



Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen

Veijo Nykänen | Pekka Lahti | Antti Knuuti | Eija Hasu |
Aija Staffans | Antti Kurvinen | Olli Niemi | Jari Virta

VTT TECHNOLOGY 97

Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen

Veijo Nykänen, Pekka Lahti & Antti Knuuti
VTT

Eija Hasu & Aija Staffans
Aalto-yliopisto

Antti Kurvinen & Olli Niemi
Tampereen teknillinen yliopisto

Jari Virta
Suomen Kiinteistöliitto ry



ISBN 978-951-38-7987-7 (Soft back ed.)
ISBN 978-951-38-7988-4 (URL: <http://www.vtt.fi/publications/index.jsp>)

VTT Technology 97

ISSN-L 2242-1211
ISSN 2242-1211 (Print)
ISSN 2242-122X (Online)

Copyright © VTT 2013

JULKAISIJA – UTGIVARE – PUBLISHER

VTT
PL 1000 (Tekniikantie 4 A, Espoo)
02044 VTT
Puh. 020 722 111, faksi 020 722 7001

VTT
PB 1000 (Teknikvägen 4 A, Esbo)
FI-02044 VTT
Tfn +358 20 722 111, telefax +358 20 722 7001

VTT Technical Research Centre of Finland
P.O. Box 1000 (Tekniikantie 4 A, Espoo)
FI-02044 VTT, Finland
Tel. +358 20 722 111, fax + 358 20 722 7001

Kansikuva: Veijo Nykänen, Tammela Tampere, 29.8.2013

Kopijyvä Oy, Kuopio 2013

Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen

Urban infill and residential redevelopment. **Veijo Nykänen, Pekka Lahti, Antti Knuuti, Eija Hasu, Aija Staffans, Antti Kurvinen, Olli Niemi & Jari Virta.**
Espoo 2013. VTT Technology 97. 162 s. + liitt. 3 s.

Tiivistelmä

Asunto-osakeyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen (ApRemodel) -projektin tutkimusalueena on asunto-osakeyhtiöiden korjaustoiminnan uudistaminen ja asuinalueiden täydennysrakentaminen taloyhtiöiden näkökulmasta. Hankkeen aikana projektin johtoryhmä painotti asunto-osakeyhtiöiden lisärakentamisen tutkimista ja kehittämistä, josta muodostui pääasiallinen kehittämiskohde. Projektin keskeisimpiä tutkimusteemoja ovat olleet asukasnäkökulma uudistavassa korjaustoiminnassa ja täydennysrakentamisessa, vanhojen asuinalueiden yhteiskehittämismallit, lisärakentamisen hyödyt ja kannattavuus asunto-osakeyhtiöiden kannalta, taloyhtiöiden kiinteistöjen ominaisuuksien ja energiatehokkuuden parantaminen sekä lisärakentamiseen ja korjaustoimintaan liittyvien lainsäädännöllisten esteiden osoittaminen. Projektissa on tutkittu myös korjaustoimintaan liittyviä innovaatioita ja lean-periaatteiden soveltamista asuinrakennusten korjaustoimintaan.

Täydennysrakentaminen on kirjattu valtakunnalliseksi alueiden ja maankäytön kehittämistavoitteeksi. Erityisesti kasvukeskuksien kaupungit ovat sisällyttäneet tämän tavoitteen kehittämisstrategioihinsa. Vanhojen asuinalueiden asukkaat suhtautuvat täydennysrakentamiseen ja taloyhtiönsä korjaustoimintaan lähtökohtana oma asunto ja koti. Muutokset tutussa asuinympäristössä koetaan joskus uhkina ja niitä ryhdytään herkästi vastustamaan. Täydennysrakentamisella ja siihen liittyvillä ympäristön parannustoimilla voidaan kuitenkin lisätä alueen, sen kiinteistöjen ja asuntojen arvoa, millä voi olla suuri merkitys täydennyshankkeiden motivaattoreina. Tarve mahdollisuuksien arviointiin, tiedon lisäykseen ja vuorovaikutukseen on huomattavasti uudisrakennusalueita polttavampi.

Lisärakennushankkeet voivat tarjota monille asunto-osakeyhtiöille keinon rahoittaa osan suurista korjaushankkeista. Myymällä osan tontista tai toteuttamalla suunnatun osakeannin voi asunto-osakeyhtiö saada ylimääräistä tuloa. Tämä mahdollistuu kaavoittamalla lisää rakennusoikeutta taloyhtiön tontille. Samalla on ratkaistava, mihin autopaikat sijoitetaan. Jos entiset ja uudet autopaikat on rakennettava hallipaikoiksi, ei nettotuottoa lisärakennushankkeesta synny eikä hanketta kannata käynnistää. Pysäköinnin ratkaisemiseen täydennysrakentamisen yhteydessä tarvitaan kunnan suunnittelutukea ja joskus myös keskitettyjä pysäköintilaitoksia.

Lisärakennushankkeita voi käynnistyä, jos ne ovat taloudellisesti kannattavia taloyhtiöille ja rakennusliikkeille. Kannattavien hankkeiden syntymistä voidaan tukea maankäyttömaksujen alennuksilla. Lisärakennusoikeuden määrän kasvattaminen parantaa useimmiten kannattavuutta. Osa pienehköistä huonokuntoisista asuinkiinteistöistä voi olla kannattavaa purkaa korjaamisen sijasta, jos tontin rakennusoikeutta voidaan lisätä 2–3-kertaiseksi aikaisemmasta.

Kunnan perusrakenteisiin ja palveluihin liittyvien investointien kannalta täydennysrakentaminen on hyvinkin edullista, koska aikaisemmille investoinneille saadaan lisää käyttäjiä ja lisäinvestointitarpeet ovat huomattavasti uudisalueita pienemmät. Täydennysrakentaminen on kuitenkin haastavinta olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään. Tontit ovat yksityisessä omistuksessa ja vuokratonteillakin vuokra-aikaa voi olla runsaasti jäljellä. Ei voida ennakoida sitä, missä järjestyksessä ja aikataulussa täydennysrakentamishankkeita käynnistyy. Koko aluetta kattavan kaavan sijasta voidaan laatia alueen kehittämisen yleissuunnitelma tai kaavarunko, jonka avulla ohjataan pieniä hanke- tai korttelikaavoja.

Asunto-osakeyhtiöiden perustaminen ja toiminta ovat monin tavoin säädeltyä. Osa sääöksistä on jopa este lisärakentamiselle ja korjaustoiminnan kehittämiseksi. Asunto-osakeyhtiö voi

joutua maksamaan yhteisöveroa tontin myyntitulosta lisärakentamiseen, jos poistoja ja vähennyksiä ei saada riittävästi tilinpäätökseen. Taloyhtiön etukäteissäästämiseksi korjaushankkeisiin on tarpeettoman lyhyt viiden vuoden aika, jonka jälkeen säästöt voidaan tulkita veronalaiseksi tuloksi verottajan toimesta.

Tulevaisuudessa kasvava määrä asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöjä tulee saavuttamaan taloudellisen elinkaarensa pään. Osakkeenomistajat joutuvat silloin valitsemaan korjaamisen ja uudelleenrakentamisen välillä. Uudelleenrakentamisvaihtoehto voi tarvita toimintamalleja ja säädösteiden madaltamista tai purkamista.

Taloyhtiöiden nykyisellä korjaustoiminnalla ei asuinrakennuskannan energiataloutta saada parannettua riittävällä vauhdilla. Pääosa energiakorjauksista parantaa myös asumismukavuutta ja rakennuksen ominaisuuksia. Korjaukset vaikuttavat ainakin osittain myyntitilanteessa asunnon hintaan ja vaikuttaisivat enemmän, jos niistä viestittäisiin enemmän. Energiakorjauksiin liittyvässä tiedottamisessa pitäisi tuoda esille myös laatuun ja arvoon liittyvät vaikutukset, jotka lisäävät korjausten kannattavuutta.

Asiasanat urban infill, urban redevelopment, neighbourhood development, housing areas, retrofit, refurbishment, urban economics, real estate values, home owner preferences

Urban infill and residential redevelopment

Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen. **Veijo Nykänen, Pekka Lahti, Antti Knuuti, Eija Hasu, Aija Staffans, Antti Kurvinen, Olli Niemi & Jari Virta.**
Espoo 2013. VTT Technology 97. 162 p. + app. 3 p.

Abstract

The subject of the study is urban infill and redevelopment of residential areas. The study is focused on apartment buildings owned by the housing companies where apartments are owned by dwellers and other individual shareholders. Urban infill can include construction of new buildings, new wings or new storeys of the existing buildings. The infill project and redevelopment concepts can also include a variety of retrofit actions of old buildings. The key research themes of the project have been the occupant (owner and dweller) view in infill projects, joint development models for old residential areas, the benefits and profitability of infill projects from the perspective of housing companies, improvement of the quality and energy efficiency of properties, as well as determining the existing regulative hindrances to infill and redevelopment. The project also studied innovation related to retrofitting and application of lean principles to remodelling of housing projects.

Infill construction is one of Finnish national goals in regional and land-use development. Especially growth centres have incorporated this goal in their development strategies. People living in old residential areas view infill development, and even the refurbishment of their building, from the viewpoint of their own dwelling and home. Changes in the familiar living environment are perceived sometimes as threats and easily provoke resistance. Yet, infill construction and related environmental improvements can increase the value of a neighbourhood, its properties and dwellings, which can be strong motivators for implementing infill projects. The need to evaluate potentials, increase knowledge, and interact with the inhabitants is considerably more critical in infill development than in new extension areas.

Infill projects offer many housing companies a way of partially financing large renovation projects. By selling a part of their plot, or by constructing additional new dwellings, they can earn extra income. That is made possible by utilizing the existing but unused building right or adjusting the plan (in cooperation with the municipal authorities) to grant additional building rights for the plot. That, again, normally requires determining where to put the parking places. If car parks must be built to replace old parking places and provide additional ones, the infill project might not be profitable and is not worth launching. Parking arrangements in connection with infill building need to be planned with municipal authorities and may sometimes require centralised car parks.

Infill projects need to be economically viable for housing companies and construction firms to be launched. Projects can be made viable by lowering municipal land-use fees. Additional building rights increase viability in most instances. It may be worthwhile demolishing some small dilapidated residential buildings instead of repairing them if that allows a 2- to 3-fold increase in building rights for the plot.

Infill development related to municipal infrastructure and service facilities is quite profitable as it expands the user base of earlier investments and the additional investments needed are considerably smaller than those required by Greenfield construction. Infill development is most challenging within densely built urban structure. There plots are privately owned and remaining terms of lease on rented plots may also be quite long. There is no way of predicting the order in which infill projects are launched or their timetables. Instead of a new official town plan covering an entire area, an outline plan may be drawn up to prepare small project or block plans.

The establishment and operation of a housing company are subject to many regulations. Some of the regulations even hinder infill development and renovation. A housing company may

have to pay a corporation tax on the proceeds from selling a plot unless it has enough depreciation and other deductions. The five-year advance saving period for renovations allowed for a housing company before the savings can be considered taxable income by tax authorities is unduly short.

In future, an increasing number of properties owned by housing companies will reach the end of their economic life. Then, the shareholders will have to choose between refurbishment and demolition followed by new construction. The latter option may require new operational models and lowering or dismantling of regulatory hurdles.

The current pace of refurbishment by housing companies will not increase the energy efficiency of the residential building stock rapidly enough. Most energy renovations also improve living comfort and building properties. Renovations also affect the market price of a dwelling to some extent and its impact could be bigger if it was known more widely. Generally available information about energy renovations should also highlight their impacts on quality and value which increase the profitability of renovations.

Keywords urban infill, urban redevelopment, neighbourhood development, housing areas, retrofit, refurbishment, urban economics, real estate values, home owner preferences

Esipuhe

Tähän julkaisuun on koottu tulokset Tekesin Kestävä yhdyskunta -teknologiaohjelman, Espoon, Helsingin, Tampereen ja Vantaan kaupunkien, NCC Rakennus Oy:n, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA), Talonrakennusteollisuus ry:n, A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy:n, Tampereen Vuokratalosäätön (VTS), Nibe-Systems Oy:n, Aalto-yliopiston, Tampereen teknillisen yliopiston ja VTT:n yhdessä rahoittamasta Uudistava korjausrakentaminen asunto-osakeyhtiöissä ja vuokrataloyhtiöissä (ApRemodel) -projektista.

Projektin päätavoitteena oli kehittää toimintamalleja ja menettelyitä, joilla voidaan edistää asuinkerrostalo- ja rivitaloyhtiöiden uudistavaa korjausrakentamista sekä vähentää korjaushankkeiden päätöksentekoon liittyvää epävarmuutta taloyhtiöissä. Asuinalueiden täydennysrakentaminen taloyhtiöiden ja asukkaiden näkökulmasta korostui projektin aikana ja siitä muodostui hankkeen keskeisin tutkimustehtävä. Projektin toteutusta ohjasi rahoittajien muodostama johtoryhmä:

Pekka Virkamäki (Vantaan kaupunki), johtoryhmän puheenjohtaja
Mari Siivola (Helsingin kaupunki)
Kai Fogelholm (Espoon kaupunki)
Antti Pirhonen (NCC Rakennus Oy)
Kalervo Sipiläinen (NCC Rakennus Oy)
Mari Siivola (Helsingin kaupunki)
Tiina Leppänen (Tampereen kaupunki)
Tom Warras (Tekes)
Tuomas Seppälä (ARA)
Arto Hannula (NIBE Energy Systems Oy)
Jani Kempainen (Talonrakennusteollisuus ry)
Timo Koskinen (Tampereen vuokratalosäätö VTS)
Antti Varpe A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
Olli Niemi (Tampereen Teknillinen yliopisto)
Aija Staffans (Aalto-yliopisto)
Iiro Salkari (VTT)
Veijo Nykänen (VTT) sihteeri.

Projektin toteuttivat yhteistyössä Aalto-yliopisto, Tampereen teknillinen yliopisto, VTT, Suomen Kiinteistöliitto ry ja Salfordin yliopisto (UK) vuosina 2010–2013. ApRemodel-hankkeesta laadittiin rahoittajien ja kolmen tutkimuslaitoksen kesken konsortiosopimus, jossa Aalto-yliopistolla, Tampereen teknillisellä yliopistolla ja VTT:llä oli Tekesin rinnakkaiset rahoituspäätökset. Aalto-yliopistosta tutkimusryhmään kuuluivat Eija Hasu ja Aija Staffans. Heidän tutkimusosionsa sisälsi ”asukasnäkökulman uudistavassa korjaus- ja täydennysrakentamisessa”. Tampereen teknillisestä yliopistosta projektiin osallistuivat Antti Kurvinen ja Olli Niemi. TTY:n tutkimusteemana oli ”lisärakentamisen ja perusparantamisen kannattavuus taloyhtiöiden ja kaupunkien kannalta”. VTT:ltä osallistujia olivat Pekka Lahti, Antti Knuuti, Veijo Nykänen ja hankkeen alkuvaiheessa Pertti Lahdenperä. VTT:n työ painottui lisärakentamisen ja korjaamisen yhteistoimintamalleihin, lisärakentamisen ja korjaamisen säätelyyn liittyviin esteisiin, pysäköintitarpeiden muutosten arviointiin, lisärakentamisen aiheuttamiin arvomuutoksiin sekä korjaushankkeiden rahoitusky-

symyksiin. Suomen kiinteistöliitosta hankkeeseen osallistui Jari Virta, joka osallistui erityisesti lisärakentamisen säädöksiin tarkasteluun ja toimi asiantuntijana asunto-osakeyhtiöiden korjaustoiminnan kysymyksissä. Taloyhtiön verotus- ja kirjanpitosäädöksiin osalta asiantuntijana hankkeessa oli Tapio Tikkanen Suomen Kirjuri Oy:stä.

Salfordin yliopistosta William Swan tutkimustehtävä oli ”Non-Technical Retrofit Innovations in UK Housing”, Lauri Koskelan ja Sergio Kemmerin tutkimustehtävänä oli ”Lean model for production management of refurbishment projects”.

Projektin ”korjaus- ja lisärakentamisen säädöksiin” selvittämiseen perustettiin oma työryhmä (sopimusjuridiikka), johon osallistuivat eri kokoonpanoilla:

Pekka Virkamäki (Vantaan kaupunki)
Jari Virta (Suomen kiinteistöliitto)
Anu Kärkkäinen (Suomen kiinteistöliitto)
Annika Kemppinen (Suomen kiinteistöliitto)
Mauri Marttila (Suomen kiinteistöliitto)
Mari Siivola (Helsingin kaupunki)
Henri Alinen (Espoon kaupunki)
Tiina Leppänen (Tampereen kaupunki)
Kirsi Palviainen (Rakennusteollisuus RT ry)
Esko Patrikainen (Helsingin kaupunki)
Riikka Henriksson (Helsingin kaupunki)
Kirsi Federley (Helsingin kaupunki)
Mauri Hämäläinen (Espoon kaupunki)
Antti Kurvinen (TTY)
Kai Fogelholm (Espoon kaupunki)
Veijo Nykänen (VTT).

Kirjoittajat 7.10.2013

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	3
Abstract	5
Esipuhe	7
Käsitteet	12
1. Johdanto	14
2. Asukasnäkökulma uudistavaan korjaus- ja täydennysrakentamiseen	17
2.1 Asukas toimijana ja päätöksentekijänä	18
2.1.1 Tutkimusasetelma ja -tavoitteet	18
2.1.2 Tammelan pilottialue ja tutkimusaineisto	20
2.2 Asumisen koetun laadun arviointi – kehikosta päätöksentekoon	21
2.2.1 Asuinalueen laatutekijät.....	22
2.2.2 Asunto määrittää asumisen laadun	24
3.1.1 Asukkaan päätöksenteko ja asumisen odotukset	28
3.1.2 Uudistava korjaus- ja täydennysrakentaminen, yhdessä vai erikseen?	35
3.2 Vancouverin mallin mahdollisuudet – ”Living first”	36
3.2.1 Seututason tarkastelu luo ymmärrettävyyden kehyksen	37
3.2.2 Alueen yhdenmukainen tarkastelu luo oikeudenmukaisuutta ja jatkuvuutta.....	37
3.2.3 Suunnitteluperiaatteet mahdollistavat laatukriteerien täyttymisen	37
3.3 Laatukehikko suunnitteluperiaatteina	40
3.3.1 Rakennettu ympäristö.....	41
3.3.2 Toiminnallinen ympäristö	43
3.3.3 Sosiaalinen ympäristö	44
3.3.4 Paikan identiteetti	44
3.4 Ei suunnittelua ilman seurantaa	44
3.4.1 Rakennettu ympäristö.....	45
3.4.2 Toiminnallinen ympäristö	45
3.4.3 Sosiaalinen ympäristö	45
3.4.4 Paikan identiteetti	46
4. Vanhan asuinalueen yhteiskehittämisen mallit	47
4.1 Asuntoalueiden uudistamiseen ja täydennysrakentamisen säädökset	48
4.2 Toimintatavat asuinalueiden uudistamisessa	48
4.2.1 Täydennysrakentamisen strateginen suunnittelu.....	48
4.3 Yhteistoiminta asukkaiden ja yritysten kanssa	52
4.3.1 Kaupunginosavision laadinta vanhalla asuinalueella	52
4.3.2 Asukastilaisuudet	53
4.3.3 Yritysten osallistuminen täydennysrakentamisen suunnitteluun.....	54

