täydennysrakentamisessa voi olla kyse aiemmin rakennetun kohteen rakennuskokonaisuuden täydentämisestä tai yksittäisen rakennuksen laajentamisesta. (Nykänen, V. et al. 2013. s. 13)

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

ALKUSANAT

SANASTO

1	JOHDANTO	9
1.1	Tausta	9
1.2	Tavoitteet ja tutkimuskysymykset.....	10
1.3	Rajaukset ja kansainvälinen vertailtavuus.....	11
1.4	Tutkimusmenetelmät ja aineisto.....	11
1.5	Rakenne	13
2	TÄYDENNYSRAKENTAMISEN HAASTEET JA MAHDOLLISUUDET .	14
2.1	Lähtökohtien selkeyttämiseen tarvittava aineisto.....	14
2.2	Asuntokanta ja asuntoväestön liikkuminen	14
2.3	Lisä- ja täydennysrakentamisen monimuotoisuus.....	20
2.4	Helsingin kaupungin nykyiset ohjeet ja tavoitteet täydennysrakentamisen osalta.....	26
2.5	Asemakaavamuutos Helsingissä	29
3	HALLINTO JA TALOUS	32
3.1	Asunto-osakeyhtiölaki	32
3.2	Maankäyttö- ja rakennuslaki	37
3.3	Lisärakentamisen käsittely taloyhtiön kirjanpidossa.....	42
3.4	Malleja toteutuneista esimerkkikohteista Helsingissä.....	49
4	RATKAISUMALLEJA MERKITTÄVÄN RAKENNUSOIKEUDEN MYYNNISTÄ TALOYHTIÖN JA OSAKKAAN NÄKÖKULMASTA.....	54
4.1	Rakennusoikeuden myynnin haasteet ja mahdollisuudet	54
4.2	Lisärakentamisen mahdollisuuksia.....	56

5 TULOKSET	58
5.1 Sopimuksien ja päätöksentekoprosesseista taloyhtiön hallinnan ja talouden kannalta	58
5.2 Lakialoite käänteisestä asuintalovarauksesta	65
5.3 Prosessikaavioiden toimivuuden tarkastelu.....	66
5.4 Lisä- ja täydennysrakentamisen seminaari ja mediatiedote työn aikana..	66
6 JOHTOPÄÄTÖKSET.....	69
6.1 Työn tuloksien arviointi	69
6.2 Jatkotutkimus ja -kehitys.....	70
7 YHTEENVETO	71
LÄHTEET	73

LIITTEET

Liite 1. Kokousmuistio 3.10.2016

Liite 2. Kokousmuistio 2.12.2016

Liite 3. Kokousmuistio 13.1.2017

Liite 4. Prosessikaavio rakennusoikeuden myynnistä perustajaurakoitsijalle

Liite 5. Lisä- ja täydennysrakentamisen seminaariesitys 13.2.2017

Liite 6. Mediatiedote / Lisä- ja täydennysrakentamisella rahoitusta taloyhtiöiden peruskorjauksiin

1 JOHDANTO

1.1 Tausta

Tämän työn aiheena on merkittävän rakennusoikeuden myynti taloyhtiön ja osakkaan näkökulmasta. Kyseessä on tapahtuma, jonka taloyhtiön osakas asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa kohtaa, kun taloyhtiössä pohditaan mahdollisen rakennusoikeuden myyntiä ja haetaan parasta ratkaisua viedä asiaa eteenpäin. Merkittävällä rakennusoikeuden myynnillä tarkoitetaan tässä tapauksessa sitä, että taloyhtiö myy tontillaan olevan tai tontilleen kaavoitettavan rakennusoikeuden, joka oikeuttaa uuden, erillisen rakennuksen rakentamiseen. Työ tehtiin yhteistyössä SKH-Isännöinti Oy:n ja Vantum Oy:n kanssa. Yrityksissä on todettu pääkaupunkiseudulla lisä- ja täydennysrakentaminen olleen jo pitkään tarkastelun alla, mutta merkittävien rakennusoikeuksien myyntejä ei ole pahemmin tapahtunut, vaikka pienemmissä mittakaavoissa on kyllä toteutettu ullakkohankkeita. Mahdollisuuksia on kuitenkin tarjolla monin paikoin tehottomasti rakennetussa ja kaavoituksellisesti päivitystä kaipaavassa Helsingissä.

Uudelleen kaavoitettavia alueita on tarjolla taloyhtiöiden jo olemassa olevilla omilla tai vuokratuilla tonteilla. Eryityisesti lähiöalueet Helsingissä, joiden rakennuskanta on pääosin 70-luvulla toteutettua, ovat odottamassa arvokkaita korjauksia, jotka vaativat isoja panostuksia taloyhtiöiltä. Taloyhtiöiden vaihtoehdot korjaustarpeiden rahoittamiseen vaativat tarkastelua ja rakennusoikeuden myynti voi tässä tapauksessa nousta esille potentiaalisena ratkaisuna. Taloyhtiön hallituksen on korjaustarpeiden lisäksi arvioitava myös kiinteistön kehittämismahdollisuudet. Se, kuinka saadaan aikaiseksi selkeät prosessit taloyhtiön mahdollisuudesta myydä rakennusoikeus, auttaa myös osakasta ymmärtämään paremmin, mistä on kyse mahdollisessa merkittävän rakennusoikeuden myymisessä. Tämän myötä voidaan taloyhtiön yhtiökokouksessa arvioida rakennusoikeuden myynnin toteutuskelpoisuutta.

Vanhentuva ja korjausta vaativa asuntokanta sekä muuttovirrat kaupunkeihin lisäävät painetta rakentaa lisää asuntoja sekä muokata kokonaisia asuinalueita, jotta saadaan täytettyä kysynnän vaatimukset. Kaupunkiympäristön muuttuminen ja asunto-osakeyhtiöiden peruskorjaustarpeiden ajankohtaisuus saavat aikaiseksi kysymyksiä. Taloyhtiöiden on mietittävä tarkasti rakennusoikeuden myynnin mahdollisuus osana tulevien peruskorjauksien rahoitusta ja saatava selkeä kuva prosessiin kuuluvista vaiheista.

Lisä- ja täydennysrakentamisen haasteet eivät rajoitu vain Suomeen, vaan kaupunkialueiden kasvaminen ja prosessien toimivuuden tarkastelu on kansainvälisesti todennettua. Kaupunkisuunnittelun haasteita ja mahdollisuuksia on käsitelty muun muassa kansainvälisessä tiedelehtiartikkelissa otsikolla *Constructing a Vision for an 'Ideal' Future City: a conceptual model for Transformative Urban Planning* (Ortegon-Sanchez et al. 2016). Artikkelissa mainitaan kaupunkisuunnittelun tarvitsevan oikeita työkaluja, jotta saadaan prosessit yhdistettyä toimiviksi kokonaisuuksista. Kaupunkielämä koostuu monista eri osapuolista, kuten kunnasta, yksilöistä, omistajista ja yhteisöistä. Tämän myötä hyvä yhteistyö on avainasemassa kaupunkiympäristön kehittämisessä.

1.2 Tavoitteet ja tutkimuskysymykset

Tällä työllä oli tavoitteena löytää ratkaisuja siihen, kuinka saadaan paras hyöty taloyhtiölle ja osakkaille merkittävän rakennusoikeuden myymisestä. Tämän lisäksi luotiin prosessi lisä- ja täydennysrakentamisen toteutuksesta sekä taloyhtiön hallinnan ja talouden päätöksentekoprosesseista. Prosessien toteutustapaa käsitellään tarkemmin luvussa 1.4. Prosessikuvausten avulla voidaan eri asiantuntijoiden kanssa käsitellä rakennusoikeuden myynnin vaiheita ja havainnoida mahdollisia tarkennusta vaativia osa-alueita ja selvittää prosessien todenmukaisuus yksityiskohtaisen esityksen myötä. Näin voidaan tarkastella myös rakennusoikeuden myynnin hyötyjä ja haasteita sekä kehittää prosessia.

Tutkimuskysymystä tarkastellaan taloyhtiön ja sen nykyisten osakkaiden näkökulmasta ja hankkeen kokonaisuuden hallinnan sekä talouden käsittelyn kannalta. Asunto-osakeyhtiölain osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate ja kaavamääräyksien autopaikkavaatimukset ovat tietynlaisia haasteita, mutta työssä selvitetään, mitä kaikkea tarvitaan toimivan kokonaisuuden rakentamiseksi. Mitä mahdollisia muutoksia tai tarkennuksia saatetaan tarvita esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain suhteen tai minkälaisia yleisohjeita kaavamääräyksistä tarvitaan. Mitä eri osapuolia täytyy kuunnella asian suhteen ja onko mahdollista löytää selkeitä ohjeita ja prosesseja merkittävän rakennusoikeuden myyntiin taloyhtiön ja osakkaan näkökulmasta. Kuinka myyntivoitto käsitellään taloyhtiössä nykyisen osakkaan näkökulmasta ja mitä huomioita tarvitaan kirjanpitokäsittelyssä. Nämä ovat kysymyksiä, joihin haettiin vastauksia tällä työllä.

1.3 Rajaukset ja kansainvälinen vertailtavuus

Tämä työ rajattiin selvittämällä merkittävän rakennusoikeuden myymistä taloyhtiön ja nykyisten osakkaiden näkökulmasta. Työ ei keskity varsinaisesti lisä- ja täydennysrakentamisen rakennusteknisiin ratkaisuihin, vaan siihen kuinka hallinnon, talouden ja tekniikan prosessit yhdistyvät taloyhtiössä niin, että niiden ohjeiden avulla saadaan paras hyöty rakennusoikeuden myynnistä taloyhtiölle ja nykyisille osakkaille.

Tässä työssä käsitellään asunto-osakeyhtiömuotoista asumista, jota ei ole muualla kuin Suomessa, joten rajauksen mukainen kansainvälinen vertailtavuus ei ole suoranaisesti mahdollista. Työ pohjautuu vahvasti myös asunto-osakeyhtiölakiin sekä muihin Suomen lakeihin, jotka eivät anna varsinaista soveltamismahdollisuutta kansainvälisille vertailututkimuksille.

1.4 Tutkimusmenetelmät ja aineisto

Teoriaosuudessa tarkastellaan asunto-osakeyhtiölakia sekä maankäyttö- ja rakennuslakia. Tutkitaan lisäksi, mitä tietoa on jo kyseiseen tutkimusalueeseen

saatavilla. Tutkitaan esimerkkitapauksia toteutuneista ja suunnitteilla olevista kohteista. Tietojen koostamisessa hyödynnetään myös SKH-Isännöinti Oy:n ja Vantum Oy:n yritysverkostoja sekä yrityksiä ammattitaitoa että kokemusta. Ajankohtaiset uutiset ja eri tutkimukseen liittyvät internet- sekä kirjallisuuslähteet ovat tietysti myös työn rajauksen antamissa puitteissa raportin tukena aineistoa koostettaessa.

Tilanteen ajantasaiseen kartoitukseen hyödynnettiin asiantuntijoiden haastatteluja ja työn aikana järjestetyn lisä- ja täydennysrakentamisen seminaarin myötä saatiin myös uusia näkökulmia sekä vastauksia. Haastatteluilla haettiin vastauksia kysymyksiin, joissa aiheina oli merkittävän rakennusoikeuden myynnin näkökulmasta muun muassa asunto-osakeyhtiölaki, kaavoittaminen, lisä- ja täydennysrakentaminen, verotus ja kirjanpitokäsittely. Haastattelut toteutettiin järjestämällä halutun tai haluttujen asiantuntijoiden kanssa kokous ja laatimalla siitä kokousmuistio (Liitteet 1-3). Ennen kokousta asiaa pohjustettiin puhelimitse, jonka myötä oli mahdollista valmistautua haastatteluun. Haastatteluja toteutettiin myös sähköpostitse. Haastatteluja hyödynnettiin sekä teoriaosuuden koostamisessa että soveltavien osuuksien rakentamisessa.

Työn lopputuloksena luotiin prosessikaaviot rakennusoikeuden myynnin eri vaiheista. Vaiheistus määriteltiin soveltamalla yleisesti käytettyä rakennushankkeen vaiheiden esitysmallia, joka on myös esitettyä rakennustiedon ohjekortissa RT 10-11224 (2016). Vaiheistuksen myötä oli mahdollista jakaa rakennusoikeuden myynnin tarkastelu osakokonaisuuksiin ja selvittää eri vaiheiden tärkeimmät ominaispiirteet. Prosessikuvaus toteutettiin työkulkukaavio - tekniikkaa soveltaen (Harvey, J. 2010). Tämä prosessi tunnetaan myös uimaratakaaviona ja se mahdollistaa tarkemman tarkastelun todellisesta rakennusoikeuden myynnin prosessista. Kuvaus näyttää sekä eri osapuolien tehtävät että eri vaiheet ja siinä tapahtumat etenevät johdonmukaisesti. Prosessikaavioita laadittaessa on huomioitu lakisääteiset vaatimukset ja kaupungin käytännöt. Lopputulokset ovat rakentuneet työn aikana hankittujen tietojen pohjalta.

Tutkimustyön aikana osana tätä työtä järjestetty seminaari käsitteli rakennusoikeuden myyntiä ja täydennysrakentamista asiantuntijoiden voimin. Tapahtuma oli erityisesti suunnattu taloyhtiöiden edustajille ja se järjestettiin Helsingissä Kinaporin palvelukeskuksessa 13.2.2017. Seminaarin avulla saatiin jalkautettua tietoisuutta lisä- ja täydennysrakentamisesta ja kyettiin vertaisarvioimaan työn tuloksia. Seminaariesitys löytyy tämän raportin liitteestä 5 ja seminaaria on käsitelty erikseen luvussa 5.4. Tämän lisäksi aiheesta laadittiin myös mediatiedote, joka löytyy liitteestä 6.

1.5 Rakenne

Lisä- ja täydennysrakentamisen aihealueesta on olemassa tutkimuksia laajassa perspektiivissä, mutta varsinaista työn rajauksen mukaista tutkimusta rakennusoikeuden myynnistä taloyhtiön ja osakkaan näkökulmasta ei ole laadittu, johon tämä työ voisi tukeutua. Lisä- ja täydennysrakentaminen ovat tälläkin hetkellä ajankohtaisena olevia asioita ja tutkimuksia niihin liittyen löytyy pohjatietojen kokoamista varten. Teoriaosuus koostuu seuraavista kokonaisuuksista:

- selvitetään tilastotietoa sekä asuntoväestön liikkumisesta että asuntokannasta ja sen ikärakenteesta
- mitä lisä- ja täydennysrakentamiseen liittyen on jo tutkittu ja mitkä tekijät vaativat lisätarkastelua sekä lainsäädännön ja talouden näkökulma asiaan
- perehdytään aiheeseen liittyvään uutistarjontaan tutkimalla ajankohtaisia artikkeleita ja vuosien takaisia kirjoituksia aiheesta
- käsitellään esimerkkikohteita jo toteutetuista kohteista, joissa merkittävä rakennusoikeus on myyty ja selvitetään Helsingin kaupungin suhtautumista lisä- ja täydennysrakentamiseen
- teoriaa koostetaan myös eri organisaatioiden asiantuntijoiden haastatteluiden pohjalta.

2 TÄYDENNYSRAKENTAMISEN HAASTEET JA MAHDOLLISUUDET

2.1 Lähtökohtien selkeyttämiseen tarvittava aineisto

Tämän työn lähtökohtien selkeyttämiseksi luvussa 2 kuvataan asuntokannan muodostumista ja asuntoväestön liikkumisesta aiheutuvia vaikutuksia. Työssä hyödynnetään Tilastokeskuksen ja Rakennusliiton tilastointeja sekä teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:n tutkimusta asuntotuotantotarve 2015–2040. Selvitetään, mikä on tämän hetken tilanne ja mitkä tekijät vaikuttavat asuntotuotannon muutostarpeeseen. Tässä työssä ei oteta kantaa tarkemmin eri aikakausien rakennusteknisiin ratkaisuihin eikä korjaustoimenpiteisiin, vaan keskitytään luomaan kokonaiskuvaa lähtökohtien selventämiseksi. Työssä kuvataan myös muutamien viime aikoina julkaistujen tutkimusten avulla aikaisemmin esiinnousseita tekijöitä, jotka käsittelevät lisä- ja täydennysrakentamisen moniulotteisuutta.

2.2 Asuntokanta ja asuntoväestön liikkuminen

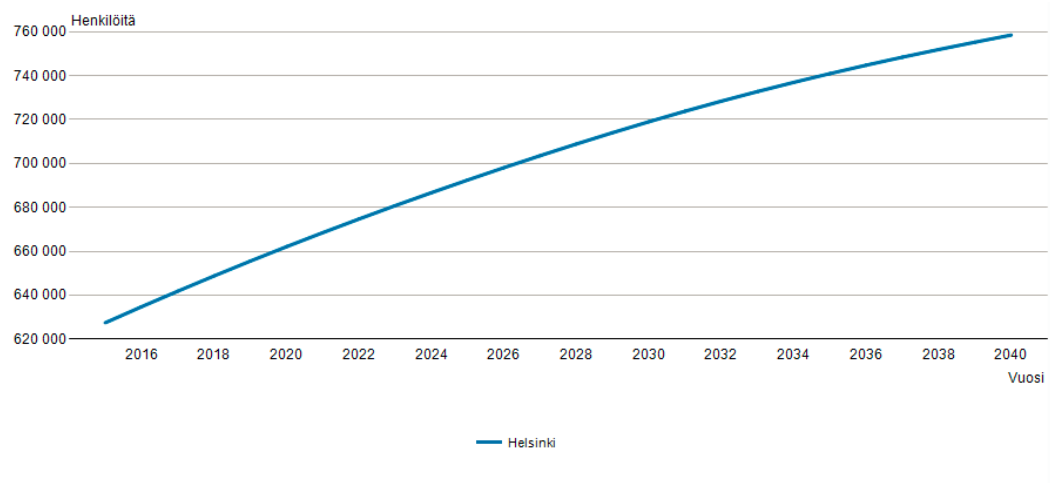
Valtio on solminut 9.6.2016 maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimukset eli MAL-sopimuksen (2016) suurimpien kaupunkiseutujen kanssa, joihin kuuluvat Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seudut. Helsingin seutuun lukeutuvat pääkaupunkiseutu eli Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa. Tämän lisäksi käytetään termiä KUUMA-kunnat, joihin kuuluvat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti. Tarkoituksena on ohjata ja yhteensovittaa kaupunkialueiden tehostamista ja eri kuntien tasapuolista kehittämistä. Halutaan luoda mahdollisuudet kasvattaa asuntokantaa asuntoväestön liikkumisen aiheuttaman kovan paineen vuoksi. Näin päästään tehostamaan yhteistyötä kaupunkiseutujen, kuntien ja valtion kanssa yhteisten tavoitteiden myötä sekä erityisesti maankäytön, liikenteen ja asumisen toimintojen yhteensovittamisten suhteen muuttuvissa kasvukeskuksissa. (MAL-sopimus 2016)

VTT on tehnyt tutkimuksen (2016) asuntotuotantotarpeesta 2015–2040, jonka laskentamallin avulla voidaan arvioida asuntotuotantotarvetta alueittain. Tutkimus on apuväline asuntorakentamista varten, niin kunnille kuin valtiolle. Mallissa on hyödynnetty Tilastokeskuksen lokakuussa 2015 tehtyä väestöennustetta seutukohtaisesti ja sen pohjalta on luotu kaksi eri skenaariota. Ensimmäistä skenaariota kutsutaan laskentamallissa konservatiiviseksi skenaarioksi pohjautuen Tilastokeskuksen laatimaan ennusteeseen, jonka myötä vuosien 2010–2014 asuntoväestön heikentynyt muuttovirta ei taantumien jatkuessa kasva voimakkaasti. Toinen skenaario on kaupungistumisskenaario, joka taas kuvaa liikkuvuuden lisääntymistä talouden tilan vakiintumisen myötä. Näin syntyy yhä enemmän kaupungistumista työn perässä liikkumisen vuoksi sekä muuttoliikkeen luonnollisesta keskittymisestä suuriin kaupunkiseutuihin. Kyse on kuitenkin maltillisesta ennusteesta ja maahanmuutto voi lisätä myös selvästi asuntotarvetta. (Vainio, T. 2016, s.5-10)

VTT:n tutkimusraportti asuntotuotantotarve 2015–2040 osoittaa, että Helsingin seudulla on tällä hetkellä noin 20 000 asunnon vaje. Vuoteen 2040 mennessä Helsingin seudulle tulisi rakentaa konservatiivisen skenaarion mukaan 260 000 asuntoa ja kaupungistumisskenaarion mukaan 350 000 asuntoa. Konservatiivisen skenaarion mukaan asuntotuotannosta olisi keskityttävä 40 prosenttia Helsinkiin, Espooseen ja Kauniaisiin 25 prosenttia ja Vantaalle 15 prosenttia. Loput 20 prosenttia jakautuvat KUUMA-kuntiin. Kaupungistumisskenariossa asuntotuotanto keskittyisi entistä enemmän pääkaupunkiseudulle. (Vainio, T. 2016. s.16)

Vertailukohteeksi voidaan ottaa Tukholma, johon muuttaa vuosittain 15 200 uutta asukasta ja kaupungin tavoitteena on rakentaa 140 000 uutta asuntoa vuosien 2010–2030 aikana (Tukholman kaupunki 2017. s.5). Asuntoväestön liikkumisen haasteita esiintyy siis myös ulkomailla. Maailman väkiluvusta lähes 54 prosenttia asuu kaupunkialueella ja tämän määrän on arvioitu kasvavan vuoteen 2050 mennessä 2,5 miljardilla. Lähes 90 prosenttia tästä kasvusta painottuu kuitenkin Aasiaan ja Afrikkaan. (YK 2014. s.1)

Alla oleva kuva 1 on koottu Tilastokeskuksen sivuilta väestöennuste 2015 iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2015–2040 osiosta saatujen tietojen pohjalta. Siinä on esitetty Tilastokeskuksen väestöennuste Helsingissä vuosina 2015–2040. Kuva osoittaa, että Helsingin väkiluku tulee olemaan lähellä 760 000 asukasta vuoteen 2040 mennessä, joten lisäystä nykyiseen asukaslukuun tulee Tilastokeskuksen mukaan lähes 132 000 asukasta eli lähes 20 prosenttia. Helsingin väkiluku vuodenvaihteessa 2015–2016 oli 628 208 asukasta. (Tilastokeskus 2015a)

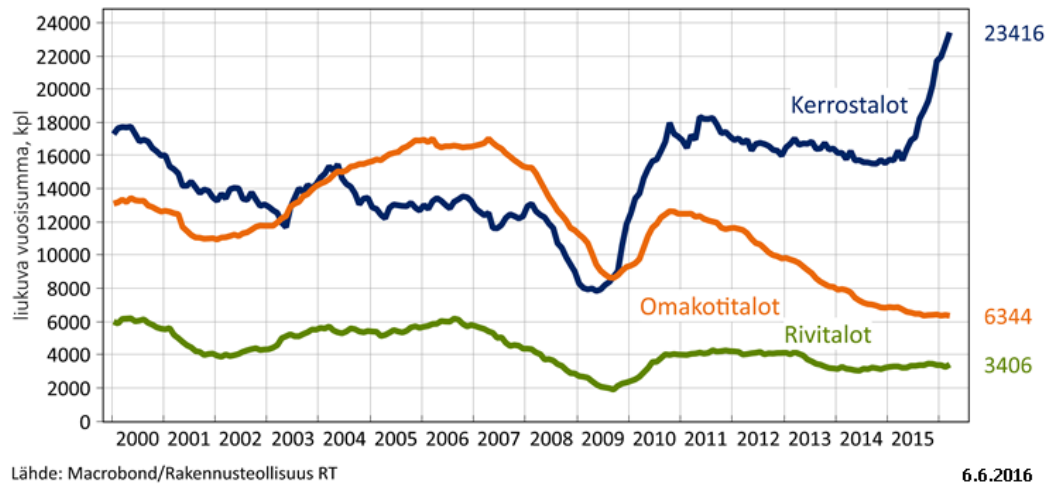


Lähde: Tilastokeskus

Kuva 1. Tilastokeskuksen lokakuu 2015 väestöennuste Helsingissä vuosina 2015–2040 (Tilastokeskus 2015a)

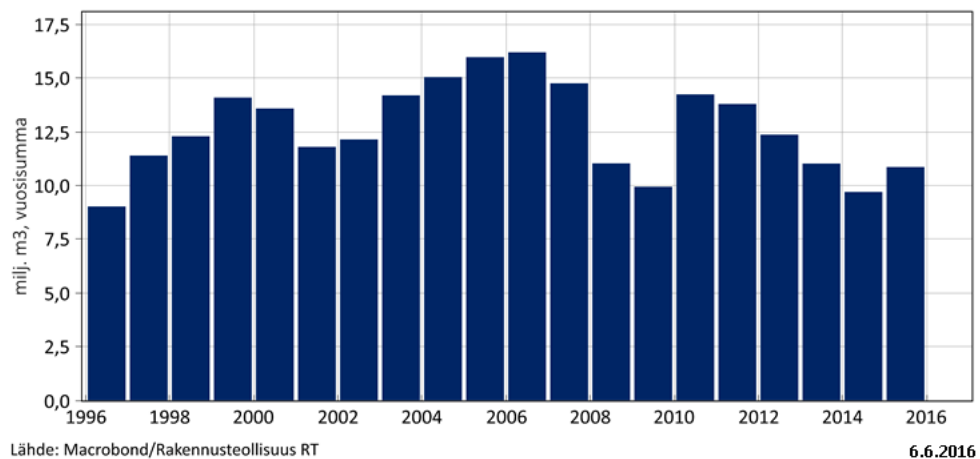
Rakennusteollisuuden (2016a) ilmoittamien tilastojen mukaan asuntotuotanto on vuonna 2016 kasvanut selvästi aikaisempien vuosien hiipuvaan trendiin nähden. Omakotitalojen ja rivitalojen asuntoaloitukset ovat lähes pysyneet ennallaan, vaikka pientä hiipumista on tapahtunut niiden aloitusten lukumäärässä viimeisen viiden vuoden aikana. Suurimpaan kasvuun on lähtenyt kerrostalojen rakentaminen ja erityisesti pääkaupunkiseudulle rakennettavien pienten kerrostaloasuntojen tuotanto. Kokonaisuuden hahmottamiseksi kuvissa 2-4 on esitetty asuntorakentamisen tuotantoa ja asuntokannan muodostumista Rakennusteollisuuden tilastojen mukaan. (Rakennusteollisuus 2016a)

Kuvassa 2 on esitetty Rakennusteollisuuden ilmoittamat asuntoaloitukset talotyypeittäin vuosilta 2000–2016. Vuoden 2016 asuntoaloitusten lukumäärät on esitetty kuvan vieressä. (Rakennusteollisuus 2016a)



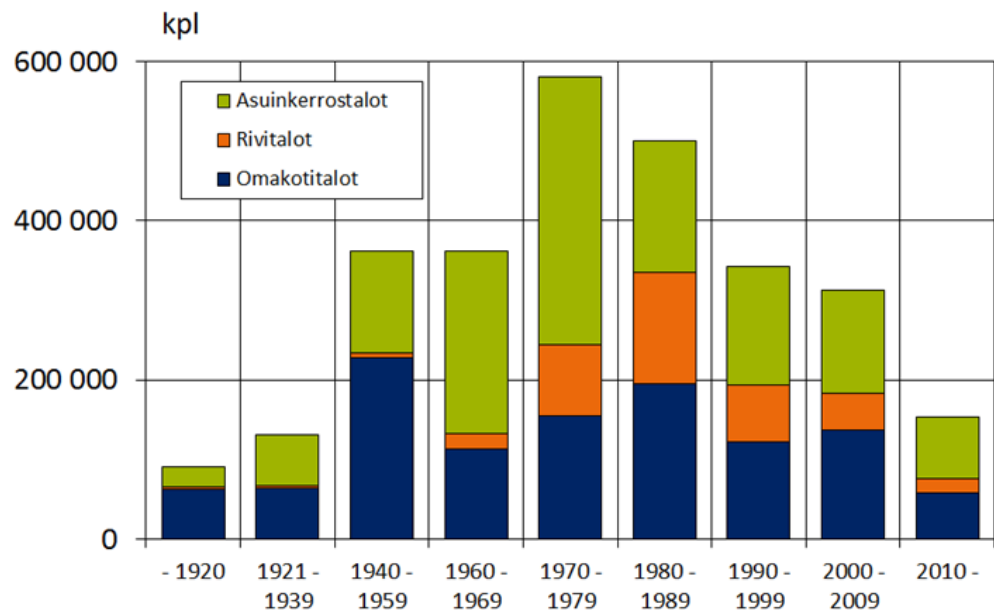
Kuva 2. Asuntoaloitusten lukumäärät talotyypeittäin vuosina 2000–2016 koko Suomessa (Rakennusteollisuus 2016a)

Rakennusteollisuuden (2016a) tilastoinnin mukaan asuinrakentamisen aloitukset kuutiometrein mitattuna kuvassa 3 osoittaa, että vaikka asuntoaloitukset ovat kasvaneet kappalemääräisesti selvästi vuonna 2016, kasvua kuutioissa mitattuna ei ole tapahtunut kuitenkaan suuresti vuoteen 2015 verrattuna. Tämä kertoo siitä, että tuotannossa on keskitytty kysynnän mukaisesti pienten asuntojen rakentamiseen. (Rakennusteollisuus 2016a)



Kuva 3. Asuinrakentamisen aloitukset kuutioittain vuosilta 1996–2016 (Rakennusteollisuus 2016a)

Rakennusteollisuuden (2016b) tilastointitieto asuntokannan ikäjakaumasta kuvan 4 mukaisesti perustuu Tilastokeskuksen ilmoittamiin lukuihin. Kuvasta voidaan havaita, että 70-luvun asuntokanta pitää kärkipaikkaa asuntojen lukumäärien suhteen. Erityisesti asuinkerrostaloja on tuotettu runsaasti kyseisellä aikakaudella. Päätelmiä asuntokannan muodostumisesta voidaan kyseisen kuvan perusteella tehdä myös lähiöiden muodostumisesta, sillä suurin osa asuinkerrostaloista on rakennettu joko 60-, 70- tai 80-luvulla. (Rakennusteollisuus 2016b) Jo 70-luvun alun taloyhtiöissä valmistellaan linjasaneerauksia, joten varsin suuresta korjaustarpeesta on kyse, kun tarkastellaan 70-luvulla rakennettujen rakennusten valtavaa määrää.