4.3.4	Kannusteet lisärakentamiseen asuntoalueilla.....	55
4.4	Täydennysrakentamishankkeiden kesto	56
4.5	Yhteiskehittäminen korjaushankkeissa	57
4.5.1	Ryhmäkorjaushankkeet	57
4.5.2	Ryhmäkorjaushankkeen kokoaminen.....	59
4.5.3	Ryhmäkorjausten hankeprosessi	60
4.5.4	Ryhmäkorjaushankkeen urakkamuodot	61
4.5.5	Ryhmäkorjaushankkeen ja lisärakennushankkeen yhdistäminen.....	64
4.5.6	Yhteenveto.....	64
5.	Asunto-osakeyhtiön lisärakentamisen säädöskysymyksiä	65
5.1	Asunto-osakeyhtiön lisärakentamisvaihtoehdot ja prosessi	65
5.2	Lisärakentaminen vanhaan asunto-osakeyhtiöön.....	69
5.3	Tontin osan myynti tai vuokraus ulkopuoliselle.....	70
5.4	Vuokratontin osan luovutus takaisin kunnalle.....	72
5.5	Vanhan asunto-osakeyhtiön kaikkien osakkeiden myynti ja uudisrakentaminen	72
5.6	Asunto-osakeyhtiö rakennuttaa uusia asuntoja	73
5.7	Kirjanpito- ja verotuskysymykset taloyhtiön lisärakentamishankkeissa	74
5.8	Asunto-osakeyhtiöiden lisärakentamisen hyödyt ja esteet.....	75
6.	Lisärakentamisen ja perusparantamisen kannattavuus taloyhtiöiden kannalta	77
6.1	Tavoitteet ja toteutus	77
6.2	Asuinkiinteistön arvoon vaikuttavat tekijät.....	77
6.2.1	Asuntojen hintoihin vaikuttavia tekijöitä.....	78
6.2.2	Täydennysrakentaminen voi nostaa asuntojen arvoa.....	79
6.2.3	Hintakehityksen arviointi kauppa-arvomenetelmällä	81
6.2.4	Remonttien vaikutus hintakehitykseen	86
6.3	Täydennysrakentamisen taloudelliset vaikutukset yhdyskuntatalouden näkökulmasta.....	89
6.4	Lisärakentamisen vaikutus asuntoyhtiöiden talouteen.....	91
6.4.1	Taloyhtiö omistaa tontin.....	92
6.4.2	Taloyhtiö kaupungin vuokratontilla ja lisärakennusoikeus säilyy taloyhtiön hallinnassa	94
6.5	Lisärakentaminen osakkeenomistajan talouden näkökulmasta.....	96
6.6	Energialoudellinen perusparantaminen lisärakentamisen yhteydessä	102
6.6.1	Energiatohokkuusmääräykset myös korjausrakentamiseen	103
6.6.2	Mihin energia kuluu ja miten sitä voidaan säästää?.....	104
6.6.3	Tyypillisten energiakorjaustoimenpiteiden vaikutuksia ja rahoitusmahdollisuudet lisärakentamalla.....	105
6.6.4	Lämmitysjärjestelmän muutokset kaukolämpöalueella	117
6.6.5	Purkaminen vaihtoehtona	118
6.6.6	Taloyhtiö tarvitsee strategian	120
6.7	Johtopäätökset ja toimitasuositukset.....	122
7.	Peruskorjaus- ja perusparannushankkeiden rahoitus	124
7.1	Rahoitusvaihtoehdot.....	124
7.1.1	Etukäteissästäminen	125
7.1.2	Yhtiön omaisuuden myynti.....	127
7.1.3	Korjaushankkeiden lisärahoitus	128
7.1.4	Korjausavustukset	129
7.1.5	Energiansäästöpalvelut (ESCO)	129
7.1.6	Rahoituksen kehittämismahdollisuudet korjaushankkeissa.....	129

8. ApRemodel-pilottialueet	132
8.1 Karakallio Espoo	132
8.1.1 Karakallion ominaispiirteet ja lähtötiedot	132
8.1.2 Karakallion täydennysrakentaminen ja kehittäminen	136
8.2 Tammela Tampere.....	141
8.2.1 Tammelan ominaispiirteet ja lähtötiedot.....	141
8.2.2 Tammelan kaupunginosan täydennysrakentaminen ja kehittäminen	143
8.2.3 Asukasvuorovaikutus.....	147
8.2.4 Tammelan kaupunginosan täydennysrakentamisen tilanne 2013 keväällä .	148
8.3 Myyrmäki Vantaa	148
8.3.1 Myyrmäen ominaispiirteet ja tilanne	148
8.3.2 Myyrmäen täydennysrakentaminen ja kehittäminen	150
9. Yhteenveto	153
Lähdeluettelo	156

Liite A: Eläytymiskertomusten tiivistelmä

Käsitteet

Alueen täydennysrakentamisen yleissuunnitelma	Alueen täydennysrakentamisen yleissuunnitelmaan kootaan täydennysrakentamisen potentiaaliset paikat, suuntaviivat hanke- ja korttelikaavojen laatimiselle sekä tarpeen mukaan periaatteet rakennusten suunnittelulle ja alueen muulle kehittämiselle, kuten liikenteelle, palveluille ja viheralueille.
Eheyttävä rakentaminen (yhdyskuntarakenteen eheyttäminen)	Rakentaminen, jolla kohennetaan rakennetun ympäristön epäyhtenäiseksi, rumaksi tai vajaaksi koettua laatua. Eheyttämistä voidaan toteuttaa huonokuntoisten rakennusten tai rakenteiden purkamisella ja korjaamisella sekä lisä- ja muulla täydennysrakentamisella, julkisivujen parannuksilla, palveluiden toteuttamisella, puistojen, kävely- ja pyöräteiden rakentamisella jne.
Kaavarunko	Ennen asemakaavoituksen käynnistämistä tehty suunnitelma maankäytöstä, jolla ohjataan kaavoituksen toteutusta.
Hoikka (lean)-korjausprosessi	Tehokas ja sujuva ("hoikka") korjausprosessi, jossa on vähän arvoa tuottamattomia osia tai vaiheita. Lean-termille ei ole syntynyt vakiintunutta suomenkielistä termiä. Siksi käytetään yleisesti englannin kielen sanaa.
Lisärakentaminen	Lisärakentamisella tarkoitetaan uuden rakennuksen rakentamista jo rakennetuille alueille, joko nykyisen, jo rakennetun kiinteistön osaksi tai nykyisestä rakennetusta kiinteistöstä erotetulle tontille
Maankäyttösopimus	Maankäyttösopimus (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999, 91 b §) on kunnan ja maanomistajan välinen vapaaehtoinen sopimus, jolla voidaan sopia monipuolisesti maankäytöstä ja kunnalle perittävistä maksuista, joiden tarkoitus on kattaa alueen infraan liittyviä investointeja. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä. Joissakin kaupungeissa maankäyttösopimus tehdään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä. Maankäyttösopimus on ehdollinen kaavan voimaantulolle.
Peruskorjaus	Kiinteistön ominaisuudet ja varusteet korjataan tai uusitaan alkuperäiseen laatutasoon.
Perusparannus	Kiinteistön ominaisuudet ja varusteet korjataan, uusitaan tai täydennetään tämänhetkiseksi laatu- ja vaatimustasolle tai ylemmäs.

Skenaario	Skenaario on tiettyihin oletuksiin perustuva tulevaisuuden kehityskuva tai ennuste. Oletuksia muuttamalla saadaan vaihtoehtoisia skenaarioita.
Tiivistävä rakentaminen (yhdyskuntarakenteen tiivistäminen)	Rakentamista, joka lisää rakennetun alueen aluetehokkuutta (kerrosneliöitä/maa-ala). Täydennysrakentaminen, joka tuo alueelle enemmän uutta kerrosalaa kuin purkaa, on tiivistävää. Lisärakentaminen, joka ei edellytä purkamista, on tiivistävää.
Täydennysrakentaminen	Täydennysrakentamisella tarkoitetaan rakentamista nykyisen yhdyskuntarakenteen sisään tai välittömille reuna-alueille. Täydennyksessä otetaan käyttöön nykyisten kaavojen (käyttämättömiä) rakentamismahdollisuuksia tai lisätään niitä. Täydennysrakentaminen voi olla samalla tiivistävää ja eheyttävää.
Uudistava korjaaminen	Kiinteistön toimivuutta ja muita ominaisuuksia parannetaan korjaamalla, uusimalla tai lisäämällä rakenteita, järjestelmiä ja varusteita joko nykyiselle tai sitä korkeammalle vaatimus- ja laatutasolle.
Visio (asuinalue)	Asuinalueen visio on hahmotelma tai kuva tulevaisuudesta pitkällä aikajänteellä. Esimerkiksi kuva asuinalueen tavoiteltavasta tilasta tulevaisuudessa.

1. Johdanto

Tämä julkaisu on yhteenveto projektin ”Uudistava korjausrakentaminen asunto-osakeyhtiöissä ja vuokrataloyhtiöissä (ApRemodel)” projektin tuloksista. Projekti toteutettiin vuosina 2010–2013 ja sen kokonaiskesto oli noin 2,5 vuotta. Aalto-yliopistolla, Tampereen teknillisellä yliopistolla ja VTT:llä oli ApRemodel-hankkeessa rinnakkaiset projektit Tekesin rahoituksen osalta. Rinnakkaiset projektit toteutettiin yhteisen tutkimussuunnitelman puitteissa. VTT:n projektin kautta hankkeeseen osallistui myös Salfordin yliopisto (UK) ja Suomen Kiinteistöliitto ry.

Julkaisussa esitetään Tampereen teknillisen yliopiston, Aalto-yliopiston, VTT:n ja Suomen Kiinteistöliiton suorittamista tutkimustehtävien tulokset. Salfordin yliopiston tuloksista on julkaistu erilliset raportit VTT Technology -sarjassa: Towards a lean model for production management of refurbishment projects ja Non-Technical Retrofit Innovations in UK Housing.

ApRemodel-projektissa pilottialueena olivat Tampereelta Tammela, Espoosta Karakallio ja Vantaalta Myyrmäen kaupunginosa. Pääosa projektin tapaustutkimuksesta on tehty Tammelan kaupunginosassa. Espoon Karakallion osalta täydennysrakentamiseen ja ryhmäkorjaukseen liittyviä keskusteluja käytiin muutamia kertoja.

ApRemodel projektin suunnitelmaan kirjatut lähtökohdat ovat edelleenkin ajankohtaisia:

- Vanhan asuntokannan energiankulutusta on pystyttävä oleellisesti pienentämään. Vuositainen uudisrakentaminen on noin 2 % asuntokannasta ja kun poistuma on paljon uudisrakentamista pienempi, on kannan energiankulutuksen aleneminen hidas prosessi ilman vanhan kannan energiataloudellista uudistamista.
- Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korjaustoiminta on painottunut pääosin teknisten vikojen, vaurioiden ja ikääntymisestä johtuvien korjausten tekoon, joita on tehtävä tarpeen mukaan. Vanhoissa rakennuksissa on runsaasti toimivuuteen liittyviä puutteita heikon kunnon ja korkean energiankulutuksen lisäksi.
- Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korjaamisesta on tarve kehittää enemmän uudistavan korjaamisen suuntaan.
- Kun halutaan parantaa oleellisesti asuinkiinteistön ominaisuuksia, on asukkaille pystyttävä perustelevaan, että korjaustoimien hyödyt ovat riittävät kustannuksiin verrattuna.
- Monissa tapauksissa olisi mahdollista rakentaa tonteille lisää uusia asuntoja ja rahoittaa sillä perusparannuksia, elinkaariasumista tukevia ominaisuuksia, mm. esteettömyyttä hissien avulla.
- Kunnilla on mahdollisuus aktivoida vanhojen asuinalueiden kehittämistä. Tarvitaan alueiden yleissuunnitelmien uusintaa, lisä- ja täydennysrakentamista mahdollistavia asemakaavoja ja muutakin tukea uudistaville korjaushankkeille. Lisärakentaminen tehostaa jo rakennettun infran hyödyntämistä ja se kiinnostaa myös yrityksiä osallistumaan asuntoalueiden kehittämiseen.
- Vanhan asunnon markkina-arvoon vaikuttavaa merkittävästi asuinalueen arvostus, joka sisältää muun muassa lähistöllä käytettävissä olevat julkiset ja kaupalliset palvelut. Asun-

toalueiden palveluiden kehittäminen liittyy kaavojen uudistamiseen ja palveluiden kehittämisessä voidaan toimia yhteistyössä yritysten kanssa.

- Asukkaiden saaminen mukaan asuinrakennusten ja alueiden uudistamiseen on välttämätöntä. Vanhoilla alueilla asukkaat ovat läsnä valmiiksi. Jos vuorovaikutus hoidetaan heikosti, on seurauksena riitoja ja valituskierre. Kun asukkaat pääsevät vaikuttamaan asuinalueensa kehittämiseen, ristiriitoja syntyy vähemmän, eivätkä hankkeet viivästy.

Projektin päätavoitteena oli kehittää toimintamalleja ja menettelyitä, joilla voidaan edistää asuin-kerrostalo- ja rivitaloyhtiöiden uudistavaa korjausrakentamista sekä vähentää korjaushankkeiden päätöksentekoon liittyvää epävarmuutta taloyhtiöissä.

Osatavoitteita hankkeessa olivat:

- Vanhojen alueiden yhteiskehittämisen toimintamallit/liiketoimintamallit kuntien, asukkaiden ja yritysten yhteistyöhön.
- Korjauspalveluiden ja -prosessien kehittäminen lean- ja re-engineering-toimintatavoilla. Uusien palvelutarjoomien kehittäminen taloyhtiöille ja asukkaille.
- Uudistavien korjaushankintojen rahoitus- ja sopimusmenettelyt taloyhtiöille.
- Uudistavat korjauskonseptit ja niiden edullisuus- ja hyötytarkastelut taloyhtiöille ja osakkeenomistajille.

Hankkeen tavoitteista muodostettiin tehtävät (kuva 1).



Kuva 1. ApRemodel-projektin osatehtävät (Apremodel projektisuunnitelma 2010).

Projektiin osallistuneiden kaupunkien kiinnostus suuntautui asuinalueiden kehittämiseen ja täydennysrakentamiseen, mikä korostui myös projektin johtoryhmän keskusteluissa. Täydennysrakentamisesta olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä ja taloyhtiöiden lisärakennushankkeista kehittyi siten projektin keskeisin tutkimuskysymys.

Projektin aikana yhtenä osatehtävänä tutkittiin myös taloyhtiöiden lisärakentamiseen ja korjaustoimintaan liittyviä säädöksellisiä esteitä. Asunto-osakeyhtiölaki uudistettiin vuonna 2010. Asunto-osakeyhtiön toimintaa säädellään korjaustoimintaan ja lisärakennushankkeisiin liittyen monilla muillakin säädöksillä, joita ovat mm. osakeyhtiöiden verotussäädökset ja kirjanpitoläytännöt, asuntokauppalaki, maakaari sekä maankäyttö- ja rakennuslaki.

Kestävän kehityksen tavoitteet ovat viime vuosina osaltaan lisänneet kiinnostusta rakennettujen alueiden täydentämiseen ja tiivistämiseen. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön

laatu on yksi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kokonaisuus. Kyse ei ole kuitenkaan uudesta asiasta, vaan jo 1980-luvulta alkaen on todettu usealta taholta, että tiivis kaupunkirakenne on ekologisen kehityksen mukaista (mm. Lahti 1984; CEC 1990; OECD 1991; Høyer 1990; Næss 1990, Lahti & Rauhala 1994). Myös kokonaisen lähes uuden kaupunginosan rakentamista entisen teollisuusalueen paikalle on perusteltu kunnan taloudelliselta näkökannalta (esim. Helsingin Arabianrannan analyysi, Koski & Lahti 2002). Yleinen vallitseva käsitys puoltaa kohtuullisen tiiviin rakenteen ekologisuutta, ja täydennysrakentamisella pyritään juuri tiivistämään kaupunkirakennetta.

Kaupunkien ja niitä ympäröivien alueiden lisäksi monissa lähiöissä on paljon hyödyntämätöntä perusrakenteen kapasiteettia. Täydennysrakentaminen tarjoaa keinon tällaisen vajaakäyttöisen kapasiteetin käyttöön ottamiseksi, ja samalla voidaan luontevasti täydentää asuinympäristön puutteita ja kehittää kokonaisuutta toimivammaksi. Oikein toteutettuna asuinalueiden täydennysrakentaminen mahdollistaa riittävän tiiviin yhdyskuntarakenteen toteuttamisen, mikä kustannussäästöjen lisäksi parantaa alueiden ekotehokkuutta, toimivuutta ja viihtyisyyttä.

Vanhat kerrostalovaltaiset asuinalueet muuttuvat, vaikka sinne ei rakennettaisi mitään. Lapsien ja nuorien osuus alenee ja seniorien määrä kasvaa asukkaiden ikäjakautumassa. Samanaikaisesti koko alueen asukasmäärä laskee ja asuntokuntien koko pienenee. Tämä demografinen muutos johtaa lähipalveluiden karsiutumiseen ja muuttaa niiden tarvetta.

Asunto-osakeyhtiöiden kannalta tontin hyödyntäminen lisärakentamiseen on keino, jolla osa taloyhtiöistä voi rahoittaa suuria peruskorjaus- ja perusparannushankkeitaan. Kaikilla taloyhtiöillä ei ole kuitenkaan mahdollisuutta tai halua käynnistää lisärakennushanketta tai myydä osaa tontista. Tämä on peruste kunnille kehittää myös vanhojen asuinalueiden palveluita ja viihtyisyyttä ja toimivuutta parantavia ominaisuuksia. Kaikkien tulisi hyötyä konkreettisesti lisärakentamisesta ja kaikilla tulisi olla mahdollisuus osallistua asuinalueensa kehittämiseen.

2. Asukasnäkökulma uudistavaan korjaus- ja täydennysrakentamiseen

Asukkaat arvioivat ja arvostavat asumisen laatua ensisijaisesti oman asumisensa näkökulmasta. Tärkeimpiä laatutekijöitä asukkaalle on oman kodin muodostama kokonaisuus, eli asunto, siitä avautuvat näkymät sekä piha ja kortteli. Asuinalueen laadun kehitysmahdollisuudet jäävät asukkaan näkökulmasta etäisemmäksi. Uudistavan korjaus- ja täydennysrakentamisen edut tulisi siksi kyetä johtamaan asukkaan kodin ominaisuuksia parantaviksi tekijöiksi.

Asukkaan kokemassa asumisen laadussa tärkeimpänä näyttäytyvät oman asumisen keskeisin tekijä, eli koti. Koti käsitteenä sisältää sekä toiminnallisia että symbolisia merkityksiä, ja siihen suhtaudutaan moniulotteisesti. Asukkaiden arvioinnissa on mukana sekä laskelmallisuutta ja rationaalisuutta, mutta myös tunnetta ja intuitiota. Päätöksentekotarkastelussa asukkaat näyttävät riskiä kaihtavina. Toisaalta taloyhtiön hallituksessa edellytetään päätöksentekoa rationaaliin argumentteihin perustuen. Moni asukas jättääkin taloyhtiön hallitukselle päätöksenteon vaihtoehtojen ja perusteluiden muotoilun, jolloin omalla myöhemmällä käyttäytymisellä sopeudutaan tilanteeseen: joko (a) päätöstä kannatetaan, (b) päätös hyväksytään alistuen, jolloin omaa käyttäytymistä muutetaan (esimerkiksi vetäydytään naapurikontakteista ja/tai lisätään vapaaajan asunnon käyttöä) tai (c) päätetään muuttaa asunnosta, ja ehkä asuinalueelta, pois.

Jos uudistava korjaus- ja täydennysrakentaminen halutaan esittää asukasta houkuttelevana vaihtoehtona, on eri vaihtoehdot konkretisoitava asumisen kokemukselliselle tasolle. Nykyisten asukkaiden tarpeet tulisi tunnistaa ja vastat kysymyksiin, millä tavoin korjaustoimenpiteet parantavat nykyasumista? Korjausinvestointien hyödyt ja kannattavuus tulee perustella asukkaille. Myös hyvinvointi voidaan arvottaa: sisäilman laadun paraneminen, mahdollisten kosteusongelmien poistuminen, esteettömyys asunnossa ja ulkotiloissa jne. Lisäksi asukkaat kaipaavat tietoa arvioidusta hintakehityksestä alueella yleensä ja asukkaan asunnossa erityisesti.

Uudistava korjaus- ja täydennysrakentaminen näyttäytyy asukkaalle vaikeasti hallittavana kokonaisuutena. Jos asukkailta odotetaan kannan muodostamista tilanteessa, jossa ei ole esittää tarkkoja vaikutusarvioita eikä laskelmia, nojautuu päätöksenteko (tässä: kannanmuodostus) kokemuksiin, käsityksiin, asenteisiin ja tuntemuksiin. Uudistavan korjaus- ja täydennysrakentamisen osatekijät onkin pilkottava ymmärrettäviksi kokonaisuuksiksi, ja kohdennettava kukin kokonaisuus oikeaan päätöksentekotasoon (asukas, taloyhtiö, taloyhtiön hallitus, taloyhtiöiden hallitusten yhteistyöelin).

Täydennysrakentaminen on kytkettävä kunnalliseen kehityskuvaan, tulevaisuuden tavoitetilan ilmailuun, josta johdetaan paikallinen tasapuolisuus ja oikeudenmukaisuus. Tavoitteista ja toimenpiteistä on viestittävä oikea-aikaisesti, jokaisella tasolla läpinäkyvästi, yhdenmukaisesti ja eri toimijaryhmille ymmärrettävästi. Vuorovaikutteisuus, tiedon saanti ja osallistuminen on mahdollistettava, ylläpidettävä ja kehitettävä.

Vancouverin malli on viitoittanut edelläkävijänä tietä sitoutumisen, yhteistyön, asiantuntijuuden jakamisen ja viestinnän merkityksestä. Asukastasolla yksilön hyöty näyttää kollektiivista hyötyä voimakkaampana. Jos kollektiiviset tavoitteet, kuten hiilijalanjäljen pienentäminen kuntatasolla,

kyetään perustelemaan ymmärrettävästi asukastasolle, voidaan asukkaat saada mukaan tavoittelemaan yhteistä hyvää. Tässä tavoittelussa keskeiseksi nousee koettu oikeudenmukaisuus ja tasapuolisuus, eri mittakaavoissa.

Mittakaavataarkastelu (kunta/kaupunki/kaupunginosa/kortteli/taloyhtiö/asukas) korostaa tavoitteiden, toimenpiteiden ja viestinnän mielekästä kohdentamista, myös ajallisesti. Vancouverin mallin oppien mukaan keskeisessä asemassa on yhteisesti sisäistetty visio kunnan/kaupungin tulevaisuuskuvasta. Kasvutavoitteet ja valitut periaatetavoitteet kohdennetaan perustellusti ja läpinäkyvästi. Näin tuetaan yhteistä tahtotilaa, mikä edesauttaa paikallisten hankkeiden läpiviientä. Keskeisessä asemassa ovat visioon perustuva kuntaorganisaation sisäinen ja ulkoinen viestintä, sekä paikallisesti yhteistyössä määritellyt tavoitteet ja niille asetetut mittarit.

Kaupunginosakohtaisissa hankkeissa keskeisessä asemassa ovat mielekkäät pilottiprojektit, jotka toimivat osana oppivaa kaupunkisuunnittelua, ja edelleen, osana oppivaa kuntaorganisaatiota. Pilottiprojektit ovat yhteistyöprojekteja, jotka opettavat ja jakavat tietoa: hyvät esimerkit kannustavat osallistumaan. Hankkeissa tavoitteet, suunnittelu, toteutus, arviointi sekä mahdolliset korjaustoimet raportoidaan ja viestitään, niin sisäisesti kuin ulkoisesti. Toisin sanoen, täydennysrakentamisessa on seuranta ja vuorovaikutteisuus avainasemassa, mikä edellyttää riittäviä ja jatkuvia resursseja.

Lähtökohtana on paikallisten vetovoimatekijöiden tunnistaminen ja vaaliminen. Asukkaille jatkuvuus, ennakoitavuus ja ymmärrettävyys ovat tärkeä osa asuinalueen koettua laatua. Siksi suunnittelun ja toimenpiteiden on aina perustuttava riittäviin ennakkoselvityksiin, esim. kaupunginosakohtaisista inventoinneista ja säännöllisesti toistettaviin asukaskyselyihin, joiden tulokset ja niiden analysoinnin tuottamat toimenpiteet tuodaan esiin viestinnällisin keinoin. Asetettuja tavoitteita seurataan ja raportoidaan, korjaus- ja muutostoimet esitetään suhteessa saatuun palautteeseen ja kokonaisvisioon.

2.1 Asukas toimijana ja päätöksentekijänä

2.1.1 Tutkimusasetelma ja -tavoitteet

Tutkimusosion tavoitteena on ollut laatia arviointikehys asuinalueen laadunarviointia varten. Tavoitteen taustalla on vaikuttanut tiedonintressi siitä, miten asukkaat kokevat asuinalueella tapahtuvat muutokset. Onko muutosten kautta mahdollista synnyttää kiinteistöjen ja asuntojen sekä asuinalueen koettua arvonnousua, jota käytetään uudistavan korjaus- ja täydennysrakentamisen perusteluna.

Asuinalueiden kehittämisessä on keskeistä vahvistaa asumisen koettua laatua rakentavia tekijöitä. Vaikka asunnon sijainti, ja tästä johdettuna asuinalue, on todettu keskeiseksi asumisen päätöksentekoa ohjaavaksi kriteeriksi, emme ole tienneet asuinalueiden laatutekijöistä riittävästi, jotta asuinalueilla tapahtuvien muutosten vaikutukset kyettäisiin ennakoimaan asukaskokemusten tasolla.

Tutkimuskysymykset

Asuinalueen näkökulmasta on oleellista tunnistaa asumisen päätöksenteossa käytettävät valintatekijät ja kriteerit. Kun on kyseessä on uudistava korjausrakentaminen ja täydennysrakentaminen, alueen asukkaat ovat keskeinen vaikuttajaryhmä. Tällöin asumisen valintoja ei voida tarkastella niin sanotusti uuden asunnon valinnan ja siinä käytettävien kriteerien kautta, vaan keskeiseen asemaan nousee nykyasumisen koettu laatu ja siihen vaikuttaminen. Tästä tarkastelunäkökulmasta tutkimuskysymykset määriteltiin seuraaviksi:

Mitkä ovat asuinalueiden tyypillisiä yleisiä laatutekijöitä? Kysymyksellä etsittiin vastauksia paikan vetovoimatekijöiden tunnistamiseksi, mutta myös eri ominaisuuksien painoarvojen tunnistamiseksi.

Mitkä ovat tyypillisiä paikallisia laatutekijöitä? Tällä kysymyksellä pureuduttiin paikallisiin laatutekijöihin ja siihen, millä keinoin nämä paikalliset laatutekijät ovat tunnistettavissa. Keskeiseksi nähtiin vastausten löytäminen seuraaviin kysymyksiin:

- miten asukkaat arvioivat oman asumisensa keskeisimmät laatutekijät
- pysyvätkö laatutekijät samoina (asunnon hankinta / asuminen/ asunnon myynti)
- mitä omassa asuinympäristössä voi tapahtua sellaista, joka vaikuttaa omaan asumisen laatuun parantavasti/heikentävästi?

Tutkimuksen edetessä keskeiseksi nousivat kysymykset: Miten asukkaat tulkitsevat asumisen muutokset? Millä tavoin muutoksiin suhtaudutaan? Millaisia seurauksia suhtautumistavoilla on?

Taustamateriaalit

Tutkimusasetelmaa taustoittamassa ja kerätyn haastatteluaineiston tulkinta-apuna käytettiin erilaisia asuinalueiden ja asumisen laatua suoraan käsitteleviä tai aihetta sivuavia tutkimusaineistoja:

Laadullinen tutkimusaineisto:

- Suomen Paras Asuinalue -kilpailun asukaspalauteaineisto
- Espoon Nupuriin suunniteltavan asuinalueen Signals-asukasmielipideaineisto
- Ympäristöministeriön rahoittama ”Asumispreferenssit, kestävä yhdyskuntarakenne ja asumisen arki” -tutkimuksen aineistoa (lähes 50 kotitalouden laadulliset haastattelut; aineisto kerätty vuosina 2007–2008)
- Tekes-hanke MODEL2020 osatutkimuksen ”Sarvvik-Sundsberg: sosiaalisesti kestävä asuinalue” haastatteluaineisto (39 kotitalouden haastattelut; 2011).

Tutkimus- ja aineistoraportit

- Asukasbarometri 2010, 2004 (Strandell 2011, 2005)
- Urbaani Onni -hanke (Urbaani onni)
- Peltosaari-hankkeen loppuraportti (Vaattovaara ym. 2009)
- VOCUP-raportti (Arvola ym. 2010)
- Kuluttajatutkimuskeskuksen asumisen tutkimusraportit (Tuorila 2009; Väliniemi ym. 2009)
- Artikkelit: asumistyytyväisyys (Dekker ym. 2011; Permentier ym. 2011); Kweon ym. 2010; Misun Hur ym. 2010); koettu asumisen laatu ja hyvinvointi (Wells & Harris 2007; Regoeczi 2003; Sirgy & Cornwell 2002; Evans ym. 2007; Kweon ym. 2010); paikkaan kiinnittyminen (Hidalgo & Hernaéndez 2001; Lewicka 2010; Bonaiuto & Bonnes 2003; Mohan & Twigg 2007); sosiaalinen kestävyys ja asumisen laatu (Bramley & Power 2009; Dempsey 2009; teorit ja metodit asumisen laadun arvioinnissa (Amerigo & Aragonés 1997; Lawrence 1995; Maliene & Malys 2009; Kain & Quigley 1970; Dekker ym. 2011, Kyttä ym. 2011); täydennysrakentamisen kokeminen (Vallance ym. 2005; Lewis 2010; Kyttä ym. 2011).

Asukaslähtöisen tutkimusosion ensimmäinen vaihe käsitti tausta-aineistoanalyysin lisäksi kirjallisuuskatsauksen asumisen laadun arvioinnista. Tämä katsaus osoitti osaltaan, että erilaisia laatuarviointimenetelmiä on kehitetty asukkaiden laatukokemuksen arviointiin, kuten ”Analytical hierarchy process (AHP)” (mm. Saaty 1990, Bender ym. 1997) sekä askellusmenetelmä eli ”laddering” (Lundgren 2010; Coolen & Hoekstra 2001). Näiden menetelmien jalkauttaminen

laajempaan käytännön hyödyntämiseen ei ole toteutunut. Tähän on yhtenä selityksenä mm. aineiston keruun ja analyysin haasteellisuus: askellusmenetelmä koetaan raskaana sekä haastattelijan että vastaajan näkökulmasta asumisen viitekehyksessä, jossa muuttujien määrä on suuri. Toisaalta menetelmät perustuvat oletukseen, että tutkija kykenee etukäteen arvioimaan tärkeimmät laatutekijät ja valikoimaan näin käytettävät muuttujat. Askellus-menetelmä lienee parhaimmillaan, jos sillä halutaan selvittää tiettyjä, rajattuja laatutekijöitä syvällisemmin. AHP menetelmä taas palvelee esimerkiksi seurantatutkimusta joko asuntojen tai asuinympäristön tiettyjen laatuominaisuuksien osalta. PehmoGIS on sen sijaan esimerkki menetelmästä, joka on osoittautunut monistettavaksi (esimerkiksi Kytö & Kahila 2006); menetelmä sopii jo rakennettujen alueiden arviointiin. Koska menetelmässä tarkastellaan asuntoa ja korttelirakennetta laajempaa mittakaavaa, puuttuu menetelmästä asukasta lähinnä oleva ns. ”ydinlaatu”, johon tässä julkaisussa palataan edempänä. Ydinlaadulla tarkoitetaan tekijöitä, joihin kohdistuva muutos uhkaa perusteellisimmin asukkaan asukaskokemusta. Näitä tekijöitä avataan asukkaiden kokeman laadun arviointikehikon avulla, luvuissa 2.2 ja 2.3.1.

2.1.2 Tammelan pilottialue ja tutkimusaineisto

ApRemodel-hankkeeseen valikoitui pilottialueeksi Tammelan alue Tampereen kaupungista. Alue sijaitsee Tampereen keskustan itäpuolella, ja sen kehittämismahdollisuuksia kuvataan seuraavasti:

Tammela on mielenkiintoinen ja perinteikäs yli satavuotias kaupunginosa ydinkeskustan kyljessä ja rautatieaseman tuntumassa. Alueen koossa pitävä voima on ruutukaavaan perustuva asemakaava ja perinteinen Tammelantori puistoineen. Alunperin tiiviisti rakennetun puukaupunginosan on korvannut lähiötyyppinen rakenne avoimine, laajoine pysäköintialueineen. Täydennysrakentamisessa keskitytään urbaanin tilan palauttamiseen kaupunkirakennustaiteellisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi ja kaupunginosan liittämiseksi luontevaksi osaksi keskustaa. Suunnittelun tavoitteeksi onkin asetettu perinteisen ruutukaavaan perustuva kaupunkikuvaa eheyttävä täydentäminen ja kevyen liikenteen mahdollisuuksien edistäminen.

Tiivistämisellä haetaan myös vastauksia energiatehokkuuteen ja kaupunkiasumisen uusiin, sosiaalisesti kestäviin haasteisiin sekä mahdollisuuksia vanhenevan rakennuskannan peruskorjauksiin. Tammelasta löytyy rakenteen sisältä nykyisestä lähes neljäsosa enemmän täydennysrakentamiseen soveltuvia paikkoja, joilla kaupunkirakenteen viihtyisyyttä voidaan parantaa ja täydentää tuhoamatta alueen kaupunkirakenteellisia arvoja. Käytössä olevia tori- ja viheralueita ei ole osoitettu täydentävälle rakentamiselle. Tammelan täydennysrakentaminen mahdollistaa uudet yhteistyö- ja toimintamallit osallistointaan, alueratkaisuun ja kumppanuuskaavoitukseen. Tavoitteena on asukasrakenteen ja asuntotuotannon monipuolistaminen sekä asuntotyyppien kehittäminen asuntoarkkitehtuurin tason kohottamiseksi. Myös kustannustason pitäminen maltillisena on tärkeää, jotta mahdollisimman monilla olisi resursseja asuntojen hankintaan läheltä palveluja ja työpaikkoja. (Tampere-info)

Tammelan kehittämisprojektin asukasnäkyvyys lanseerattiin Tampereen kaupungin Tammelaseminaarissa 18.4.2011. Tätä ennen aluetta oli tutkittu jo kattavasti, muun muassa täydennysrakentamispotentiaalin osalta. Asukasnäkökulmasta aloitusseminaari 18.4. ei kuitenkaan näyttänyt lähtölaukauksena, vaan jo olemassa olevien suunnitelmien esittelyä. Tätä vaikutelmaa korosti seminaarin loppuosuus, jossa esitettiin Tammelan alueelta yksi asemakaavamuuotos, jonka muistutusmahdollisuus oli umpeutunut juuri ennen seminaaria.

Eläytymiskertomukset

Tammelan aloitusseminaarissa jaettiin niin sanotut eläytymiskertomukset, joiden tavoitteena oli toisaalta selvittää asukkaiden halukkuutta osallistua tutkimushaastatteluihin, mutta myös hahmottaa asukkaiden tulkinta uudistavasta korjausrakentamisesta ja sen suhteesta täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin (menetelmästä mm. Tuorila & Koistinen 2010).

Vaihtoehtoiset skenaariokuvaukset sisältäneitä eläytymiskertomuksia jaettiin 40, joista palautui 14 kappaletta. Kertomusten anti kuvaillaan liitteenä, kappaleessa (4). Kertomukset paljastivat selvästi sen, että uudistavaa korjausrakentamista ei koettu kaupunginosan kehittämisen lähtökohdaksi, vaan Tammela-hankkeen painopiste miellettiin täydennysrakentamiseen.

Haastattelut

Haastatellut kotitaloudet tavoitettiin eri kanavia käyttäen. Seminaarissa yhteydenottoja tehtiin kaksi, jotka johtivat kolmeen haastatteluun. Kolme haastateltavaa valikoitui Tammela-projektista vastanneen arkkitehti Tiina Leppäsen kautta, yksi haastateltava otti yhteyttä Tammelan kaupunginosasivuston kautta (www.tammelaan.info). Loput seitsemän haastattelua perustuivat eläytymiskertomusten kautta tapahtuneisiin yhteydenottoihin.

Haastatellut kotitaloudet edustivat eri elämäntilanteita

- opiskeleva (alle 30 v.): 1 haastateltu
- työkäiset, kotona asuvia lapsia (30–45 v.): 1 haastateltu
- työkäiset, ei kotona asuvia lapsia (30–45 v.): 1 haastateltu
- työkäiset, (45–65 v.): 3 haastateltua (2 kotitaloutta)
- eläkkeellä olevat (65 v.–): 12 haastateltua (9 kotitaloutta).

Tammelan asukkaista on yli neljännes (28 %) 65 vuotta täyttäneitä. Lapsia ja nuoria (0–15 v.) on vain 5 % asukkaista. Valtaosa asukkaista asui omistusasunnossa. Haastatelluista oli 7 asukasta myös taloyhtiönsä hallitusjäsen. Kukaan haastatelluista ei suunnitellut poismuuttoa alueelta – osa kuitenkin ilmoitti näin tekevänsä, jos täydennysrakentaminen muuttaisi merkittävästi tärkeimmiksi kokemiaan laatutekijöitä.

Haastattelut tallennettiin, litteroitiin ja analysoitiin, apuna käytettiin Atlas.ti-ohjelmaa. Analyysi ohjasi tausta-aineistosta tunnistetut ympäristön laatutekijät, joiden teemoittelu ja vertailu johdatti kohti asumisen koetun laadun arviointikehikkoa.

2.2 Asumisen koetun laadun arviointi – kehikosta päätöksentekoon

Tässä tutkimuksessa on asumisen laatukokemus hahmotettu aineistolähtöisesti. Käytettävissä olevasta aineistosta on tunnistettu asukkaiden esittämiä laatutekijöitä. Näistä tekijöistä johdettu- ja ryhmittelyjä on peilattu asumisen laatua käsittelevään kirjallisuuteen ja tutkimuksiin.

Tutkimuksissa yleisiksi laatutekijöiksi on tunnistettu mm. asunto ja sen terveellisyys, turvallisuus sekä esteettisyys; naapurusto ja sen sosiaalinen ulottuvuus, koettu turvallisuus ja yhdenmukaisuus; paikkaan kiinnittyminen; luonnonympäristö ja elvyttävyyden; palvelut ja niiden saataavuus sekä saavutettavuus; liikkuminen, kuten liikkumisen välineet ja reitit; muuttohalukkuus, jota käytetään tyytyväisyyden/tyytymättömyyden indikaattorina jne. Seuraavaksi kuvataan tämän hankkeen taustamateriaaleista sekä empiirisestä aineistosta tunnistettuja asumisen laatutekijöitä. Nämä tekijät on edelleen ryhmitelty sen mukaan, millaisina merkityksinä ne avautuvat asukkailla – rakennettuna, fyysisenä ympäristönä; toimintamahdollisuuksina; sosiaalisena tasona vai paikan identiteettiä liittyvänä, ennemmin koettuna kuin määriteltyinä ulottuvuuksina.

2.2.1 Asuinalueen laatutekijät

Tässä tarkastelussa on päädytty asuinympäristön laatutekijöiden nelijakoon, joka perustuu asukkaiden eri tapoihin hahmottaa ympäristöään. Asuinalueen laadun arvioinnissa voidaan tunnistaa neljä eri laatutekijää: rakennettu ympäristö, toiminnallinen ympäristö, sosiaalinen ympäristö ja paikan identiteetti. Laatutekijät avataan yksityiskohtaisemmin luvussa 3.4.

Rakennettu ympäristö

- rakennukset
- liikenneympäristö
- katutila
- avoin tila
- viherympäristö

Rakennetun ympäristön laatutekijöiden tarkastelussa ympäristöä käsitellään rakennetun ja luonnonelementeistä syntyvän ja niistä rakentuvan ympäristön kokonaisuutena. Kokonaisvaltainen tarkastelu korostaa eri elementtien vuorovaikutteisuutta. Lopultakaan ei ole oleellista, mikä on rakennetun ja viherympäristöksi luokitellun maankäytön suhde, vaan se, miten nämä eri maankäyttöluokat limittyvät toisiinsa ja ovat asukkaiden koettavissa. Siksi rakennettu ympäristö sisältää myös kaupunkiviherympäristöt.

Rakennetussa ympäristössä asukkaita viehättää historiallinen kerrostuneisuus, joka tulee esiin etenkin eri vuosikymmeniä ja eri käyttötarkoituksia edustavissa rakennuksissa. Myös kasvillisuuden kerrostuneisuudella on arvonsa. Katupuut ja yleensä täyskasvuinen puusto, nousevat asukkaiden laatuarvioinneissa kärkisijoille. Luonnon viherelementit on tunnistettu tutkimuksissa myös elämänlaatua parantavina tekijöinä. Tästä huolimatta niiden arvo esitetään ensisijaisesti esteettisiin arvoihin liittyvinä, vaikka viherympäristö ja asunnoista avautuvat näkymät niihin ovat tunnistettu kiinteistöjen arvoon vaikuttaviksi tekijöiksi (mm. Tyrväinen 1999).