Lähde: Tilastokeskus

Rakennusteollisuus

6.6.2016

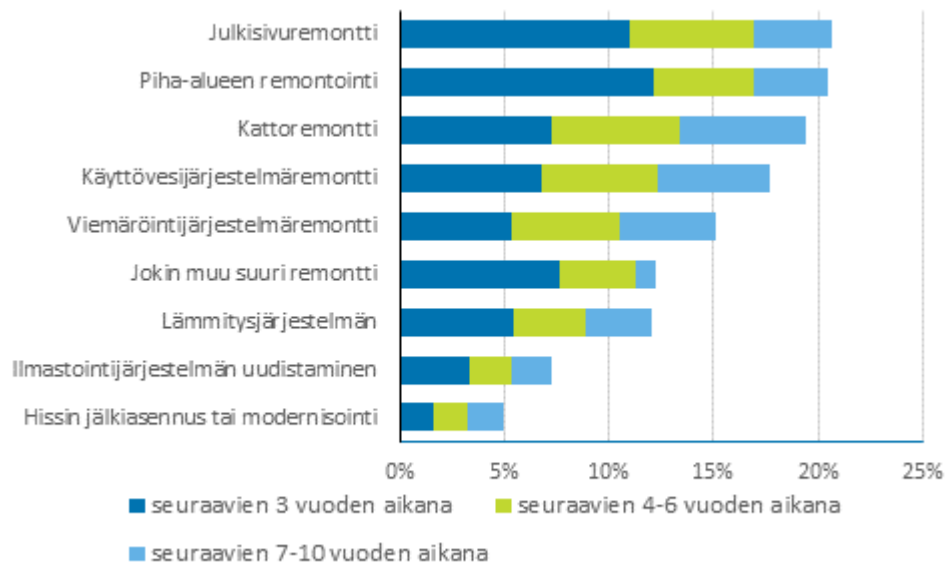
Kuva 4. Asuntokannan ikäjakauma vuoden 2014 Tilastokeskuksen tietojen mukaan (Rakennusteollisuus 2016b)

Rakennuslehden kirjoituksessa 30.5.2016 käsitellään 50 vuotta sitten Mauno Koiviston ja Armas Puolimatkan synnyttämää lähiöiden nopeaa kasvamista yksinkertaisin arkkitehtiratkaisuin. Artikkelista käy ilmi, että aluerakentamisen lähiöissä on keskitytty vastaamaan suureen asuntokysyntään rakentamalla mahdollisimman edullisesti ja nopeasti betonielementein valmistettuja rakennuksia

juuri 60- ja 70-luvun kerrostalojen tavoin. Näin saatiin tuotettua esimerkiksi vuonna 1974 jopa yli 73 000 uutta asuntoa. Tämä rakennustrendi siirtyi myös pientalorakentamisen puolelle kustannustehokkuuden ja minimalistisuuden myötä. Kaavoitusten läpimenoajat olivat jopa muutamia viikkoja ja rakennuksien elinkaariksi suunniteltiin 30-40 vuotta, joiden jälkeen rakennukset oli tarkoitus purkaa paremman taloustilanteen puoltamana. (Rakennuslehti 30.5.2016)

Rakennustiedon RY Rakennettu ympäristö -lehden 1/2008 Aimo Heimalan kirjoitus käsittelee betonielementtirakenteisten asuinkerrostalojen elinkaaria. Artikkelissa otetaan kantaa eri rakennusosien vaihteleviin kestävyyskäyttöihin ja betonirakenteisiin liittyviin vaurioitumisiin. Tämän lisäksi kirjoituksessa käsitellään aluerakentamista ja lähiöiden muodostumista sekä niiden korjausvaatimuksia. Kantaa otetaan siihen, miksi korjaustoimenpiteissä tulee vaalia alkuperäisiä ratkaisuja arkkitehtuurin ja rakenteiden osalta. Artikkelin mukaan rakennuksen elinkaarta voidaan toki pidentää korjaustoimenpiteiden avulla, mutta siinä pohditaan lisäksi onko mielekäästä korjata väliaikaiseksi suunniteltuja rakennuksia. (Heimala, A. 2008)

Tilastokeskukselta löytyy korjausrakentamisen tilastoja asunto-osakeyhtiöiden suunnitelluista suurista remonteista. Kuvan 5 tilasto perustuu kyselyyn, joka kerätään noin 2400 asunto-osakeyhtiöltä ja noin 16 aravavuokratalolta. Siinä on esitetty prosenttiosuudet vaihtoehdoista vastanneiden kesken ja korjaustoimenpiteiden ajankohtaisuudet tulevien vuosien aikana. Kuvasta on havaittavissa, että seuraavan 10 vuoden aikana 15-20 prosentilla vastanneista on odotettavissa suuria korjaustarpeita ja merkittäviä korjauskustannuksia. Tilastokeskuksen mukaan korjauskustannukset olivat vuonna 2015 asuinpinta-alaan suhteutettuna kerrostaloissa 48€/m², rivitaloissa 29,7€/m² ja omakotitaloissa 24,2€/m². (Tilastokeskus 2015b)



Kuva 5. Tilastokeskus on julkaissut 29.8.2016 esityksen asunto-osakeyhtiöiden suunnitelluista suurista remonteista (Tilastokeskus 2015b)

2.3 Lisä- ja täydennysrakentamisen monimuotoisuus

Taloyhtiöiden korjausvelka muun muassa tekemättömien linjasaneerauksien ja julkisivuremonttien myötä ajaa väkisin taloyhtiön vertailemaan erilaisia vaihtoehtoja ratkaista taloudellisesti kannattavasti korjausvelan synnyttämät haasteet. Edellisessä luvussa 2.2 käsiteltävän asuntoväestön liikkumisen aiheuttaman paineen vuoksi asukasmäärät lisääntyvät väistämättä tulevaisuudessa esimerkiksi Helsingin alueella, joka taas korostaa entisestään lisä- ja täydennysrakentamisen ajankohtaisuutta. Aihetta lisä- ja täydennysrakentaminen on käsitelty sen monimuotoisuuden takia monesta eri näkökulmasta, jonka myötä työssä tarkastelun kohteena on myös muutamia viimeisimpiä tutkimuksia aiheeseen liittyen.

Kiinteistöliitto Pirkanmaa on tilannut Tampereen teknilliseltä yliopistolta diplomityön aiheesta *Lisärakentamisen kannattavuus taloyhtiöiden korjaushankkeissa*, jonka on kirjoittanut Jussi Timo (2015). Työssä tutkittiin tekijöitä, jotka vaikuttavat merkittävästi lisärakentamisen kannattavuuteen

taloyhtiöiden korjaushankkeissa. Tarkastelussa keskityttiin erityisesti lisäkerrosten rakentamisen haasteiden muodostumisiin ja niiden ratkaisuihin. (Timo, J. 2015. s.2)

Tutkimuksen mukaan lisärakentaminen on onnistunut valinta rahoitusvaihtoehdoksi ainakin tarkastelukohteiden perusteella, mutta lisärakennushankkeen kannattavuus on aina tapauskohtainen. Tutkimuksen kohteissa ei ollut esimerkiksi autopaikoitusten toteutuksesta aiheutuvia merkittäviä kustannuksia, jotka voivat joissakin tapauksissa osoittautua hankkeen toteuttamisen kannalta taloudelliseksi esteeksi. Tärkein tekijä lisärakennushankkeen taloudelliselle kannattavuudelle on lisärakennusoikeudesta taloyhtiölle maksettavan korvauksen suuruus. Tutkimuksessa todetaan myös, että lisärakentamiselle ei ole tällä hetkellä riittäviä työkaluja asunto-osakeyhtiölain myötä, kun halutaan kannustaa kiinteistön kehittämiseen tai hyödyntää lisärakentamisesta aiheutuvia myyntivoittoja. (Timo, J. 2015. s.110–115)

VTT:n vuonna 2013 julkaisema *Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen* -tutkimus on tehty yhteistyössä Aalto-yliopiston, Tampereen teknillisen yliopiston ja Suomen Kiinteistöliitto ry:n kanssa. Tutkimukseen käytettiin aikaa noin 2,5 vuotta ja lopputuloksena on hyvin laajasti täydennysrakentamista käsittelevä raportti. Tutkimuksen tavoitteena on erityisesti asuinkerrostalo- ja rivitaloyhtiöiden korjaustoiminnan uudistaminen ja niiden päätöksentekoihin liittyvien epävarmuuksien pienentäminen. Tämän lisäksi tutkimuksella halutaan myös kehittää vanhoja asuinalueita ja täydennysrakentamista taloyhtiöiden näkökulmasta. (Nykänen et al. 2013. s.14–15) Raportissa todetaan, että asunto-osakeyhtiöillä ei ole kokemusta lisärakentamisesta. Tämän helpottamiseksi ehdotetaan, että asunto-osakeyhtiöille tarjotaan tarkemman arvioimisen mahdollistamiseksi oppaita, pitkäaikaista tiedottamista ja kouluttamista. (Nykänen et al. 2013. s.76)

Tutkimuksessa listataan myös lisärakentamiseen liittyvien säädöksellisten esteiden haasteita. Näitä ovat muun muassa yksimielisyyden syntymättömyys taloyhtiössä, jonka myötä lisärakentamishankkeeseen ei ryhdytä, sekä tontin myynnistä saadun

tulon mahdollinen yhteisöverotus, jos mahdollisia poistoja ja vähennyksiä ei ole riittävästi eikä niitä voida hyödyntää tulojen tasapainottamiseen. (Nykänen et al. 2013. s.75–76) Yhteisöveron suuruus vuonna 2016 on 20 prosenttia (Kirkko-Jaakkola et al. 2016).

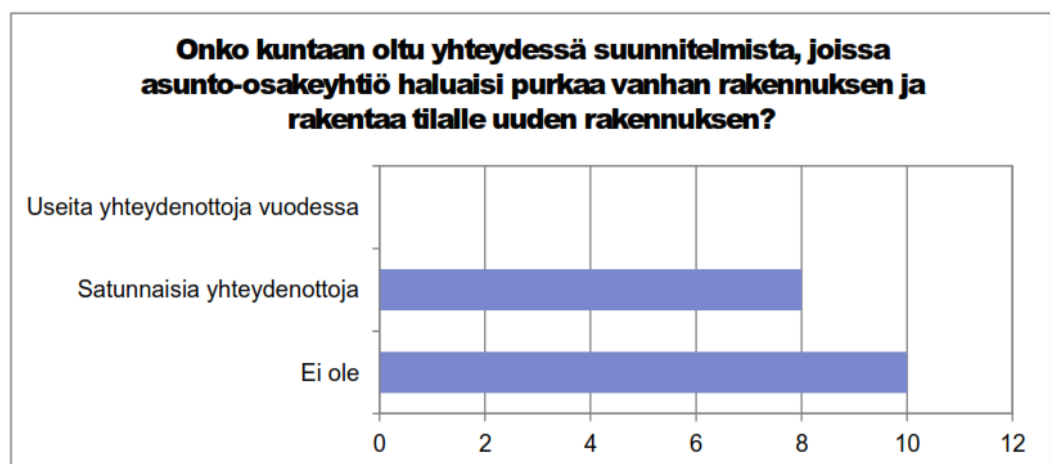
Rakennusoikeuden myynnistä saatavia tuloja ei ole mahdollista rahastoida. Tähän ratkaisuksi ehdotetaan tutkimuksessa esimerkiksi rahastointimahdollisuutta kuudeksi vuodeksi, jonka aikana voitaisiin suunnitella ja toteuttaa tarvittavia korjauksia ja hyödyntää näin saadut myyntitulot. Kaavoituksen läpimenoajan ennustaminen on vaikeaa, mikä heikentää taloyhtiöiden tulevien hankkeiden suunnittelua. Pysäköintiratkaisujen uudelleentarkastelu pysäköintinormien myötä on välttämätöntä, jotta niiden toteutus olisi kustannusteknisesti kannattavaa. Lisähaasteen tuo taloyhtiöiden lyhyt aika etukäteissäätämiseksi, jonka myötä säästöt on käytettävä seuraavan viiden vuoden aikana tai ne muuttuvat veronalaisiksi. (Nykänen et al. 2013. s.75) Asuintalovarauksen enimmäismäärä verovuonna on 68 euroa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. Sen vaikutus on liian pieni hyödynnettäväksi lisärakennushankkeesta syntyvien myyntitulojen käsittelyssä. (Nykänen et al. 2013. s.155)

Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy on laatinut tutkimuksen otsikolla *Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen*, joka on toteutettu osana valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoimintaa. Se on julkaistu 15.11.2016 ja sen tavoitteena oli selvittää asunto-osakeyhtiöiden muutostarpeita. Selvityksen avulla voidaan selkeyttää muun muassa täydennysrakentamisen päätöksentekoon liittyviä muutostarpeita. Purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan vanhan rakennuskannan korvaamista uudella tai uusilla rakennuksilla. Tämä voi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, kun rakennuksen korjauskustannukset kasvavat kohtuuttomiksi. (Vainio et al. 2016. s.8)

Tällä hetkellä asunto-osakeyhtiölaissa vaaditaan kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös, jotta purkava lisärakentamista voitaisiin tehdä. Selvityksessä tarkastellaan yhtiökokouksen määräenemmistö päätöksen vaikutusta ja mahdollisuutta päättää

purkavasta lisärakentamisesta 2/3 määräenemmistöllä yksimielisyyden sijaan. Tutkimuksen mukaan asuntotuotanto kannattaisi suunnata jo rakennetuille alueille, mikä tehostaisi yhdyskuntarakenteiden käyttöä ja säästäisi uusissa investoinneissa liittyen infrastruktuuriin. Osakkaalle purkava lisärakentaminen tulee sitä kannattavammaksi, mitä enemmän rakennusoikeutta saadaan lisää. Raportin mukaan koko purkavan lisärakentamisen prosessin läpivienti on noin 6-10 vuotta (Vainio et al. 2016. s.2). Asemakaavamuutos aikaansaamiseen menee siis vuosia. Tätä on mahdollista lyhentää olemalla yhteydessä riittävän aikaisessa vaiheessa kuntaan. (Vainio et al. 2016. s.23)

VTT:n tutkimuksen liitteenä on myös kuntakysely, johon osallistui yhteensä 18 kuntaa. Näihin kyselyyn osallistuneisiin lukeutuivat muun muassa Helsinki, Tampere, Turku ja Oulu. Yksi esitetyistä kysymyksistä oli onko kuntaan oltu yhteydessä suunnitelmista, joissa asunto-osakeyhtiö haluaisi purkaa vanhan rakennuksen ja rakentaa tilalle uuden rakennuksen. Kysely osoittaa, että kiinnostus purkavaa lisärakentamista kohtaan ei ole kovin aktiivista, sillä kunnista kahdeksan on saanut asiaan liittyen satunnaisia yhteydenottoja ja 10 ei ole saanut lainkaan yhteydenottoja. (Vainio et al. 2016. s.74) Vastaukset on esitetty alla olevassa kuvassa 6.

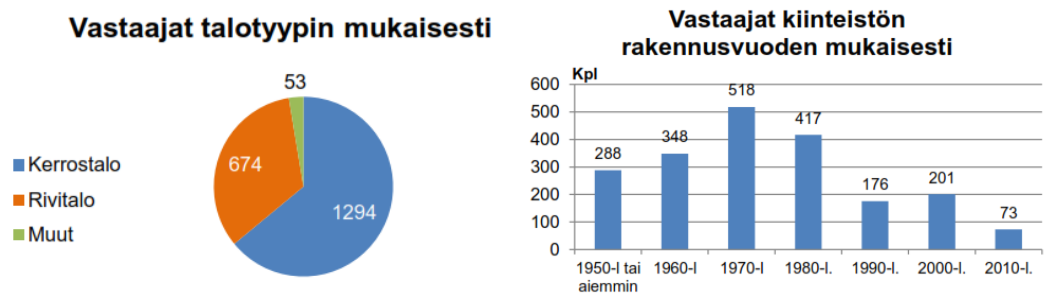


Kuva 6. Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen -tutkimus kuntakyselyn vastauksia 18 kunnan osalta. (Vainio et al. 2016. s.74)

Suomen Kiinteistöliitto ry:n keväällä 2016 toteuttama korjausrakentamisbarometri keräsi asunto-osakeyhtiöiden vastaajia yhteensä 2021 ja sen antama tieto kuvastaa hyvin tämän hetken suuntauksia taloyhtiöiden korjaushankkeiden osalta. Vastaukset kerättiin 21.3.–10.4.2016 ja vastaajien joukkoon osallistui:

- 1484 hallituksen jäsentä,
- 321 isännöitsijää ja
- 216 muuta taloyhtiö-vastaajaa. (Kiinteistöliitto 2016)

Alla kuvassa 7 on esitetty vastaajat talotyypeittäin ja vastaajien kiinteistöjen rakennusvuosittain. Korjausrakentamisbarometrin vastaajista noin 64 prosenttia asuu kerrostaloissa, noin 33 rivitaloissa ja vain noin 3 jossakin muussa talotyypissä. Kuvasta 7 on myös havaittavissa, että kyselyyn vastanneista 63 prosenttia edusti kiinteistöä, jonka rakennusvuosi ajoittuu vuosille 1960-1980. Pelkästään 1970-luvulle ajoittuvien kiinteistöjen rakennusvuosien osuus oli noin 26 prosenttia kaikista vastanneista.

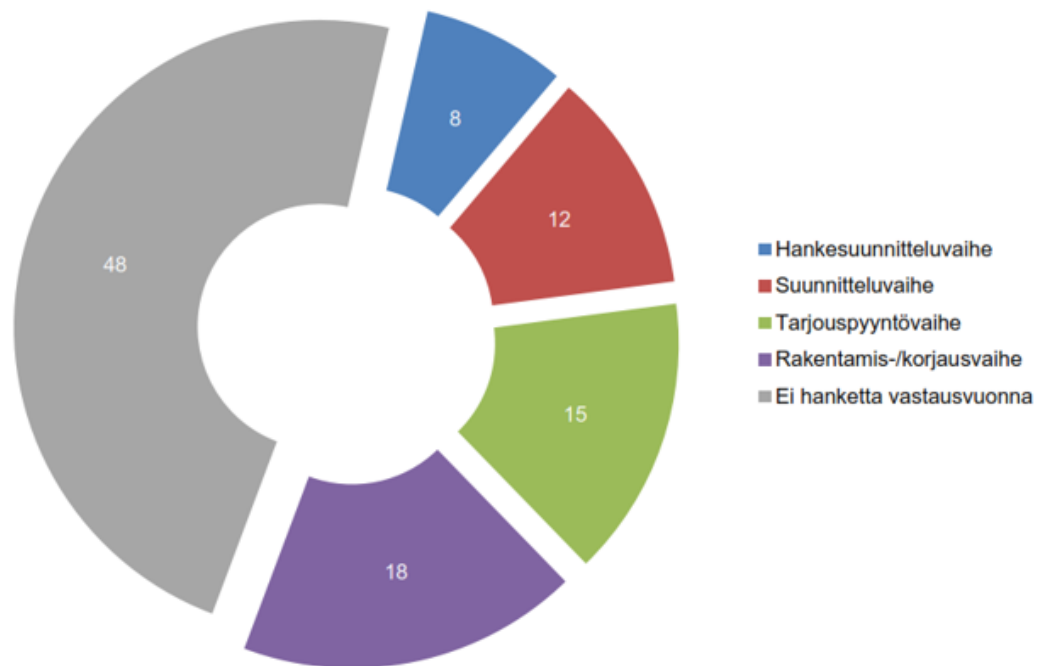


Kuva 7. Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometrin kyselyyn vastanneiden osuudet talotyypeittäin ja kiinteistöjen rakennusvuosien mukaan.

(Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri – kevät 2016)

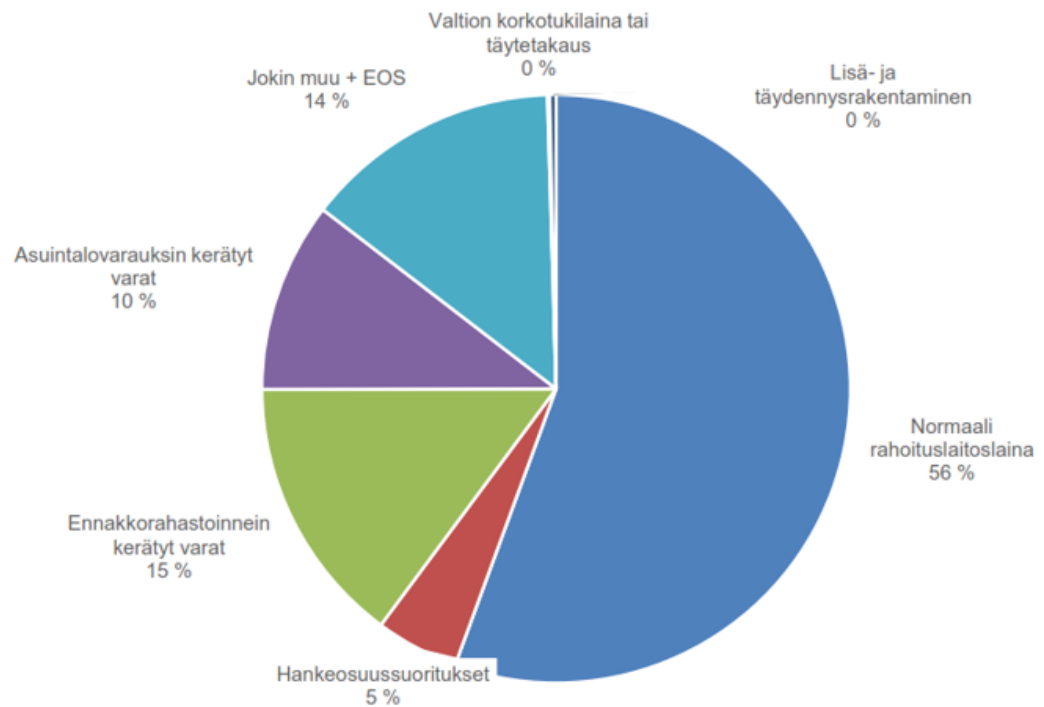
Alla olevassa kuvassa 8 on esitetty korjaushankkeen kyselyaikainen vaihe taloyhtiössä. Kyselyihin vastanneiden joukko ei luonnollisesti kata kaikkia Suomen asunto-osakeyhtiöitä rajallisen vastaajajoukon myötä, mutta vastaajien määrä antaa selkeää suuntaa yleisestä trendistä, kun vastaajajoukkoa on monipuolisesti eri aikakauden taloyhtiöistä. Kuvasta 8 on havaittavissa, että lähes puolella vastaajista ei ole korjaushanketta kyselyvuonna. Noin kolmanneksella vastaajista on käynnissä

joko hankesuunnitteluvaihe, suunnitteluvaihe tai tarjouspyyntövaihe. Vain alle viidesosalla on käynnissä rakentamis- / korjausvaihe.



Kuva 8. Korjaushankkeiden vaiheet taloyhtiössä prosenttiosuuksin (Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri – kevät 2016)

Korjaushankkeita on hyvin eri laajuisia, joten myös rahoitusvaihtoehdot vaihtelevat tämän myötä taloyhtiöiden tarpeiden mukaan. Alla olevassa kuvassa 9 on käsitelty korjausrakentamisbarometrin mukaisia taloyhtiöiden korjaushankkeiden ensisijaisia rahoitusmuotoja. Huomioina kuvasta 9 voidaan todeta, että rahoituslainan toimiminen ensisijaisena rahoitusmuotona on kyselyyn vastanneista ylivoimaisesti yleisin vaihtoehto. Myös mielenkiintoinen havainto lisä- ja täydennysrakentamisen käyttämisestä ensisijaisena rahoitusmuotona korjaushankkeissa on, että kyselyyn vastanneista kukaan ei ole valinnut lisä- ja täydennysrakentamista ensisijaiseksi rahoitusmuodoksi. Yksittäisiä lisä- ja täydennysrakentamishankkeita kyllä on toteutettu, kun tarkastellaan rahoitusmuotojen käyttöä laajemmassa mittakaavassa, mutta kuvasta 9 on hyvin havaittavissa eri rahoitusmuotojen käyttöjen suhteet.



Kuva 9. Korjaushankkeissa ensisijaisesti käytetty rahoitusmuoto prosenttiosuuksin (Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri – kevät 2016)

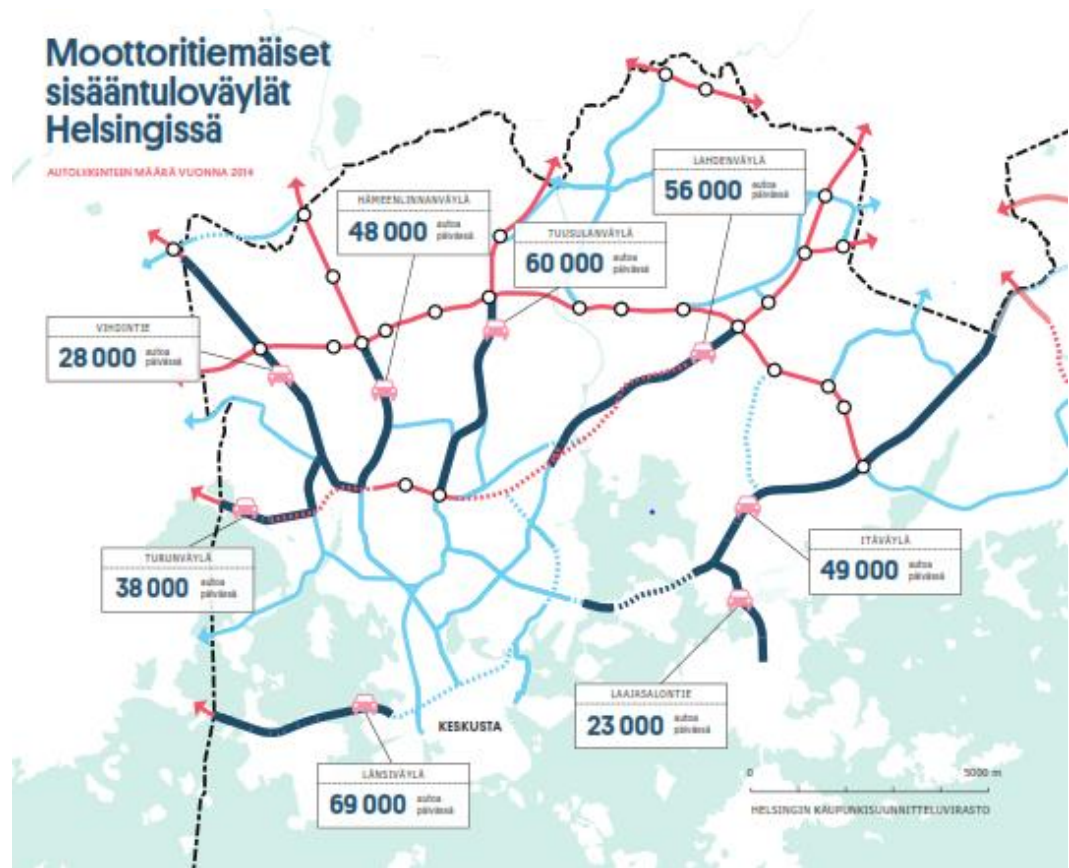
Lisä- ja täydennysrakentaminen on tutkimisen arvoinen asia taloyhtiön kannalta ja siitä voi olla tosiasiallista hyötyä korjaushankkeiden rahoituksessa. Tästä esimerkkinä on luvun 4.6 kohde As Oy Kauppalantie 27–29, jossa rakennusoikeuden myyntivoittoa saadaan hyödynnettyä merkittävin osin kohteen peruskorjaushankkeessa. Kokonaisuudessa on kuitenkin monta vaikuttavaa tekijää, joista yksi esimerkki on pysäköintipaikoituksen hoitaminen siten että se on taloudellisesti järkevää ja ylipäättänsä mahdollista toteuttaa tiivistyvässä kaupunkiympäristössä. Lisä- ja täydennysrakentamista on tutkittu ja sen haasteista ollaan hyvin tietoisia, mutta taloyhtiöille asia ei ole vielä tuttu, minkä myötä tietoisuuden lisääminen sen suhteen on tärkeässä osassa.