Toiminnallinen ympäristö

- palvelut
- kulkuyhteydet
- reitit ja kohtaamispaikat
- virkistys
- kulttuuri

Toiminnallinen ympäristö on kokonaisuus, joka käsittää niin palvelut, liikkumis- ja harrastemahdollisuudet kuin muut toiminnallisuutta korostavat ja sitä mahdollistavat ympäristöt. Toiminnallinen ympäristön tekijät ovat usein objektiivisesti määriteltävissä ja mitattavissa, kuten ovat rakennetun ympäristön tekijätkin.

Etenkin reitistöt ovat merkittävässä asemassa asuinalueen laadun kokemisessa. Liikkumisen tarkastelussa korostuu toistuvasti henkilöautoliikenteen ja pysäköinnin yliveraisuus suunnittelua ohjaavana tekijänä. Jalankulku jää muille muodoille alisteiseksi, vaikka miellyttävät jalankulkualueet ja reitistöt ovat keskeinen tekijä asuinalueen ja asumisen laatutekijänä. Jalkaisin liikkuminen mahdollistaa asukkaiden kohtaamisia ja näin ulkotilan elävöitymistä. Myös pyöräily käsitellään parhaimmillaan omana liikkumismuotonaan. Kevyttä liikennettä suosiva liikkumisympäristö luo oman miljöön ns. kivijalkakaupoille sekä palveluille, jotka osaltaan luovat ainutlaatuista, laadukkaaksi koettua kaupunkiympäristöä.

Kulttuurinen ulottuvuus koetaan yleensä ensisijaisesti palvelutarjontaan lukeutuvaksi, mutta kulttuuri voidaan nähdä myös kaupunkikulttuurina, joka syntyy ja kietoutuu osaksi kaupunkiasumista ja – elämää. Toiminnallisen ympäristön tarkastelussa voidaankin kiinnittää huomiota siihen, millaisia toimintamahdollisuuksia ympäristö itsessään synnyttää, ilman ulkopuolista palveluntuottajaa. Eli miten asukkaille mahdollistetaan tilaa olla ja toimia, yhdessä ja erikseen?

Sosiaalinen ympäristö

- naapurusto
- koettu tasapaino
- oikeudenmukaisuus ja tasapuolisuus
- koettu turvallisuus

Sosiaalinen ympäristö kuvaa asuinalueiden käyttäjien välisiä suhteita, joista osa on objektiivisia mutta osa subjektiivisia, eivätkä suoraan mitattavissa olevia. Sosiaalinen ympäristö liittyy ensisijaisesti naapurustosuhteisiin, mutta laajemmin myös asuinalueen sosiaaliseen kestävytyteen. Asukkaiden mahdollisuus osallistua asuinyhteisön toimintaan asuintalon, korttelin ja koko asuinalueen tasolla muokkaavat voimakkaasti tätä laatutekijää.

Sosiaalisiin suhteisiin vaikuttaa asukkaiden yksityisyyden

ja yhteisöllisyyden välinen tasapaino, jossa jokaisella on tunnistettavissa oma, henkilökohtainen taso. Asuntojen ääneneristys, kulkuväylät, parveke- ja pihatilat sekä puistojen suoja tarjoavat paikat ovat esimerkkejä tekijöistä, jotka muokkaavat asukkaan ja ympäristön välistä suhdetta, ja joihin suunnittelussa eri mittakaavoissa on kiinnitettävä huomiota.

Paikan identiteetti

- paikalliset ominaispiirteet
- paikan henki ja tunnelma
- maisemarakenne
- historiallinen kerrostuneisuus
- ei-diskursiivinen laatu

Paikan identiteettiin lukeutuu paljon ei-diskursiivista laatua, eli tekijöitä ja ominaisuuksia, jotka koetaan osaksi omaa asumisen laatua ja kotialueeksi miellettyä asuinympäristöä, mutta joita on vaikea yksilöidä sanallisen ilmaisun kautta. Paikan ominaispiirteitä voidaan selvittää ns. negaation kautta, pyytämällä asukasta pohtimaan, milloin ja miksi alue ei enää olisi oma, tunnistettava alueensa

Tunnistettava identiteetti nousee asukasaineistossa yhdeksi keskeiseksi asumisen hyvää laatuksista perustelevaksi tekijäksi. Identiteetti rakentuu edellä tunnistetuista

laateemoista, mutta se on myös tunnistettavissa itsenäiseksi kokonaisuudeksi, johon kiteytyy asuinalueen historiallinen, sosiaalinen, visuaalinen ja toiminnallinen ainutlaatuisuus.

Paikan identiteetti on harvoin täysin auki avattavissa; siihen sisältyy aistittavia ja tunnelmaan liittyviä ulottuvuuksia, joiden erillisiä tekijöitä on vaikea – etenkin asukkaan – yksilöidä. Tämä edellyttää esimerkiksi suunnittelijoilta perehtymistä paikkaan, sekä asettumista paikan asukkaiden ”saappaisiin”. Identiteetti on yksilön subjektiivinen kokemus, mutta subjektiivisissa kokemuksissa on tunnistettavissa yhteisiä kokemuksia. Näitä voidaan kutsua paikan ainutlaatuisiksi vetovoimatekijöiksi, tai sellaisiksi kehitettäviksi.

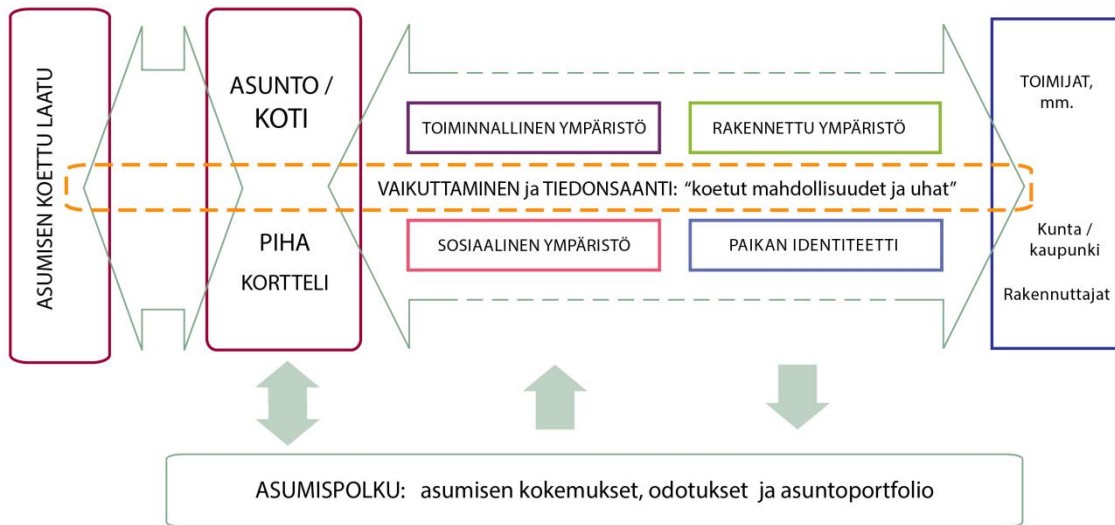
Laatutekijöiden subjektiivisuus

Yksikään ympäristöulottuvuus, eli rakennettu, toiminnallinen tai sosiaalinen ympäristö taikka paikan identiteetti, ei ole hahmotettavissa itseisarvona, vaan nämä laatutekijät linkittyvät toisiinsa. Laatutekijöiden tarkastelussa tulee huomata, että tarkastelun objektiivisuus vaihtelee. Esimerkiksi rakennettua ja toiminnallista ympäristöä voidaan arvioida monen osatekijän osalta objektiivisesti, ilman asukaskokemusta. Mutta jokaiseen teemaan liittyy myös subjektiivisia, asukaskokemuksiin nivoutuvia laatuarvioita, joita ulkopuolinen toimija kuten suunnittelija tai rakennuttaja ei pysty ilman asukastietoa määrittelemään.

Ulkopuolisten toimijoiden määrittämät identiteetikuvaukset ovat aina subjektiivisia tulkintoja, joiden painotukset saattavat erota merkittävästikin asukkaiden tekemistä tulkinnoista ja painotuksista. Tämä asettaa esimerkiksi alueelliset visiolaadinnat haasteelliseen asemaan, sillä monesti asukkaat jätetään kustannus- ja aikataulusyistä visiotyön ulkopuolelle. Uusille, tavoitelluille asukkaille saatetaan alueesta rakentaa imagoa, joka ei välttämättä ole yhdenmukainen paikalliskäsityksen kanssa.

Vain nykyisillä asukkailla on todellinen asumiskokemus ja käsitys paikan vetovoimatekijöistä, sekä paikan identiteetistä. Jos tavoitteena olevilla muutoksilla, kuten täydennysrakentamisella, pyritään vaikuttamaan nykyisten asukkaiden kokemaan laatuun, on asuinalueella selvitettävä asukkailta kysellen alueelliset laatutekijät, joiden tärkeys saattaa vaihdella eri asukasryhmissä. Tämä edellyttää erilaisia kyselymenetelmiä ja haastatteluja, sillä eri asukkailla on erilaiset valmiudet käyttää eri kanavia (verkkokyselyt, osallistumistilaisuudet jne.).

Asumisen koettu laatu voidaan esittää viitekehikossa (kuva 2), joka ottaa huomioon edellä kuvatun kokemuksellisuuden. Laatukehikossa keskeistä on se, että asumisen koettuun laatuun ei voida vaikuttaa suoraan asuinympäristön tekijöihin vaikuttamalla, vaan laatu rakentuu ensisijaisesti kunkin asukkaan oman asumiskokemuksen kautta. Asunto ja sen muokkautuminen kodiksi, sekä kodin lähiympäristö, muodostavat asumisen koetun laadun ytimen. Tulkinta saa perustelua muun muassa paikkauskollisuuden tutkimuksesta, jossa on havaittu korrelaatio kodin ja paikan välillä (Brown ym. 2003).



Kuva 2. Asumisen laatukehikko. Kehikko kuvaa asumisen koetun laadun suhteessa tunnistettuihin asuinalueen laatutekijöihin. Asuinalueeseen liittyvät tekijät (rakennettu ympäristö jne.) ovat perinteisesti niitä tekijöitä, joihin vaikuttamalla on uskottu vaikuttavan myös koettuun asumisen laatuun. Todellisuudessa asumisen laatua arvioidaan asunnon ja kodin, sekä ns. laajennetun kodin (piha, kortteli jne.) kautta – etenkin, jos asukas kokee täydennysrakentamisen epävarmuustekijänä. Tässä yhtälössä toimijoiden **ensisijainen vaikutuskanava on tiedon jakaminen ja vuorovaikutteisuuden aikaansaaminen**. Täydennysrakentamisen ja uudistavan korjausrakentamisen kohdalla on myös tunnistettava asukkaan ja toisaalta taloyhtiön erilaiset tiedonsaanti- ja vaikuttamistarpeet.

2.2.2 Asunto määrittää asumisen laadun

Edellä kuvattu kehikko tuo havainnollisesti esiin asunnon ja kodin merkityksen suhteessa asukkaan kokemaan asumisen laatuun uudistavan korjaus- ja täydennysrakentamisen viitekehyksessä. Asuinympäristön laadusta puhuttaessa keskitytään usein ulkoisiin tekijöihin, kuten rakennetun ympäristön tiiveyteen tai toimintaympäristöön. Mutta kun tarkastellaan uudistavan korjausrakentamisen ja täydennysrakentamisen kaltaisia, asumisen kokonaisvaltaisen laatutason muutokseen tähtäviä toimenpiteitä, *on tarkasteluun kytkettävä mukaan asunnot ja asuminen*.

Asunnosta kodiksi

Asuinrakennuskanta muodostaa valtaosan kansallisvarallisuuttamme. Asunto voidaan nähdä investointihyödykkeenä, johon kohdentuu erilaisia tuotto-odotuksia. Mutta asunto on enemmän, se on monelle myös koti. Käsitteenä koti symboloi asunnon niitä ominaisuuksia, joihin ei ole liitettävissä suoraan taloudellisesti mitattavia ominaisuuksia tai suoria tuotto-odotuksia.

Asunnon perimmäisin merkitys on perusturvan tuottaminen, suojan antaminen ja peruselintointien mahdollistaminen. Mutta asunto on paljon mutakin. Asunnon ja kodin merkityksiä on tutkittu kattavasti (mm. Cooper Marcus 1995, Clapham 2002 ja 2005, Dupuis & Thorns 1998, Tognoli 1987, Dovey 1985). Asunto muokkautuu kodiksi prosessina (Dovey 1985). Koti on asukkaansa persoonan ilmentämiskeino, minuuden jatke (Cooper Marcus 1995). Koti ilmentää perhesuhteita (Somerville 1997, Tognoli 1987), mutta myös yksinelävälle koti on keskeinen; etenkin yhden hengen kotitaloudelle kodinomaisia tiloja voidaan ajatella löytyvän myös varsinaisen asunnon ulkopuolelta, erilaisista yhteistiloista (Tervo 2013). Asunto onkin monitasoinen kulutus- ja investointihyödyke, jolla on sekä toiminnallisia että symbolisia ominaisuuksia ja merkityksiä (Sirgy ym. 2005).

"Koti on siellä missä läheiseni ovat" kuvaa ajatusta kodin sosiaalisuudesta, mutta myös käsitteen liikkuvuudesta. Ilmaisutapa johtaa monesti tulkitsemaan kodin mielentilaksi, asukkaan itsensä rakentamaksi todellisuudeksi, johon ulkopuolisilla toimijoilla ei ole vaikuttamisen mahdollisuutta, niin positiivisessa kuin negatiivisessa mielessä. Tämä on kuitenkin osin virheellinen tulkinta. Vaikka asukas muokkaa asunnosta kodin, ympäristö ja sen toimijat luovat mahdollisuuksia ja rajoitteita kodin muokkaamisen ja muokkautumisen mahdollisuuksille.

Kodin ominaisuuksia ja niihin vaikuttamisen mahdollisuuksista kuvataan taulukossa 1. Kooste listaa kodin eri ominaisuuksia sekä niihin vaikuttamisen mahdollisuuksia sekä asukkaan että muiden toimijoiden kannalta. Taulukko tuo esiin sen, että monet kodin ominaisuuksista ja niiden kehittämisen mahdollisuuksista määrittyvät asukkaan kannalta asunnon hankintahetkellä. Myöhemmässä vaiheessa moniin kodin ominaisuuksiin vaikutetaan ensisijaisesti ulkopuolisen toimijan taholta. Näihin muutoksiin asukas pystyy vastaamaan lähinnä omaa tasapainotilaa säätelämällä: asukas saattaa vetäytyä tai omaksua aiempaa aktiivisemmän, joskus myös aggressiivisen asenteen (Regoeczi 2003). Asenteille yhteistä on asukkaan tavoite ylläpitää omaa kotisuhdettaan. Kotisuhteella ymmärretään tässä sitä, millaisena asukas kotinsa ja sen lähiympäristön kokee.



Kuva 3. Asuntoyhtiöiden pihat ovat osalle asukkaista merkittävä osa kotia. Pihalla oleillaan, puuhastellaan ja tavataan naapureita. Pihojen viihtyisyys, käytettävyys ja valoisuus nousevatkin asukkaiden huolenaiheeksi täydennysrakentamisen keskusteluissa. Kuva: Eija Hasu.

Taulukko 1. Kodin eri ominaisuudet sekä esimerkkejä vaikuttamisen mahdollisuuksista.

Kodin koettu ominaisuus	Kodin ominaisuuteen vaikuttaminen	
	Ominaisuudet, joihin asukas vaikuttaa	Ominaisuudet, joihin jokin muu tahoo vaikuttaa ensisijaisesti
<p><i>hallinta ja itsemääräämisoikeus</i></p> <ul style="list-style-type: none"> asukkaan kokemus siitä, että hallitsee omaa kotia ja siinä liikkumista mahdollisuus liikkua kotipiirissä (asuinalueella/pihalla) 	<ul style="list-style-type: none"> omistusmuodon valintakäyttäytyminen (naapurikontakteihin vaikuttaminen, osallistuminen taloyhtiön toimintaan tai siitä vetäytyminen jne.) asunnon varustelu ja kalustus 	<ul style="list-style-type: none"> asuntoon kohdistuvat muutospaineeet, kuten esim. putkiremontti. asuinalueeseen/kortteliin kohdentuvat muutospaineeet. asuinympäristön esteettömyys (taloyhtiö, kaupunki, ml. hoito)
<p><i>turvasatama, rauhoittuminen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> kotiintulo ei lisää stressiä, vaan vähentää sitä tunne kodin hallinnasta 	<ul style="list-style-type: none"> asunnon valinta asunnon muokkaaminen mieltymysten mukaiseksi asunnon ääneneristys (esim. ikkunaremontti parantaa) 	<ul style="list-style-type: none"> asuinalueeseen/kortteliin kohdentuvat muutospaineeet liikennejärjestelyjen muutokset/ liikenteen lisäys/vähentyminen työmaat asunnon lähistöllä
<p><i>yksityisyys</i></p> <ul style="list-style-type: none"> kotona on mahdollisuus olla omassa rauhassa, muilta suojaossa 	<ul style="list-style-type: none"> asunnon valinta (tilat, huonejärjestys, näkymät) ikkunaverhot näköesteeksi oma käyttäytyminen (vetäydytään naapurikontakteista) 	<ul style="list-style-type: none"> täydennysrakentaminen muuttaa usein näkymiä ja valoisuutta asunnoissa. Suunnitelmavaihtoehtojen ja vaikutusten arviointi (As. Oy:n hallitus ja yhtiökokous)
<p><i>yhteisöllisyys</i></p> <ul style="list-style-type: none"> perheenjäsenten yhdessäolo naapuruston yhteisöt tiedonkulkua aktiivinen yhdessä tekeminen 	<ul style="list-style-type: none"> asunnon valinta yhteistilojen käyttö naapurustosuhteet asumisen kesto (pitkäaikaiset asukkaat luovat jatkuvuutta naapurisuhteisiin) asukastoiminnalla voidaan parantaa asuinympäristöä 	<ul style="list-style-type: none"> yhteistilojen tarjonta (kaupunki, rakennuttajat) kohtaamispaikkojen kehittäminen (taloyhtiö, kaupunki, järjestöt, asukas-yhteisöt jne.)
<p><i>muokattavuus, personointi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> minäkuvan jatke minuuden kehittyminen 	<ul style="list-style-type: none"> asunnon valinta remontointi ja sisustaminen 	<ul style="list-style-type: none"> taloyhtiö mahdollistaa asukkaalle ulko- ja yhteistilojen kehittämisen vuokranantaja tms. voi mahdollistaa vuokralaisille mielekkäät vaikutusmahdollisuudet
<p><i>turvallisuus</i></p> <ul style="list-style-type: none"> asunnon sijainti (alueella, suhteessa kulkuväyliin) asuinkustannusten hallittavuus/ennakoitavuus 	<ul style="list-style-type: none"> asunnon valinta asuinalueen ja kiinteistön tuntemus (vaikuttaa valintaan) luottamus taloyhtiön hallitukseen ja isännöintiin 	<ul style="list-style-type: none"> taloyhtiön hallituksen tietämyksen lisääminen (tietopakettit, yhteistoimintamallit jne.) isännöitsijän toiminta rakennusliikkeiden toiminta täydennysrakentamisen vaikutusten arviointi ja tiedon jakaminen
<p><i>jatkuvuus</i></p> <ul style="list-style-type: none"> asunnon asuttavuus ja kunnossapito vuodenajat ja asuminen 	<ul style="list-style-type: none"> asunnon valinta (hallintamuoto, maksukyky; näkymät asunnosta) osallistuminen asunnon ja taloyhtiön kunnossapitoon (oma maksukyky / kohtuullisuus?) varautuminen asumiskustannusten muutokseen (ennakointi ja säästösuunnitelmat) vaikuttaminen asumisen ympäristöön (piha, kortteli, asuinalue) 	<ul style="list-style-type: none"> taloyhtiön hallituksen asiantuntemuksen lisääminen (kunnan tms. tietopakettit, yhteistoimintamallit) isännöitsijän ja kiinteistönhoidon toiminta asuinympäristön kehittämisen kanavat ts. asukasvuorovaikutus (asukas – kunta/kaupunki; taloyhtiö – kunta/kaupunki)
<p><i>paikkaan kiinnittyminen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> halu ottaa vastuuta asuinpaikasta ja naapurustosta ylpeys omasta asuinpaikasta 	<ul style="list-style-type: none"> asunnon ja alueen kokeminen omaksi kodiksi, omien suunnitelmien ankkurointi paikkaan tietoinen osallistuminen ja vaikuttaminen tai tietoinen vetäytyminen, oman kotipiirin rajaaminen 	<ul style="list-style-type: none"> asuinympäristön kehittämisen kanavat ts. asukasvuorovaikutus (asukas – kunta/kaupunki; taloyhtiö – kunta/kaupunki)

kentämisen erilaiset aikaperspektiivit. Asukkailla asunto ja koti ovat tässä ja nyt. Kodissa asutaan ja siihen saavutaan päivittäin. Jos kotipiiriin kohdistuu muutossuunnitelmia, vaikuttavat ne asukkaan kotisuhteeseen välittömästi, riippumatta suunnitelman aikaperspektiivistä. Asukkailla asunto on investointihyödyke, mutta koti on oma turvasatama. Jos tämä suhde koetaan uhatuksi, näyttäytyy se itsemääräämisoikeiden, suvereniteetin, loukkauksena. Muutossuunnitelmat tunkeutuvat sekä asukkaiden toimeentuloon (mm. asunnon tulkittu jälleenmyyntiarvo ja houkuttelevuus asuntomarkkinoilla) että fyysiseen koskemattomuuteen. Voimakkaimmillaan omaan kotiin kohdentuvat muutospainheet heijastuvat asukkaan hyvinvointiin:

Se on aiheuttanut semmosen jatkuvan huolen ja masennuksen, että kuin tässä meitin nyt sitten käy, että tuleeeko tästä semmonen vuosien tappelu, vai antaako periksi.