2.4 Helsingin kaupungin nykyiset ohjeet ja tavoitteet täydennysrakentamisen osalta

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston Helsingin yleiskaavan selostuksessa käsitellään Helsingin uutta yleiskaavaa. Yleiskaavassa on varauduttu vuoteen 2050

mennessä vähimmillään 860 000 asukkaaseen ja 560 000 työpaikkaan. Yleiskaavoituksen tarkoituksena on mahdollistaa Helsingin kasvu ja saada yhtenäistettyä Helsingin seudun alueita raideliikenneverkostojen ja kaupunkibulevardien kehittämisen myötä, unohtamatta viheralueiden ja viihtyisyyden merkittävyyttä tulevassa tiivistyneemmässä kaupunkiympäristössä. Raideliikenneverkoston kasvattamisella saadaan aikaiseksi kaupunkimainen ympäristö myös kaupunkibulevardien ympäristössä, jonka myötä Helsingin keskustan palvelut ovat edelleen helposti saavutettavissa. (Helsingin kaupunki 2016a)

Kaupunkibulevardeilla tarkoitetaan kaupunkimaisia Helsinkiin johtavia sisääntuloväyliä (Helsingin kaupunki 2016a). Työn aikana haastatellun Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtajan Risto Rautavan mukaan jokainen kaupunkibulevardi suunnitellaan erikseen ja on myös mahdollista, että nykyiset pientaloalueet muokkautuvat kaupunkibulevardien varsilla (Liite 2). Tällä hetkellä sisääntuloväylät ovat hyvin moottoritiemäisiä ja tarkoituksena on luoda uusien kaupunkimaisten pääkatujen myötä täysin uusia kaupunginosia, jotka kytkeytyvät Helsingin keskustan alueeseen muutenkin kuin vain uusien liikenne-ratkaisuin. Näitä väyliä ovat Länsiväylä, Turunväylä, Vihdintie, Hämeenlinnanväylä, Tuusulanväylä, Lahdenväylä, Itäväylä ja Laajasalontie. Kuvassa 10 on esitetty sisääntuloväylät ja niiden autoliikenteen määrät päivässä. (Helsingin kaupunki 2015)



Kuva 10. Tulevat kaupunkibulevardit ja niiden autoliikennemäärät vuonna 2014 (Helsingin kaupunki 2015)

Helsingin Sanomat uutisoi 27.12.2016 otsikolla *Valtio yrittää kaataa kaupunkibulevardeja – Helsinki ajaa omaa etuaan, ely-keskus syyttää* [sic]. Kyseessä on valtiohallinnon tahojen ELY-keskuksen ja Liikenneviraston valitus hallinto-oikeuteen vedoten muun muassa merkittäviin liikenteellisiin ongelmiin ja liikenneturvallisuuden heikkenemiseen. Yhteensä valituksia tuli yleiskaavasta eri toimijoilta 50 kappaletta. Hallinto-oikeuteen valitetuista kaupunkibulevardisuunnitelmista on tarkemmassa tarkastelussa Länsiväylän, Turunväylän, Hämeenlinnanväylän ja Lahdenväylän ratkaisut. Kaupunkibulevardit ovat kaupungin maalla, mutta valtion hallinnoimia, joten suunnittelussa on löydettävä yhteisymmärrys eri tahojen välillä. Artikkelista selviää, että asiasta keskustellaan avoimesti ja tarkoitus ei ole estää yleiskaavan toteutumista, vaikka selkeästä haasteesta on yleiskaavan toteuttamisessa kyse. (HS 27.12.2016)

2.5 Asemakaavamuutos Helsingissä

Helsingin kaupungin Uutta Helsinkiä -sivustolla käsitellään kattavasti täydennysrakentamista ja asemakaavamuutosta Helsingissä. Asemakaavasta selviää muun muassa tontin rakennusoikeuden määrä, mutta jo käytetyn rakennusoikeuden osuus selviää rakennusvalvontavirastosta saatavasta rakennusluvasta. (Helsingin kaupunki 2017a)

Muutoksia asemakaavaan voidaan hakea sekä kaupungin että kiinteistön omistajan toimesta. Kun käyttämätöntä rakennusoikeutta ei ole enää asunto-osakeyhtiöllä jäljellä, mutta taloyhtiön tontti mahdollistaisi uuden tai uusien rakennuksien rakentamisen, on tähän haettava asemakaavamuutosta. Alustavan täydennysrakentamisen mahdollisuuksien kartoituksen myötä on hankkeen eteenpäin viemiseksi taloyhtiön tehtävä hyväksytty päätös yhtiökokouksessa. Hankkeen tuleva toteuttaja voi tällöin aloittaa tarkemman suunnittelu. Käytännössä taloyhtiö tarvitsee aina avukseen ammattilaisia asemakaava-asioissa. (Helsingin kaupunki 2017a)

Asemakaavan muutosaikeissa on oltava yhteydessä kaupunginsuunnitteluviraston kaavaosaston aluearkkitehteihin, jotka käsittelevät asiaa. He vastaavat asemakaavan muutoksiin liittyviin kysymyksiin sekä toimivat neuvottelevana osapuolena muutosprosessin osalta. Asemakaavan muutoshakemukseen on liitettävä todistus muutosta haettavan tontin omistussuhteesta esimerkiksi kauppakirjan tai vuokrasopimuksen jäljennöksen muodossa. Havainnollistava karttapiirros alueen muutos ehdotuksista voidaan myös liittää mukaan hakemukseen. Helsingissä asemakaavan muutoshakemus toimitetaan Helsingin kaupungin kirjaamoon. Kaavamuutoshakemuksesta aiheutuvat kustannukset kaupunkisuunnitteluvirastolle ovat muutoshakemuksen laajuudesta riippuen tapauskohtaisia, mutta maanomistajalta peritään korvaus sekä karttojen laatimisesta että kuulutuskustannuksista. (Helsingin kaupunki 2017b)

Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan ja kunnan kesken asemakaavan muutoksen 35 prosentin kehittämiskorvauksesta, joka maksetaan kunnalle merkittävän hyödyn alarajan ylittävästä arvonnoususta, joka on Helsingissä yleisesti 700 000 euroa. Helsingin kaupungin kaupunginhallituksen tekemässä päätöksessä 9.6.2014 § 685 Maankäyttösopimus- ja kehittämiskorvausmenettely on täydennysrakentamisen edistämiseksi käsitelty asuntorakentamiseen tarkoitettuja alueita kaavamerkinnällä AK, AKR tai A arvonnousun suhteen poikkeavasti. Helsingissä arvonnousun ollessa tontilla vähintään miljoona euroa on sovittu, että asuntorakentamista koskevan asemakaavan muutoksen jälkeen maksetaan kaupungille korvausta 35 prosenttia osuudesta, joka ylittää miljoona euroa. Korvaukset maksetaan, kun kaavamuutos on ollut julkisesti nähtävillä ja se on saanut lainvoiman. Edellä määritellyn arvonnousun alle jäävästä osuudesta ei tarvitse maksaa korvausta. (Helsingin kaupunki 2014)

Maanomistajan on luovutettava asemakaavan muutosta laadittaessa korvauksetta kaikki omistamansa asemakaavassa osoitetut yleiset alueet. Luovutettavat alueet vastaavat enintään 35 prosenttia maanomistajan maapinta-alasta ja luovutettava alue ei saa ylittää asemakaava-alueella osoitettua lisärakennusoikeuden määrää. (Helsingin kaupunki 2014)

Mikäli taloyhtiö on kaupungin vuokratontilla, maksetaan vuokralaiselle Helsingissä täydennysrakentamiskorvausta, joka on kaavamuutoksen myötä tulleen rakennusoikeuden nettoarvonnoususta $1/3$. Korvaus voi olla enintään $2/3$ nettoarvonnoususta, jos esimerkiksi joudutaan siirtämään entiset maan tasossa olevat autopaikoitukset parkkihalliin. Korvaus maksetaan, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja vuokrasopimus uusitaan. (Helsingin kaupunki 2017a)

Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja Risto Rautavan mukaan autopaikkavaatimuksista joustetaan tarvittaessa ja ne käsitellään tapauskohtaisesti. Esimerkiksi hyvien julkisten yhteyksien tai mahdollisen aluetta palvelevan erillisen uuden parkkihallin myötä voidaan uudelleenarvioida asukaspysäköintitarvetta tontilla. (Liite 2)

Helsingin kaupungin maankäyttösopimuskorvauksen laskentaesimerkki:

Kun lisärakennusoikeuden arvonnousu on esimerkiksi 1 400 000 euroa, huomioidaan arvonnousussa 1 000 000 euron perusvähennys, koska kyseessä on asuntorakentaminen. Lopusta osuudesta kaupunki perii 35 prosentin maankäyttökorvauksen. (Helsingin kaupunki 2017a)

Laskentaesimerkki maankäyttökorvauksen muodostumisesta:

Arvonnousu (A): 1 400 000 euroa

Perusvähennys(PV): 1 000 000 euroa (Helsingin kaupungin päätös 9.6.2014)

Maankäyttökorvaus: $35\% \times (A - PV) = 35\% \times (1\,400\,000 \text{ euroa} - 1\,000\,000 \text{ euroa})$
= 140 000 euroa

3 HALLINTO JA TALOUS

3.1 Asunto-osakeyhtiölaki

Asunto-osakeyhtiölakia (AOYL) käsitellään tässä luvussa lisä- ja täydennysrakentamisen kannalta. Luvussa tarkastellaan asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitusta ja sen periaatteita sekä päätöksentekoon että vastuullisuuteen liittyviä AOYL:n määräyksiä. Alla on suoria lainauksia asunto-osakeyhtiölaista ja ne on erikseen kursivoitu.

Asunto-osakeyhtiö (AOYL 1:2 §)

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.

Yhtiön toiminta (AOYL 1:5 §)

Tarkoituksensa toteuttamiseksi asunto-osakeyhtiö huolehtii hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta siten kuin tässä laissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös yhtiön muusta toiminnasta, joka liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttöön.

Kiinteistön ja rakennusten rakentamisesta yhtiö huolehtii siten kuin perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä määrätään tai muuten sovitaan. Osakkeenostajien oikeuksista rakentamisvaiheessa säädetään asuntokauppalain (843/1994) 2 luvussa.

Enemmistöperiaate (AOYL 1:9 §)

Osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Päätökset tehdään annettujen äänen enemmistöllä, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus (AOYL 1:10 §)

Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.

Johdon tehtävä (AOYL 1:11 §)

Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua.

Hallituksesta ja isännöitsijästä säädetään 7 luvussa.

Osakkaiden yhtäläisyys (AOYL 2:1 §)

Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei tästä laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu.

Yhtiön kunnossapitovastuu (AOYL 4:2 §)

Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle.

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Edellä 2 momentissa tarkoitettu vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen, ja huoneistojen sisäosien korjaamista ajankohdan perustasoon yhtiössä. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin tässä laissa säädetään.

Yhtiön on pidettävä kunnossa rakennuksen ulkopinta myös sellaisen parvekkeen kohdalla, joka on osakkeenomistajan hallinnassa 1 luvun 3 §:n mukaisesti.

Osakkeenomistajien päätöksenteko (AOYL 6:1 §)

Osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa, jollei päätösvaltaa laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole uskottu yhtiön hallitukselle.

Osakkeenomistajat voivat kuitenkin päättää myös yhtiökokousta pitämättä sille kuuluvasta asiasta silloin, kun he ovat yksimielisiä. Tällainen päätös on kirjattava, päivättävä, numeroitava ja allekirjoitettava. Jos yhtiössä on useampia kuin yksi osakkeenomistaja, vähintään kahden heistä on allekirjoitettava päätös. Kirjattuun päätökseen sovelletaan muuten, mitä yhtiökokouksen pöytäkirjasta säädetään.

Määräenemmistö päätös (AOYL 6:27 §)

Jos päätös on tehtävä määräenemmistöllä, yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Määräenemmistöllä tehtäviä päätöksiä ovat, jollei 28, 34, 35 tai 37 §:ssä säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin:

- 1) yhtiöjärjestyksen muuttaminen;*
- 2) suunnattu osakeanti;*
- 3) optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen; sekä*
- 4) suunnattu omien osakkeiden hankkiminen.*

Määräenemmistövaatimusta ei voi lieventää yhtiöjärjestyksen määräyksellä.

Päätös kunnossapidosta (AOYL 6:30 §)

Yhtiökokous päättää kunnossapidosta, joka on laajakantoinen taikka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin.

Yhtiökokous päättää kunnossapidosta 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä.

Hallituksen yleiset tehtävät (AOYL 7:2 §)

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.

Hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka:

- 1) yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavallisia tai laajakantoisia;*
- 2) vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen; taikka*
- 3) vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin.*

Hallitus saa kuitenkin ryhtyä 2 momentissa tarkoitettuun toimeen, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Tällaisista toimista on mahdollisimman pian ilmoitettava osakkeenomistajille kirjallisesti osoitteeseen, joka on ilmoitettu yhtiölle, tai samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan.

Hallitus tai hallituksen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen tai hallituksen tekemää päätöstä, joka on tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen ja siksi pätemätön.

Hallituksen päätöksen teko (AOYL 7:3 §)

Hallituksen päätökseksi tulee enemmistön mielipide, jollei yhtiöjärjestyksessä edellytetä määräenemmistöä. Jos äänet menevät tasan, ratkaisee puheenjohtajan ääni. Jos äänet menevät puheenjohtajan vaalissa tasan, eikä hallitusta valittaessa tai yhtiöjärjestyksessä ole määrätty muuta, vaali ratkaistaan arvalla.

Hallitus on päätösvaltainen, kun paikalla on yli puolet jäsenistä, jollei yhtiöjärjestyksessä edellytetä suurempaa määrää. Määrä lasketaan valituista hallituksen jäsenistä. Määrää laskettaessa esteellisten jäsenten ei katsota olevan paikalla. Päätöstä ei saa tehdä, ellei kaikille hallituksen jäsenille ole mahdollisuuksien mukaan varattu tilaisuutta osallistua asian käsittelyyn. Jos hallituksen jäsen on estynyt, tilaisuus on varattava varajäsenelle. Jos päätös tehdään pitämättä kokousta, päätös on kirjattava, allekirjoitettava, numeroitava ja säilytettävä, kuten hallituksen kokouspöytäkirjasta 6 §:ssä säädetään.

Isännöitsijän yleiset tehtävät (AOYL 7:17 §)

Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 17 § mukaan isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

Isännöitsijä saa ryhtyä 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin toimiin vain hallituksen valtuutuksen perusteella tai jos hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Viimeksi mainitussa tapauksessa hallitukselle on mahdollisimman pian annettava tieto toimista.

3.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL) käsitellään lisä- ja täydennysrakentamisen kannalta lähinnä asemakaavoitukseen vaikuttavien tekijöiden osalta. Luvussa tarkastellaan asemakaavan sisältövaatimuksia, asemakaavoituksen prosessin kestoja, poikkeamistoimivaltaa ja poikkeamisedellytyksiä sekä asemakaavamääräyksiä. Alla on suoria lainauksia maankäyttö- ja rakennuslaista ja ne on erikseen kursivoitu.

Asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 7:54 §)

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

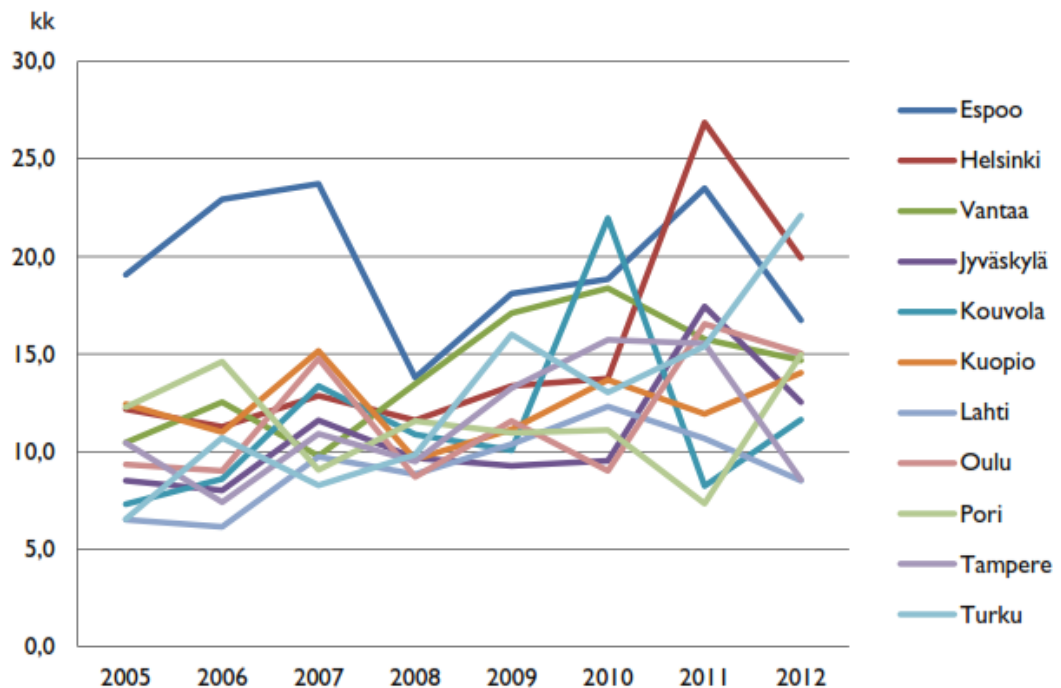
Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Asemakaavoitusprosessin kesto

Ympäristöministeriön *Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013* -raportin mukaan asemakaavan vireille tulo ja kunnan hyväksymispäätöksen vie keskiarvoisesti 18 kuukautta. Raportin mukaan asemakaavaprosessin kesto on maankäyttö- ja rakennuslain myötä hyvin suoraviivainen. Eroja löytyy toki kuntien toimintatavoista, erilaisista kaavoitettavista alueista sekä kuntien kaavoitustarpeista. Tämän työn kuvassa 11 on kuvattu Ympäristötiedon hallintajärjestelmä Hertasta kaavoituksen seurannan tilastosta asemakaavoituksen keston mediaani kuukausina kunnittain vuosilta 2005–2012. (Ympäristöministeriö 2014. s.39–40)



Kuva 11. Ympäristötiedon hallintajärjestelmä Hertan kaavoituksen seurannan tilasto, joka kuvaa asemakaavoituksen keston mediaania kunnittain. (Ympäristöministeriö 2014. s.40)

Tämän työn aikana haastatellun Risto Rautavan mukaan ihannetapauksessa kumppanuusajattelulla voidaan asemakaavaprosessi viedä läpi yhdessä vuodessa perustajaurakoitsijan kanssa. Valitusprosessit vaikuttavat prosessin kulkuun ja niiden vaikutus voi olla jopa neljä vuotta. (Liite 2)

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:n laatiman tutkimuksen *Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen* mukaan voitaisiin soveltaa pienemmissä määrin purkavaan lisärakentamiseen maankäyttö- ja rakennuslain luvun 23:171 § poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytyksen kohtaa. (Vainio et al. 2016, s. 24)

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset (MRL 23:171 §)

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetystä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamista koskevasta hakemuksesta.

Asemakaavamääräykset

Maankäyttö- ja rakennuslain luvun 12a pykälän 91a 1 momentin mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin jäljempänä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. (MRL 12a:91a, 1 §)

Asemakaavan määräykset ohjaavat rakentamista asemakaava-alueella siten, että kaavan vaatimukset tulee täytettyä ja alueen erityistekijät tulevat huomioitua esimerkiksi mahdollisten suojeltavien rakennuksien osalta ja haitallisilta ympäristövaikutuksilta välttyään. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuksen rakentamisessa on otettava huomioon asemakaavan asettamat vaatimukset ja rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. (MRL 7:57 §)

Asemakaavan muutos ei aiheuta kunnalle vain paperitöiden käsittelykustannuksia vaan myös hankkeen toteutumisen myötä kustannuksia syntyy uusien yhdyskuntarakenteiden tarpeiden myötä, joihin on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maanomistajan velvollisuus osallistua, kun asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä maanomistajalle. Tässä tapauksessa tehdään maankäyttösopimus maanomistajan ja kunnan välillä ja siitä tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. (Helsingin kaupunki 2017) Kaavojen sisältöä ei voida sopia sitovasti maankäyttösopimuksessa (MRL 12a:91b, 1 §).

Kehittämiskorvaus on maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkemmin määritelty ja sitä käsitellään kunnan ja maanomistajan välisessä maankäyttösopimuksessa, mutta vuokratonteilla kyseessä on täydennysrakentamiskorvaus. (Helsingin kaupunki 2017) Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan perittävän kehittämiskorvauksen enimmäismäärä on 60 prosenttia asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. Kunnanvaltuustossa voidaan päättää myös pienemmästä kunnassa tai kaavoitettavalla alueella sovellettavasta kehittämiskorvauksesta. (MRL 12a:91f §)

Maankäyttö- ja rakennuslaissa määrätään, että kehittämiskorvausta ei saa periä, jos asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliömetriä. (MRL 12a:91c, 4 §)

Asemakaavamääräykset (MRL 7:57 §)

Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-alueella rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). Asemakaavamääräykset voivat muun ohessa koskea haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. Vähittäiskauppaa koskevista asemakaavamääräyksistä säädetään lisäksi 71 e §:ssä. (8.4.2011/319)

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Asemakaavaan voidaan ottaa 2 momentin säännöksen estämättä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) 3 §:ssä tarkoitetun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset. Oikeudesta korvaukseen on voimassa, mitä edellä mainitun lain 13–15 §:ssä säädetään. Korvausvelvollinen muun kuin valtakunnallisesti merkittävän kohteen suojelun osalta on kuitenkin kunta. Kunnalle voidaan myöntää maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista talousarvion rajoissa. Mitä edellä säädetään kunnan korvausvelvollisuudesta, ei koske julkisyhteisöjen omistamia rakennuksia. (4.6.2010/499)

3.3 Lisärakentamisen käsittely taloyhtiön kirjanpidossa

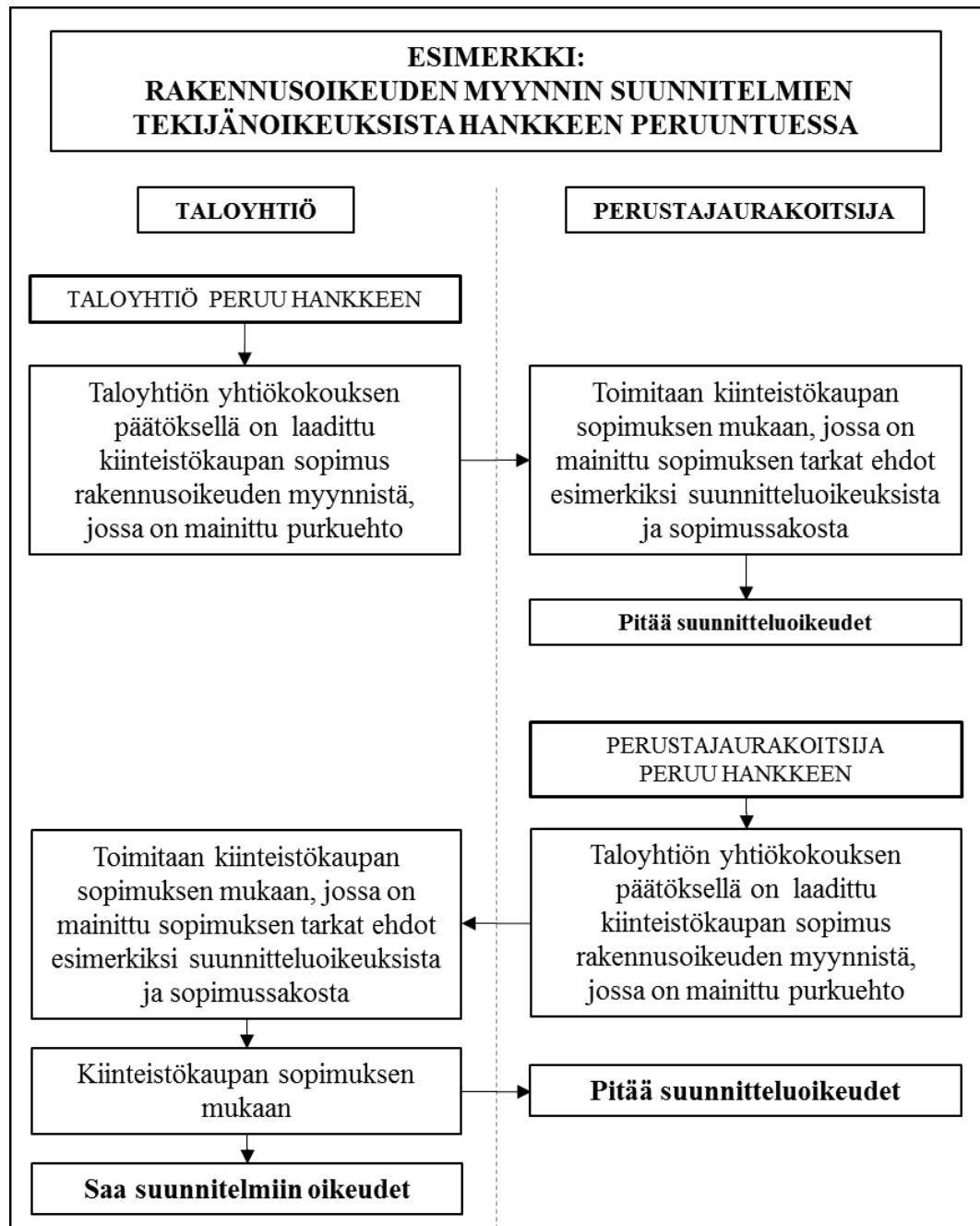
Tämän työn aikana pidettiin SKH-Isännöinti Oy:n toimistolla 3.10.2016 kokous, johon osallistuivat SKH-Isännöinti Oy:n toimitusjohtaja Markku Kulomäki, SKH-Isännöinti Oy:n talousjohtaja Juha Kulmala ja Vantum Oy:n toimitusjohtaja Juha Salomäki. Kokouksen aiheena oli lisärakentamisen käsittely taloyhtiön kirjanpidossa (Liite 1). Urakoitsijan näkökulman taloyhtiön ja perustajaurakoitsijan väliseen sopimusmenettelyyn sekä rakennusoikeuden myyntiprosessiin kokonaisuutena antoi YIT Rakennus Oy:n Mikko Pätynen 13.1.2017 (Liite 3). Tarkastelussa ovat ne vaiheet, jotka on huomioitava sellaisessa tapauksessa, kun taloyhtiö myy tontillaan olevan tai tontilleen kaavoitettavan rakennusoikeuden perustajaurakoitsijalle (Liite 1). Perustajaurakoitsijalla tarkoitetaan rakennusliikettä, muuta yritystä tai luonnollista henkilöä, joka perustaa uuden asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön sekä suunnittelee, rakennuttaa ja markkinoi kohteen. Perustajaurakoitsija edustaa perustajaurakoinnissa sekä perustajaurakoitsijaa että rakennettavaa osakeyhtiötä. Perustajaurakoitsijalla on määräysvalta osakeyhtiöön koko rakennusajan. (Kankainen et al. 2004. s.32)

Rakennusoikeuden myynnin vaiheet koostuvat viidestä kokonaisuudesta, jotka ovat: hankevalmistelu, alustava hankesuunnittelu, hankesuunnittelu, kaavoitus ja rakennusoikeuden myynti. Nämä vaiheet kuvataan tarkemmin prosessikaavioiden muodossa luvussa 5. Kun taloyhtiön hallitus on asiantuntijan ja kunnan kaavoittajan kanssa kartoittanut lisärakennusoikeuden mahdollisuudet ja hankkeen todetaan olevan tarkemman tarkastelun arvoinen, voidaan järjestää taloyhtiön yhtiökokous. Yhtiökokouksessa päätetään hallituksen tekemän hankevalmistelun pohjalta, että lähdetäänkö hanketta viemään eteenpäin ja hyväksytäänkö taloyhtiön ja perustajaurakoitsijan välinen kiinteistökaupan esisopimus rakennusoikeuden myynnistä. Mikäli yhtiökokouksessa saavutetaan hyväksytty päätös, valtuuttaa kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksyminen hallituksen allekirjoittamaan myös lopullisen kauppakirjan. Kiinteistökaupan esisopimusvaiheessa ei taloyhtiölle vielä tuloudu tuottoja. Kiinteistökaupasta on säädetty Maakaareissa (540/1995). Maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 pykälässä säädetään kauppakirjan muodosta, josta

käy ilmi, että kauppakirjasta on löydyttävä luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta ja muu vastike. Lain 2 luvun 7 pykälässä on säädetty myös kiinteistökaupan esisopimuksesta, jolla osapuolet voivat sopia aikomastaan kiinteistökaupasta.

Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen perustajaurakoitsija voi aloittaa neuvottelut kaavoittajan kanssa tarkemmista ehdoista ja tässä vaiheessa suunnitteluriski on perustajaurakoitsijalla. Taloyhtiössä riskinottamista tulisi välttää, joten se ei voi riskinkantajana asemakaavaprosessissa. Suunnittelukustannukset ovat usein suuria eikä tämän kaltainen kehityshanke muutenkaan kuulu taloyhtiön toimialaan. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiö voi ottaa lisärakentamisessa merkittävää liiketoimintariskiä rajoitetusti ja vain kaikkien osakkaiden suostumuksella (Jauhiainen, J. 2017). Neuvotteluiden perusteella voidaan laatia alustavat luonnossuunnitelmat kaavoittajan ohjeiden mukaan ja esitellä ne hallitukselle. Hallituksen hyväksymispäätöksen jälkeen voidaan myydä rakennusoikeus perustajaurakoitsijalle tekemällä kiinteistökauppa.

Sopimuksessa päätetään tulevan sopimuksen kaikki ehdot, joihin kuuluu myös erikseen kirjattu purkuehto. Siinä eritellään tarkasti, kenellä on tekijänoikeudet jo tehtyihin suunnitelmiin hankkeen peruuntuessa perustajaurakoitsijan tai taloyhtiön toimesta. Kuvassa 12 on esitetty prosessikaavio, jolla havainnollistetaan suunnitelmien tekijänoikeuksien kulkeutumisesta taloyhtiön ja perustajaurakoitsijan kesken, jos rakennusoikeuden myynnin hanke peruuntuu.



Kuva 12. Suunnitelmien tekijänoikeudet hankkeen peruuntuessa

Perustajaurakoitsija valmistelee suunnitelmat kuntaa varten ja esittelee tämän jälkeen ehdotuksen kaavoittajalle. Kun esityksessä ilmenneet tarvittavat tarkennukset ja muutokset on korjattu, voi kaavoittajan hyväksynnän jälkeen kaupunkisuunnitteluvirasto aloittaa kaavan valmistelu. Mikäli valmistelun aikana ilmenee ennalta arvaamaton este tai käsittelyaika pitenee huomattavasti, voidaan

valmistelu keskeyttää ja aloittaa neuvottelut rakennusoikeuden myynnistä tehdyn sopimuksen purkamisesta.

Kaavan kuulemisen ja ehdotuksen valmistumisen jälkeen viedään kaavaesitys kaupunkisuunnittelulautakuntaan. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksynnän jälkeen voidaan aloittaa maankäyttösopimuksen käsittely. Kiinteistövirasto antaa sopimusehdotuksen, kun kaava on valmistumassa. Taloyhtiön hyväksymispäätöksen jälkeen esitys viedään kiinteistölautakuntaan. Kiinteistölautakunnan pöytäkirja kokouksesta tarkastetaan noin kahden viikon kuluessa. Hallinto-osasto valmistelee maanomistajan ja kunnan välisen allekirjoitettavan maankäyttösopimuksen ja kunta on tämän aikana yhteydessä taloyhtiön edustajaan. Maankäyttösopimuksen valmistuttua se menee kaupunginhallituksen käsittelyyn. (Federley, K. 2016)

Kaupunginhallitus hyväksyy maankäyttösopimuksen ja kaavan. Hyväksytyyn päätöksen jälkeen astuu maankäyttösopimus voimaan. Tämän jälkeen kunnan-/kaupunginvaltuusto voi hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen kaavamuuoskäsittelyssä ja kaavan valitusaika voi alkaa. Kun kuntalain (410/2015) mukainen kaavan oikaisuvaatimusaika 14 päivää on ohitettu ja valitusaika on päättynyt 30 vuorokauden jälkeen tiedoksiannosta, vahvistuu kaava lainvoimaiseksi.

Kaavan saadessa lainvoiman, määräytyy taloyhtiölle maankäyttömaksu, josta kaupungin tonttiosasto lähettää laskun taloyhtiölle. Maankäyttömaksu erääntyy noin kolmen kuukauden kuluttua kaavan lainvoimaisuudesta. (Federley, K. 2016) Perustajaurakoitsija voi nyt maksaa lopullisen kauppasumman kiinteistökaupan mukaisesti. Lopullinen kauppasumma sisältää myös maankäyttömaksun ja taloyhtiö voi tämän jälkeen suorittaa maankäyttömaksun kunnalle. Maankäyttömaksulla kaupunki kykenee luomaan esimerkiksi uutta alueen vaatimaa kunnallistekniikkaa. Myyntivoitto tontin myynnistä on tilikauden tuloa, jota voidaan käyttää esimerkiksi samalla tilikaudella vuosikuluna vähennettävään

korjausrakkaan. Mikäli myyntivoittoa ei saada käytettyä, syntyy tilikaudelta verotettavaa tuloa. (Liite 1)

Tärkeintä tulojen ja velkojen käsittelyssä on, että taloyhtiöllä on suunnitelma varojen käytöstä ja suunnitelman on myös syytä olla ajallisesti sovitettu tulon muodostumisen kanssa. Taloyhtiön tuloksentasaamiskeinot ovat käytännössä hyvin vähäisiä. (Liite 1) Laki asuintalovarauksesta verotuksessa (846/1986) osoittaa, että osakeyhtiö voi vähentää veronalaisesta tulostaan asuintalovarauksen muodossa asuinrakennuksen rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseensa liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuvia verotuksessa vähennyskelpoisia menoja. Asuintalovarauksen käyttämistä käsittelevän 4 § mukaan asuintalovaraus voidaan käyttää edellä mainittujen menojen kattamiseen seuraavan kymmenen verovuoden aikana sen verovuoden päättymisestä alkaen, jolta toimitetussa verotuksessa asuintalovaraus on vähennetty. Asuintalovarauksen enimmäismäärä verovuonna on tarkennettu lain 3 § ja sen suuruus on 68 euroa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. Asuintalovaraus ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen, jos kyse on alle 200 neliömetrin pinta-alasta tai alle 3500 euron suuruisesta varauksesta.

Tämän lisäksi tulosta voidaan tasata taloyhtiön käyttöomaisuuden poistojen muodossa. Tuloksen tasaamiseen voidaan käyttää myös etukäteen ennen rakennusoikeuden myyntiä lainarahalla toteutettujen taloyhtiön korjauksien aiheuttamia suuria kulukirjauksia. Rakennusoikeuden myynnistä saatavia tuloja voidaan käyttää hyväksi vanhojen lainojen takaisinmaksamisessa, minkä ansiosta saadaan katettua jo syntyneitä korjauskustannuksia. (Liite 1)

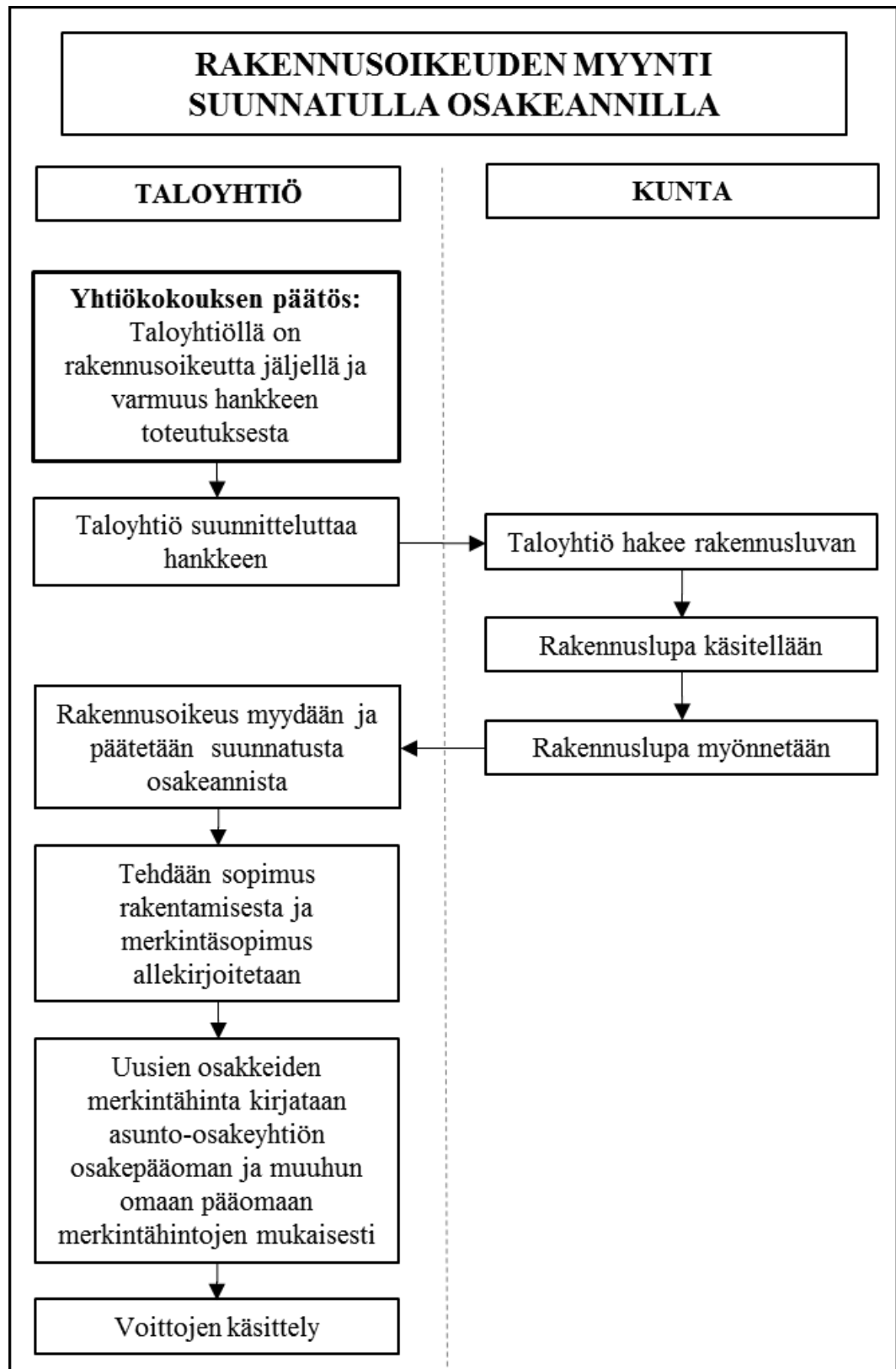
Tappiontasaus toteutetaan taloyhtiössä seuraavan 10 verovuoden aikana. Mikäli taloyhtiön osakkaista vaihtuu yli 50 prosenttia, tullaan tappioiden hyödyntämismahdollisuus menettämään ja niitä ei voida vähentää saaduista tuloista. Tappiontasaus voidaan käsitellä myös myyntivoittona, josta on maksettava 20 prosenttia veroa. Asuintalovarauksen 68 euroa asuinrakennuksen pinta-alan

neliometriä kohden on mahdollista hyödyntää myös tappion tasaamisessa, mutta sen vaikutus ei ole kovin merkittävä. (Liite 1)

Taloyhtiön toiminnan ensisijainen tarkoitus ei ole tuottaa voittoa osakkaille. Harvinaisessa tapauksessa tämä voi toteutua esimerkiksi, kun koko yhtiö on yhden tai muutaman osakkaan omistuksessa. Tällaisessa tapauksessa kaupan toteutumivuonna peritään normaalia pienempää vastiketta. (Liite 1)

Tilanne voi vaihtoehtoisesti olla myös sellainen, että taloyhtiön tontilla on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiö voi ottaa lisärakentamisessa merkittävää liiketoimintariskiä rajoitetusti ja vain kaikkien osakkaiden suostumuksella. Näin verotettavaa tuloa ei välttämättä pääse syntymään. Tonttia ei tässä tapauksessa myydä, vaan tontin omistava asunto-osakeyhtiö tekee suunnatun osakeannin, jossa annettavat osakkeet tuottavat oikeudet uusiin osakehuoneistoihin. Uusien osakkeiden merkintähinta kirjataan asunto-osakeyhtiön osakepääoman ja muuhun omaan pääomaan merkintähintojen mukaisesti. (Jauhiainen, J. 2017)

Mikäli taloyhtiön yhtiökokouksella on selvä kannanotto ja varmuus hankkeen toteutuksesta, voi taloyhtiö tällöin suunnitella hankkeen ja hakea itse rakennuslupa. Kun rakennuslupa on myönnetty, voidaan rakennusoikeus myydä ja tehdä rakentamisesta sopimus. Tässä tapauksessa koko kauppasumma maksetaan, kun merkintäsopimus allekirjoitetaan. Yhtiölle maksettu osakemarkintä tulee osaksi omaa pääomaa. Prosessikaavio rakennusoikeuden myynnistä suunnatulla osakeannilla on esitetty kuvassa 13. Taloudellisia ongelmia ei esiinny, jos päätökset hoidetaan juridisesti oikein. Tästä voi syntyä myyntivoittoa, josta on maksettava 20 prosenttia veroa. Tappion tasaamiseksi on myös asuintalovaraus hyödynnettävissä 68 euroa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. (Liite 1)



Kuva 13. Rakennusoikeuden myynti suunnatulla osakeannilla

Uusien osakkaiden ja alkuperäisten osakkaiden väliseen osakassopimukseen ei tässä työssä anneta suoria ohjeita, mutta muistutetaan, että osakassopimuksessa huomioitavia asioita ovat ainakin vastikkeen määräytymisvelvollisuudet ja perustason määrittely. (Liite 1) Vanhojen ja uusien osakkaiden välisistä pitkäkestoisista järjestelyistä, esimerkiksi erilaisista oikeuksista ja velvollisuuksista, on aina syytä määrätä yhtiöjärjestyksessä. Näin sen vuoksi, että osakassopimuksen määräykset eivät sido osakkeiden uusia omistajia tilanteessa, jossa osakassopimuksen osapuoli luovuttaa osakkeensa edelleen. (Jauhiainen, J. 2017)

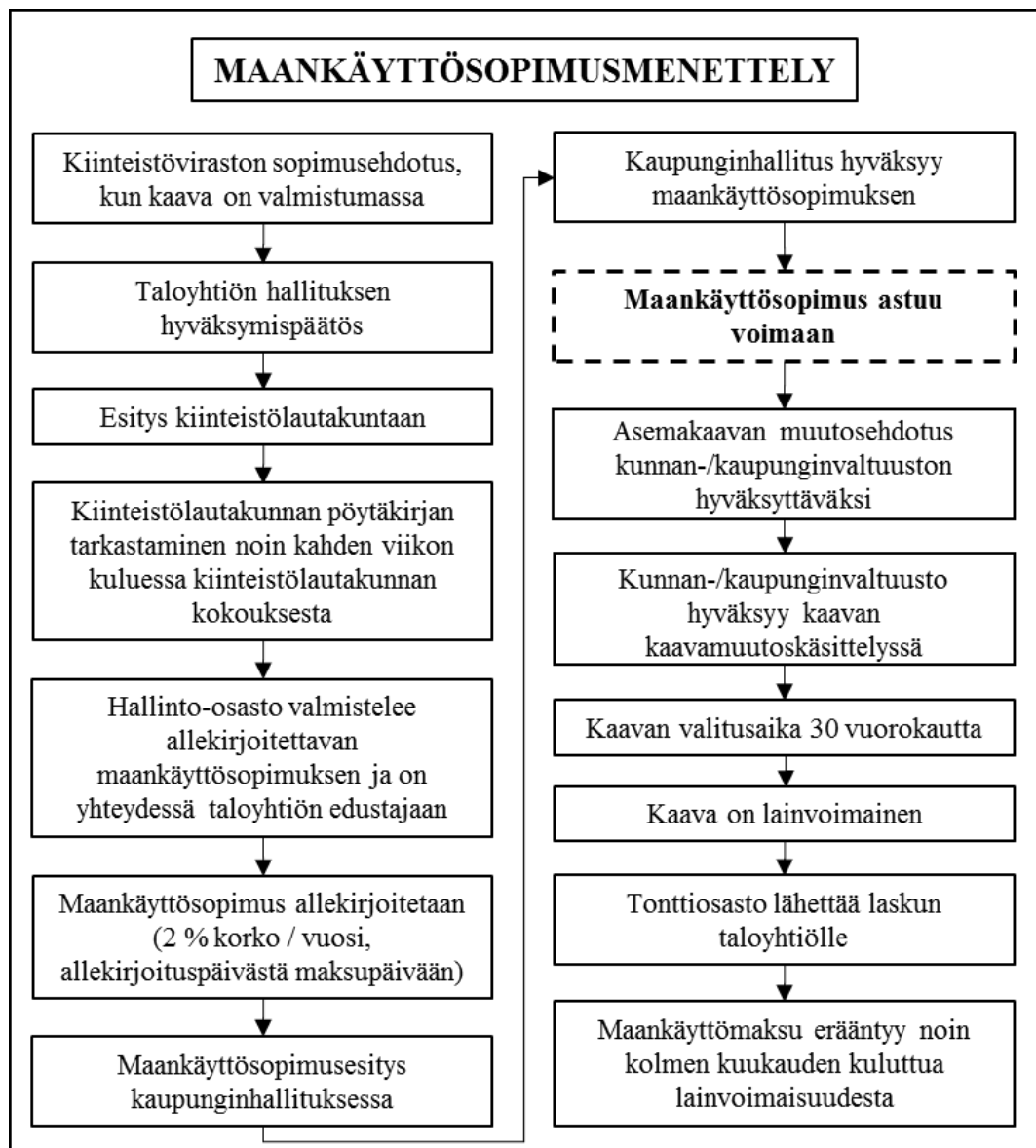
3.4 Malleja toteutuneista esimerkkikohteista Helsingissä

Tässä työssä käsitellään lisä- ja täydennysrakentamista Helsingissä aiemmin esitellyn rajauksen mukaan. Työn aikana järjestetyssä lisä- ja täydennysrakentamisen seminaarissa 13.2. käsiteltiin erilaisia esimerkkikohteita jo eri toteutus ja suunnitteluvaiheessa olevista hankkeista. Näihin kohteisiin lukeutui esimerkkejä niin purkavan lisärakentamisen kuin jo rakennetun tontin rakennusoikeuden myynnistä asemakaavamuutoksen myötä. Seminaariin osallistunut Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja Risto Rautava kommentoi työn lähtökohtia oivallisiksi, sillä jos jokin asia toimii Helsingissä, se toimii varmasti muuallakin.

Tässä työssä käsitellään kahta esimerkkitapausta havainnollistaen asemakaavamuutosprosessin eri vaiheita. Ensimmäisessä esimerkkitapauksessa Etelä-Haagassa sijaitsevassa SKH-Isännöinti Oy:n isännöimässä kohteessa As Oy Kauppalantie 27–29 on myyty rakennusoikeutta, jonka myyntivoittoa on tarkoitus käyttää kohteen linjasaneerauksen rahoittamiseen. Toisessa esimerkkitapauksessa on kyse suuremmasta purkavasta lisärakentamisesta, jossa kaksi asunto-osakeyhtiötä hakevat asemakaavamuutosta vanhojen rakennusten tilalle rakennettaville uusille rakennuksille koko Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 väliselle korttelille Mellunmäessä.

Etelä-Haaga / As Oy Kauppalantie 27-29

Esimerkkikohde As Oy Kauppalantie 27-29 on rakennettu vuonna 1960 ja se sijaitsee Helsingissä Etelä-Haagassa. Kyseessä on SKH-Isännöinti Oy:n isännöimä kohde. As Oy Kauppalantie 27-29 on asuinhuoneistoja yhteensä 36 ja sen tontille on haettu lisärakennusoikeutta 2 100 kerrosneliometriä eli k-m², jonka myötä vaaditaan myös asemakaavamuutos. Kyseessä on AK-tontti, jolle on määrätty esisopimuksessa yksikköhinta, jonka pohjalta myös maankäyttökorvaus määräytyy. Tällä hetkellä prosessi on maankäyttösopimuksen luonnosvaiheessa ja odottaa taloyhtiön kommentointeja sekä hyväksymistä. Sopimusmenettely on mennyt tiivistetysti kuvan 14 mukaisesti.



Kuva 14. Maankäyttösopimusmenettely Helsingin kaupungilla

Tontinomistaja osallistuu kohteen lisärakennusoikeuden myötä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maksamalla Helsingin kaupungille maankäyttömaksun. Maankäyttömaksu As Oy Kauppalantie 27-29 perustuu yksikköhintaan 650 euroa / k-m², jolloin maksun suuruus on yhteensä 127 500 euroa. Maankäyttömaksun muodostumisesta kohteessa As Oy Kauppalantie 27-29 on laadittu laskuesimerkki, joka havainnollistaa kustannuksien muodostumista. Helsingin kaupunki kannustaa lisä- ja täydennysrakentamiseen, jonka myötä maankäyttömaksua peritään 35 prosenttia vain 1000 000 euroa ylittävästä osuudesta.

Maankäyttömaksu muodostuu kohteessa As Oy Kauppalantie 27-29 seuraavasti:

$$\begin{aligned} \text{Arvonnousu (A):} & \quad 2\,100 \text{ k-m}^2 \times 650 \text{ euroa / k-m}^2 = 1\,365\,000 \text{ euroa} \\ \text{Perusvähennys(PV):} & \quad 1\,000\,000 \text{ euroa (Helsingin kaupungin päätös 9.6.2014)} \\ \text{Maankäyttömaksu:} & \quad 35 \% \times (\text{A}-\text{PV}) = 35 \% \times (1\,365\,000 \text{ euroa} - 1\,000\,000 \text{ euroa}) \\ & \quad = \mathbf{127\,500 \text{ euroa}} \end{aligned}$$

Kohteen rakennusoikeuden myynnistä saatu myyntivoitto ja sen suhde kohteen linjasaneerauksen kustannuksiin on esitetty alapuolella olevassa laskelmassa. Esimerkilaskelmassa on hyödynnetty saatujen urakkatarjouksien hintoja linjasaneerauksesta. Laskelmassa kerroin 1,2 tarkoittaa 20 prosentin lisätyövarausta, joka antaa taloyhtiölle liikkumavaraa hankkeen aikana ilmenevien yllättävien asioiden toteutuksen suhteen. Esimerkilaskelma myyntivoiton muodostumiselle:

Rakennusoikeutta tulee tontille lisää 2100m²

Arvo:	$2100\text{m}^2 * 650\text{€}/\text{m}^2 =$	1 365 000,00 €
Perusvähennys:		- 1 000 000,00 €
Arvonnousu:		365 000,00 €
Maankäyttömaksu:	$35 \% * 365\,000\text{€} =$	127 750,00 €
MYYNTIVOITTOA JÄÄ:		1 237 250,00 €

Linjasaneerauksen kustannus 1 500 000€ (urakkatarjoukset) x 1,2 = 1,8M€

Voidaan todeta, että tässä tapauksessa kohteen As Oy Kauppalantie 27-29 rakennusoikeuden myynti on suuressa osassa linjasaneerauksen rahoituksessa. Rakennusoikeuden myynti ja kohteen linjasaneeraus on sovitettu siten, että myyntivoitto saadaan hyödynnettyä kohteen peruskorjauksen rahoittamisessa. Mietittäessä rakennusoikeuden myynnistä saatujen voittojen käsittelymahdollisuuksia, voidaan ottaa tarkasteluun asuintalovarauksen vaikutus. Kerrostaloyhtiössä As Oy Kauppalantie 27-29 on alkuperäistä asuinpinta-alaa yhteensä 1972m².

Asuintalovarauksen suuruus verovuoden aikana on 68€/m² ja varaus tulee purkaa seuraavan 10 vuoden kuluessa. As Oy Kauppalantie 27-29 on asuintalovarauksen suuruus vuodessa enintään 134 096 euroa. Eli suoraan asuintalovarausta käyttäen ei saada hyötyä merkittävästi suuremman rakennusoikeuden myynnistä saatujen voittojen käsittelyyn. Tämän työn aikana on tehty aloite käänteisestä asuintalovarauksesta, jota käsitellään tarkemmin luvussa 7.2. Tämän myötä voitaisiin tehdä 10 vuoden asuintalovaraus kerralla ja se tulisi purkaa seuraavan 10 vuoden aikana. Näin ollen asuintalovarauksen suuruus kohteessa As Oy Kauppalantie 27-29 olisi 10 x 134 096 euroa, joka on yhteensä 1 340 960 euroa. Tämän myötä yhtiö voisi toteuttaa linjasaneerauksen ilman aikataulupainetta.

Mellunmäki / Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1

Toinen esimerkkitapaus sijoittuu Mellunmäen keskusta, jossa on suunnitteilla asemakaavamuutos Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 väliin jäävälle korttelille. Mellunkylä 1/2016 -lehdessä on artikkeli kyseisestä hankkeesta otsikolla *Risto Rautava Mellunmäen keskusta suunnitellusta asemakaavamuutoksesta*. Kaavamuutosta hakevat kaksi taloyhtiötä, joissa on useampia 1960-luvun lopulla rakennettuja taloja, tarkoituksena on purkaa nykyiset rakennukset sekä rakentaa enemmän uusia asuntoja tilalle. Tällä hetkellä asunto-osakeyhtiöitä odottavat laajat ja kalliit korjaushankkeet. Tavoitteena olisi, että asunto-osakeyhtiöt voisivat rakennusoikeuden myydessään siirtyä vanhoista asunnoista uusiin asuntoihin käytännössä linjasaneerauksen hinnalla. Asemakaavamuutoshankkeessa haasteena on erityisesti asunto-osakeyhtiölain vaatimus yksimielisestä päätöksestä

rakennusten purkamisen suhteen, joka tarkoittaa sitä, että taloyhtiön yksi osakas voi estää koko hankkeen toteutumisen. Kaavamuutoksen myötä kortteli tehokkuutta saataisiin viisinkertaistettua. Tällä hetkellä kaavassa on rakennusoikeutta 11 400 k-m² ja muutoksen jälkeen rakennusoikeutta olisi 61 600 k-m². Viitesuunnitelmassa on esitetty rakennuksista pääosin kahdeksankerroksisia, mutta myös kolme 12-16-kerroksista tornitaloa. Asemakaavamuutosehdotuksen toteutuminen on epätodennäköinen, sillä kaavamuutoksen pelätään vähentävän Mellunmäen ympäristön väljyyttä ja uusien korkeiden rakennusten varjostuksen lisääntyvän. Kuvassa 15 on esitetty Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 väliin jäävän korttelin havainnekuva.



Kuva 15. Havainnekuva Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 välisestä korttelista.

Tiiviimmällä rakentamisella päästään parantamaan kaupunkialueen tehokkuutta. Nykyinen tehokkuusluku e on korttelissa 0,5, kun se nousisi asemakaavamuutoksen myötä viisinkertaiseksi. Tehokkuusluku e kuvaa rakennusoikeuden määrän suhdetta koko tontin pinta-alaan eli edellä mainittu tehokkuusluku $e = 0,5$ tarkoittaa, että tontille määritelty rakennusoikeus oli $0,5 \times$ tontin pinta-ala kerrosneliömetreinä ja nyt $2,5 \times$ tontin pinta-ala kerrosneliömetreinä. (Liite 2.) Toteutuessaan tämä asemakaavamuutos lisäisi uusien asukkaiden määrää ja sitä kautta myös uusien asiakkaiden määrää, jonka myötä palvelujen kehittäminen alueella voisi myös nopeutua. (Mellunkylä-lehti 1/2016)

4 RATKAISUMALLEJA MERKITTÄVÄN RAKENNUSOIKEUDEN MYYNNISTÄ TALOYHTIÖN JA OSAKKAAN NÄKÖKULMASTA

4.1 Rakennusoikeuden myynnin haasteet ja mahdollisuudet

Risto Rautavan haastattelussa tämän työn aikana tarkasteltiin mahdollisia haasteita liittyen lisärakentamiseen. Ilmenneinä haasteina pidetään muun muassa alueita, jotka on rakennettu pääosin 70-luvulla tai ennen sitä. Näillä alueilla on mahdollista, että muut viranomaiset voivat olla rajoittavana tekijänä uusille muutoksille. Autoilevalle asukkaalle on haasteena löytää autopaikoitusta kasvavassa kaupunkikuvassa. Autopaikoitusten osalta autopaikkainormit ohjaavat autopaikoitusten toteutuksia, mutta monessa tapauksessa on haastavaa toteuttaa riittävä määrä autopaikoitusta järkevästi. Autopaikkavaatimuksista joustetaan Helsingin kaupungin osalta tarvittaessa ja ne käsitellään tapauskohtaisesti esimerkiksi tapauksissa, joissa on olemassa hyvät julkiset yhteydet tai autopaikoitus voidaan hoitaa aluetta palvelevan erillisen uuden parkkihallin myötä. Asemakaavan vanhat toimistotalot asettavat myös haasteita, sillä ne eivät välttämättä palvele enää nykyaikaisia toimistotarpeita, kuten esimerkiksi avokonttoria. Tämän lisäksi vanhojen toimistotilojen muuttaminen asunnoiksi on haastavaa. (Liite 2)

Tämän työn aikana järjestetyssä lisä- ja täydennysrakentamisen seminaarissa 13.2. käytiin keskustelua rakennusoikeuden myynnin haasteista urakoitsijan näkökulmasta. Ensisijaisesti yksi merkittävä tekijä hankkeen kiinnostavuuden kannalta on sen laajuus. Jotta esimerkiksi uutta rakennusta kannattaisi lähteä rakentamaan vanhan talon tontille, tulisi tontille saatavan rakennusoikeuden oltava vähintään 2000 k-m². Hankkeen täytyy siis olla riittävän suuri, jotta siitä se olisi taloudellisesti kannattavaa.