Mahdolliset suunnitelmat johdattavat asukkaat pohtimaan asunnon pikaista myyntiä – tämä ei taasen tue ajatusta asuinalueen laadun parantamisesta, jos tähän ajatellaan lukeutuvan mm. sosiaalisen kestävyuden, eli myös nykyisten asukkaiden alueella pysymisen mahdollisuuden ja halun:

M: Kyllä se semmonen pieni painajainen oli, että miten tästä selviäis, että olisko niin härski, että myis kämppänsä pois eikä puhuis (täydennysrakentamisesta) mitään, vai onko se paljastettava sitten siinä vaiheessa.

H: Kun mitään suunnitelmiahan ei ole olemassa, virallisia niin sanotusti?

M: Niin ne väittää, mä en usko ollenkaan.

Asukkaat kokevat odotettavissa olevat remontit ensisijaisesti asuntoon kohdentuvia kuluerinä, ei investointeina. Vasta korjaushankkeen jälkeen koetaan, että omaan asumiseen ja asumismukavuuteen on tehty investointi, jonka odotetaan näkyvän myös jälleenmyyntiarvossa.

Asunnon ostovaiheessa harva ostaja on valmis maksamaan merkittävää ”lisähintaa” tehdyistä remonteista. Aina ei osata edes kiinnittää huomiota tuleviin korjaustarpeisiin eikä vastikkeen nousupaineisiin. Maksuhalukkuus ankkuroituu korostetusti nykyhetkeen. Asukkaiden maksuhalukkuuteen saatetaan voida vaikuttaa, jos tulevaisuuden tarpeet kyetään viestimään riittävän ymmärrettävästi. Ikääntyvien kohdalla tämä voi merkitä turvallisuuden painottamista: uudistava korjausrakentaminen ja täydennysrakentaminen voi mahdollistaa ikääntyvien arkea tukevia innovaatioita, kuten esimerkiksi liikeanturit sekä nostettavat ja laskettavat keittiö- ja kylpyhuone- tasot (erityisryhmien asumistarpeet innovaatioina, esim. Jacobson & Pirinen 2010). Tämä kuitenkin edellyttää selkeää tavoiteasetantaa eri asukasryhmien kohdentumisesta eri kaupungin-osa-alueille ja kortteleihin.

Täydennysrakentamisen osalta on otettava kantaa, kenelle uudistuotanto suunnataan: on määriteltävä tavoitteet asukaskohderyhmittäin, ja keinot tavoitteiden saavuttamiseksi. Myös uudistavan korjausrakentamisessa on määriteltävä, kenelle asuntoja uudistetaan ja millaisin tavoittein.

Piha rakentaa sosiaalista kestävyyttä

Kaupunkimaisessa, kerrostalovaltaisessa asumisessa korttelipiha ovat mahdollisuus korttelitason yhteisöllisyyden rakentamisessa. Erityisesti Tammelan kaltaisilla kerrostaloalueilla piha ovat asukkaiden arjen keitaita, tapaamispaikkoja joissa rakennetaan yhteistä arkea mutta jae- taan myös asumiseen ja asuntoyhtiöiden päätöksentekoon liittyvää tietoa.

Asukkaiden kannalta laadukas piha on aurinkoinen, mutta kasvillisuuden ansiosta myös suo- jaa tarjoava. Pihan kalusteryhmät ja keinut kutsuvat kaiken ikäisiä oleskelemaan. Mahdollisuus kukkaistutuksiin tuo luonnon lähelle niitäkin, joiden liikkuminen on rajoittunutta. Monet asukkaat

kokevat pihat osaksi kotiaan, ja haluavat jättää kätensä jäljen myös ulkotiloihin. Hoidetut pihat rakentavat korttelin, ja edelleen koko asuinalueen identiteettiä. Pihat kokoontumis- ja tapaamispaikkoina myös edesauttavat sosiaalisten suhteiden syntymistä ja ylläpitoa.

Korjaus- ja täydennysrakentaminen koetaan uhkana pihojen käytettävyydelle ja viihtyisyydelle. Kunnan ja rakennuttajien taholta on varmistettava riittävä tiedotus ja vastuunkanto. Asukkailla on tuotava esiin rakentamisen aikainen vaikutus, sen ennakointi ja haittojen minimointi; täydennysrakentamisen varjostavan vaikutuksen totuudenmukainen esittäminen jne.

Korttelitasolla on merkitystä

Asumisen laatutarkastelussa puutteeksi koetaan yhteistilojen puute. Asukkailla olisi halua laajentaa asumistaan kodin lähistölle: erityisesti yhteisiä, niin sanottuja korttelimonitoimitiloja peräänkuulutetaan. Toiminnallisen tason lisäksi korttelilla on visuaalinen merkitys. Oman pihan puuttuessa naapurin piha voi toimia oman hyvinvoinnin lähteenä (Grahn & Stigsdotter 2003). Voidaankin puhua fyysisen saavutettavuuden lisäksi visuaalisesta saavutettavuudesta. Tiivistyvässä kaupunkiympäristössä asuin ympäristön positiiviset laatutekijät tulisi saada mahdollisimman monen kaupunkiasukkaan ulottuville. Ikääntyville oma ikkunanäkymä läheiseen puistoon tai korttelipihaan on keskeisellä sijalla hyvinvoinnin ja koetun asumisen laadun rakentamisessa.

Millä tavoin korjaus- ja täydennysrakentaminen voi edistää korttelitason kehittämistä? Voidaanko vaatia taloyhtiöiden yhteisten tilojen kehittämistä ja laatia uudenlaisia hallintamuotoja yhteistilojen edistämiseksi? Nämä ovat kysymyksiä, joita kunnan ja rakennuttajien on työskenneltävä. Lisäksi voidaan tarkastella alueellisten yhtiöiden ja osuuskuntien mahdollisuutta.

2.2.3 Asukkaan päätöksenteko ja asumisen odotukset

Erityisesti täydennysrakentamisessa ja uudistavassa korjausrakentamisessa vedotaan rationaaliseen ajatteluun. Ei ole mielekäästä päästää kiinteistöjä niin huonoon kuntoon, että korjaustoimenpiteet muuttuvat kohtuuttoman kalliiksi. Edullisempaa olisi oikea-aikainen ja suunnitelmallinen kiinteistöjen kunnossapito sekä korjaaminen.

On kuitenkin huomattava, että asumisen valinnat ja päätöksenteko ovat tilannesidonnaiset. Tällä tarkoitetaan sitä, että uuden asunnon valinnassa painotetaan eri tekijöitä kuin tilanteessa, jossa valinnat ja päätökset koskevat nykyistä asuntoa ja asumista (taulukko 1, kuva 3). Täydennysrakentamisella ja uudistavalla korjausrakentamisella voidaankin tunnistaa eri kohderyhmiä kohderyhmää:

- asukkaat, joiden nykyasuntoa korjataan
- asukkaat, joiden asuin ympäristöä täydennysrakennetaan
- asukkaat, joiden ajatellaan kiinnostuvan peruskorjatuista asunnosta
- asukkaat, joiden ajatellaan kiinnostuvan uudistuotannosta olemassa olevalla asuinalueella.

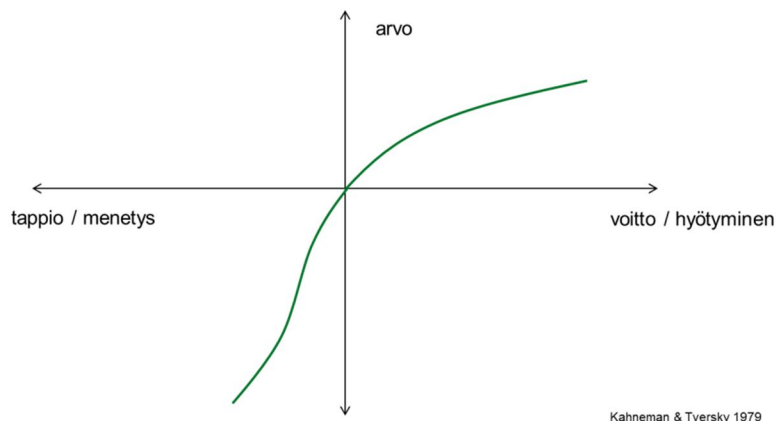
Tässä julkaisussa keskitytään alueella jo asuviin asukkaisiin, sekä heidän suhtautumiseensa uudistavaan korjausrakentamiseen ja täydennysrakentamiseen. Tästä näkökulmasta päätöksentekoa ja valmiutta muutoksiin leimaa asukkaiden alkuperäiset syyt hakeutua alueelle ja nykyiseen asuntoon, sekä asumisessa koetut positiiviset ja negatiiviset laatutekijät.

Päätöksenteko ja asukkaiden taipumukset

Uudistava korjausrakentaminen vetoaa nykyisiin asukkaisiin, kun sen tuomat hyödyt nähdään riskejä suurempina, ja mahdollisuutena ylläpitää omaa nykyasumisen tasoa, ehkä jopa parantaa sitä. Haasteena on, millä tavoin korjauskustannukset katetaan. Monet toimijat tarjoavat vastaukseksi täydennysrakentamista, joka kuitenkin näyttäytyy ongelmallisena asukkaiden päätöksenteossa.

Kahneman & Tversky (1979) (kuva 4) ovat tunnistaneeet taipumuksen painottaa tappion mahdollisuutta suhteessa voittoon. Kun asukkailta peräänkuulutetaan pohdintoja, millä tavoin korjaus- ja täydennysrakentaminen oman asunnon ja asuinalueen arvoon vaikuttaa, asukkaat puntaroivat sekä mahdollisuuksia ja uhkia. Kahneman & Tverskyn ajatuksia mukailleen mahdolliset uhat näyttävät hyöty/tappiolaskelmissa painokkaampina. Kun täydennys- ja korjausrakentaminen linkitetään samaksi päätökseksi, on asukkaalle luontevampaa lykätä päätöksentekoa tai vastustaa muutoksia.

Ihmisille on luontaista taipumus suosia niin sanottua "status quo"-tilaa (vrt. esimerkiksi Kahneman ym. 1991). Asumisessa oma vakiintunut tila syntyy asunnon, asuinympäristön, toimintojen, sosiaalisen ympäristön ja näihin liittyvien tekijöiden kautta. Jos nykyasumisessa ei koeta merkittäviä puutteita, ei muutoksiakaan toivota.



Kuva 4. Tappion tai menetyksen mahdollisuus **koetaan** voimakkaammin kuin voiton mahdollisuus. Valtaosa ihmisistä on todettu ennemmin riskin karttajiksi kuin voittoa tavoitteleviksi (Kahneman & Tversky 1979).

Asuminen opettaa ja johdattaa päätöksentekoa

Asumiseen liittyvät muutokset ja muutostarpeet on suhteutettava asukkaiden kokemuksellisuuteen: miksi ja miten tiettyyn asumiseen on päädytty. Tässä tarkastelussa keskeistä on tunnistaa asukkaan valintaprosessi ja myöhempi laadun arviointi. Asumisen eri vaiheita (nykyinen asukas ja asuntoa etsivä "uusi asukas") kokevat ja arvioivat asumisen laatua erilaisista näkökulmista. Näitä arviointien eroavaisuuksia tarkastellaan kuvassa 5.

Koska asunto on hyödykkeenä yksilöllinen, joutuu asukas/kotitalous tekemään eri ominaisuuksien kesken kompromisseja – kun yksi ominaisuus saadaan ehkä parempana kuin ennakoitu, saatetaan toisesta ominaisuudesta joutua luopumaan. Asuntoa etsivä asettaa lähtökohteisesti niin sanottuja minimikriteereitä, eli asunnossa on oltava tiettyjä ominaisuuksia (esim. parveke), mutta näitä ominaisuuksia ei aina määritellä tarkemmin (kuten parvekkeen käytettävyys ja sen sijainti suhteessa ympäristöön). Asukkaiden asumiskokemus määrittää osaltaan sen, mihin kiinnitetään huomiota ja miten Näin on havaittu tapahtuvan erityisesti asumisuran alussa sekä asumismuotoa vaihdettaessa (Hasu 2010). Sirgy ym. (2005) ovat todenneet, että asumisuransa alkuvaiheessa olevat ovat tyytyväisempiä asumisvalintoihinsa, jos ovat painottaneet asunnon symbolisia ominaisuuksia. Kokemuksen kasvaessa toiminnalliset ominaisuudet

saavat suuremman painoarvon asunnon valinnassa. Käytännössä tämä merkitsee sitä, että asukkaat oppivat asumisessaan eri ominaisuuksien merkityksestä ja siitä, mikä itselle on tärkeää. Toiminnallisten ominaisuuksien painoarvon lisääntyminen ei kuitenkaan poista symbolisten arvojen merkitystä.

UUSI ASUKAS		NYKYINEN ASUKAS
Alue ja kortteli valitaan sen nykyominaisuuksien mukaan.	Sijainti	Täydennysrakentaminen muuttaa aluetta suhteessa omiin laatuksiterieihin.
Arvioidaan hankintahetkeen, sen hetkisen maksukykyyn mukaan.	Hinta ja asumiskulut (kk)	Muuttuvia asumiskustannuksia ei ole budjetoitu asukkaan omaan taloudens-pitöön - onko muutettava pois?
Arvioidaan huoneiden käyttö-tarkoituksen ja lukumäärän mukaan.	Asunnon pohja ja huoneiden lkm	Huoneiden lukumäärää tärkeämpää on niiden käytettävyys ja muunneltavuus omiin muuttuviin tarpeisiin.
Ominaisuuden olemassaolo tärkeämpää kuin käytettävyys.	Piha	Tärkeintä on pihan käytettävyys, valoisuus ja viihtyisyys.
Pysäköintipaikka saatavilla riittävän läheltä suhteessa omiin tarpeisiin.	Pysäköinti	Pysäköinti siellä, mikä osoittautunut arjessa toimivaksi.
Palveluiden tarjonta omia odotuksia vastaava.	Palvelut	Peruspalvelut ja niiden saatavuus, sekä liikenteen maltillisuus.
Virkistysalueiden ja puistojen sijainti.	Virkistys	Virkistysalueiden ja puistojen melu-tomuus, käytettävyys ja esteettisyys.
Jos näkymät eivät miellytä, ei asuntoa hankita, jos tarjolla on muita vaihtoehtoja	Näkymät	Mitä pidempään asunnossa asutaan, sitä luonnollisemmaksi osaksi kotia näkymät muodostuvat.
	jne.	

Kuva 5. Asukkaan ensisijainen vaikutuskeino on asunnon valinnassa tehdyt päätökset. Tämä yksinkertaistettu vertailu kuvaa eri asumisvaiheissa tunnistettuja suhtautumiseroja erilaisiin asuntoon liittyviin valinta- ja laadunarviointikriteereihin (vrt. taulukko 1).

Asukkaat pyrkivät tasapainoon

Täydennys- ja korjausrakentamisen osalta asukkaiden asunto pysyy lähtökohtaisesti samana. Hyväksi koetut ominaisuudet (asumisen edullisuus, rauhallisuus, näkymät) ovat ehkä saaneet aiempaa suuremman painoarvon, odotuksia vastaamattomat tekijät (esim. palveluiden saavutettavuus) on ehkä pudotettu omasta laatulistaasta pois. Toisin sanoen, asukkaat sopeuttavat omat laatuvaatimuksensa asumisensa todellisuuteen, joka on subjektiivinen.

Asumisen tasapainohakuisuutta on kuvattu eri teorioiden kautta, joista esimerkkinä voidaan mainita yksityisyyden tasapaino (Altman 1975) tai ihminen-ympäristö-sopivuussuhde (Person-Environment Compatibility; mm. Kaplan 1983). Regöeczi (2003) on tunnistanut asumisessa koetun ahtauden (näkyvien menetys täydennysrakentamisen vuoksi luo vaikutelman asumisen väljyyden menetyksestä) vaikuttavan asukkaiden käyttäytymiseen vetäytymisenä tai aggressiivisena käyttäytymisenä. Vastaavat käyttäytymistavat on tunnistettavissa Altmanin yksityisyyden tasapainotilan tavoittelussa; jos yksilö kokee, ettei hänellä ole riittävästi yksityisyyttä omassa asumisessaan, saattaa hän vetäytyä naapurikontakteista tai hän ottaa oman tilansa esimerkiksi aggressiivisen käyttäytymisen kautta.

Taloustieteissä (kuluttajakäyttäytyminen) on tunnistettu yhteensopivuus ja jatkuvuus (Sirgy ym. 2005) jotka ovat rinnastettavissa ihminen-ympäristö-suhteen tarkasteluun (Kaplan 1983). Tässä yhteensopivuustarkastelussa on todettu, että yksilön hyvinvointia edistää yhteensopivuus oman asuin-ympäristön kanssa. Tarkastelun haasteena on ollut vaikeus tunnistaa yksilön mahdollisuudet muokata asuin-ympäristöään; jos asuin-ympäristö ei vastaa omaa tasapainotavoitetta, nähdään muuttaminen luontevaksi ja hyväksytyksi ratkaisuksi. Kun asuin-ympäristötarkasteluun

lisätään koti/asunto, muuttuu tarkastelunäkökulma: yksi kodin keskeisiksi tunnistetuista ominaisuuksista on mahdollisuus muokata kotia omaksi jatkeeksi, minäkuvaksi. Kodin muokattavuus kuvaa samalla mahdollisuutta vaikuttaa yksilön ja ympäristön tasapainosuhteeseen.

Asukkaan ei kuitenkaan aina kannata muuttaa kotiaan tasapainotilaan pyrkiessään. Muutokset saattavat vaatia kohtuuttomia taloudellisia panostuksia tai ne saattavat muuttaa kodin keskeisiä laatuominaisuuksia. Joskus tasapainotilan löytää helpommalla, tai halvemmallä, esimerkiksi muuttamalla pois. Lisäksi on otettava huomioon koko kotitalous – eri yksilöillä voi olla erilainen tasapainotila. Asukkaat ovatkin merkittävän haasteen edessä, kun heidän on arvioitava oman asumisensa kustannustason ja kodin muuttumista tilanteessa, jossa kotia kohtaa uudistavan korjausrakentamisen ja täydennysrakentamisen toimenpiteet. Tätä haastetta tarkastellaan seuraavaksi asukkaiden valintojen ja päätöksenteon todellisuudessa.

Kodin laatutekijät

Asukkaiden päätöksentekoa kuvataan usein irrationaalisenä, ei-faktoihin perustuvana, tunneperusteisena suhtautumisena. Rationaalinen päätöksenteko nähdään perustuvan laskennallisiin esimerkkeihin, joissa tavoitteena on osoittaa korjaustoimenpiteiden ja toisaalta täydennysrakentamisen mahdollistavat taloudelliset edut.

Asukasnäkökulma korostaa kodin merkitystä asumisen muutokseen suhtautumisessa. Asunto, josta vuosien saatossa muokkautuu koti, on asukkaan turvasatama, paikka, joka on muokattu omien mieltymysten mukaan, jopa ”oman minuuden jatkeeksi”. Toisin sanoen, asuntoon liittyy paljon tunneperusteisia, ei määriteltävissä olevia ominaisuuksia.

Asunnon valinnassa sekä symboliset että funktionaaliset ominaisuudet ovat merkittäviä (Sirgy ym. 2005). Asumisen aikana, kodin muokkautumisen prosessissa, nämä tekijät saavat uusia painoarvoja. Osa tekijöistä menettää merkitystään, osan huomataan toteutuvan vastoin odotuksia, osa laatutekijöistä tunnistetaan vasta asumisen aikana. Erityisesti sosiaalinen ympäristö (mm. naapurit) sekä asunnon muokattavuus ovat tekijöitä, jotka paljastuvat vasta asumiskokemuksessa. Varastotilat, asunnon käytettävyys sekä asunnosta avautuvat näkymät ovat valintahetkellä niin sanotusti minimikriteereitä, mutta käytön myötä ne saavat laadullista sisältöä, eli siirrytään minimistä laatuun (Hasu 2010).

Minimikriteerit suhteessa laatutekijöihin paljastavat alueella jo asuvien ja sinne vasta muuttavien asukkaiden eron. Erot näkyvät paitsi asuntojen toimivuuden arvioinnissa, myös asuntojen ulkopuolisen tilan arvioinnissa. Asuinalueiden muutos ei ole uhkakuvaa suunnittelijoille, rakentajille eikä uudisasukkaille, jotka ottavat alueen annettuna. Uhkakuvat konkretisoituvat ensisijaisesti nykyasukkaille.

Asumisen valinnat – elämäntilanne

Täydennysrakentamisen ja uudistavan korjausrakentamisen tavoitteissa keskeistä on hahmottaa asumisen elämänkaaren vaihe. Asuntoalueiden ja asuntojen houkuttelevuutta tulkitaan monesti uutta asuntoa etsivän näkökulmasta. Kuitenkin asumisen aikainen laadunarviointi eroaa asunnon valintahetken laatukriteereistä. Siksi asumiseen liittyvä argumentointi ei puhuttele samalla tavalla alueella asuvia kuin alueelle muuttavia.

Keskeistä olisi tunnistaa eri asunto- ja asuinaluesuunnittelun kannalta keskeiset asukasryhmät tarvepainotuksineen, ja pyrkiä takaamaan tärkeiksi koettujen ominaisuuksien tarjonta, niin asunto- kuin asuinaluetasolla. Karikoituja esimerkkejä:

- opiskelija, ensimmäiseen asuntoon muuttava: arvostaa asumisen edullisuutta (saavutettavuus) ja sijaintia (liikkumismahdollisuudet). Lisähyötyä asukkaat saavat asunnon muokattavuudesta (personointi).
- yksin asuva (30–45 v.): arvostaa asunnon keskeistä sijaintia suhteessa palveluihin, samalla asumisen rauhallisuutta (ääneneristys) ja esteettisyyttä (esim. arkkitehtuuri, korttelipiha).

- nuori lapsiperhe: asunnon toimiva pohja, muuntelu arjessa, kohtuuhintaisuus; asuntoyhtiön samanhenkisyys/suvaitsevaisuus; keskeisten palveluiden saavutettavuus (leikkipaikka, puisto, päiväkotitms., lähikauppa)
- asumisurallaan edennyt lapsiperhe: asunnon ääneneristys, huoneiden väljyys, yhdessä-olo ja yksityisyys; asuinalueella liikkumismahdollisuudet (aikuiset/nuoret/lapset) ja tätä kautta esim. harrasteiden saavutettavuus; koulujen sijainti, myös maine.
- kolmannen iän aktiiviset asukkaat (55+ v.): asumisessa arvostetaan väljyyttä, niin yksin- kuin kaksin asuttaessa; jos väljyyttä ei ole mahdollista saada omassa asunnossa, haetaan sitä ikkunanäkymistä, jolloin keskeiseksi nousee alueen rakennetun ja rakentamatoman suhde. Asuinalueella arvostetaan kohtuullisia palveluita (kauppa, ruokapaikka, posti, apteekki, terveyspalvelut, kirjasto), erikoiskauppoihin ollaan valmiit matkustamaan. Asuinalueella arvostetaan rauhallisuutta. Oma parveke tai terassi lisää asumismukavuutta, edellyttäen että ulkotila ei ole meluinen.
- vanhenevat asukkaat (75+ v. tai sairastavat): asumisessa arvostetaan asuntoa, joka auttaa jaksamaan arjessa. Laskettavat/nostettavat työtasot ja liikuntarajoitteisille suunnitellut kylpyhuonekalusteet ovat esimerkkejä ikääntyvien kotona selviytymistä edesauttavista ominaisuuksista. Tärkeäksi koetaan vehreät ikkunanäkymät, jotka koetaan arkea rikastuttaviksi ja luontokontaktin säilyttäväksi. Kesällä kukkaistutusten hoitaminen parvekkeella ja/tai pihalla ylläpitää jaksamista. Alueen hyvä hoitotaso talvella luo turvallisuutta ja elämänlaatua.

Yhteistä valtaosalle asukkaiden arvostuksista on mm. asunnon (joka muokkautuu kodiksi) sopivuus omiin sen hetkisiin tarpeisiin – tulevaisuuden tarpeita harvemmin arvioidaan, paitsi esimerkiksi sairauden etenemisen ennakoinnissa. Asuminen on kallista, eikä tulevaisuuden odotuksiin ole usein varaa sijoittaa. Asunnossa tärkeäksi koetaan sen valoisuus ja pohjan toimivuus – tilavat makuuhuoneet, käytännöllinen keittiö sekä oman asunnon väljät ja/tai hyvin suunnitellut pesutilat saavat kerrostaloasumisessa kiitosta. Ikääntyville ja liikuntarajoitteisille, sekä pienten lasten perheille alueellinen esteettömyys on tärkeä asia.

Monet yhteisöllisyyttä edistävät toiminnot voidaan etsiä omaa tonttia etäämmältä – oleskelu- ja leikkipaikat voivat sijaita korttelissa tai lähialueella. Näin jyvitetään hoitokustannuksia, ja saadaan monipuolisempaa tarjontaa eri käyttäjäryhmille ja käyttötarpeisiin. Yhteistilojen suunnittelussa kohderyhmien tunnistaminen on tärkeää, mutta myös muutosten ennakointi: tilojen muuntojous- tavuus onkin toivottava.

Suhtautuminen korjausrakentamiseen

Nykyisen asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiön yhtiökokouksessa (tilinpäätös) on esitettävä vuosittain hallituksen laatima/laadittama kirjallinen kunnossapitotarveselvitys korjaustarpeista seuraavan viiden vuoden aikana, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin..

Asukkaiden asumisuran vaihe vaikuttaa tapaan, jolla suhtaudutaan korjausrakentamiseen tai siihen varautumiseen. Jos kotitalous arvioi vaihtavansa kotiaan muutaman vuoden sisään, ei esimerkiksi korjausrahastoon haluta jättää rahaa sisään. Myös asukkaiden iäkkyyys on haaste: moni kokee mielekkäämmäksi asua nykytilanteessa ja jättää mahdolliset korjaukset asunnon seuraavalle omistajalle.

”Että (tässä yhtiössä putket) on tehty kunnon tavarasta, mutta näähän on semmosia asioita, että ne tulee sitten kuin salama kirkkaalta taivaalta, että vähän aikaa jossain vuotaa, mutta mäkin oon sitä tosiaan ajatellu, että se ei oo ehkä meidän päänsärky.”

Suhtautuminen korjausrakentamiseen on näin ollen suhteessa oman asumisuran vaiheeseen. Tässä asumisuralla tarkoitetaan asumisen lineaarista elämäntilannetta, käsitystä siitä pysytäänkö

nykyisessä asunnossa, kuinka pitkään ja mihin suuntaan seuraava asuminen asukastaan vie. Vaikka kiinteistön kunnossapidon merkitys ymmärretään, nousee oma asumismukavuus ja asumiskustannusten hallinta lyhyellä tähtämellä ensisijalle. Toisin sanoen, remontit nähdään enemmän kustannuseränä kuin investointina, joka lisäisi asunnon jälleenmyyntiarvoa.

Täydennysrakentamisen mahdollisuuksien tuottamia käyttäytymismalleja

Ympäristöön suunnitellut muutokset, kuten täydennysrakentaminen, koetaan asukasnäkökulmasta monesti uhkana – muuttaisihan se totuttua tasapainotilaa. Asukkaille uhkakuvat ovat todellisia, ja suunnittelijoiden tutkielmat täydennysrakentamisen mahdollisuuksista tulkitaan kirjaimellisesti. Vaikutuskanava löytyy tiedon saannin mahdollisuuksista ja vaikuttamiskanavista. Näihin toimijat pystyvät vaikuttamaan monin eri tavoin.

Tiedotustarpeiden avaaminen edellyttää asukasnäkökulman ymmärrystä. Sillä vaikka uudistava korjausrakentaminen ja/tai täydennysrakentaminen pitkällä aikatahtämellä lisääisivät alueen haluttavuutta ja asunnon arvoa, erityisesti *omistusasunnoissa asuvat asukkaat kokevat lyhyen tähtäimen vaikutukset asunnon arvoon negatiivisesti vaikuttaviksi*. Esimerkiksi:

- **Suunnitelmia on, toteutuksesta ei tietoa: ”ostajien pelote”.** Kotitalouksien varallisuudesta suurin osa on sidottu asuntoon. Se, millaisena oman asunnon jälleenmyyntiarvo koetaan, vaikuttaa jopa asumistyytyväisyyteen. Jos omaan asuntoon /asuinkortteliin tai sen välittömään läheisyyteen tiedetään kohdistuvan suunnitelmia, vaikuttaa tämä asukkaisiin monellakin tavalla. Vahvimpana nousee esiin epävarmuus tulevasta – jos elämässä käykin jotain, mikä vaatii asunnon myymistä, miten ostajat suhtautuvat epävarmoihin suunnitelmiin? Tutkimushavainnoinnin perusteella epävarmuustekijät vähentävät ostohalukkuutta (ostajaehdokkaiden määrää), mikä taas luo otollisen tilanteen pyyntihinnasta tinkimiseen. Toisin sanoen, muutossuunnitelmat laskevat asunnon jälleenmyyntihintaa.
- **Korjaus-/täydennysrakentamisen aikainen toiminta: ”asumisen epämukavuus”.** Monella asukkaalla on joko omakohtaisia tai lähipiiristä kuultuja kokemuksia remonttien haasteista. Lähtökohtaisesti asenne on siis epäilevä, ja kokemukset negatiivisvoittoisia. Suunnitelmien mukaankin etenevä korjausrakentaminen vaikuttaa asukkaiden arkea vaikeuttavasti. Erityisesti lapsiperheet sekä ikääntyneet asukkaat voivat kokea putkiremontin tai vastaavan niin haasteellisena, että mieluummin lykkäävät siihen ryhtymistä tai muuttavat kokonaan toiseen kohteeseen.
- **Päätöksenteon haasteet: ”eripuraa taloyhtiöön”.** Asukkaan arjessa kaikki julkisuuteen nousseet tai huhuina liikkuvat suunnitelmat näyttävät jokseenkin tasavertaisina. Riippumatta suunnitelmien ”lopullisuudesta” asukkaat ottavat asioihin kantaa, tietoisesti tai tahtomattaankin. Asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa asukkaita pohdituttaa erityisesti täydennysrakentamisen vaikutusten kohdentumisen epätasapaino. Koetaan, että ne, joille välitöntä haittaa ei aiheudu, eivät välitä. Vastuu vaikuttamisesta jääkin harvoille. Koska päätöksenteossa enemmistön kanta ratkaisee, saattavat haittaa kokevat jäädä vaille ymmärrystä jopa omassa yhtiössään.
- **Yhtiömuodossa korostuu myös asukkaiden eri persoonallisuudet.** Uhkien vallitessa piirteet kärjistyvät, ja luovat osaltaan lisää epävarmuutta muutoinkin vaikeaan päätöksentekoon:

”No sehän (täydennysrakentaminen) on ollu tässä nyt tapetilla niin, että täällä (taloyhtiössä) ei kohta tervehditä toisia. Keväästä saakka täällä on ollu semmonen kauhee junttaporukka tätä kaavaa vastaan, ja myös koko Tammelan tiivistämistä vastaan, jonka mä osittain ymmärrän, mutta en sitä raivoa, millä sitä ajettiin läpi. Kun täällä kerättiin nimiä, niin täällä on pari vanhempaa ihmistä, niin ne sanoivat, että he pelkäs sitä nimien kerääjää, että se oli

niin raivopäinen kun se tuli, että sun on pakko allekirjoittaa tää, että me emme hyväksy, ja sehän sai sitten ihmisiä puolellensa.”

Asukaskertomuksissa tulee selvästi läpi se, mitä epätietous luo yhdistettynä pelkoon. Pelko liittyy omaan kotiin ja kotipiiriin koettuun uhkaan, ja oman itsemääräämisoikeuden menettämiseen. Epätietous syntyy, kun aiemmat kokemukset yhdistyvät kuvitelmiin ja käsityksiin toimintatavoista. Kaikki tämä kulminoituu taloyhtiöiden osakkaiden välisissä kohtaamisissa – silti taloyhtiöiden hallituksilta ja asukkaiden muodostamilta yhtiökokouksilta odotetaan rationaalista, eittunneperäistä päätöksentekokykyä.

Tutkimusten mukaan rationaalisuutta ei edes synny ilman tunnetta (Klein 2010). Toisaalta päätöksenteon tutkimuksessa on havaittu, kuten aiemmin jo todettiin, että ihmiset ”taistelevat” menetyksen mahdollisuutta vastaan ponnekkaammin, kuin mitä heille tarjotaan mahdollisuuksia ”voittoon” (mm. Kahneman & Tversky 1979). Täydennysrakentamisen kohdalla tämä merkitsee sitä, että asukkaat eivät ole niinkään kiinnostuneita tonttimaan myynnin tuomasta voitosta kuin mitä pelkäävät muutosten tuomia negatiivisia vaikutuksia, tai jopa hetkellistäkin negatiivista vaikutusta asunnon jälleenyntiarvoon.

Asukkaille asuinympäristön viihtyisyyttä perustelevat suunnitelmat, kuten pysäköintipaikkojen vieminen maan alle, näyttävät niinkin ikään uhkakuvana. Tappio tai menetys ei asumisen yhteydessä ole vain rahalliseen riskiin liittyvää, vaan voi ilmentyä asumisen sujuvuudessa. Mihin on totuttu, siitä on vaikea luopua, jos muutos vaikeuttaisi arjen sujumista:

”Mä kuljen kyllä bussilla tonne kaupunkiin, muahan ei sinne omalla autolla sais, ei siinä oo mitään järkeä lähteä. Ja mökille en bussilla mene, koska aina on jumalaton määrä tavaraa, että se on sitten taksi ainoa. Vaikka bussi kulkee kyllä ihan lähelle, no tästä on kyllä matkaa tonne Itsenäisyydenkadulle, mutta ei tulis mieleenkään lähteä bussilla mihinkään mökille.”

Taloyhtiöt ja muutospaineet: hallitus ja yhtiökokous avainasemassa

Kaupunkimaisessa asumisessa hallintamuodot painottuvat taloyhtiöihin. Tällöin asukkaat ovat korjaus- ja täydennysrakentamisen kysymyksissä päätöksentekijöinä osa suurempaa yhteisöä, kuten asunto-osakeyhtiötä.

”Juu, meillä on ollu tähän asti erinomainen yhteishenki. Meillä oli yks ihminen tässä talossa, joka alunperin on ollu semmonen kokoova voima. Pitäis olla aina joku, joka talossa, joka osaa kerätä ihmiset yhteen, ja pitää pikkusen sitten huolta siitä, että mitään isompia kommervenkejä. No meillä ei oo kyllä ollu, erimielisyyksiä kyllä, mutta ei mitään isompaa ennen tätä. Nyt en sitten tiedä, kuinka jatkuu.”

Omistusmuodolla on keskeinen rooli – tutkimusten ja havaintojen mukaan vuokra-asukkaat eivät sitoudu asuinalueeseen ja esimerkiksi kortteliin samalla intensiteetillä kuin omistusasukkaat (mm. Brown ym. 2003). Myös suhtautuminen korjaustarpeisiin on kytköksissä omistusmuotoon sekä odotuksiin alueen pysyvyydestä tai kehitymisestä.

Taloyhtiöiden päätöksentekuelimet ovat taloyhtiön hallitus ja yhtiökokous. Taloyhtiön hallitus on valmisteleva elin, joka kokoaa tiedon ja tekee yhteistyötä isännöitsijän kanssa. Yhtiökokous tekee päätökset hallituksen esittelyjen perusteella. Asukasnäkökulmasta kriittisenä pisteenä voidaan nähdä taloyhtiön hallinnoinnin ja isännöinnin. Jos hallituksen puheenjohtaja, ja hallitus yleensä, on avoin ja osakkaita aidosti kuunteleva, ja yhteistyö isännöitsijän kanssa toimivaa, vuorovaikutus on luontevaa ja yhtiökokouksessa vallitsee todennäköisemmin luottamuksen ilmapiiri. Haasteen luovat yhtiöt, joissa vallitsee epäluottamus hallituksen ja asukkaiden kesken. Tutkimushavainnoinnin perusteella avoimet hallitukset ovat avoimia yhteistyölle muiden taloyhtiöiden kanssa, päinvastoin kuin epäluottamuksessa toimivat hallitukset. Jälkimmäiset taloyhtiöt vaikuttavat toteuttavan korjaustoimia takapainotteisesti; asukaskertomusten mukaan näissä

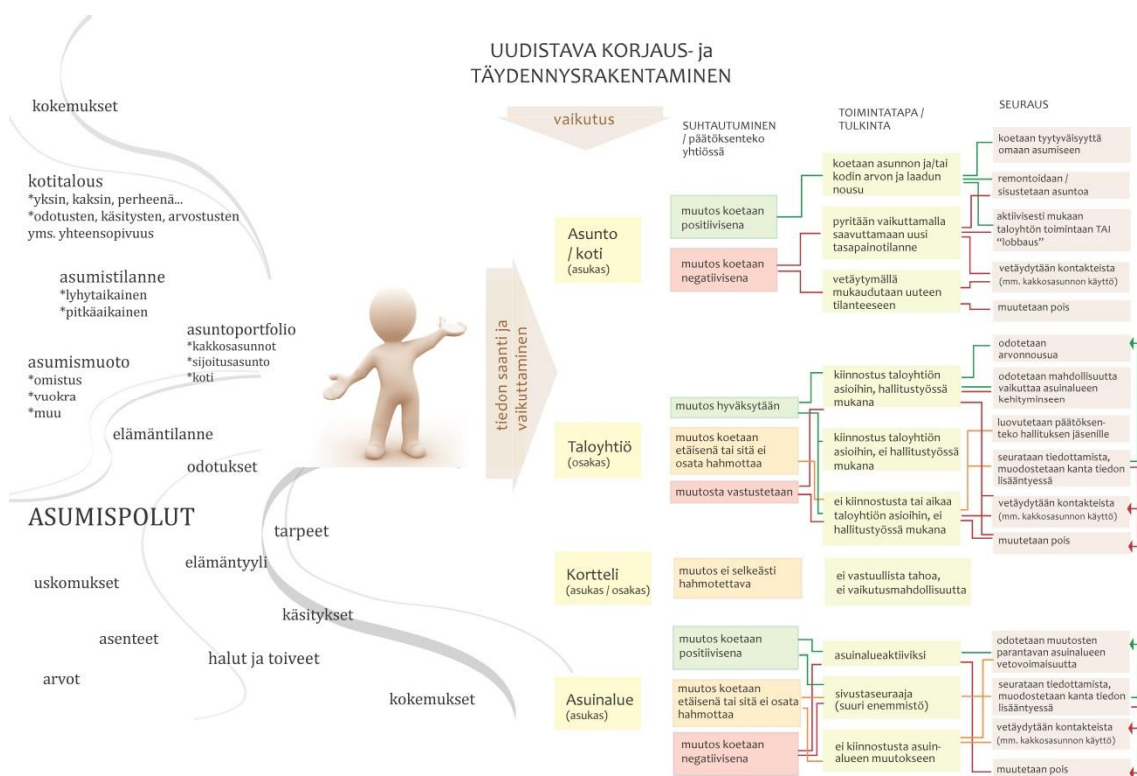
yhtiöissä yhtiövastikkeet ovat korkeammat ja asukkaiden vaikutusmahdollisuudet vähäisemmät. Jatkossa taloyhtiödynamiikka vaatii oman analyysinsä.