Ylen uutisessa 11.5.2016 käsiteltiin täydennysrakentamista otsikolla *Lisää asuntoja, mutta ei tänne – Helsingin täydennysrakentaminen törmää aina valituksiin*. Uutisessa mainitaan, että Helsinki kasvaa lähes 10 000 asukkaalla joka vuosi ja tämä aiheuttaa haasteita yleiskaavan suhteen kaupungistumisajattelun

tiivistyneemmän asumisen myötä törmätessä asukkaiden vastustukseen. Läpinäkyvyyteen ja avoimuuteen on haluttu kaupungin puolesta vaikuttaa esimerkiksi yleiskaava-sivustojen kautta, mutta kuitenkin erimielisyyksiä on havaittavissa. (Yle 11.5.2016a)

Ylen uutisessa 11.5.2016 otsikolla *Hallitus rajoittaa kaavavalituksia sittenkin – valittaa saa, muttei enää KHO:een* käsiteltiin ympäristöministeriössä valmisteilla olevaa esitystä, jossa kansalaisten valitusmahdollisuutta kaavoista rajoitetaan. Tällöin korkeimpaan hallinto-oikeuteen valitusoikeuden saamiseksi edellytettäisiin aina valitusluvan saamista. Tämä esitys koskisi kaikkia rakentamis- ja ympäristöasioita. (Yle 11.5.2016b)

Helsingin Sanomien mielipidekirjoituksessa 12.7.2016 otsikolla *Lähiöiden taloyhtiöt istuvat rahakirstun päällä* Fira Oy:n kaupunkikehitysarkkitehti Laura Kiijärvi ja täydennysrakentamisen palveluvastaava Emilia Ruutiainen ottavat kantaa siihen, että asuntoyhtiöiden omistamalla väljästi rakennetuilla tonteilla voisi rahoittaa tulevia putkiremontteja. Kirjoituksessa mainitaan 1960–1970 -lukuilla rakennettujen lähiöiden tulevasta korjaussumasta ja sen asunto-osakeyhtiöille tuomista suurista korjauskustannuksista. (Kiijärvi et al. 2016)

Täydennysrakentamisen suunnittelu vaatii aikaa ja kirjoituksessa todetaankin, että järkevästi toteutetulla täydennysrakentamisella on mahdollista säilyttää lähiöiden nykyiset hyvät puolet ja saada samanaikaisesti vastattua pääkaupunkiseudun asuntovajeeseen. Täydennysrakentamisen hyviä puolia kirjoituksessa tuodaan esiin muun muassa ikärakenteen monipuolistumisen ja palvelujen virkistymisen myötä, jotka täydennysrakentaminen mahdollistaa. Kaavoituksen muutoksen osalta kirjoituksessa ei olla huolissaan, sillä pääkaupunkiseudun kuntien suhtautuminen täydennysrakentamiseen on hyvin positiivinen. Kirjoituksessa tiivistetään hyvin, että on taloyhtiöistä kiinni kuinka taloyhtiön omistama tontti hyödynnetään. Täten taloyhtiön etu ja yhteiskunnan etu ovat sama asia. (Kiijärvi et al. 2016)

4.2 Lisärakentamisen mahdollisuuksia

Rakennusoikeuden myyntiprosessi lähtee liikkeelle ottamalla asia taloyhtiössä tarkasteluun. Prosessin alustavassa hankevalmisteluvaiheessa taloyhtiön hallitus kartoittaa lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia yhdessä asiantuntijan sekä kunnan kaavoittajan kanssa. Tässä vaiheessa voidaan arvioida taloyhtiön kykyä lähteä myymään rakennusoikeutta. Taloyhtiöiden vaihtoehdot korjaustarpeiden rahoittamiseen vaativat tarkastelua ja rakennusoikeuden myynti voi tässä tapauksessa nousta esille potentiaalisena ratkaisuna. Taloyhtiön hallituksen on korjaustarpeiden lisäksi arvioitava myös kiinteistön kehittämismahdollisuudet.

Lisärakentaminen voi auttaa tulevien korjaushankkeiden rahoituksessa, mutta tulojen suuruus vaihtelee hankekohtaisesti. Tuloilla voidaan esimerkiksi parantaa vanhan rakennuksen nykyistä energiatehokkuutta ja tehdä muita perusparannuksia. (Helsingin kaupunki 2017c)

Aiheen ajankohtaisuudesta kertoo se, että Helsingin kaupungin tavoitteena on täyttää 1/3 asuntotarpeesta täydennysrakentamisella (Helsingin kaupunki 2016b). Lisärakentamisessa, jossa puhutaan merkittävän rakennusoikeuden myynnistä, tarkoitetaan oikeastaan kolmea eri vaihtoehtoa. Ensimmäinen vaihtoehto on yleisin tapaus eli taloyhtiö omistaa tonttinsa, jolle voidaan hakea asemakaavamuutosta ja rakennusoikeus myydään asemakaavamuutoksen myötä perustajaurakoitsijalle. Perustajaurakoitsija perustaa uuden asunto-osakeyhtiön, suunnittelee, rakentaa ja markkinoi kohteen. Näin taloyhtiö voi mahdollisesti hyödyntää rakennusoikeuden myynnistä saatuja myyntivoittoja vanhan rakennuksen peruskorjauksen rahoittamisessa ja samalla tulee esimerkiksi parannettua piha-alueiden viihtyisyyttä sekä toimivuutta. Toinen vaihtoehto on koko vanhan asunto-osakeyhtiön myyminen perustajaurakoitsijalle, jossa vanha rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uudet rakennukset. Tämä vaihtoehto tulee kyseeseen, kun vanha rakennus on käytännössä lähes korjauskelvoton ja sen korjaaminen olisi todella kallista.

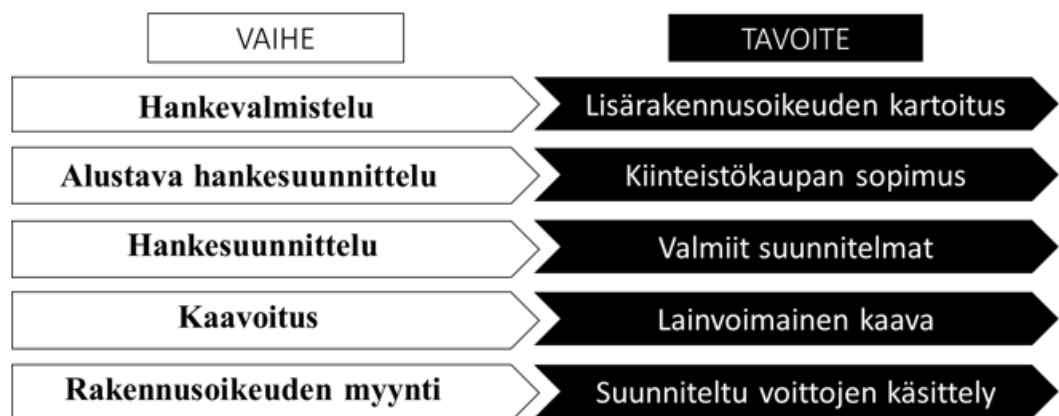
Helsingin sanomien 8.4.2016 julkaistussa artikkelissa käsiteltiin asuntoyhtiöiden säästämistä otsikolla *Kiinteistöliitto kannustaa asuntoyhtiöitä säästämään remonttirahaa etukäteen*. Artikkelissa todetaan, että lainaa taloyhtiön korjauksiin voi olla tulevaisuudessa vaikeampi saada, minkä johdosta asunto-osakeyhtiöiden säästäminen on tarpeen. Esimerkkinä artikkelissa oli Nilsiässä sijaitseva vuonna 1971 rakennettu kerrostaloyhtiö, joka haki lainaa perusteelliseen korjaukseen kuudesta pankista sitä saamatta. Enintään puoleen remonttihinnasta taloyhtiö olisi saanut lainaa. Artikkelissa Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Harri Hiltunen toteaa, että tapaus on harvinainen, mutta tulevat todennäköisesti lisääntymään asukkaiden siirtyessä taajamista kasvukeskuksiin. (HS 8.4.2016) Peruskorjaushankkeen rahoituksen hoitamiseen lisä- ja täydennysrakentaminen voi antaa joitakin vastauksia, esimerkiksi tutkimalla toteutusmahdollisuuksia yhdessä naapuriyhtiöiden kanssa.

Kolmantena vaihtoehtona on rakennusoikeuden myynti suunnatulla osakeannilla, jos taloyhtiöllä ei ole tarvetta käyttää kaikkea rakennusoikeuden myynnistä saatavaa myyntivoittoa. Tässä tapauksessa taloyhtiöllä on rakennusoikeutta jäljellä ja yhtiökokouksen päätöksen myötä varmuus hankkeen toteutuksesta. Näin ollen taloyhtiö suunnitteluttaa hankkeen ja hakee rakennusluvan. Rakennusluvan myöntämisen jälkeen rakennusoikeus voidaan myydä ja päätetään suunnatusta osakeannista. Tehdään sopimus rakentamisesta merkitsijän kanssa ja merkintäsopimus allekirjoitetaan. Kirjataan uusien osakkeiden merkintähinta asunto-osakeyhtiön osakepääoman ja muuhun oman pääomaan merkintähintojen mukaisesti.

5 TULOKSET

5.1 Sopimuksien ja päätöksentekoprosesseista taloyhtiön hallinnan ja talouden kannalta

Asunto-osakeyhtiöiden päätöksillä tarkoitetaan aina yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksiä (Jauhiainen, J. 2017). Rakennusoikeuden myynti koostuu viidestä suuremmasta kokonaisuudesta eli vaiheesta. Olen määritellyt näille vaiheille myös taloyhtiön kannalta tärkeimmät saavutettavat tavoitteet, jotka on esitetty kuvassa 16. Taloyhtiön näkökulmasta päätöksiä tehdään merkittävän rakennusoikeuden myynnin osalta kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen päätös tehdään hankevalmisteluvaiheessa, jolloin yhtiökokouksessa päätetään hankkeen eteenpäin viemisestä ja tontin myynnistä perustajaurakoitsijalle. Toinen päätös tehdään alustavassa hankesuunnitteluvaiheessa, jolloin hallitus tekee päätöksen rakennusoikeuden myynnistä perustajaurakoitsijalle tekemällä kiinteistökaupan.

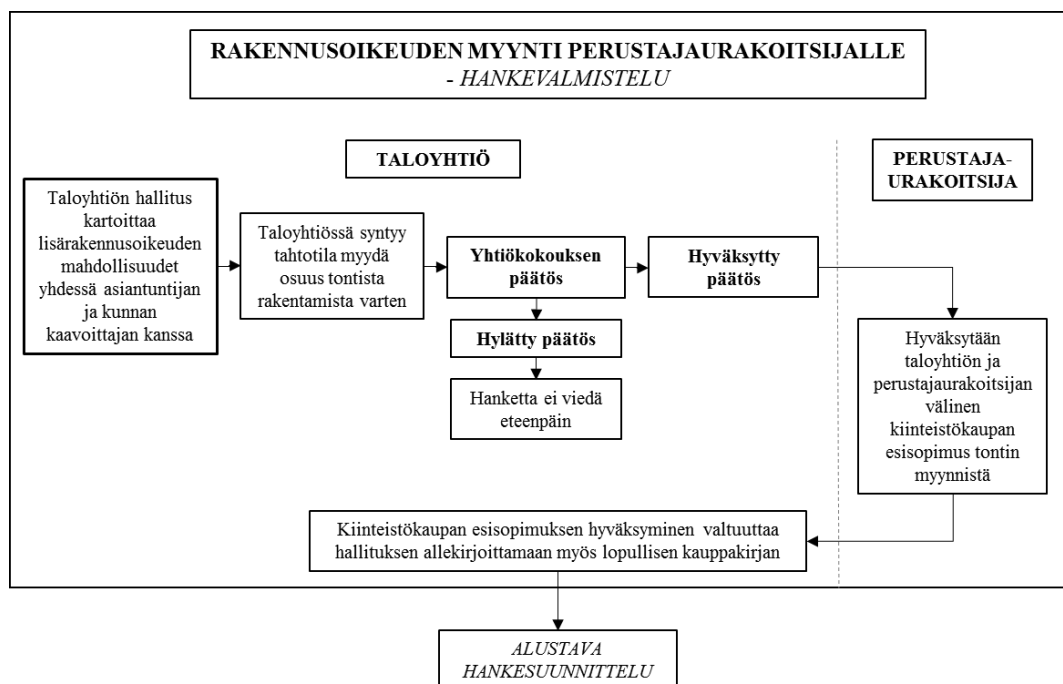


Kuva 16. Rakennusoikeuden myynnin vaiheet ja eri vaiheiden tärkeimmät tavoitteet

Seuraavaksi käsitellään kaikki edellä mainitut vaiheet ja niiden sisällöt prosessikaavioiden avulla. Aloitetaan rakennusoikeuden myynnin prosessi hankevalmisteluvaiheesta. Prosessin onnistumisen kannalta on tärkeää, että taloyhtiön hallitus ymmärtää tukeutua ammattitaitoisiin asiantuntijoihin jo heti prosessin alkuvaiheessa. Isännöitsijän tehtävänä on tuoda asia esille taloyhtiössä ja aloittaa keskustelu lisä- ja täydennysrakentamisesta sekä auttaa rakennusoikeuden

myyntiprosessissa. Prosessin onnistunut läpivienti vaatii tietotaitoa ja hyvää yhteistyötä eri osapuolien kesken. Hankevalmistelu lähtee liikkeelle siitä, että taloyhtiön hallitus kartoittaa lisärakennusoikeuden mahdollisuudet yhdessä asiantuntijan ja kunnan kaavoittajan kanssa. Lisärakennusoikeuden huolellinen tarkastelu antaa pohjan päätöksenteolle. Kun taloyhtiössä syntyy tahtotila myydä osuus tontista rakentamista varten, pidetään taloyhtiön yhtiökokous, jossa päätetään hankkeen eteenpäin viemisestä. Kokous on tärkeä, sillä prosessi päättyy tähän kohtaan, mikäli hanke päätetään hylätä. Hylätty päätös ei ole huono, sillä hankkeen mahdollisuudet on joka tapauksessa taloyhtiön kannalta tällöin huolella tarkasteltu.

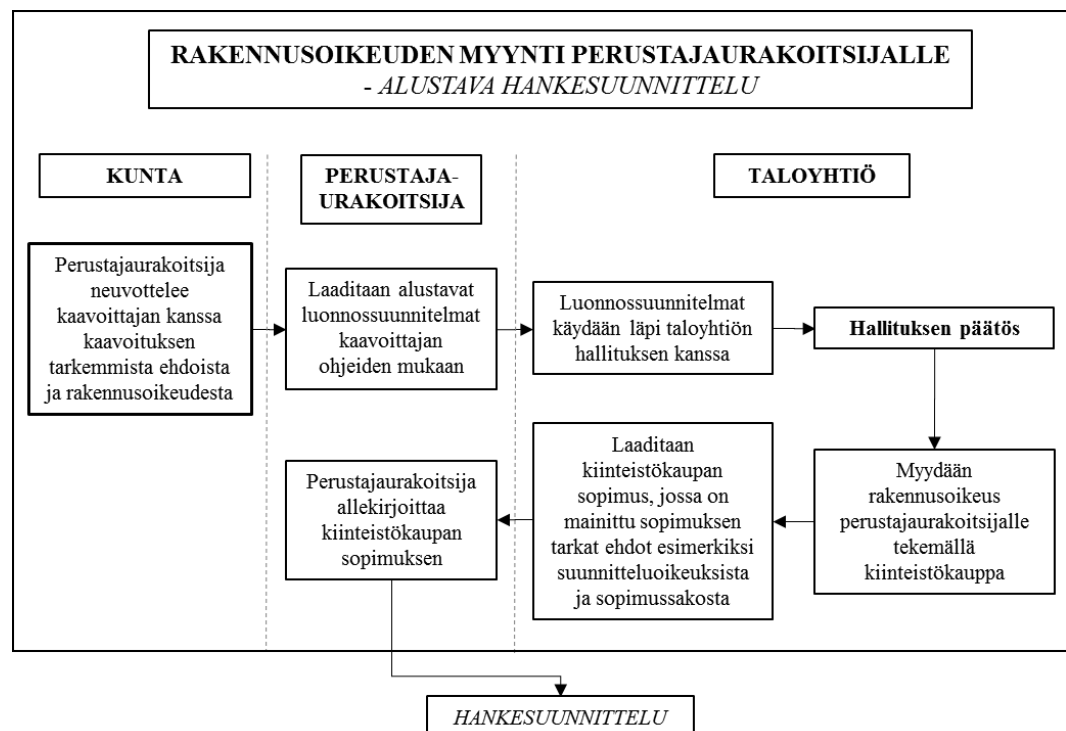
Kun taas tehdään hyväksytty päätös, tarkoittaa se taloyhtiön ja perustajaurakoitsijan välisen kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä tontin myynnistä, joka sitoo perustajaurakoitsijan hankkeeseen. Kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksyminen valtuuttaa myös taloyhtiön hallituksen allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan. Taloyhtiön on siis löydettävä sopiva yhteistyökumppani perustajaurakoitsijaksi, jonka kanssa voidaan tehdä kiinteistökaupan esisopimus ja hanke voidaan saattaa loppuun asti. Hankevalmisteluvaiheen prosessi on esitetty kuvassa 17.



Kuva 17. Hankevalmisteluvaiheen prosessi, jonka osapuolina ovat taloyhtiö ja perustajaurakoitsija

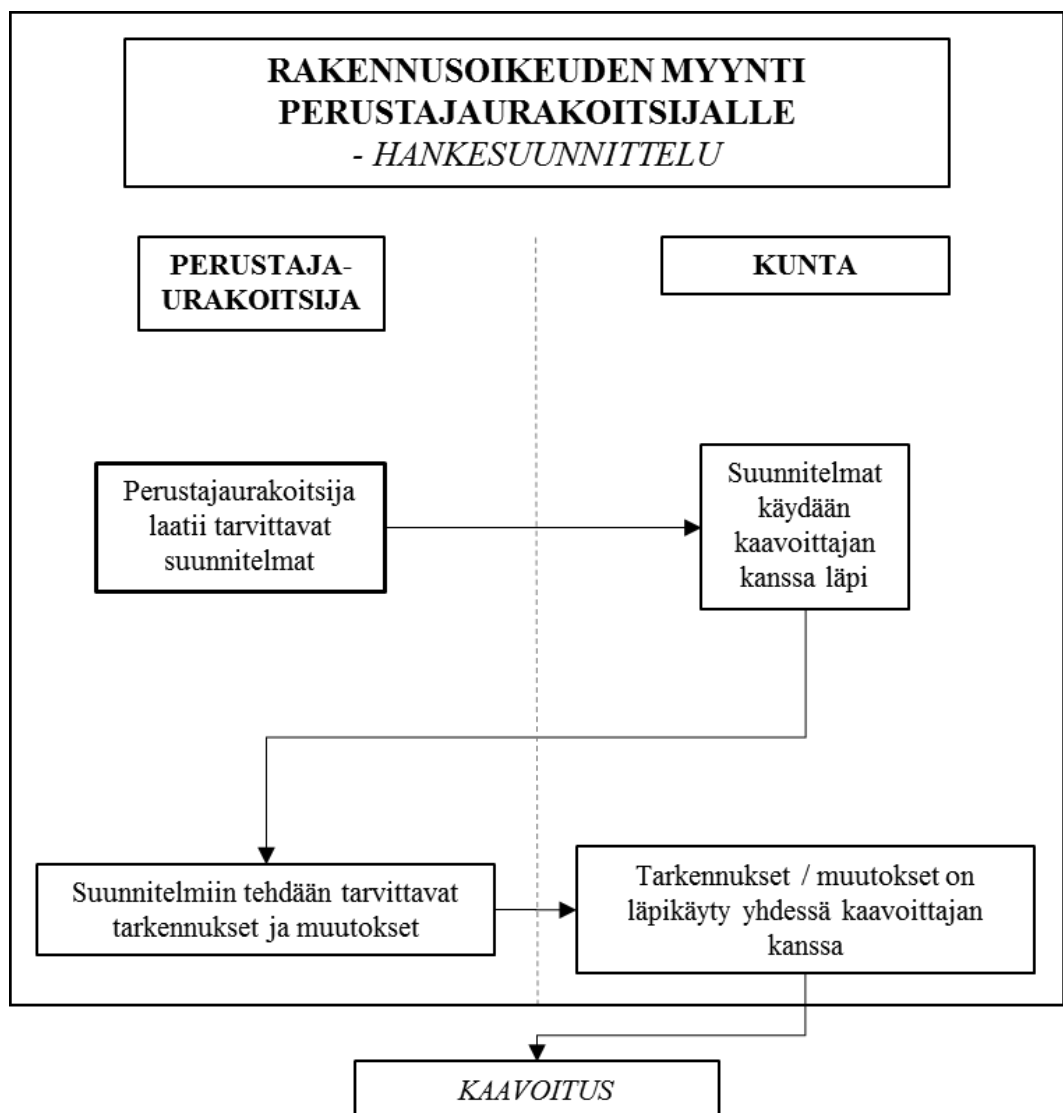
Kun kiinteistökaupan esisopimus on tehty, voidaan aloittaa alustava hankesuunnitteluvaihe. Enää hankkeesta ei päätetä taloyhtiön yhtiökokouksessa, vaan hanke voidaan viedä loppuun asti. Prosessi lähtee alustavan hankesuunnittelun osalta liikkeelle siitä, että perustajaurakoitsija neuvottelee kaavoittajan kanssa kaavoituksen tarkemmista ehdoista ja rakennusoikeudesta, jotta voidaan laatia alustavat luonnossuunnitelmat kaavoittajan ohjeiden mukaisesti. Luonnossuunnitelmat käydään vielä taloyhtiön hallituksen kanssa läpi, jonka myötä hallitus voi päättää myydä rakennusoikeuden perustajaurakoitsijalle tekemällä kiinteistökaupan.

Kiinteistökaupan tekeminen edellyttää kiinteistökaupan sopimuksen laatimista. Sopimuksessa mainitaan tarkat ehdot esimerkiksi suunnitteluoikeuksista ja sopimussakosta. Kun kiinteistökaupan sopimus on allekirjoitettu sekä perustajaurakoitsijan että taloyhtiön hallituksen toimesta, voidaan aloittaa hankesuunnittelu. Alustavan hankesuunnitteluvaiheen prosessi on esitetty alla olevassa kuvassa 18.



Kuva 18. Alustavan hankesuunnitteluvaiheen prosessi, jonka osapuolina ovat kunta, perustajaurakoitsija ja taloyhtiö.

Hankesuunnitteluvaiheessa perustajaurakoitsija laatii tarvittavat suunnitelmat ja neuvotellaan niistä yhdessä kaavoittajan kanssa. Kun suunnitelmiin on tehty tarvittavat tarkennukset ja muutokset, käydään ne läpi yhdessä kaavoittajan kanssa. Kaavoittajan hyväksynnän myötä voidaan aloittaa kaavoitusprosessi. Prosessi on kuvattu niin että se etenee johdonmukaisesti. Haasteista riippuen saatetaan joutua käymään useampia neuvottelukierroksia, joiden myötä prosessin läpimenoaika kasvaa. Hankesuunnitteluvaiheen prosessi on esitetty kuvassa 19.



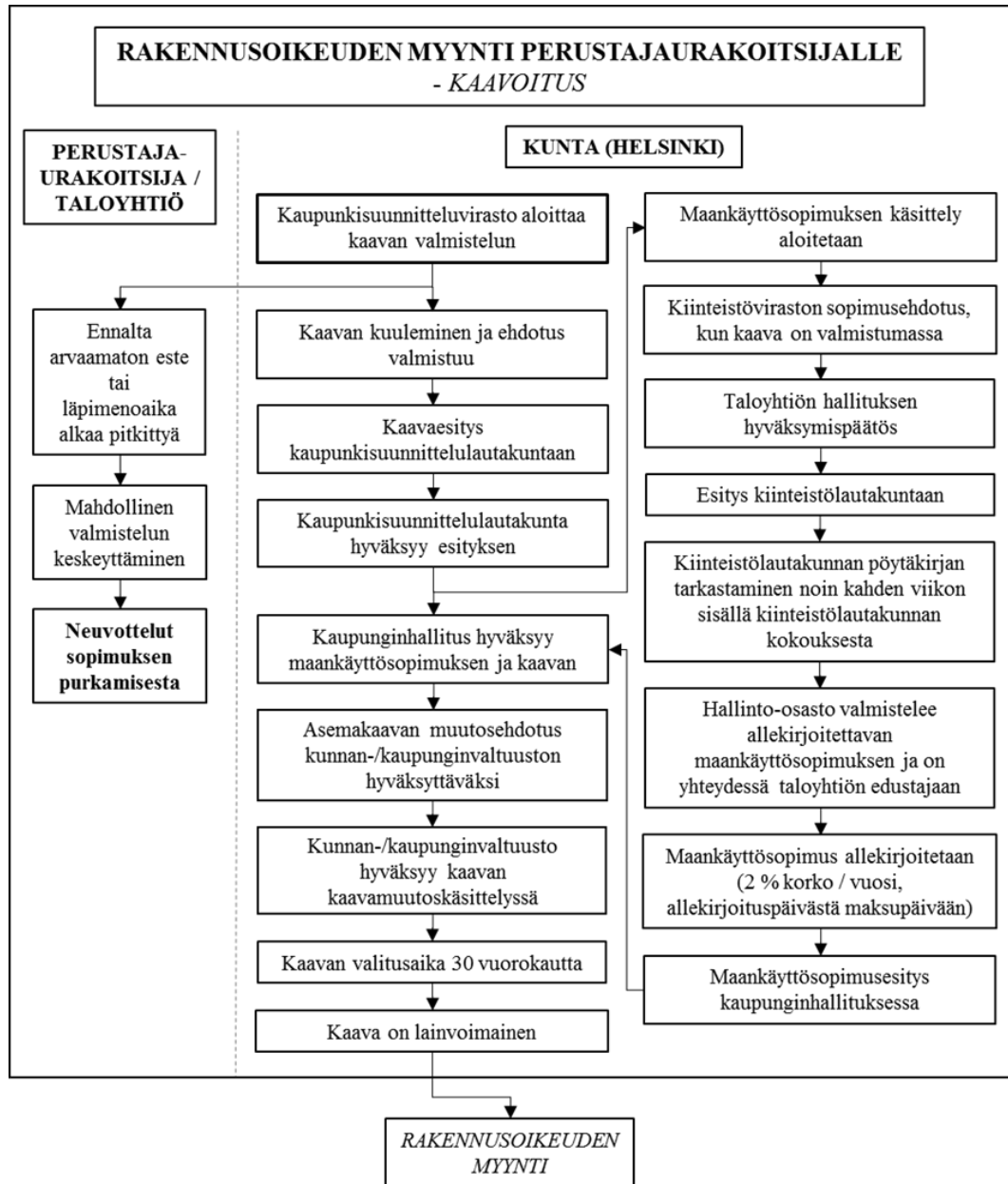
Kuva 19. Hankesuunnitteluvaiheen prosessi, jonka osapuolina ovat perustajaurakoitsija ja kunta.

Kaavoitusvaiheen prosessissa on keskitytty Helsingin kaupungin toimintamalliin. Kaavoitusprosessi lähtee liikkeelle siitä, että kaupunkisuunnitteluvirasto aloittaa kaavan valmistelun. Mikäli tämän jälkeen tulee kuitenkin eteen ennalta arvaamaton este tai prosessin läpimenoaika alkaa pitkittyä, voidaan aloittaa mahdollinen valmistelun keskeyttäminen. Kyse on aina taloyhtiökohtaisesta tilanteesta, jonka myötä suoria ohjeita toimintaan ei voida tässä työssä antaa. Jotta valmistelu voidaan keskeyttää, käynnistetään kiinteistökaupan sopimuksen mukaisesti perustajaurakoitsijan ja taloyhtiön väliset neuvottelut sopimuksen purkamisesta.

Kaavan kuulemisen ja ehdotuksen valmistumisen jälkeen viedään kaavaesitys kaupunkisuunnittelulautakuntaan. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyessä kaavaesityksen menee se seuraavaksi kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Ennen kaupunginhallituksen hyväksyntää käsitellään kaavoitusprosessin ohessa myös maankäyttösopimus, josta kiinteistövirasto antaa taloyhtiön hallitukselle sopimusehdotuksen, kun kaava on valmistumassa. Maankäyttösopimuksessa käsitellään maankäyttömaksun määräytymistä. Kun taloyhtiön hallitus tekee hyväksymispäätöksen sopimusehdotuksesta, menee esitys tämän jälkeen kiinteistölautakuntaan. Kiinteistölautakunnan kokouksen pöytäkirjan tarkastamiseen menee noin kaksi viikkoa, jonka jälkeen hallinto-osasto valmistelee allekirjoitettavan maankäyttösopimuksen ja on yhteydessä taloyhtiön edustajaan. Tämän jälkeen maankäyttösopimus voidaan allekirjoittaa ja maankäyttömaksulla on 2 prosentin korko vuodessa allekirjoituspäivästä maksupäivään. Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen menee maankäyttösopimusesitys kaupunginhallitukseen.