2.2.4 Uudistava korjaus- ja täydennysrakentaminen, yhdessä vai erikseen?

Asukkaille uudistavan korjausrakentamisen ja täydennysrakentamisen yhteen kiedottua suhdetta perustellaan täydennysrakentamisen tuottamalla tulolla, jota voidaan käyttää kattamaan korjausrakentamisen kustannuksia. Lisäetuna täydennysrakentaminen lisää asuinalueen houkuttelevuutta.

Asukkaiden kannalta vaihtoehdot näyttävät kuitenkin päälle liimattuina – todellisuudessa uudistava korjausrakentaminen ja täydennysrakentaminen erottautuvat asukasnäkökulmassa erillisinä toimenpiteinä. Taloyhtiössä asukkaat suosivat korjaustoimenpiteiden vaiheittaista toteuttamista, mikä mahdollistaa useassa tapauksessa asunnossa asumisen myös korjausrakentamisen aikana (mm. julkisivu- ja hissiremontit). Vaiheittainen toteuttaminen ilman kytkentöjä muuhun päätöksentekoon tekee tavoitteista myös hallittavampia ja ymmärrettävämpiä.

Katse kääntyykin keinoihin hallita korjausrakentamisen kustannuksia muilla tavoin kuin epävarmana näyttävällä täydennysrakentamisella. Taloyhtiöiden yhteistoiminta näyttää tässä tavoitteessa keskeisenä keinona hallita korjausrakentamista ja saavuttaa volyymin kautta kustannusetuja. Täydennysrakentamisen käsittely hyötyy niin ikään taloyhtiöiden yhteistyöstä, sillä täydennysrakentamisen vaikutukset ulottuvat aina tonttirajoja laajemmalle, niin positiivisessa kuin negatiivisessa vaikutuksessa. Näitä käsitellään julkaisun luvussa 3.



Kuva 6. Asumispolut taustoittavat asukkaan suhtautumista asunnon, taloyhtiön ja asuinalueen muutoksiin.

Asukkaiden suhtautumista täydennysrakentamiseen ja korjaustoiminnan muutoksiin on tarkasteltu kuvassa 6. Kuvio havainnollistaa asukkaan kokemusmaailman: asumisen mahdollisuuksien kokemiseen vaikuttaa sekä asukkaan asumisen kokemukset että nykyinen elämäntilanne, myös käsitykset tulevaisuuden mahdollisuuksista.

Omaan asuntoon kohdentuvat muutokset koetaan joko enemmän positiivisina tai negatiivisina – välimuotoa ei lopulta ole. Suhtautumista ohjaa niin rationaaliset kuin tuntemuksiin perustuvat tekijät. Taloyhtiötasolla asukkailta odotetaan selkeää kannan muodostusta, ennemmin tai myöhemmin. Tällä tasolla argumentointi keskittyy rationaalisesti ilmaistaviin tekijöihin. Päätöksiä ohjaa toisin sanoen enemmän esimerkiksi odotus arvonnoususta kuin asumisen laadun paranemisesta – silti kyseinen odotus liittyy osakkaan kotiin, omaan asuntoon. Kolmas vaikutustaso on useiden taloyhtiöiden muodostama kortteli. Nykykäytännössämme korttelitasolle ei löydy intressivastuullista, vaikka kortteli saattaa visuaalisesti muodostaa eheän kokonaisuuden, sosiaalisesti yhteisön ja taloudellisesti kustannussäästöjä yhteisten korjausrakentamishankkeiden muodossa. Asuinaluetaso etäännyttyä asukkaasta ja taloyhtiöstä, siihen on vaikea vaikuttaa, mutta esimerkiksi toistuvat pettymykset asukasaktiivisuudessa saattavat ajaa ihmiset nykyalueeltaan pois, tai vähintäänkin vetäytymään aiemmin mielekkääksi kokemasta elämäntavasta.

2.3 Vancouverin mallin mahdollisuudet – ”Living first”

Täydennys- ja aluekehitystavoitteissa on mahdollista löytää maailmalta hyviä esimerkkejä. Yksi näistä esimerkeistä on niin kutsuttu Vancouverin malli. ”The Livable Region Strategic Plan” on Suur-Vancouverin alueellinen kasvustrategia, joka liitettiin osaksi metropolialueen toimintapolitiikkaa 1996. Tämä strategiasuunnitelma on käytössä kaikilla hallinnon tasoilla, mutta myös esimerkiksi yksityisellä sektorilla. Suunnitelmasta hyötyvät kaikki toimijat julkisista yksittäisiin asukkaisiin sekä yhteisöihin, sillä se perustelee ja kiteyttää Vancouverin metropolialueen vision, sisältäen muun muassa maankäytön ja liikennetarkaisuiden periaatteet.

Vancouverin metropolialueen strategisen suunnittelun kulmakivet nojaavat neljään periaatteeseen:

1. **Vihervyöhykkeiden suojelu.** Metropolialueen luontotyytit on luokiteltu neljään luokkaan, kuten tärkeisiin vedenjakaja- ja tulva-alueisiin sekä ulkoilun ja virkistytymisen kannalta tärkeisiin maisema- ja puistoalueisiin. Näiden säilyminen turvataan suunnittelulla.
2. **Valmiiden yhteisöjen rakentaminen.** Vancouverin seutu käsittää ydinkeskustan (downtown) lisäksi 8 seudullista ja 13 kunnallista keskustaa. Rakentaminen ja palvelut keskittyvät ensisijaisesti näihin keskustoihin, mutta tarvittaessa kunnat voivat täydentää verkostoa muilla keskuksilla. Kaiken kehittämisen tavoitteena on vastata entistä paremmin asukkaiden arjen tarpeisiin, ei vain asumisen, vaan elämisen kokonaisuudessa.
3. **Tiiviin metropoliseudun aikaansaaminen.** Strategiset suunnitelmat määrittävät ne alueet, joille seudun kasvu keskitetään. Määrittelyllä vähennetään vihervyöhykkeille kohdistuvia paineita, vahvistetaan nykyistä kaupunkiympäristön palvelutasoa sekä vähennetään hiilipäästöjä.
4. **Liikennejärjestelmän valinnaisuuden lisääminen.** Seudun sisäisiä liikenneyhteyksiä vahvistetaan ja asumisen arjen sujuvuutta edesautetaan parantamalla kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen käyttömahdollisuuksia sekä lisäämällä valinnaisuutta eri kulkumuotojen suhteen.

Vancouverissa seurataan systemaattisesti vuonna 1996 hyväksytyt seutustrategian toteutumista: vuotuista seuranta varten on jokaista pääkohtaa varten määritelty 6–10 indikaattoria, jotka toimivat samalla suunnittelua ohjaavina periaatteina. Vancouverin mallissa keskeistä on suunnittelun, ohjauksen ja toteutuksen kiinteä suhde. Lisäksi suunnitelmien toteutumista seurataan systemaattisesti joka toteutustasolla. Seurantatulokset raportoidaan sekä päättäjille että asukkailla, kullekin räätälöidystä muodosta. Asukkaiden näkökulmasta ymmärrettävä viestintä luo kiinnostusta ja halua osallistua alueiden asumisen aikaiseen kehittämiseen. (Livable Region Strategic Plan; Staffans 2010a)

Vancouverin malli ei luonnollisestikaan ole täydellinen, ja myös siihen vaikuttaa poliittisten toimijoiden ja ilmapiirin muutokset. Malli on kuitenkin esimerkillinen kokonaisvaltaisuudessaan ja tavoiteasetannassaan.

2.3.1 Seututason tarkastelu luo ymmärrettävyyden kehiksen

Perinteisesti asukkaat nähdään täydennysrakentamista vastustaviksi, NIMBY-toimijoiksi. Tämän yleistävän näkökulman takaa avautuu kuitenkin monet eri suhtautumistavat ja -syyt.

Suomessa yleiskaava on kuntatasolla se ohjausinstrumentti, joka sisältää tarkastelun kunnallisista kehityspainotuksista ja väestöennusteista (vrt. Vancouverin strategisen suunnittelun taso). Yleiskaava on kuitenkin ensisijaisesti asiantuntijatahon työkalu, eikä asukkaiden ymmärrystä avaava suunnittelutaso.

2.3.2 Aluetason yhdenmukainen tarkastelu luo oikeudenmukaisuutta ja jatkuvuutta

Asuinalue- ja kaupunginosatason tarkastelut ovat uudistavan korjaus- ja täydentämISRakentamisen argumentoinnissa keskeisessä asemassa. Kasvutavoitteiden seudullinen painottaminen ja painotusten perustelut tuovat luottamusta ja saattavat tavoitellut toimenpiteet asukkaiden kannalta selkeämmin hahmotettaviksi.

Samalla on kuitenkin muistettava, että kaupunginosakohtaiset vetovoimatekijät ovat tärkeitä. Vaalittavien arvojen tunnistaminen ohjaa parhaimmillaan suunnittelua suuntaan, joka takaa jo olevien asukkaiden tyytyväisyyden.

”No mä nyt oon maalainen sielultani kuitenkin, niin kyllähän mä vähän tämmösistä laajemmista ympyröistä tykkään ympärilläni, ihan niin kuin tässäkin, että mä en halua semmosta kauheeta tiivistä kaupunkia ympärilläni. Musta se on kammottavaa. Jo ihan rakennusvieri vieressä, Helsingissä on koulua käyny, eli se keskusta on aivan kauhee, talo talon vieressä. Eikä toi Tampereen keskustakaan niin kovin kummoinen oo. Et kun tämmöstä suunnitellaan, että on talo talon vieressä, katu, talo, ei mitään vihreetä, mä tarviin vihreetä ympärilläni... Ja moni muukin tarvii. Ja pikkusen tämmöstä väljyyttä.”

Asuinalueiden muutosta ei suunnitella vain uusille asukkaille; myös olevassa olevat asukkaat on otettava huomioon ja ymmärrettävä niitä laatutekijöitä, joiden perusteella asukkaat aikoinaan asuinalueelleen ovat päätyneet, ja jotka ovat heidät alueella pitäneet. Sosiaalisen kestävyysmääritelmään lukeutuvat oikeudenmukaisuus ja jatkuvuus (mm. Bramley & Power 2009, Dempsey 2009) ovat tekijöitä, joiden huomioon ottaminen suunnitteluperiaatteena edesauttaa asukkaiden alueella pysyvyyttä. Asukasmielipiteet painottavat kuitenkin vahvasti tulkintaa siitä, että uusien, tavoiteltavien asukkaiden etu ajaa nykyisten asukkaiden edun ohi. Tähän uskomukseen on tartuttava ja siihen vaikutettava, sekä viestinnässä että suunnittelussa, seuranta unohtamatta.

2.3.3 Suunnitteluperiaatteet mahdollistavat laatukriteerien täyttymisen

Vancouverin mallissa suunnitteluperiaatteet ovat jalkautettavissa kaikkiin mittakaavoihin. Yksi keskeinen laatutason varmistaja on asiantuntijapaneelien ja -raatien työskentely; näitä voidaan verrata myös Englannin CABE-järjestelmään (mm. Krokfors 2009). Asiantuntijaraatien integrointi osaksi suomalaista kaupunkisuunnittelua vaatisi kuitenkin merkittäviä muutoksia ja resursointeja, eikä tämän kaltainen tarkastelu olisi nykyisessä taloudellisessa tilanteessa realistista. Sen sijaan suunnitteluperiaatteiden ja tavoitelaatutason tarkastelu ei vaadi merkittäviä resursseja – kyse on ensisijaisesti ajattelutavasta ja arvovalinnoista.

Erityisesti Vancouverin keskusta-alue on saanut kansainvälistä kiitosta alueen harmonisuudesta ja rakentamisen viimeistelystä. Merkittävä ansio on tarkoin valituissa suunnitteluperiaatteissa, jotka ovat noudatettavissa niin tontti- kuin asuinaluetason suunnittelussa. Seuraavaksi esitelläänkin nämä suunnitteluperiaatteet ja tuodaan esimerkkejä periaatteiden toteuttamisesta asunto-, kortteli- ja asuinaluetasolla (tummennetulla Vancouverin mallin paikallisen suunnittelun periaatteet suomalaisin eli lokalisoiduin selityksin).

Yhteisöllisyys (neighbourliness)

Kun suunnitteluperiaatteena on naapurustosuhteiden vaaliminen sekä näiden suhteiden synty-
misen edistäminen, luodaan samalla perustaa laajemmalle alueelliselle yhtiöllisyydelle. Asuk-
kailta ei odoteta vastuuta laajemmasta, koko asuinalueen kokonaisuudesta vaan ymmärretään,
että asukkaiden ensisijainen kiinnostus – ja vaikuttamishalu – kohdentuu ensisijaisesti omaan
asuinkortteliin (vrt. mm. Berke 2002). Asukkaan mittakaavassa koti ja kotikortteli ovat keskeiset, ja
näiden laatuominaisuuksiin vaikutetaan Vancouverin mallin mukaan mm.

- **Luonnonvalo (solar path & shadow aspects).** Asunto- ja asuinaluesuunnittelussa kiin-
nitetään huomiota auringonvalon kulkuun ja varjostuksiin. Parvekkeet ja pihojen oleske-
lualueet ovat erityisen tärkeitä arviointikohteita, myös täydennysrakennuksen yhteydessä.
Luonnonvalon saatavuus asunnoissa on myös keskeinen asumisviihtyvyyttä lisäävä tekijä.
- **Yksityisyys (privacy).** Yhteisöllisyyttä ei synny ilman mahdollisuutta yksityisyyteen (vrt.
Altman 1975, Newman 1973). Asunnon huoneista riittävän monessa on kyettävä asumaan
yksityisesti, ilman pakottavaa tarvetta vetää verhoja tai laskea sälekaihtimia ikkunan
eteen, katkaisemaan luonnonvalon saatavuuden.
- **Rajautuminen (edges).** Tilahierarkia yksityisestä julkiseen sekä toisaalta alueiden sekä
kortteleiden selkeä jakautuminen luovat tilallista, ns. territoriaalista hallittavuutta. Turvallisuus-
den ja yhteisöllisyyden tunnetta edesauttaa ympäristön selkeys, asukkaiden mahdollisuus.

Näkymien vaaliminen (view protection)

Asunto laajenee ulkotilaansa, ja näkymät muuttuvat osaksi omaa kotia. Siksi asunnoista avau-
tuvat näkymäakselit ovat asukkaille tärkeitä, ja asunnon arvoon vaikuttavia tekijöitä. Viherympä-
ristöihin avautuvat näkymät myös edistävät hyvinvointia ja luovat terveysvaikutuksia (mm.
Grahn & Stigsdottir 2003). Näkymäakselien tarkastelu sekä lähi- että kaukomaisemaan on tär-
keää etenkin täydennysrakentamisen yhteydessä. Näkymäanalyysit mahdollistavat asukasko-
nemuksissa sekä kaupunkikuvan kannalta tärkeiden näkymien vaalimisen:

- **”Lähimaisema”-analyysi (private view analysis)** Omistusasumisessa asunnosta avau-
tuvat näkymät ovat paitsi asumisen laatutekijä, myös asunnon hinnanmuodostustekijä.
Erityisesti oleskelutiloista avautuvat näkymät toivotaan avoimiksi.
- **”Kaukomaisema”-analyysi (public view analysis)** Pitkät näkymäakselit ovat monesti
paikan identiteettiä rakentavia tekijöitä. Täydennysrakentamisessa tärkeää on tarkastella
uudisrakennusten vaikutusta myös niin sanotussa kaukomaisemassa. Säilyvätkö keskei-
set näkymälinjaukset eri perspektiiveistä tarkasteltuna? Miten uusi rakennus vaikuttaa
näkyymiin?

Avoimen/vapaan tilan suhde (provision of open space)

Analyysit on toteutettava systemaattisesti myös avoimen, rakentamattoman tilan suhteen, niin
katutasossa kuin ”ilmatilassa”. Rakennusmassan jakautuminen alueella on identiteettitekijä,
jonka ilmaisu yksiselitteisesti on etenkin asukkaille vaikeaa. Rakentamaton tila jättää oman ti-

lansa myös asukkaiden omaehtoiselle tekemiselle, kirpputoreille ja tempauksille, jotka luovat omaa yhteenkuuluvuuden ja ”hyvän asumisen” ilmapiiriä.

Täydennysrakentamissuunnitelmissa onkin tarkasteltava avoimen ja rakennetun tilan suhdetta, sekä korttelitasolla että asuinaluetasolla. Erilaiset suhdelukumääritelmät voivat osaltaan ohjata tavoitetilaa.

Turvallisuus (safety and security)

Turvallisuudella voidaan ymmärtää sekä asumisen ja asuinalueella elämisen turvallisuutta: mihin vuorokauden aikaan uskalletaan ulkona liikkua ja missä asioida. Mutta turvallisuus liittyy myös sosiaaliseen asuinympäristöön, kykyyn luottaa kanssa-asukkaisiin sekä alueen toimijoihin, kuten kunnalliseen päätöksentekoon – ts. asukkaille syntyy ideaalitulanteessa tunne asumisen pysyvyydestä ja jatkuvuudesta. Tämä turvallisuuden tunne on kuitenkin uhattuna erityisesti täydennysrakentamissuunnitelmien noustessa esiin.

Rakennetun ympäristön turvallisuuteen vaikutetaan mm. rakennusten erkkeröinnillä ja parvekkeilla; viherrakentamisella ja sen hoitotasolla eli kaupunkivihreän läpäisevyys, esteettömyys, viimeistely, mm. viistetyt katukivet tienylityskohdissa; liikennemuotojen yhteensovittamisella eli tunnistetaan eri kulkemisen tyylit ja nopeudet, erotetaan pyöräilylle omat väylänsä ja arvioidaan teiden ylityskohdat kävelylähtöisesti; pysäköinnin periaatteilla, eli esimerkiksi kadunvarsipysäköinti laskee ajonopeuksia.

Asukkaiden koettua turvallisuutta voidaan edistää asuntotasolla mm. ikääntyneiden kotona asumista edistävin innovaatioin. Keskeistä on tunnistaa alueen asukasrakenne, ja eri asukasryhmien tarpeet – sekä seurata, miten tarpeisiin pystytään vastaamaan.

Elävyys (liveability)

Elävä kaupunki tuo asumisen laatua. Asukkaista lähtevä kaupunkikulttuuri ja sen mahdollisuuksien tukeminen, kohtaamispaikat ja kutsuva ulkoympäristö ovat keskeisiä tekijöitä. Äänimaailma ja päivänvalon saatavuus ovat keskeisessä asemassa, kuten on asukasryhmien ja näiden tarpeiden tunnistaminen (erilaisia elävyyden tasoja ja tarpeita, eri asukasryhmittäin).

Kadut osana julkista elämää (streets as public realm)

Elävä kaupunginosa näkyy elämänä kaduilla ja puistoissa. Siksi liikennesuunnittelu ja pysäköinnin periaatteiden määrittely, tulee tapahtua ihmisten ehdoilla. Suunnittelussa otetaan huomioon myös eri asukasryhmien tarpeet, mikä edellyttää myös eri asukasryhmien tunnistamista ja tarpeiden sisäistämistä. Keskeisessä asemassa ovat nykyiset olosuhteet, tekniset vaatimukset mutta myös innovaatioiden tuomat mahdollisuudet.

Yhteensopivuus (compatibility and fit)

Kortteleiden yhteensopivuus ja asuinalueen erityispiirteet ovat johdonmukaisesti tavoiteltavia. Tässä tavoitteessa rakennusten käyttötarkoitusta ja vaikutuksia ympäristöön arvioidaan huolella. Massoittelu ja muodonanto sekä rakennuksen mielekkyys arvioidaan asiantuntijapaneelin toimesta.

Historiallinen kerroksellisuus, riittävät suojavyöhykkeet uuden ja vanhan välillä sekä ympäristön viimeistely ovat keskeisiä keinoja yhteensopivan ilmeen saavuttamiseksi. Yhteensopivuus ei kuitenkaan ole yhdenmukaisuutta.

Kulttuurihistoria (heritage conservation)

Mahdollisen kulttuurihistorian säilyminen alueella edellyttää inventointia ja arviointia, mikä on rakennuskannan potentiaali paikallisidentiteetin vahvistajana. Millaisin kehittämishankkein edetään, millaista arkkitehtonista muotokieltä tavoitellaan uuden ja vanhan kohtaamisessa? Yhteistyö

Museoviraston kanssa on tärkeää, mutta yhtäläillä on otettava asukkaiden ja käyttäjien tarpeet huomioon.