Kaupunginhallitus hyväksyy maankäyttösopimuksen ja kaavan, jonka myötä asemakaavan muutosehdotus menee kunnan-/kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kunnan-/kaupunginvaltuuston hyväksyessä kaavan kaavamuutuskäsittelyssä alkaa kaavan valitusaika, joka on 30 vuorokautta. Mikäli valituksia ei tule, saa kaava lainvoiman 30 vuorokauden jälkeen. Mahdollisten valitusten myötä voi kaavoitusprosessi pitkittyä esimerkiksi 1-4 vuotta tai jopa keskeytyä. Kaavan lainvoimaisuuden jälkeen voidaan rakennusoikeus myydä perustajaurakoitsijalle. Kuvassa 20 on esitetty kaavoitusprosessi Helsingin

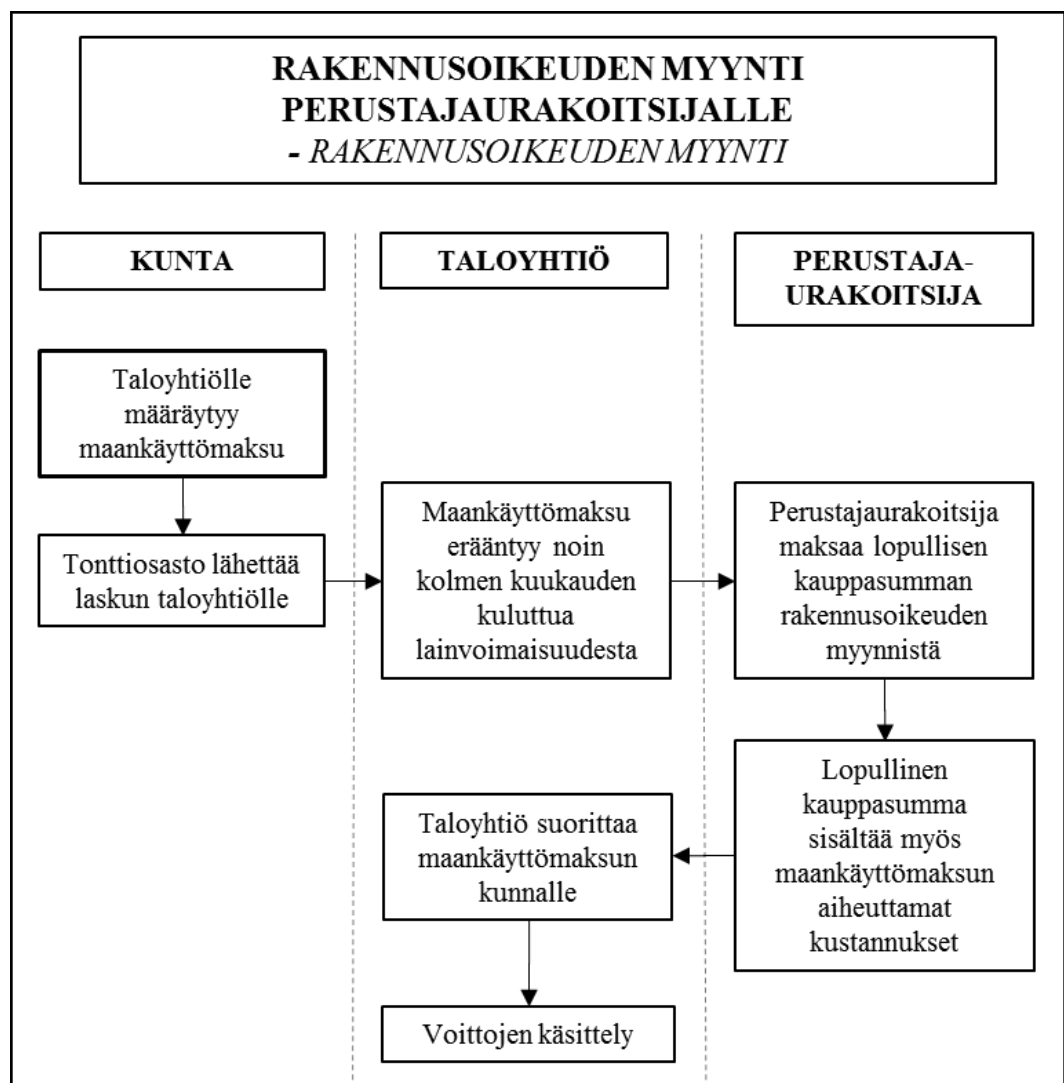
kaupungilla. Kuvan 20 kunta -sarakkeen vasemmalla puolella on esitetty kaavoituksen eteneminen ja oikealla puolella maankäyttösopimuksen käsittelyyn liittyvä prosessi.



Kuva 20. Kaavoitusvaiheen prosessi, jonka osapuolina ovat perustajaurakoitsija / taloyhtiö ja kunta (Helsinki)

Rakennusoikeuden myynnin vaiheessa prosessi alkaa siitä, että taloyhtiölle määrätään kunnan toimesta maankäyttömaksu ja kunnan tonttiosasto lähettää

laskun maanomistajalle eli taloyhtiölle. Maankäyttömaksu erääntyy noin kolmen kuukauden kuluttua lainvoimaisuudesta. Perustajaurakoitsija voi nyt maksaa lopullisen kauppasumman rakennusoikeuden myynnistä ja lopullinen kauppasumma sisältää myös maankäyttömaksun aiheuttamat kustannukset. Tämän jälkeen taloyhtiö voi suorittaa maankäyttömaksun kunnalle. Viimeisenä vaiheena on taloyhtiön suunniteltu voittojen käsittely, jonka myötä taloyhtiö saa hyödynnettyä rakennusoikeuden myynnistä myyntivoitot esimerkiksi peruskorjaushankkeen rahoittamisessa. Rakennusoikeuden myyntivaiheen prosessi on esitetty kuvassa 21.



Kuva 21. Rakennusoikeuden myyntivaiheen prosessi, jonka osapuolina ovat kunta, taloyhtiö ja perustajaurakoitsija.

5.2 Lakialoite käänteisestä asuintalovarauksesta

Tämän työn aikana on lisärakentamisen edistämiseksi tehty esitys Kiinteistöliitolle lakialoitteesta liittyen asuintalovaraukseen. Rakennusoikeuden myynti oman taloyhtiön peruskorjauksen rahoituskeinona kuulostaa houkuttelevalta, mutta yksikään hanke ei lähde liikkeelle, ellei se ole taloudellisesti järkevä. Taloyhtiön tarkoitus ei ole tuottaa voittoa, jonka myötä on mahdollista tasata tuloja tulevia menoja varten asuintalovarausta käyttäen. Asuintalovaraukselle on asetettu ehtoja luvun 4.3 mukaisesti. Nämä ehdot liittyvät muun muassa asumiseen käytettävään pinta-alaan, jonka on oltava yli puolet rakennuksen pinta-alasta ja tilaa on oltava vähintään 200 neliötä. Käytössä olevan taloyhtiön asuintalovarauksen määrä on tällä hetkellä 68 euroa neliöltä verovuotta kohti, jossa pienin mahdollinen varaus on 3500 euroa ja varaus tulee purkaa 10 vuoden kuluessa.

Haasteena on, että taloyhtiöissä on harvemmin mahdollista tasata tuloja poistojen myötä tai kattaa mahdollisia jo syntyneitä tappioita rakennusoikeuden myynnistä saaduilla tuloilla. Tyypillisessä kerrostaloyhtiössä, jossa on 36 huoneistoa ja 1500m² voidaan asuintalovarausta tehdä vuodessa enintään 102 000 euroa. Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntijan Juho Järvisen mukaan tontinosasta voi pääkaupunkiseudulla saada noin 1-2 miljoonaa euroa, jolloin haasteita syntyy tulojen tasaamiseksi.

Kiinteistöliitolle tehdyssä esityksessä asuintalovarauksesta ehdotetaan käänteistä asuintalovarausta siten, että taloyhtiöille annettaisiin mahdollisuus kirjata lisärakennusoikeuden myyntituloa vastaava varaus niin, että taloyhtiö voi vähentää varausta kuluja vastaavasti tulevien vuosien aikana. Näin 10 vuoden asuintalovaraus voidaan tehdä kerralla ja sen käyttöaika olisi 10 vuotta. Tämän myötä rakennusoikeuden myynnistä tulisi taloudellisesti perusteltava ratkaisu ja taloyhtiöllä olisi aikaa valmistautua peruskorjauksiin, kun päätös rakennusoikeuden myynnistä on taloyhtiön yhtiökokouksessa tehty. Tunnistettuja ratkaisutarpeita päätöksentekoon liittyen on jo ja niitä täytyy kanssa saada kehitettyä, sillä näin suuret päätökset eivät saavuta helposti yksimielistä päätöstä. Kiinteistöliiton talous-

ja veroasiantuntia Juho Järvinen kommentoi esitystä myös siten, että muutosta voisi ehdottaa myös nykyisen asuintalovarauksen 68€/m² korottamista neliötä kohti, kun varsinaista korotusta ei ole tullut sitten vuoden 1991 jälkeen.

5.3 Prosessikaavioiden toimivuuden tarkastelu

Tämän raportin liitteessä 4 on esitetty koko rakennusoikeuden myyntiprosessi. Prosessikaaviosta on huomioitava se, että kokonaiskesto prosessille on vähintään kaksi vuotta. Toinen korostettava asia on se, että rakennusoikeuden myyntiprosessi on kokonaisuutena hyvin laaja ja sen läpivienti vaatii erityistä ammattitaitoa, avoimuutta sekä sitoutuneisuutta.

Tämän työn aikana laadittujen prosessikaavioiden toimivuuden tarkastelu on suoritettu seminaarin lisäksi jo ennen sitä tehdyillä arvioinneilla. SKH-Isännöinti Oy:n ja Vantum Oy:n lisäksi prosessikaaviot on käsitelty muun muassa yhdessä YIT Rakennus Oy:n maahankintapäällikkö Mikko Pätyksen kanssa. Oman arviointinsa ovat antaneet myös muun muassa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston Kirsi Federley ja Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja Risto Rautava.

5.4 Lisä- ja täydennysrakentamisen seminaari ja mediatiedote työn aikana

Tämän työn aikana järjestetyn lisä- ja täydennysrakentamisen seminaarin PowerPoint-esitys löytyy tämän raportin liitteestä 5 ja samoin SKH-Isännöinti Oy: kotisivuilta osoitteesta <http://www.skh.fi/lisa-taydennysrakentaminen-kiinnostaa/>. Seminaari järjestettiin 13.2.2017 yhteistyössä SKH-Isännöinti ja Vantum Oy:n kanssa. Paikalla oli noin 50 asiasta kiinnostunutta taloyhtiön edustajaa. Heidän lisäksi paikalla olivat lisäksi seuraavat asiantuntijat:

Ilkka Alvoittu, Hankekehitysjohtaja / NCC Rakennus Oy

Kai Haarma, Toimitusjohtaja / KAK-Laki Oy.

Jukka Kero, Pääekonomisti / Kiinteistöliitto

Markku Kulomäki, Toimitusjohtaja / SKH-Isännöinti Oy

Mikko Pätynen, Maahankintapäällikkö / YIT Rakennus Oy
Risto Rautava, Puheenjohtaja / Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunta
Juha Salomäki, Toimitusjohtaja / Vantum Oy
Tero Vanhanen, Ilmiörakentaja / FIRA Oy.

Seminaarituloisuus avattiin SKH-Isännöinti Oy:n toimitusjohtaja Markku Kulomäen ja Vantum Oy:n toimitusjohtaja Juha Salomäen avauspuheenvuoroilla. Tilaisuuden avauspuheenvuoroissa käsiteltiin hyvää hallintotapaa taloyhtiöissä ja korjaushankkeiden prosesseja. Muutoksien on havaittu tapahtuvan taloyhtiöissä rauhallisesti ja uusien toimintamallien omaksumiseen menee arviolta noin viisi vuotta ennen kuin ne siirtyvät käytäntöön. Taloyhtiön näkökulmasta lisä- ja täydennysrakentamisesta ei ole pahemmin tarkasteltu ja tietoisuutta siitä lisätty. Kun lisä- ja täydennysrakentamishankkeet todella alkavat, on valmistelut aloitettava nyt.

Avauspuheenvuorossa käsiteltiin myös sitä, että täydennysrakentaminen koskee lähes kaikkia taloyhtiöitä, sillä täydennysrakentamista voi olla talon laajentaminen, uuden talon rakentaminen tai vanhan purkaminen ja kokonaan uusien talojen rakentaminen. Aiheen ajankohtaisuudesta esimerkkinä on se, että Helsingissä pyritään kattamaan 1/3 tulevasta asuntotarpeesta täydennysrakentamisella. Esteitä hankkeiden toteutumiselle ovat tontin rakennettavuus eli siitä saatava hinta, autopaikat sekä se, että ainakin tällä hetkellä isoilla rakennusliikkeillä on muutenkin hyvät tilauskannat. Lisäksi täydennysrakentamiseen erikoistuneita rakennusliikkeitä ei ole, kuten ullakkorakentamisessa, jossa tällaisia on useita. Täydennysrakentaminen vaatii aikaa ja siten suunnitelmallisuutta – ideasta lopulliseen kiinteistökauppaan menee tyypillisesti kaksi vuotta. Lisä- ja täydennysrakentamisen onnistumisen kannalta vaaditaan prosessin läpiviemiseksi erityistä osaamista hankkeen osapuolilta. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki ja asunto-osakeyhtiöiden verotukseen liittyvä lainsäädäntö ei ole ottanut huomioon, että yhtiö voidaan joutua purkamaan, tai sille tulee isoja kertaluonteisia tuloja. Tämän työn aikana luodut prosessit on tehty Helsingin tämän hetken toimintamallien mukaan ja työn avulla on hankittu perusosaaminen asian

hoitamiseksi. Avauspuheenvuorossa käsiteltiin myös taloyhtiöiden lainamäärien kasvua ja todettiin taloyhtiöillä olevan keskimäärin 522 000 euroa lainaa.

Seminaarissa oli puheenvuoroja muidenkin asiantuntijoiden toimesta. Risto Rautava käsitteli lisä- ja täydennysrakentamista Helsingin yleiskaavassa. NCC Rakennus Oy:n Ilkka Alvoittu nosti puheenvuorossaan esille lisä- ja täydennysrakentamisen haasteita. Mikko Pätyksen puheenvuorossa tarkasteltiin YIT Rakennus Oy:n esimerkkikohteita niin toteutuneista kuin suunnitteilla olevista kohteista urakoitsijan näkökulmasta. Fira Oy:n Tero Vanhanen esitteli täydennysrakentamiskonseptia vartissa ja lakiasiantuntijana paikalla ollut Kai Haarma otti puheenvuorossaan kantaa täydennysrakentamisen haasteisiin lain näkökulmasta. Näiden puheenvuorojen myötä kokonaisuudesta saatiin varsin kattava.

Seminaarin avulla saatiin jalkautettua tietoa lisä- ja täydennysrakentamisesta myös taloyhtiön edustajille ja todettua, että seminaarissa läpikäytyjen jo toteutuneiden hankkeiden perusteella voidaan pitää lisä- ja täydennysrakentamista mahdollisena rahoituskeinona taloyhtiön korjaushankkeessa. Toki on kohteita, joissa yhtälöstä ei saada toimivaa niiden pienuuden myötä, mikä nousi esiin myös seminaarien puheenvuoroissa. Täydennysrakentamisessa kumppanuus naapureiden kanssa voi johtaa siihen, että asemakaavamuutos saadaan helpommin isommalle alueelle. Seminaari toi lisä- ja täydennysrakentamisen taas askeleen lähemmäksi taloyhtiöiden edustajia. Mahdollisuuksista puhuminen ja niiden yhdessä kehittäminen auttaa sekä ymmärtämään asioita paremmin että viemään lisä- ja täydennysrakentamista eteenpäin kohti uusia hankkeita. Seminaarin jälkeen on julkaistu myös mediatiedote, joka löytyy tämänkin raportin liitteestä 6. Oman taloyhtiön osalta kannattaa olla aktiivinen ja tuoda ajatus lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksista esille.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

6.1 Työn tuloksien arviointi

Tämä työ saavutti sille asetetut tavoitteet. Prosessikaaviot rakennusoikeuden myynnistä kuvaavat tämän hetkisen tilanteen Helsingin kaupungilla. Prosessin läpimenoaikaan oletetaan kuluvan vähintään kaksi vuotta. Kestoon voidaan vaikuttaa myötävaikuttamisella ja asiantuntijuudella. Työn aikana on syntynyt myös ajatus asemakaavamuutoksen hakemisesta yhdessä naapuritaloyhtiöiden kanssa. Näin ollen prosessi voisi nopeutua ja saatettaisiin päästä parempaan lopputulokseen, kun suunnittelussa voidaan huomioida laajempaa kokonaisuutta. Vanhojen tonttirajojen ja olemassa olevien pysäköintiratkaisujen muuttaminen uudelleen tarkastelun myötä voisi helpottaa eheämmän ja tehokkaamman kokonaisuuden aikaansaamisessa. Rakennusten vapaamman asemoinnin ja pysäköintiratkaisujen aluekohtaisen toteutuksen myötä voitaisiin päästä viihtyisämpään asuinympäristöön, vaikka samanaikaisesti tontin tehokkuutta saataisiin paremmaksi.

Tilastokeskuksen mukaan seuraavan 10 vuoden aikana lähes 20 prosentilla asunto-osakeyhtiöistä on edessä arvokkaat peruskorjaushankkeet. Tietoisuuden lisääminen rakennusoikeuden myynnin mahdollisuuksista saatiin tällä työllä toteutettua sekä lisä- ja täydennysrakentamisen seminaarin että mediatiedotteen avulla. 1970 -luvun alkupuolella rakennetuissa taloyhtiöissä valmistellaan jo linjasaneerauksia. Tämä tarkoittaa sitä, että useiden taloyhtiöiden osalta toimenpiteisiin on ryhdyttävä välittömästi, jos tarkoituksena on kartoittaa rakennusoikeuden myynnin mahdollisuus.

Työn aikana Kiinteistöliitolle tehty esitys käänteisestä asuintalovarauksesta on vain yksi mahdollinen ratkaisu myyntivoittojen käsittelyyn. Lakialoitteen on katsottu helpottavan asunto-osakeyhtiön suunnitelmallista korjaustoimintaa ja sen rahoitusta. Prosessin sujuvoittamiseen ja myyntivoittojen käsittelyyn tarvitaan ratkaisuja, jotta rakennusoikeuden myyntiä voidaan pitää potentiaalisena

vaihtoehtona. Tässä työssä esiteltyjen aikaisempien tutkimuksien johtopäätökset nykyisen lainsäädännön haasteista ja lisärakentamisen mahdollisuuksista tukevat tämän työn tuloksia ja mahdollisia uusia ratkaisuja. Lisärakentamisen haasteet on nyt todennettu, mutta ongelmakohtiin täytyy löytyä pian ratkaisuja. Kasvukeskuksien muuttopaineeseen vastaaminen tarkoittaa nykyisen kaupunkiympäristön tehostumista sekä uusien asuinalueiden syntymistä. Asemakaavan muutosprosessien käynnistämiseksi on tietoisuutta lisättävä taloyhtiöille ja selvitettävä rakennusoikeuden myynnin mahdollisuudet.

6.2 Jatkotutkimus ja -kehitys

Asemakaavamuutosprosessin läpivientiaika on tällä hetkellä vähintään kaksi vuotta. Lisä- ja täydennysrakentamisen prosessia täytyy saada sujuvammaksi. Ratkaisuja tarvitaan rakennusoikeuden myyntivoittojen käsittelyyn ja prosessin etenemismahdollisuuksien parantamiseen. Ilman taloyhtiöiden aktiivisuutta ja avoimuutta on haastavaa saada ohjattua prosessia haluttuun suuntaan. Rakennusoikeuden myynnin prosessiin kuluvan ajan ennustaminen on tällä hetkellä haastavaa, mikä vaikeuttaa suunnitelmallista korjaustoimintaa ja sen rahoitusta. Ratkaisuina voisivat olla esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain asuintalovarauksen mahdollisuuksien ja yhdenvertaisuusperiaatteen uudelleen tarkastelut. Pysäköintinormien uudelleen tarkastelu ja yhteistoiminta naapuriyhtiöiden kesken voivat antaa eräänlaisia ratkaisuja, jotka helpottavat alueiden kehittämisen etenemismahdollisuuksia.

Täydennysrakentamisessa kumppanuus naapureiden kanssa voi edesauttaa asemakaavamuutoksen saantia helpommin isommalle alueelle. Tämän myötä voitaisiin uudelleen tarkastella myös olemassa olevia tonttirajoja. Jatkotutkimusta tarvitaan erityisesti rakennusoikeuden hinnan määrittelemiselle. Tarvittaisiin rakennusoikeuden määrittämiseen jonkinlainen selkeä rakennusosa-arvioon perustuva tilaohjelma, jonka avulla voitaisiin suoraan sanoa kuinka paljon kyseisellä tontilla maksaa esimerkiksi autopaikoitusten järjestäminen ja tontin rakennettavuus yleensä.

7 YHTEENVETO

Väestön muuttopaine muutamaan merkittävään kaupunkiin on kasvamassa ja siinä samassa 1960-1970 -luvulla rakennettujen rakennusten laajat peruskorjaukset ovat entistä ajankohtaisempia. Ratkaisuja tarvitaan niin korjaushankkeiden rahoitusmuotojen selvittämiseen kuin jo ennalta rakennettujen ja uusien asuinalueiden kehittämismahdollisuuksien parantamiseen. Kun haetaan asemakaavamuutosta isommalle alueelle, voidaan vaikuttaa kokonaisuuden lopputulokseen paremmin. Jokaisen taloyhtiön tulisi tarkastella lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuutta korjaushankkeen valmistelussa. Isännöitsijän tulee tuoda lisä- ja täydennysrakentamisen tarkastelu esille taloyhtiössä ja auttaa taloyhtiön hallitusta löytämään riittävä tuki ammattilaisista hankkeen valmisteluun. Näin yhteistyö eri osapuolien kesken saadaan käyntiin jo prosessin alkuvaiheessa ja asiaa tutkitaan sitoutuneesti.

Tutkimuskysymyksiä tarkastellaan tässä työssä taloyhtiön ja sen nykyisen osakkaan näkökulmasta. Tarkoituksena oli selventää merkittävän rakennusoikeuden myynnin prosessia Helsingissä. Merkittävässä rakennusoikeuden myynnissä taloyhtiön ja osakkaan näkökulmasta on tarkastelussa erityisesti tilanne, jossa haetaan asemakaavamuutosta uuden rakennuksen tai rakennuksien rakentamiseksi vanhalle olemassa olevalle tontille. Kun taloyhtiöllä ei enää ole tontilla rakennusoikeutta jäljellä, niin vaaditaan uudelle rakennukselle lisärakennusoikeuden saamiseksi asemakaavamuutosta. Taloyhtiö ei voi lähtökohtaisesti ottaa sellaista riskiä, että se lähtisi viemään asemakaavamuutosprosessia itsenäisesti eteenpäin. Siitä voisi aiheutua taloudellista haittaa. Tarkoituksena on ollut tutkia rakennusoikeuden myynnin prosessin muodostumista Helsingissä ja mitä haasteita liittyy lisä- ja täydennysrakentamiseen. Asian suhteen ollaan Helsingin kaupungin osalta hyvin myönteisiä ja kaupunki haluaa edistää täydennysrakentamista. Työn aikana luotiin prosessikaaviot taloyhtiön hallinnan ja talouden päätöksentekoprosesseista, jotka on käsitelty yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Työn aikana havaittiin myös, että rakennusoikeuden myynnin prosessiin kuluvan ajan ennustaminen on tällä hetkellä haastavaa, mikä vaikeuttaa suunnitelmallista korjaustoimintaa ja sen

rahoitusta. Siitä huolimatta taloyhtiön on ennakoitava ja valmistauduttava hankkeisiin hyvissä ajoin.

Taloyhtiöllä on oltava suunnitelma tulojen ja menojen käsittelyyn. Menot on sovitettava rakennusoikeudesta saatavan myyntitulon kanssa. Työssä tutkittiin rakennusoikeuden myynnin mahdollisuutta rahoittamisessa. Rahoitusvaihtoehtojen selvittäminen vaatii tarkempaa taloyhtiökohtaista tarkastelua. Esimerkkikohteiden avulla avattiin prosessin vaiheita ja käsiteltiin haasteita sekä mahdollisuuksia. Työssä kuvataan koko rakennusoikeuden myyntiprosessi eri osa-alueineen, huomioiden lakisääteiset vaatimukset ja kaupunkikohtaiset käytännöt. Prosessin etenemismahdollisuuksien parantamiseen ja myyntivoittojen käsittelyyn etsittiin vaihtoehtoja. Näihin ratkaisuihin voisivat olla esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatteen ja asuintalovarauksen mahdollisuuksien uudelleen tarkastelut. Työn aikana on tehty myös esitys Kiinteistöliitolle lakialoitteesta liittyen käänteiseen asuintalovaraukseen.

Tämän työn tarkastelu rajoittuu Helsinkiin. Työn aikana järjestetyssä lisä- ja täydennysrakentamisen seminaarissa Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja Risto Rautava kommentoi työn lähtökohtia oivallisiksi, sillä jos jokin asia toimii Helsingissä, se toimii varmasti muuallakin. Seminaarin avulla saatiin jalkautettua tietoa lisärakentamisesta myös taloyhtiön edustajille ja tukea tuloksien tarkasteluun. Seminaari herätti hyvin mielenkiintoa ja tuki työlle asetettuja tavoitteita. Tämän lisäksi työn aikana laadittiin myös mediatiedote aiheesta.

Lisä- ja täydennysrakentaminen voi antaa mahdollisuuksia taloyhtiön korjaushankkeen rahoittamiseen, mutta tämän tiedon saamiseksi on taloyhtiön hallituksen kartoitettava huolellisesti lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuudet yhdessä asiantuntijoiden ja kunnan kaavoittajan kanssa. Mikäli kartoituksen jälkeen todetaan hankkeen olevan taloyhtiön kannalta taloudellisesti kannattamaton, voidaan saavutettua tulosta pitää siitä huolimatta tärkeänä, sillä vaihtoehto on nyt huolella tutkittu.

LÄHTEET

Federley, K. (2016). Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosasto. Sähköposti

Harvey, J. (2010). *Complex Service Delivery Processes: Strategy to Operations*. American Society for Quality, Quality Press, Milwaukee 53203. 2. painos. 421 s. [Viitattu 13.4.2017]

Heimala, A. (2008). Betonielementtirakenteisten asuinkerrostalojen elinkaaresta. Rakennustieto. RY Rakennettu ympäristö-lehti. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017] Saatavissa: http://www.rakennustieto.fi/lehdet/ry/index/lehti/P_30.html

Helpinen, V. (11.5.2016a) *Lisää asuntoja, mutta ei tänne – Helsingin täydennysrakentaminen törmää aina valitukseen*. YLE Uutiset. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <http://yle.fi/uutiset/3-8863887>

Helpinen, V. (11.5.2016b) *Hallitus rajoittaa kaavavalituksia sittenkin – valittaa saa, muttei enää KHO:een*. YLE Uutiset. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <http://yle.fi/uutiset/3-8871724>

Helsingin kaupunki. (2014) *Kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) Maankäytösopimus- ja korvausmenettely*. Kaupunginhallitus. Päätös 9.6.2014 [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2011-002473/klk-2014-19/>

Helsingin kaupunki. (2015) *Kaupunkibulevardit Helsingissä*. Kaupunkisuunnitteluvirasto. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/esitteet/esite_2015-4_fi.pdf. 18 s.

Helsingin kaupunki. (2016a) *Helsingin Yleiskaava – Selostus YOS 2016*. Kaupunkisuunnitteluvirasto. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2016-3.pdf

Helsingin kaupunki. (2016b) Uutta Helsinkiä. Uutiset / Helsingin kaupunkisuunnittelun vuosi oli tuloksellinen. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <http://www.uuttahelsinki.fi/fi/uutiset/2016-01-02/helsingin-kaupunkisuunnittelun-vuosi-oli-tuloksellinen>

Helsingin kaupunki. (2017a) Uutta Helsinkiä. Täydennysrakentaminen. Miten se toimii? [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: [\[http://www.uuttahelsinki.fi/fi/taydennysrakentaminen/miten-se-toimii\]](http://www.uuttahelsinki.fi/fi/taydennysrakentaminen/miten-se-toimii)

Helsingin kaupunki. (2017b). Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Palvelut A-Ö, Asemakaavamuutos. *Asemakaavan muutos*. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: [\[http://www.hel.fi/www/ksv/fi/palvelut/asiointipalvelu?id=1564\]](http://www.hel.fi/www/ksv/fi/palvelut/asiointipalvelu?id=1564)

Helsingin kaupunki. (2017c) Uutta Helsinkiä. Täydennysrakentaminen. Täydennysrakentamisen hyödyt. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <http://www.uuttahelsinki.fi/fi/taydennysrakentaminen/taydennysrakentamisen-hyodyt>

Jauhiainen, J. (2017). Lainsäädäntöneuvos, Oikeusministeriö. Sähköposti

Kankainen, J., Junnonen, J-M. (2004). *Rakennuttaminen*. Rakennustieto Oy. Tammer-Paino Oy. Tampere. 2.painos. 100 s. + liitt. 41 s. [Viitattu 13.3.2017]

Kiijärvi, L., Ruutiainen, E. (12.7.2016) *Lähiöiden taloyhtiöt istuvat rahakirstun päällä*. *Helsingin Sanomat*. Mieli-pide. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <http://www.hs.fi/mielipide/art-2000002910470.html>

Kirkko-Jaakkola, M., Kalluinen, J. (2016) *Yhteisöverotus*. Etusivu, Tilastot, Tuloverot, Yhteisöverotus. Veronmaksajain Keskusliitto ry. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Tuloverot/Yhteisoverotus/>

- L 22.12.2009/1599 Asunto-osakeyhtiölaki
- L 10.4.2015/410 Kuntalaki
- L 28.11.1986/846 Laki asuintalovarauksesta verotuksessa
- L 12.4.1995/540 Maakaari
- L 5.2.1999/132 Maankäyttö- ja rakennuslaki

MAL-sopimus 2016-2019. (2016). Helsingin seutu, Liikenne- ja viestintäministeriö, Ympäristöministeriö, Työ- ja elinkeinoministeriö, Valtiovarainministeriö, Liikennevirasto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus), Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). *Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016–2019*. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <http://www.ym.fi/download/noname/%7B47A5983B-E548-417C-AB16-DC88D815563B%7D/119711>

Malmberg, L. (27.12.2016) *Valtio yrittää kaataa kaupunkibulevardeja – Helsinki ajaa omaa etuaan, ely-keskus syyttää*. Helsingin Sanomat. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <http://www.hs.fi/paivanlehti/27122016/art-2000005021899.html>

Mellunkylä-lehti 1/2016. (2016) *Risto Rautava Mellunmäen keskustaan suunnitellusta asemakaavamuutoksesta*. Kontukeskus ry. s.20-21 [Viitattu 13.3.2017].

Mölsä, S. (29.12.2016). *50 vuotta sitten Mauno Koivisto ja Armas Puolimatka synnyttivät lähiöiden laatikkoarkkitehtuurin*. Rakennuslehti [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <http://www.rakennuslehti.fi/2016/05/50-vuotta-sitten-mauno-koivisto-ja-armas-puolimatka-synnyttivat-lahioiden-laatikkoarkkitehtuurin/>

Nykänen, V., Lahti, P., Knuuti, A., Hasu, E., Staffans, A., Kurvinen, A., Niemi, O. & Virta, J. (2013) *Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen*. Espoo. VTT Technology 97. 162 s. + liitt. 3 s. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2013/T97.pdf

Ortegon-Sanchez, A., Tyler, N. (2016). *Constructing a Vision for an 'Ideal' Future City: a conceptual model for Transformative Urban Planning*. Transportation Research Procedia. Elsevier B.V. ScienceDirect. Department of Civil, Environmental and Geomatic Engineering. University College London. United Kingdom. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 17.4.2017].

Pölkki, M. (8.4.2016) *Kiinteistöliitto kannustaa asuntoyhtiöitä säästämään remonttirahaa etukäteen. Helsingin Sanomat* [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <http://www.hs.fi/kotimaa/art-2000002895364.html>

Rakennusteollisuus (2016a) *Asuntomarkkinat, asuntotuotanto*. Etusivu, Tietoa alasta, Tilastot ja suhdanteet, Kuviopankki, Asuntomarkkinat [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Talous-tilastot-ja-suhdanteet/Kuviopankki/Asuntomarkkinat/>

Rakennusteollisuus (2016b) *Asuntokanta*. Etusivu, Tietoa alasta, Tilastot ja suhdanteet, Kuviopankki, Asuntomarkkinat, Asuntokanta [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Talous-tilastot-ja-suhdanteet/Kuviopankki/Asuntomarkkinat/Asuntokanta/>

RAKLI ry (2012). *Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. Laitos*. Sanastokeskus TSK ry. Helsinki. 60 s. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <http://www.rakli.fi/media/toimitilat/kiinteistoliiketoiminnan-sanasto.pdf>

RT 10-11224. (2016). *Talonrakennushankkeen kulku. Rakennushankkeen vaiheet ja osittelu*. Rakennustieto Oy. Rakennustietosäätiö RTS 2016 [Viitattu 13.4.2017].

Suomen Kiinteistöliitto ry. *Korjausrakentamisbarometri / kevät 2016*. (2016). [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <http://www.kiinteistoliitto.fi/52698.aspx>

Taloyhtiö.net. (2017). *Peruskorjauksen ja perusparantamisen käsitteet*. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <http://www.taloyhtio.net/korjausjaremontointi/peruskorjaus/>

Tilastokeskus (2015a) Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. PX-Web Statfin, *Väestö, Väestöennuste, Väestöennuste 2015 iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2015–2040* [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_vaenn/020_vaenn_tau_102.px/table/tableViewLayout1/?rxid=4911d7f1-d157-4db4-94c2-1e4ca75aea12

Tilastokeskus (2015b) *Asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat yli kuudella miljardilla eurolla vuonna 2015*. Etusivu, Tilastot, Rakentaminen, Korjausrakentaminen, 2015, rakennusyritysten korjaukset, Asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat yli kuudella miljardilla eurolla vuonna 2015. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: http://www.stat.fi/til/kora/2015/01/kora_2015_01_2016-08-29_tie_001_fi.html

Timo, J. (2015). *Lisärakentamisen kannattavuus taloyhtiöiden korjaushankkeessa*. Diplomityö. Tampereen Teknillinen Yliopisto, Rakennustuotanto ja – talous. 116 s. [Viitattu 13.3.2017].

Tukholman kaupunki. (2017). *Årsrapport för bostadsmålet 2016. Februari 2017*. Stockholms stad. 24 s. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 17.4.2017]. Saatavissa: <http://www.stockholm.se/PageFiles/1353678/arsrapport-for-bostadsmalet%202016.pdf>.

Vainio, T. (2016) *Asuntotuotantarve 2015–2040*. Espoo, VTT, 21 s. + liitt. 10 s. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2016/T247.pdf

Vainio, T., Lahdenperä, P., Kiviniemi, M. (2016) *Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen*. Valtioneuvoston kanslia. VTT. 75 s. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa: <http://tietokayttoon.fi/julkaisu?pubid=14902>

Veijalainen, J., Saavalainen, P. (2016). *Rakennusoikeutta vai kerrosalaa?* Helsingin rakennusvalvonta. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017].
Saatavissa:

http://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Rakennusoikeutta_vai_kerrosalaa.pdf

YK. (2014). *World Urbanization Prospects. [Highlights]*. Department of Economic and Social Affairs, Population Division. United Nations. s.27. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 17.4.2017].

Ympäristöministeriö. (2014) *Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013*. Suomen ympäristö 1/2014. Rakennetun ympäristön osasto. 246 s. [WWW-dokumentti]. [Viitattu 13.3.2017]. Saatavissa:
<http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10138/42827>.

Diplomityön aikana mukana olleet asiantuntijat:

Ilkka Alvoittu, Hankekehitysjohtaja / NCC Rakennus Oy

Kirsi Federley / Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosasto

Kai Haarma, Toimitusjohtaja / KAK-Laki Oy

Jyrki Jauhiainen / Oikeusministeriö

Jukka Kero, Pääekonomisti / Kiinteistöliitto

Juha Kulmala, Talousjohtaja / SKH-Isännöinti Oy

Juha Kulomäki, Tekninen johtaja / SKH-Isännöinti Oy

Markku Kulomäki, Toimitusjohtaja / SKH-Isännöinti Oy

Mikko Pätynen, Maahankintapäällikkö / YIT Rakennus Oy

Risto Rautava, Puheenjohtaja / Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunta

Juha Salomäki, Toimitusjohtaja / Vantum Oy

Tero Vanhanen, Ilmiörakentaja / FIRA Oy

LIITTEET

Liite 1. Kokousmuistio 3.10.2016

Liite 2. Kokousmuistio 2.12.2016

Liite 3. Kokousmuistio 13.1.2017

Liite 4. Prosessikaavio rakennusoikeuden myynnistä perustajaurakoitsijalle

Liite 5. Lisä- ja täydennysrakentamisen seminaariesitys 13.2.2017

Liite 6. Mediatiedote / Lisä- ja täydennysrakentamisella rahoitusta taloyhtiöiden peruskorjauksiin

Liite 1. Kokousmuistio 3.10.2016

Lappeenrannan teknillinen yliopisto
 Tuotantotalouden koulutusohjelma
 Diplomityö
 Kokousmuistio

Juho Salomäki
 3.10.2016

Aihealue: Lisärakentamisen käsittely taloyhtiön
 kirjanpidossa

Paikka: SKH-Isännöinti Oy/ Beckerintie 8

Osallistujat: Juho Salomäki, Diplomityön tekijä

Juha Salomäki, Toimitusjohtaja / Vantum Oy

Markku Kulomäki, Toimitusjohtaja / SKH-Isännöinti Oy

Juha Kulmala, Talousjohtaja / SKH-Isännöinti Oy

Käydään läpi DI-työn kappaleen 3 Hallinto ja talous osuudesta lisärakentamisen käsittely taloyhtiön kirjanpidossa

- Aiesopimus, tulevaan rakennusoikeuteen nähden
 - o Ei liiku rahaa, pelkkä sopimus
- Kaavoittajan kanssa neuvottelut
 - o Rakentaja ottaa suunnitteluriskin

Jos taloyhtiö lähtee tekemään kaavaa, on sen suunnittelukustannukset suuret ja kehityshanke ei kuulu taloyhtiön toimialaan. Riskinottamista tulee välttää taloyhtiössä.

- Kaavanmuutosta varten tarvittavat luonnossuunnitelmat valmiit
 - o Esittely kaavoittajalle
 - o Esittely yhtiökokoukselle

Jos yhtiökokous hyväksyy, tehdään:

- Sopimus
 - o Päätetään sopimuksen kaikki ehdot
 - 10 % maksetaan heti (Tarkistetaan urakoitsijalta)
 - o Tehdään tontin määräalan myynnistä sopimus
 - o Kirjataan, että kenellä on jo tehtyihin suunnitelmiin tekijänoikeus (Tarkistetaan urakoitsijalta)
 - Jos peruuntuu rakentajan toiveesta
 - Ei makseta
 - Jos maksetaan 50 % takaisin, niin suunnitteluoikeuden siirtyvät taloyhtiölle
 - Peruuntuu taloyhtiö toiveesta
 - Taloyhtiö palauttaa rahat perustajaurakoitsijalle ja suunnitelmat jäävät perustajaurakoitsijalle.

Kirjataan taloyhtiön velkoihin ennakkomaksuna.

- Kaava vahvistuu
- Kaava saanut lainvoiman
- Lopullisen kaupan paikka
 - o Maksetaan 90 % loppukauppasumma (Tarkistetaan urakoitsijalta)
- Kirjataan tontin tasearvosta pois kauppaa vastaava % osuus
 - o Loppu on tuloa taloyhtiölle
 - o Puretaan ennakkomaksuihin kirjattu 10 % osuus tässä

On oleellista, että taloyhtiöllä on suunnitelma varojen käytöstä, joka on ajallisesti synkronoitu tulon muodostumisen kanssa.

- Taloyhtiön tuloksensaamiskeinoja
 - o Vanhat tappiot
 - Poistot
 - Asuintalovaraus 68 € / asuinneliö

Käytännössä hyvin vähäiset

Tee etukäteen korjaukset lainalla, saat suuria kulukirjauksia mitkä käytät tuloksen tasaamiseksi.

- Tappiontasaus 10 vuotta
 - o Jos osakkaat vaihtuvat yli 50 %, niin tappiot menetetään
 - o Myyntivoittoa, josta on maksettava 20 %
 - o Asuintalovaraus 68 €/m²

Kaupungille maksettava maankäyttömaksu kuuluu perustajaurakoitsijalle ja se maksetaan, kun kaava vahvistuu.

- Osakkaan kannalta
 - o Käsitellään voiton jakamisena, se ei ole taloyhtiön toiminnan tarkoitus
 - o Harvinaisen tapaus, joka ilmenee käytännössä vain harvinaisissa tapauksissa
 - o Mietittävä vastikkeen perintää sen vuoden aikana

2. case

- Tonttia ei myydä, vaan olemassa olevalle tontille tehdään:
 - o Osakepääoman korottaminen
 - Suunnattu osakeanti
- Toimitaan kuten suunnatussa osakeannissa
- Selvä kannanotto ja varmuus → Taloyhtiö suunnitteluttaa ja hakee rakennuslupan.
- Kun rakennuslupa saatu, voidaan myydä rakennusoikeus
 - o Rahat maksetaan kun merkintäsopimus allekirjoitetaan

- Rahat tulevat osaksi omaa pääomaa.
- Ei synny verotettavaa tuloa taloyhtiölle.
- Tässä tapauksessa taloyhtiölle tulee päätoteuttajan velvollisuudet
- Ei taloudellisia ongelmia jos päätökset hoidetaan juridisesti oikein
- Myyntivoittoa josta on maksettava 20 %
 - o Asuintalovaraus 68 €/m²
- Osakkaan kannalta
 - o Käsitellään voiton jakamisena ja se ei ole taloyhtiön toiminnan tarkoitus
- Osakassopimukseen ei anneta suoria ohjeita, mutta asiat mitkä osakassopimuksessa tulee ottaa huomioon:
 - o Vastikkeen määräytymisvelvollisuudet
 - o Perustason määrittelyssä.

SKH katsoo miten NCC / Kauppalantie on sovittu ja miten YIT / Vuorikumpu on hoidettu.

Mahdollisuus käsitellä myyntivoittoa seuraavan 10-vuoden aikana?

Kaavan lainvoimaisuusajat?

Tarkistetaan urakoitsijalta sopimusmenettely.

Liite 2. Kokousmuistio 2.12.2016

Lappeenrannan teknillinen yliopisto
 Tuotantotalouden koulutusohjelma
 Diplomityö
 Kokousmuistio

Juho Salomäki
 2.12.2016

Aihealue: Lisärakentaminen Helsingissä / Kaavoitus

Paikka: Unioninkatu 45, Helsinki

Osallistujat: Juho Salomäki, Diplomityön tekijä

Juha Salomäki, Toimitusjohtaja / Vantum Oy

Risto Rautava / Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja

Käydään läpi kaupungin näkemystä lisärakentamisesta ja sen haasteista:

1. Autopaikkavaatimukset?

1/80 k-m², 125 k-m², 250 k-m²?

Autopaikkavaatimuksista joustetaan tarvittaessa ja ne käsitellään tapauskohtaisesti. Esimerkiksi hyvien julkisten yhteyksien tai mahdollisen aluetta palvelevan erillisen uuden parkkihallin myötä voidaan optimoida pysäköintitarvetta.

2. Pientaloalueiden kerrostalorakentaminen?

Kts. Yleiskaava Helsinki! Suunnittelu vasta yleiskaavatasolla ja jokainen kaupunkibulevardi suunnitellaan erikseen. Tarkoituksena kokonaisten uusien kaupunginosien rakentaminen ja sitä myötä on tarkoitus laajentaa nykyistä kaupunkialuetta. On myös mahdollista, että pientaloalueet muokkautuvat kaupunkibulevardien varsilla ja lähiympäristössä kaupunkimaisemmaksi. Pidetään kiinni luonnonläheisyydestä, jotta on virkistysmahdollisuuksia.

3. Kuinka suhtaudutaan yksittäisiin lisärakentamisiin (Postimerkkikaava)?

Kts. Yleiskaava Helsinki! Taloyhtiön hallitus voi olla asiantuntijan kanssa yhteydessä kuntaan ja käydä kaavoittajan kanssa neuvotteluja mahdollisuudesta lisärakentamiseen. Täydennysrakentamisella on tarkoitus kattaa kolmasosa asuntotarpeesta.

4. Onko erityisiä alueita, joissa on jo mietitty valmiiksi lisärakentamista suuremmissa mittakaavassa?

Kts. Yleiskaava Helsinki! Kyseisistä suuremmissa mittakaavassa lisärakennettavista alueista voisi mainita esimerkiksi Kalasataman, Pasilan ja Vuosaaren, joihin ollaan rakentamassa myös korkeita asuinrakennuksia. Helsingissä on suunniteltu kaupunkibulevardien varsille ja niiden lähiympäristöön noin kolmasosa kaikista yleiskaavavarannoista. Kaupunkibulevardien etuna on se, että viheralueet säilyvät.

Huom! Raidejokerin kulkureitit.

5. Asemakaavaprosessin kesto ihannetapauksessa minimissään yhteen vuoteen, kun prosessi hoidetaan yhdessä perustajaurakoitsijan kanssa?

Kumppanuus → Vuoteen mahdollista

Valitusprosessit vaikuttavat, voi kestää jopa 4 vuotta.

6. Mihin suuntaan lisärakentamisen ratkaisuja olisi syytä viedä ja mitä haasteita on lisärakentamisessa?

Uudet alueet

Kaupunkibulevardit ja niiden lähiympäristön kasvaminen

Täydennysrakentamisen myötä kaupunkialueen tehokkuuden parantaminen

Esim. Case Mellunmäki, jossa tehokkuuden parantuminen $e = 0,5 \rightarrow e = 2,5$

Omia toiveita:

Tarvittaessa voi olla yhteydessä luottamushenkilöihin. Kumppanuusajattelu on hyvä.

Toivotaan uusia innovaatioita yksityiseltä sektorilta. Keskustelemalla asioista, voidaan mahdollisesti löytää uusia ja parempia ratkaisuja kaupunkialueiden kehittämiseksi.

Haasteita:

Alueille, joissa on rakennettu pääosin 70-luvulla tai ennen sitä, voivat muut viranomaiset olla rajoittavana tekijänä uusille muutoksille.

Autopaikkanormit? Kuinka saadaan riittävä määrä autopaikoituksia järkevästi toteutettuna.

Vanhat toimistotalot, jotka eivät palvele enää nykyaikaista toimistokäyttöä (Esim. avokonttori) → Muuttaminen asunnoiksi haastavaa.

Pienten rakennusyrietyksien haastavaa kilpailla isoja rakennusyrietyksiä vastaan.

Katso vielä:

Kaupunginsuunnittelulautakunnan päätökset ja yleiskaava

http://www.hel.fi/www/ksv/fi/paatoksenteko/lautakunnan-paatosasiakirjat/asiakirja?year=2016&ls=11&doc=Ksv_2016-06-14_Kslk_22_EI

Yleiskaava <http://www.yleiskaava.fi/>

Laajasalo <http://www.yleiskaava.fi/2015/laajasalontien-muutos-puistokaduksi-kaynnistyy/>

Liite 3. Kokousmuistio 13.1.2017

Lappeenrannan teknillinen yliopisto
 Tuotantotalouden koulutusohjelma
 Diplomityö
 Kokousmuistio

Juho Salomäki
 13.1.2017

Aihealue: Taloyhtiön ja perustajaurakoitsijan välinen sopimusmenettely **Paikka:** YIT Rakennus Oy, pääkonttori

Osallistujat: Juho Salomäki, Diplomityön tekijä

Juha Salomäki, Toimitusjohtaja / Vantum Oy

Markku Kulomäki, Toimitusjohtaja / SKH-Isännöinti Oy

Mikko Pätynen, Maahankintapäällikkö / YIT Rakennus Oy

Käydään läpi diplomityön prosessikaaviot liittyen rakennusoikeuden myyntiin ja tarkastellaan erityisesti sopimusmenettelyjä eli koska tehdään taloyhtiön ja perustajaurakoitsijan välinen sitova sopimus hankkeeseen ryhtymisestä ja millä ehdoin.

Sopimukset taloyhtiön ja perustajaurakoitsijan välillä:

Kiinteistökaupan esisopimus, kun hankevalmistelussa on taloyhtiön yhtiökokouksessa päätetty viedä hanketta eteenpäin ja hyväksyä taloyhtiön ja perustajaurakoitsijan välinen kiinteistökaupan esisopimus tontin myynnistä. Kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksyminen valtuuttaa hallituksen allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan. Tämän jälkeen taloyhtiön yhtiökokouksessa ei päätetä enää hankkeen jatkotoimenpiteistä, vaan hanke voidaan viedä loppuun asti.

Kiinteistökaupan sopimus, kun alustavassa hankesuunnitteluvaiheessa on perustajaurakoitsijan laatimat luonnossuunnitelmat läpikäyty taloyhtiön hallituksen kanssa, tekee taloyhtiön hallitus päätöksen myydä kiinteistökaupalla rakennusoikeus perustajaurakoitsijalle. Kiinteistökaupan sopimuksessa on tarkat ehdot esimerkiksi suunnitteluoikeuksista ja sopimussakosta. Sopimuksen allekirjoituksen jälkeen hanketta viedään eteenpäin perustajaurakoitsijan riskillä.

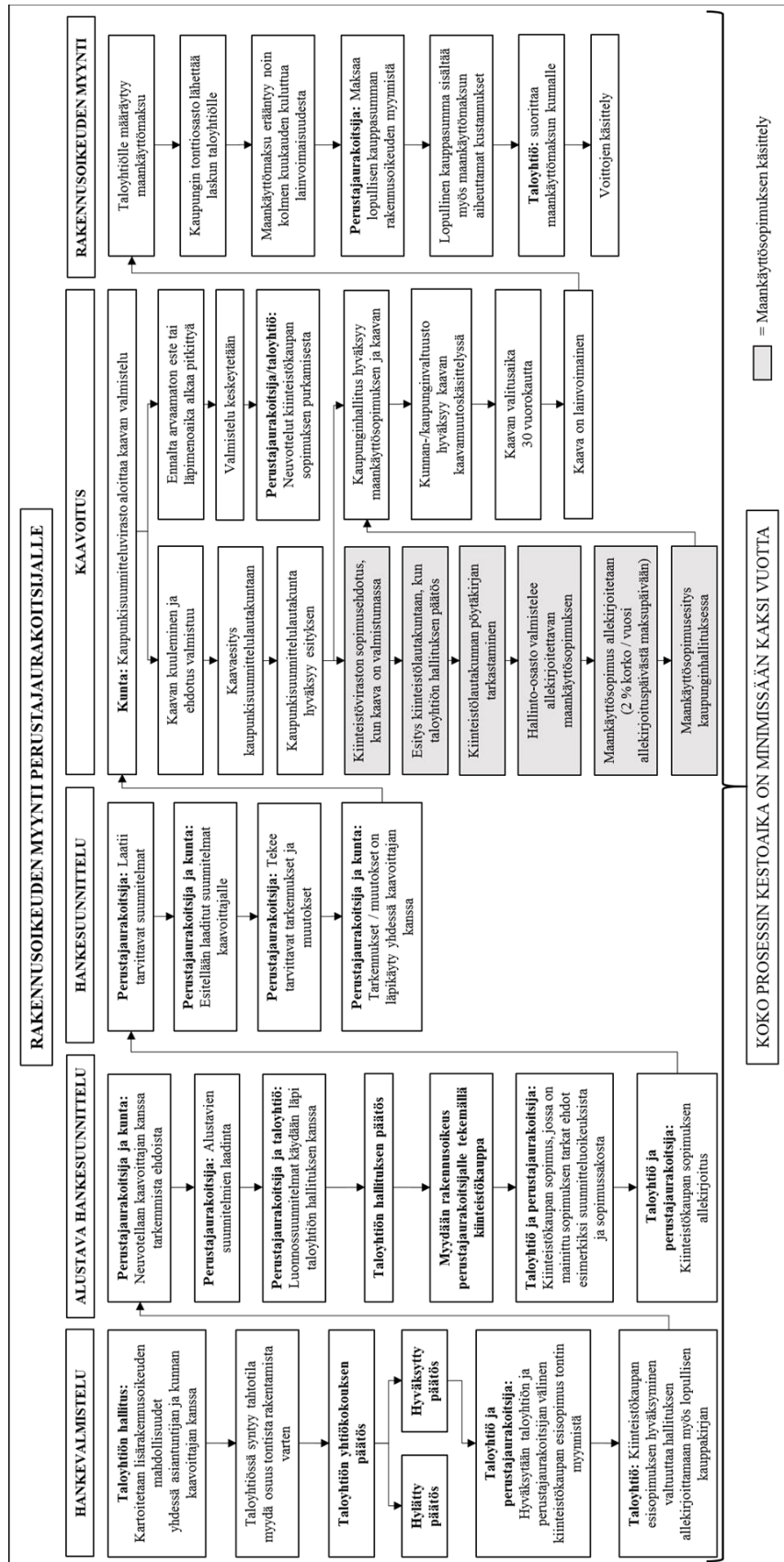
Mikäli hankkeelle tulee esimerkiksi kaavoituksen aikana arvaamaton este tai läpimenoaika alkaa venyä, neuvotellaan kiinteistökaupan sopimuksen purkamisesta ja toimitaan kiinteistökaupan sopimusehtojen mukaisesti.

Maankäyttömaksu

Kaupungin tonttiosasto lähettää taloyhtiölle laskun maankäyttömaksusta. Taloyhtiö maksaa maankäyttömaksun, kun perustajaurakoitsija on maksanut taloyhtiölle lopullisen kauppasumman.

Perustajaurakoitsija maksaa lopullisen kauppasumman yhteydessä maankäyttömaksusta aiheutuvat kustannukset.

Liite 4. Rakennusoikeuden myynti perustajaurakoitsijalle



Liite 5. Lisä- ja täydennysrakentamisen seminaariesitys 13.2.2017



LISÄ- JA TÄYDENNYSRAKENTAMISEN SEMINAARI

Diplomityön tekijä:

Juho Salomäki

Diplomityön tilaajat:



SKH-Isännöinti Oy

Vantum Oy

VANTUM OY

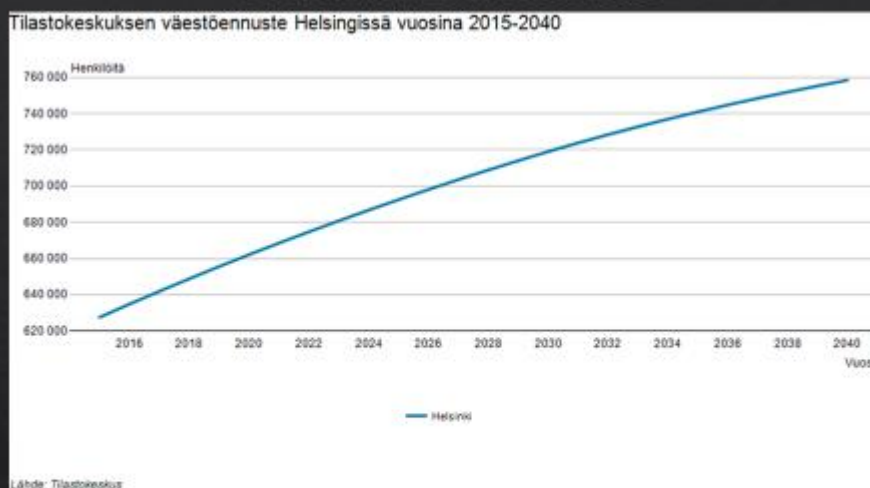
SISÄLTÖ

- ◆ SEMINAARIN TAUSTA
- ◆ TILANNEKATSAUS AIHEEN AJANKOHTAISUUDESTA JA TÄRKEYDESTÄ
- ◆ MIKÄ ON TALOYHTIÖN TOIMINNAN TARKOITUS?
- ◆ LASKUESIMERKKI AS OY KAUPPALANTIE 27-29 RAKENNUSOIKEUDEN MYYNNISTÄ
- ◆ RAKENNUSOIKEUDEN MYYNNISTÄ SAADUN MYYNTIVOITON KÄSITTELYN MAHDOLLISUUDET
- ◆ KUINKA LÄHESTYÄ RAKENNUSOIKEUDEN MYYNTIÄ TALOYHTIÖN NÄKÖKULMASTA?
- ◆ JOHTOPÄÄTÖKSET
- ◆ YHTEENVETO

SEMINAARIN TAUSTA

- ◊ Seminaari on järjestetty osana diplomityötä, jonka aiheena on *Merkittävän rakennusoikeuden myynti taloyhtiön ja osakkaan näkökulmasta*.
- ◊ Tarkoitus on jalkauttaa tietoa lisä- ja täydennysrakentamisesta sekä saada seminaarista arvokasta lisäaineistoa diplomityöhön.
- ◊ Tämän lisäksi toivotaan seminaarin herättävän ajatuksia siitä, että onko taloyhtiössänne tosissaan mietitty lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

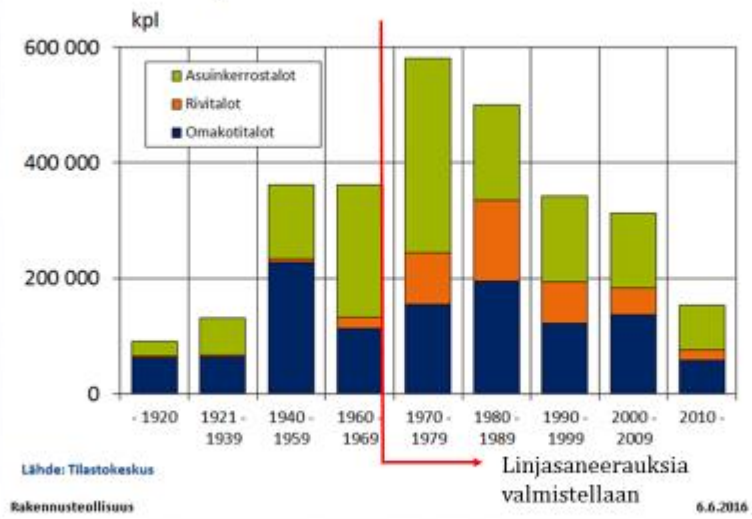
TILANNEKATSAUS



Tilastokeskuksen lokakuun 2015 väestöennuste Helsingissä vuosina 2015–2040. Väestöennusteen mukaan asukkaita tulisi pelkästään Helsinkiin lisää noin 132 000. Pääkaupunkiseudulla kasvua arvioidaan Tilastokeskuksen mukaan tulevan noin 245 000 asukasta. (Lähde: Tilastokeskus)

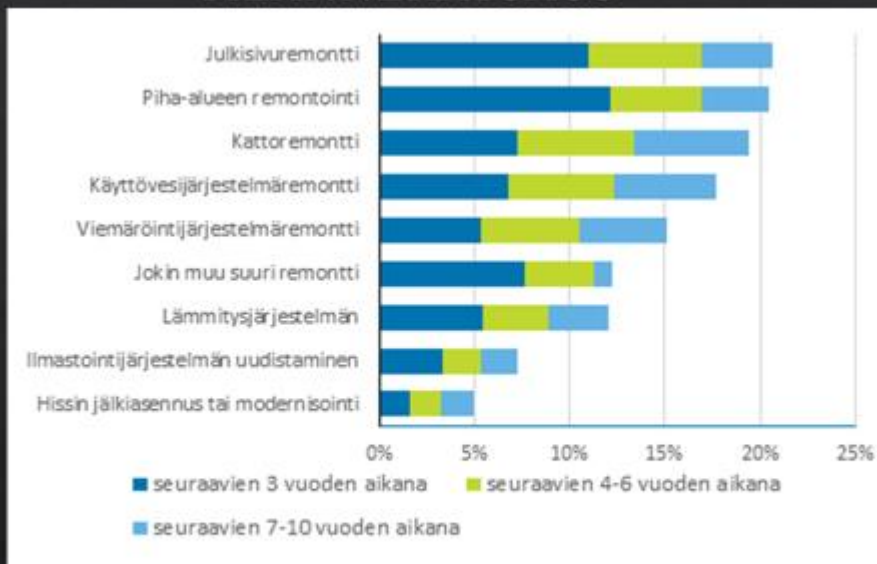
TILANNEKATSAUS

Asuntokannan ikäjakauma vuonna 2014



Asuntokannan ikäjakauma vuoden 2014 Tilastokeskuksen tietojen mukaan.
(Lähde: www.rakennusteollisuus.fi)

TILANNEKATSAUS

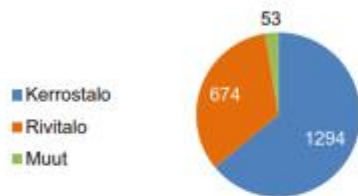


Tilastokeskus on julkaissut 29.8.2016 esityksen asunto-osakeyhtiöiden suunnitelluista suurista remonteista ja niiden prosenttiosuuksista seuraavan 10 vuoden aikana. (Lähde Tilastokeskus)

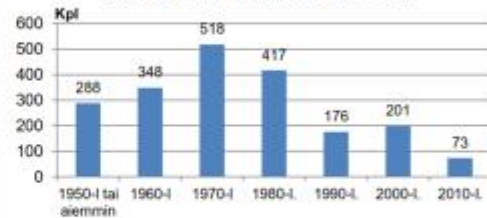
TILANNEKATSAUS

Lähde: Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri – Kevät 2016

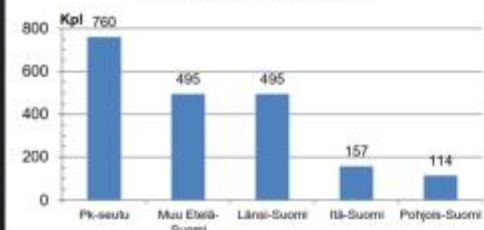
Vastaajat talotyyppin mukaisesti



Vastaajat kiinteistön rakennusvuoden mukaisesti



Vastaajat alueellisesti



Vastaajia yhteensä 2021, joista

1484 hallituksen jäseniä

321 isännöitsijöitä

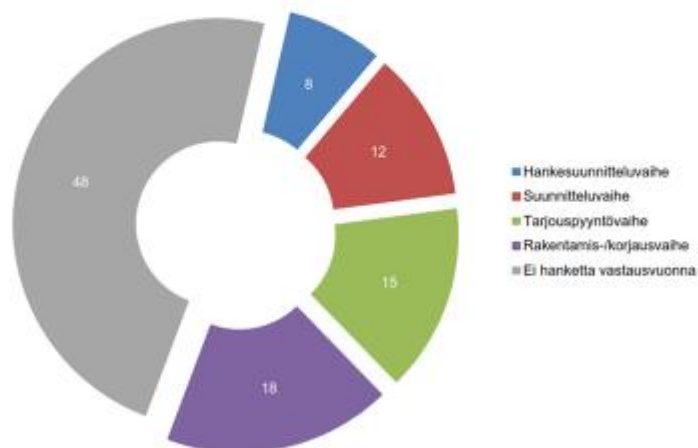
216 muuta taloyhtiö-vastaajaa

TILANNEKATSAUS

Lähde: Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri – Kevät 2016

Korjaushankkeen vaihe yhtiössä

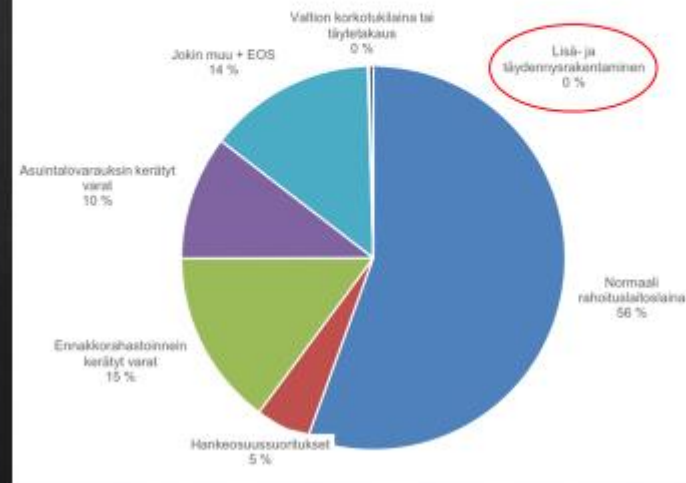
Kevät 2016, n=2005 (kaikki vastaajat)



TILANNEKATSAUS

Lähde: Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri – Kevät 2016

Korjaushankkeen ensisijainen rahoitusmuoto



TALOYHTIÖN TOIMINNAN TARKOITUS

- ❖ Taloyhtiö huolehtii hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta, kuten asunto-osakeyhtiölaissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään.
- ❖ Taloyhtiössä tulee välttää riskinottamista, josta voi aiheutua taloudellista haittaa!
- ❖ Taloyhtiön toiminnan tarkoitukseen ei kuulu voiton jakaminen osakkaille.

LASKUESIMERKKI AS OY KAUPPALANTIE 27-29 RAKENNUSOIKEUDEN MYYNNISTÄ

Rakennusoikeutta tulee tontille lisää 2100m²

Arvo: $2100\text{m}^2 * 650\text{€}/\text{m}^2 = 1\,365\,000\text{€}$

Perusvähennys: $-1\,000\,000\text{€}$

Arvonnousu: $365\,000\text{€}$

Maankäyttömaksu: $35\% * 365\,000\text{€} = 127\,750\text{€}$

MYYNTIVOITTOAJÄÄ: $1\,237\,250\text{€}$

Linjasaneerauksen kustannus $1\,500\,000\text{€}$ (urakkatarjoukset) $\times 1,2 = 1,8\text{M€}$

SUUNNITeltu VAROJEN KÄYTTÖ

- ◊ Taloyhtiöllä on oltava suunnitelma tulojen ja rahoituksen käsittelyyn.
- ◊ Suunnitelman on syytä olla ajallisesti synkronoitu tulon muodostumisen kanssa.
- ◊ Tarkastelun tulee olla hyvin ennakoitua ja taloyhtiön on valmistauduttava hyvissä ajoin hankkeisiin, jotka saattavat tulla ajankohtaisiksi vasta usean vuoden kuluttua.

RAKENNUSOIKEUDEN MYYNNISTÄ SAADUN MYYNTIVOITON KÄSITTELYN MAHDOLLISUUDET

- ◇ Vanhat tappiot
- ◇ Poistot
- ◇ Asuintalovaraus, jonka suuruus verovuonna on 68€/m² ja pienin mahdollinen varaus on 3500€/verovuosi. Varaus tulee purkaa seuraavan 10 vuoden kuluessa.
- ◇ Rakennusoikeuden myynnistä saatujen myyntivoittojen hyödyntäminen korjaushankkeen rahoittamisessa.

RAKENNUSOIKEUDEN MYYNNISTÄ SAADUN MYYNTIVOITON KÄSITTELYN MAHDOLLISUUDET

- ◇ Esimerkki asuintalovarauksen suuruudesta kerrostaloyhtiössä As Oy Kauppalantie 27-29, jossa asuinpinta-alaa on yhteensä 1972 m².
- ◇ Tässä tapauksessa asuintalovarauksen suuruus vuodessa enintään 134 096€.

RAKENNUSOIKEUDEN MYYNNISTÄ SAADUN MYYNTIVOITON KÄSITTELYN MAHDOLLISUUDET

- ◇ Diplomityön aikana on tehty aloite käänteisestä asuintalovarauksesta, jonka myötä voitaisiin tehdä 10-vuoden asuintalovaraus kerralla ja se tulisi purkaa seuraavan 10 vuoden aikana.
- ◇ Asuintalovaraus olisi tässä tapauksessa 10 x 134 096€, joka on yhteensä 1 340 960€.
- ◇ Tämän myötä As Oy Kauppalantie 27-29 voisi toteuttaa linjasaneerauksen ilman aikataulupainetta.

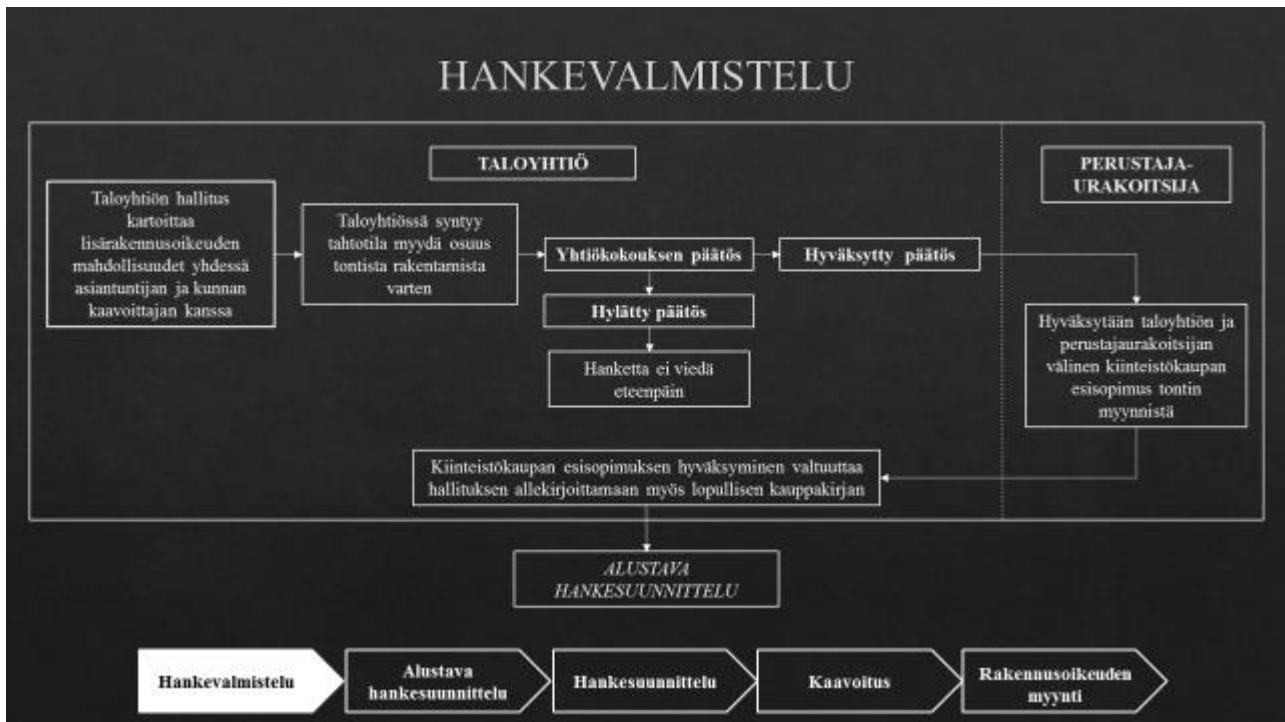
KUINKA LÄHESTYÄ RAKENNUSOIKEUDEN
MYYNTIÄ TALOYHTIÖN NÄKÖKULMASTA?

RAKENNUSOIKEUDEN MYNNIN VAIHEET

- ◇ Rakennusoikeuden myynti perustajaurakoitsijalle koostuu viidestä suuremmasta kokonaisuudesta eli vaiheesta. Alla on esitetty kyseiset vaiheet ja tärkeimmät tavoitteet eri vaiheiden osalta.

VAIHE	TAVOITE
Hankevalmistelu	Lisärakennusoikeuden kartoitus
Alustava hankesuunnittelu	Kiinteistökaupan sopimus
Hankesuunnittelu	Valmiit suunnitelmat
Kaavoitus	Lainvoimainen kaava
Rakennusoikeuden myynti	Suunniteltu voittojen käsittely

ALOITETAAN HANKEVALMISTELU, JOSSA
KARTOITETAAN LISÄRAKENNUSOIKEUDEN
MAHDOLLISUUKSIA

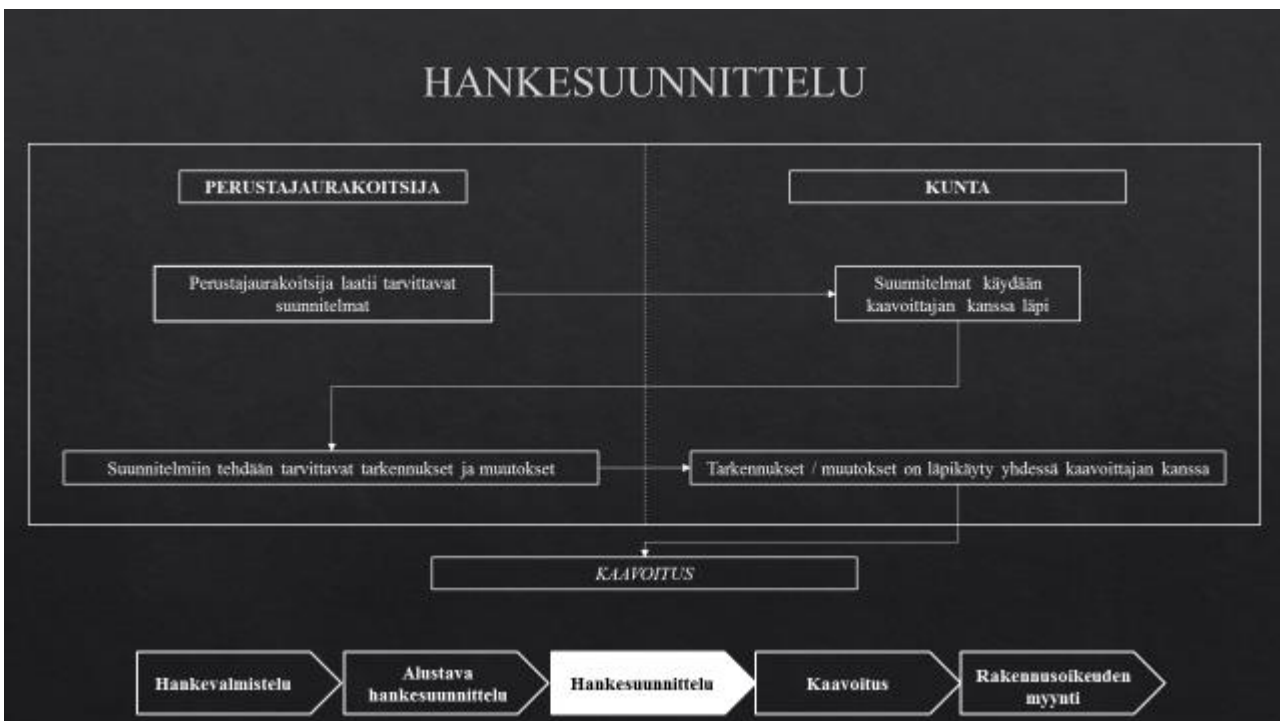


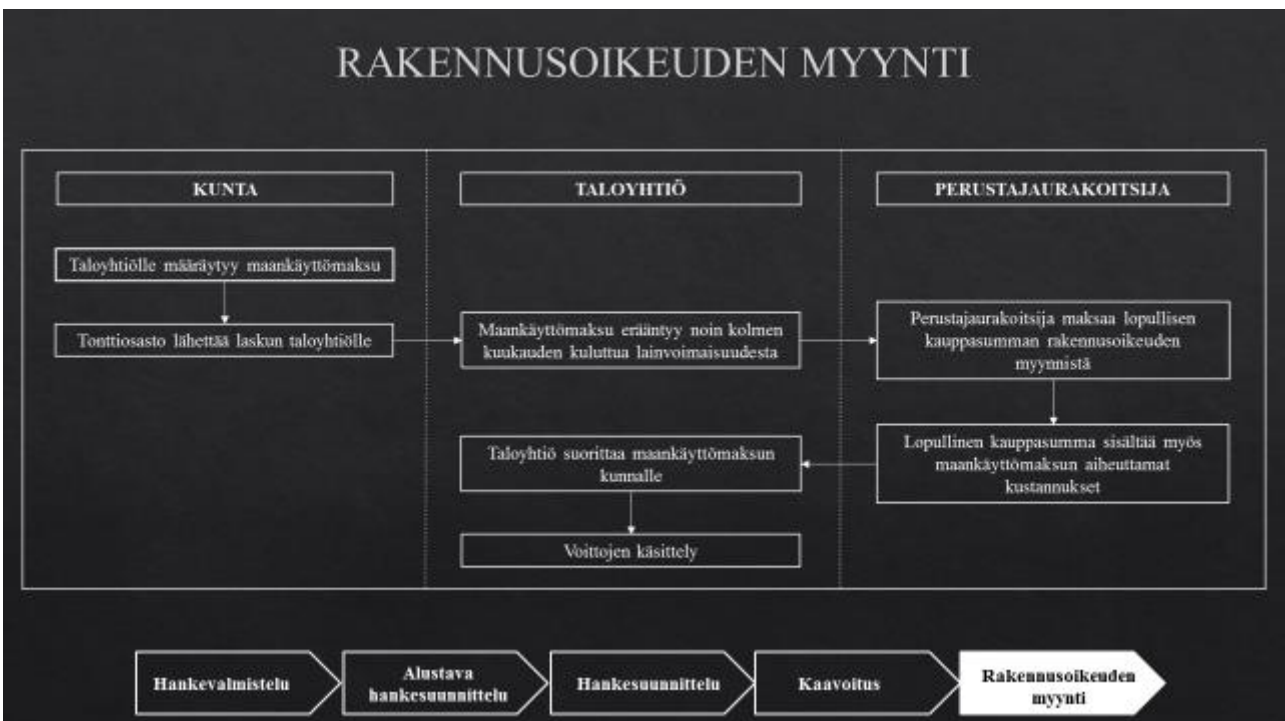
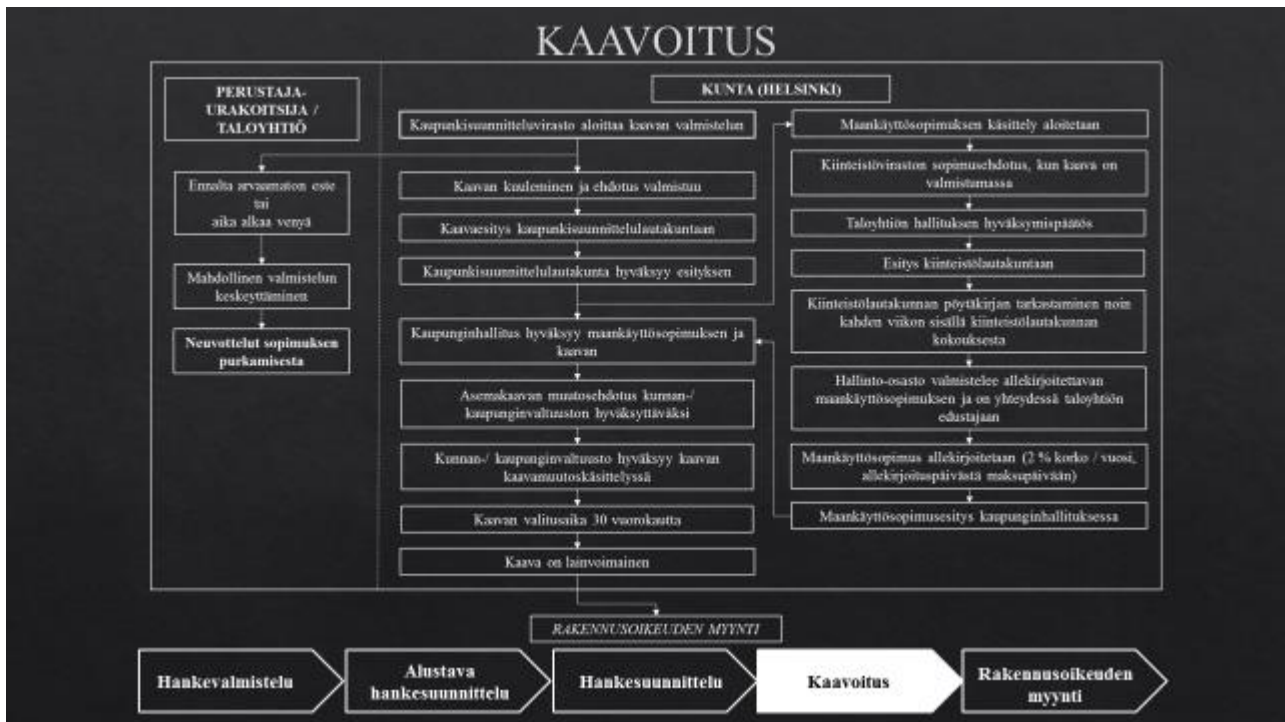
**HANKKEESTA EI ENÄÄ PÄÄTETÄ TALOYHTIÖN
 YHTIÖKOKOUKSESSA, VAAN YHTEINEN
 TAHTOTILA RAKENNUSOIKEUDEN MYNNISTÄ
 PERUSTAJAURAKOITSIJALLE ON SYNTYNYT JA
 PROJEKTI VOIDAAN VIEDÄ LOPPUUN ASTI!**

ALUSTAVA HANKESUUNNITTELU



HANKESUUNNITTELU





JOHTOPÄÄTÖKSET

- ◇ Ratkaisuja tarvitaan rakennusoikeuden myyntivoittojen käsittelyyn ja prosessin etenemismahdollisuuksien parantamiseen.
- ◇ Näihin ratkaisuihin voisivat olla esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain asuintalovaruksen mahdollisuuden ja yhdenvertaisuus-periaatteen uudelleen tarkastelut.

YHTEENVETO

- ◇ Lisä- ja täydennysrakentamista tarvitaan, jotta voidaan vastata asukasmäärän kasvun tarpeisiin ja hyödyntää jo harvaan rakennettuja tai täysin rakentamattomia alueita.
- ◇ Jokaisen peruskorjauksen hankevalmistelun yhteydessä tulisi käsitellä myös lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuus.
- ◇ Rakennusoikeuden myynnin prosessi voi kestää useamman vuoden, mutta sen pituuteen voidaan vaikuttaa muun muassa myötävaikuttamisella ja asiantuntijuudella.

Liite 6. Mediatiedote / Lisä- ja täydennysrakentamisella rahoitusta taloyhtiöiden peruskorjauksiin

Lisä- ja täydennysrakentamisella rahoitusta taloyhtiöiden peruskorjauksiin



Tiedote.

Julkaistu: 08.03.2017 klo 10:00

Julkaisija: SKH-Isännöinti Oy

Taloyhtiöissä ei osata hyödyntää lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia yhtiön korjaushankkeiden rahoituksessa.

Tilastokeskuksen selvityksen mukaan joka viidennessä asunto-osakeyhtiössä suunnitellaan suurta peruskorjausta seuraavan kymmenen vuoden kuluessa.

Kiinteistöliiton korjausrakentamisen barometri puolestaan kertoo, että korjaushankkeiden ensisijainen rahoitusmuoto on pankkilaina (56 % hankkeista). Sen sijaan lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisesti tuomaa rahoitusta ei käytetty ollenkaan.

Mahdollisuus kannattaa tutkia

Toimitusjohtaja Markku Kulomäki SKH Isännöinti Oy:stä tähdentää, että jokaisen korjaushankkeen valmistelussa tulee arvioida, voitaisiinko lisä- tai täydennysrakentamisella kyseinen urakka rahoittaa. Mikäli tähän on pienikin mahdollisuus olemassa, kannattaa selvittää, miten asian kanssa voitaisiin edetä.

Osakkaiden varallisuus on sidottuna sekä osakehuoneistoon että koko kiinteistöön.

– Vastuulliseen isännöintiin kuuluu kiinteistön kehittäminen kokonaisuutena, ei pelkästään korjaustoimintana. Taloyhtiön omaisuuden hoito on ammattilais-isännöitsijän työosarkaa, Markku Kulomäki lisää.

– Isännöitsijän rooli on olla aktiivinen asiassa. Osakkeenomistajat päättävät, mutta lisä- ja täydennysrakentamisen tuominen keskusteluun on isännöitsijän tehtävä, lisää Vantum Oy:n toimitusjohtaja Juha Salomäki.

Lisä- ja täydennysrakentamisessa tarvitaan ulkopuolisia asiantuntijoita.

– Asiakokonaisuuteen liittyy hallinnon, talouden ja rakennustekniikan asiantuntijoita. Isännöitsijän tulee löytää taloyhtiölle hyvät, riittävät ja luotettavat yhteistyötahot valmistelevaan asiaa. Konsulteilla tulee olla aitoa kokemusta kaavamuutoksista. Hankkeessa tarvitaan asemakaavan muutos, mikäli taloyhtiöllä ei ole rakennusoikeutta jäljellä, Salomäki korostaa.

Prosessi sujuvammaksi

SKH ja Vantum ovat tilanneet yhdessä diplomityön, jossa tarkastellaan merkittävän rakennusoikeuden myyntiä nimenomaan taloyhtiön ja osakkaan näkökulmasta – näin ei ole aikaisemmin juurikaan tehty. Juho Salomäen työ on valmistumassa Lappeenrannan teknillisessä yliopistossa.

Selvityksen mukaan rakennusoikeuden myynnistä saatua myyntivoittoa voidaan käyttää taloyhtiön vanhoihin tappioihin, poistoihin, korjausrakentamisen rahoittamiseen tai asuintalovaraukseen, joka tulee purkaa seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Juho Salomäen mukaan lisä- ja täydennysrakentamisen prosessia täytyy saada sujuvammaksi. Tarvitaan uusia ratkaisuja myyntivoittojen käsittelyyn sekä prosessin etenemismahdollisuuksien parantamiseen.

– Ilman taloyhtiöiden aktiivisuutta ja avoimuutta on haastavaa viedä prosessia oikeaan suuntaan. Rakennusoikeuden myynnin prosessiin kuluvan ajan ennustaminen on tällä hetkellä haastavaa, mikä vaikeuttaa suunnitelmallista korjaustoimintaa ja sen rahoitusta, Juho Salomäki sanoo.

– Lainsäätäjä ei ole asunto- osakeyhtiölakia ja asunto-osakeyhtiöiden verotusta miettiessään ottanut huomioon täydennysrakentamista. Päätöksenteon prosessit, asioiden kirjaaminen yhtiöjärjestyksiin sekä asuintalovaraukset ovat menneiltä ajoilta, Juha Salomäki toteaa.

Juho Salomäen aiheesta tekemä powerpoint-esitys on ladattavissa osoitteessa <http://www.skh.fi/lisa-taydennysrakentaminen-kiinnostaa/>

--

SKH-Isännöinti Oy on pääkaupunkiseudun johtava taloyhtiöiden isännöintiin erikoistunut isännöitsijätoimisto.

Vantum Oy on kiinteistökehittämiseen ja korjausrakentamiseen erikoistunut asiantuntijaorganisaatio, joka on keskittynyt erityisesti Helsingin keskustassa olevien arvokiinteistöjen korjausten ja lisärakentamisten suunnitteluttamiseen, rakennuttamiseen ja valvontaan.

Lisätietoja:

Markku Kulomäki

Toimitusjohtaja, isännöitsijä, SKH-Isännöinti Oy

050 574 7107, markku.kulomaki@skh.fi

Juha Salomäki

Toimitusjohtaja, Vantum Oy

050 337 6459, juha.salomaki@vantum.fi