Viherrakentaminen (tree retention/replacement & site landscape)

Tutkimukset ovat laajalti osoittaneet viherympäristön positiivisia vaikutuksia, sekä hyvinvointiin että asuinalueiden arvostukseen. Viherympäristö vaikuttaa paikan identiteettiin, sekä esimerkiksi liikkumisen motivointiin. Kaupunkivihreä vaatii laadullista panostusta, sekä rakentamis- että käyttövaiheessa.

Tässä tavoitteessa hoitosuunnitelmat ja niistä viestintä on keskeisessä asemassa siten, että tavoitteet jalkautuvat myös taloudelliseen päätöksentekoon. Kaupunkivihreän osalta voidaan erottaa katupuut, julkiset viheralueet sekä puoliyksityiset ja yksityiset viheralueet. Alueet voivat olla laajoja puistoja tai pieniä piha-alueita. Myös sokkeleita kiertävillä viherkaistaleilla on suuri merkitys koettuun viihtyisyyteen ja vehreyteen.

Pääsy luontoon (waterfront access)

Asuinalueilla arvostetaan vehreyttä. Urbaanikin alue voi olla omalla tavallaan luonnonläheinen. Tähän vaikuttaa viherkäytävät (ml. kaupunkipuut), levähdyspaikat ja niiden sijoittuminen kaupunkirakenteeseen ja reiteille sekä levähdyspaikoista avautuvat näkymäakselit. Meluttomuus, turvallisuus, esteettömyys sekä kohtaamispaikat ovat oleellinen osa mielekästä liikkumista. Parhaimmillaan kaupungista pääsee luontoon ilman omaa autoa tai vastaavaa kulkuvälinettä. Heille, joille liikkuminen on jo vaikeaa, on erittäin tärkeää luontoalueiden visuaalinen saavutettavuus, näkyvä korttelipihalle tai läheiseen puistikkoon.

Jos asuinalueella tai sen läheisyydessä on vesistöjä, on niiden äärelle pääsy varmistettava muillekin kuin rannan lähistöllä asuville. Käytännössä tämä asettaa kevyen liikenteen linjaukset ja tonttijaon avainasemaan. Ranta-alueiden saavutettavuus on suotavaa maksimoida. Myös visuaalinen saavutettavuus on myös otettava suunnittelutavoitteissa huomioon (näkymäakselit, asuntojen oleskelutilojen avautumisen suunnat).

2.4 Laatukehikko suunnitteluperiaatteina

Edellisessä luvussa luotiin katsaus Vancouverin mallin esittämiin suunnitteluperiaatteisiin. Näihin ja ApRemodel-hankkeessa perehdyttyyn tutkimusaineistoon nojautuen laadittu koetun laadun kehikko on mahdollista avata teemoittain, yksityiskohtaisemmaksi suunnittelu- ja tarkastuslistaksi. Tällaisen listauksen periaatteet tulee johtaa paikalliselle tasolle. Tämä muistuttaa myös siitä, ettei yksikään listaus sellaisenaan ole kattava.

Paikallisuus ja lokalisointi korostavat asuinalueiden erilaisuutta. Näennäisesti sama rakennetun ympäristön rakenne tai asukasryhmät eivät vielä takaa sitä, että asukkaiden odotukset, käsitykset ja arvostukset ovat yhteismitallisia. Silti juuri näiden käsitysten kautta asuinalueita tutkitaan ja vertaillaan keskenään. Entistä suurempi painoarvo tulisi antaa alueelliselle ainutlaatuisuudelle. Asuinalueiden välisessä vertailussa tulisi tunnistaa, missä seikoissa asukaskäsitykset ja -odotukset ovat yhteneviä, missä eriäviä eri alueiden ja esimerkiksi niiden muutospotentialin suhteen.

Koti ja kortteli: Asunnoista kodeiksi

Nykyisten asukkaiden asuntoon liittyvät tarpeet, nyt ja tulevaisuudessa: Ketkä ovat nykyisiä asukkaita? Asuntotyytit ja muutostarpeiden tunnistaminen suhteessa asukasryhmiin. Asuntojakamat, asuntojen toiminnallisuus, luonnonvalon määrä, suhde ulkotilaan (visuaalinen ja fyysinen yhteys) ml. esteettömyys. Asuntojen saavutettavuus ja asumiskustannusten kohtuullisuus

suhteessa eri asukasryhmien maksukykyyn. Asukkaiden suvereniteetti. Kompensaation muodot, jos kodin tunnistetut ominaisuudet heikkenevät toimenpiteiden vaikutuksesta. Tavoitteet ja mittarit.

Asunto-osakeyhtiöiden toiminta: Eri asunto-osakeyhtiöiden asenneilmastot, toimintatavat ja yhteistyöhalukkuus muiden yhtiöiden kanssa. Tiedottaminen, opastus ja koulutus. Tavoitteet ja mittarit.

Korttelit – päätöksenteko: Korttelikokonaisuuksien tunnistaminen, yhteistyömahdollisuuksien kartoittaminen. Tavoitteet ja mittarit.

Korttelit – sosiaalisuus ja toiminnallisuus: Korttelipuistojen perustaminen ja kehittäminen. Tapaamispaikkojen tarpeen tunnistaminen. Yhteistilat sisällä ja ulkona, tilojen tyypit, tunnistaminen ja kehittäminen. Tavoitteet ja mittarit.

2.4.1 Rakennettu ympäristö

Rakennukset

Rakennusmassat ja niiden korkeus: Millaista typologiaa on tunnistettavissa alueella? Missä voidaan painottaa korkeaa, missä matalaa rakentamista? Korttelikohtaiset ohjeistukset, myös kaavamääräykset. Tavoitteet ja mittarit.

Rakennusten ilme ja tyyli, rakennusten liittyminen katutilaan: Millainen rakentaminen on alueelle ominaista? Mitä tulee korostaa? Mitä kehittää? Ilmansuunnat ja varjostusvaikutukset (esim. katuterassien sijainti)? Tavoitteet ja mittarit.

Rakennushistoria ja korttelirakenne: Rakennuskannan inventointi vaadittava. Kuinka laajat "suojavaikyhykkeet" tarvitaan arvokkaille rakennuksille tai muodostuville kokonaisuuksille? Mitkä ovat arvokkaita / alueelle tyypillisiä korttelirakenteita? Mitä tulee vaalia / korostaa? Mitä täydentää tai muuttaa? Tavoitteet ja mittarit.

Lähi- ja kaukonäkymät: Keskeisten näkymäakselien tunnistaminen. Korttelien sisäiset ja väliset näkymät. Näkymät viheralueille ja -elementteihin. Mitä on vaalittava? Mitä korostetaan, kehystetään? Miten asunnoista avautuva näkymä vaikuttaa asunnon jälleenmyyntiin? Millä tavoin kompensoidaan mahdollinen näkymämenetyksen aiheuttama haitta? Tavoitteet ja mittarit.

Terveellisyys: Säilyykö ympäristön elvyttävyyden (vihernäkymät ja kokemukset)? Voidaanko esimerkiksi viherkatoon tai -seinin lisätä hyvinvoinnin elementtejä? Rakentamisessa periaatteet (esimerkiksi rakentamisen aikainen kosteudelta suojaaminen)? Rakennusten terveellisyysmittaristo? Tavoitteet ja mittaristo.

Ekologisuus, eko- ja energiatehokkuus: Rakentamisen ympäristövaikutukset? Rakennusten tunnusluvut ja tavoitteet? (Asuinrakennukset, julkiset rakennukset) Tavoitteet ja mittarit.

Avoin vs. rakennettu tila

Tiiviys: Tiiviiden hierarkia? Tiivistämisen periaatteet – onko kyse täydennysrakentamisesta, uuden sovittamisesta vanhan keskelle, jo olevan jatkamista? Tiivistämisen suhde tunnistettuihin näkymäakseleihin ja avoimen tilan verkostoon. Tavoitteet ja mittarit.

Kaupunkiympäristö

Hulevesien käsittely: Lämpäisevän pinta-alan määrälliset vaatimukset? Hulevesien ekologisen käsittelyn vaatimukset? Puistojen ja puistikoiden rooli? Varautuminen virtaamahuippuihin (mm. rankkasateet)? Merkitys kaupunkiestetiikalle? Tavoitteet ja mittarit..

Topografia: Kohdealueen sijainti suurmaisemassa? Vaikutus suunnitteluperiaatteisiin, mm. korkea rakentaminen? Paikallisten, hienopiirteisen topografisen vaihtelun huomioon ottaminen suunnittelussa? Esim. vallitsevien korkeuserojen ja luonnonkallioiden kunnioittaminen, suunnittelun sopeuttaminen maisemarakenteeseen eikä päinvastoin? Tavoitteet ja mittarit.

Liikenneympäristö

Kadut ja väylät: Toimivatko kaupunginosia yhdistävinä vai erottavina (vaikutusten tunnistaminen)? Tarkoituksenmukaisuus ja muutostarve (suhteessa eri käyttäjäryhmiin)? Tavoitteet ja mittarit.

Jalankulku: Tavoitellaanko jalankulun lisääntymistä? Kulkemisen houkuttelevuus – turvallisuus, esteettisyys, esteettömyys, meluttomuus ja saasteettomuus tavoitteeksi? Talvikunnossapito? Tavoitteet ja mittarit.

Pyörätuolit, rollaattorit, lastenvaunut yms. monipyöräiset välineet: Kulku kadulta rakennuksiin – viimeistelyn esteettömyys ja luiskakaltevuudet? Talvikunnossapito? Ylityspaikkojen reunakivien viisteet? Puutteista palautteen antaminen ja toimenpiteet? Lisäksi erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennustyömaiden tilapäisjärjestelyihin, erityisesti liikuntaesteisten liikkumismahdollisuuksien osalta – vastuutaho? Tavoitteet ja mittarit.

Pyöräily: suhde muihin liikkumismuotoihin, omat pyöräkaistat? Opastaminen kulkuväylän muuttuessa? Pyörien pysäköinnin tarve ja periaatteet? Mitä vaaditaan asuinrakennusten ulkoiluvälinevarastoilta, onko niiden oltava arkipyöräilyä mahdollistavia (käytettävyys, riittävyys)? Tavoitteet ja mittarit.

Julkinen liikenne: Tavoitteellinen käyttömäärä? Työpaikkaliikenne? Linja-autopysäkkien sijainti suhteessa asuntoihin (parvekkeet; melu ja ilmansaasteet)? Tavoitteet ja mittarit.

Pysäköinti ja huoltoajo: Pyritäänkö ohjaamaan liikkumisvalintoja esimerkiksi rajoittamalla pysäköintimahdollisuuksia? Pysäköintijärjestelyjen kustannusten allokointi? Huoltoajoliikennöinnin periaatteet? Tavoitteet ja mittarit.

Äänimaailma: Katujen äänimaailma, liikenne ja liikkuminen eri vuorokauden ja vuodenaikoina? Hiljaiset paikat? Tavoitteet ja mittarit.

Valaistus: Nykytilanne ja tavoitetila. Erityisesti virkistysreitit. Näkörajoitteisten valaistustarve ulkotiloissa. Tavoitteet ja mittarit.

Opasteet: Liikkumismahdollisuudet. Paikan historia. Teemareitit. Opasteiden tarpeen seuranta, kunnossapito. Tavoitteet ja mittarit.

Avoin tila

Rakennetun ja rakentamattoman tilan suhde: Analyysi nykytilanteesta ja tavoitetilasta, avoimen tilan "verkoston" hahmottaminen ja siinä paikallisuuden tunnistaminen. (vrt. sosiaalinen ympäristö). Rakentamattoman pinta-alan suhde rakennettuun per alue / per kortteli. Tavoitteet ja mittarit.

Viherympäristö

Puistojen/katupuiden/jne. suhde asuntoihin: Analyysit näkymäalueista (esim. asuntokannan luokittelu näkymätyyppien mukaan), analyysit tavoitelluista/tulevista ikkunanäkymistä. Kompensaatiotarpeiden tunnistaminen ja toimenpiteet (näkymämuutosten vaikutus asuntojen jälleenyntiin). Tavoitteet ja mittarit.

Viherympäristön määrä: Analyysit ja tavoiteasetanta vihreän osuudesta asuinpihoilla. Pihavihreän käytettävyys, analyysit nykyinen ja tavoitetila. Tavoitteet ja mittarit.

Katupuut ja puukujanteet: Analyysit ja tavoiteasetanta. Hoitosuunnitelmat ja niistä viestiminen suurelle yleisölle ja kortteleittain. Tavoitteet ja mittarit.

Puistot ja puistikot: Analyysit ja tavoiteasetanta: saavutettavuus (mm. kulkureitit ja niiden vaihtelevuus), eri käyttäjäryhmien määrittely, käyttötarpeet, tilahierarkia (julkinen, puolijulkinen, puoliyksityinen – mm. miten käytettäviksi eri alueet koetaan). Rooli hulevesien käsittelyssä. Hoitosuunnitelmat ja niistä viestiminen suurelle yleisölle ja kortteleittain.

Viherkatot osana kaupunkikuvaa, hulevesien käsittelyä, paikan identiteettiä – tavoiteasetanta, keinot ja mittarit.

2.4.2 Toiminnallinen ympäristö

Palvelut

Palveluiden tarjonta: mitä palveluita alueella tarvitaan (edellyttää asukasryhmien määrittelyä ja tarpeiden tunnistamista), vastuutahojen tunnistaminen – kuka voi vaikuttaa tavoiteltujen palveluiden synnyttämiseen, kehittämiseen ja ylläpitämiseen? Tavoitteet ja mittarit. Uskottavuus ja todenmukaisuus.

Palveluiden saatavuus: palveluiden mitoitus (edellyttää asukasryhmien määrittelyä ja tarpeiden tunnistamista). Tavoitteet ja mittarit.



Kuva 7. Tammelaa jalankulkijan näkökulmasta. Kuva: Eija Hasu.

Kulkuyhteydet

Saavutettavuus: kuka käyttää palveluita, ja miten niiden äärelle saavutaan? Erityisesti esteettömyysvaatimukset – rakennusten liittyminen katutilaan eli kulku ovista, rampeista jne. Myös esim. tietöiden ja vastaavien väliaikaismerkinnät. Rakentamisen vastuutaho, valvonnan vastuutaho. Tavoitteet ja mittarit.

Kulttuuri ja virkistys

Asukastoiminnan tukeminen: asukkaiden käytössä olevat yhteistilat, julkisten tilojen hyödynnettävyys. Asukastarpeiden tunnistaminen ja tarpeiden muutosten seuraaminen. Yhteistilojen toteuttamisen vaade rakennuslupiin?

Kaupunkitapahtuminen tukeminen: julkisten paikkojen ja tilojen käytettävyys, omaehtoisen toiminnan tukeminen, organisaatiokulttuuri, mm. lupakäsittely ja tiedottaminen.

Liikkuminen ja virkistys: julkisten paikkojen ja tilojen käytettävyys eri vuodenaikoina ja eri asukasryhmille. Ranta-alueiden ja vastaavien erityisarvoja tarjoavien paikkojen saavutettavuus. Tavoitteet ja mittarit.

2.4.3 Sosiaalinen ympäristö

Naapurusto

Naapuruston samankaltaisuus / erilaisuus / samanhenkisyys: Tunnistetaan ja määritellään, mitä em. ulottuvuuksista milläkin alueella tavoitellaan. *Kokoontumisen ja tekemisen paikat:* Tunnistetaan käytössä olevat ja potentiaaliset oleilun ja tekemisen paikat, sekä näiden käyttäjäryhmät. Tunnistetaan kehitystarpeet ja mahdollisuudet. Tuetaan tarvittaessa yksityisyyden, puolijulkisen ja julkisen tilahierarkiaa. Tavoitteet ja mittarit.

Säännöt: Nojaututaanko esimerkiksi yhtiöjärjestyksiin vai luodaanko kortteli/aluekohtaisia toimintatapoja (esim. piha-alueiden käsittely – tavoitellaanko yhtenäistä vai monimuotoista ilmettä?) Tavoitteet ja mittarit.

Koettu turvallisuus

Tuttuuden tukemisen tavat: Millä tavoin sosiaalisia kohtaamisia tuetaan? Olemassa olevien asukasryhmien kokoontumispaikkojen ja -tapojen tukeminen. Tavoitteet ja mittarit.

Tekninen toteutus: Liikkumisen ja valaistuksen kehittäminen. Tavoitteet ja mittarit.

Osallistumisen ja tiedon saannin tukeminen: Eri asukasryhmien osallistumisen tarpeiden ja tapojen tunnistaminen. Erilaisten tapojen ja kanavien kehittämien vaikuttamiselle ja osallistumiselle. Seuranta ja palaute. Tavoitteet ja mittarit.

2.4.4 Paikan identiteetti

Koettu laatu

Asukaskokemuksen ja asetettujen tavoitteiden ero? Laadun kokemus syntyy yksinkertaistusti ilmaistuna odotusten ja kokemusten erotuksena. Näitä voidaan mitata mm. säännöllisesti toistettavien kyselyin. Tavoitteet ja mittarit.

Paikallisesti tärkeiden tekijöiden tunnistaminen, vahvistaminen, kehittäminen. Tavoitteet ja mittarit.

Maisemarakenne / maisemakuva

Tunnistettavuus: Onko paikan maisemarakenne tunnistettavissa? Missä sijaitsevat solmukohdat, maamerkit, väylät, rajaavat elementit, aluekokonaisuudet (vrt. Lynch 1960)?

Asukasryhmien suhde alueeseen: Mikä on asukkaiden mielikuva alueesta? Miten mielikuvat (tässä: maisemakuvat) eroavat eri asukasryhmien kesken? Millaisena maisemakuva näyttäytyy nykyisten ja tavoiteltavien asukkaiden kesken?

Miljö ja paikan henki

Identiteettitekijöiden tunnistaminen negaation kautta: Mikä olisi sellainen muutos, jonka jälkeen tarkastelun kohteena oleva asuinalue lakkaisi olemasta tunnistettava? ”Kolme asuinalueeseen liittyvää asiaa, joita asukas jäisi kaipaamaan muuttaessasi pois?”

2.5 Ei suunnittelua ilman seuranta

Vancouverin mallin yksi keskeisimmistä muistutuksista on tavoiteasetanta sekä tavoitteille laaditut mittarit. Kuten suunnitteluperiaatteissa, myös tavoitteet ja niiden mittaristo on sopeutettava kohdealueeseen. Työ vaatii eri asiantuntija- ja toimialojen yhteistyötä, mikä osaltaan korostaa

yhteisen vision ja sitoutumisen merkitystä. Lopuksi esitetäänkin esimerkinomaisesti tavoitteita ja niille asetettavia mittareita. Tavoitteiden ja mittareiden laadinnassa keskeistä on, että ne ovat realistisia, vaikutettavissa olevia ja mielekkäällä tavalla mitattavia. Silti, kuten laatukehikon paikan identiteetti muistuttaa, osa asuinympäristön laadusta on ei-diskursiivista. Kaikki laatutekijät eivät ole yksiselitteisesti ilmaistavissa, edes asiantuntijoiden tulkitsemana, saati mitattavia. Siksi mittariston käytössä on otettava huomioon myös ei-mitattavat ulottuvuudet.

2.5.1 Rakennettu ympäristö

Rakennetun ympäristön toteutumista voidaan seurata esimerkiksi energiatehokkuuden osalta, jolloin mittarina käytetään esimerkiksi asuin- ja julkisten rakennusten vuotuista kokonaisenergian käyttöä. Seuranta suhteutetaan asetettuihin tavoitteisiin.

Vedenkulutus ja harmaiden vesien hyödynnys voivat saada omat tavoitteensa ja tavoitelukunsa, erityyppisten asuinrakennusten (vanha/peruskorjattu/uusi) mutta myös julkisten rakennusten osalta. Hulevesien osalta voidaan esimerkiksi määritellä prosenttiosuus, joka kaupunginosassa on oltava läpäisevää pintaa (ml. viherkatot). Tavoiteasetanta edellyttää kokonaisvaltaista hulevesien käsittelyn suunnitelmaa.

Myös jätteet ja kierrätys vaativat kestävyys tavoitteissa omat tavoite- ja seurantatavoitteensa. Tavoiteasetanta edellyttää näkemystä asumisen ja julkisen toimintojen suhteesta.

Kansainvälisesti nouseva ilmiö on kaupunkiviljely, jolle voidaan asettaa omat pinta-alatavoitteet (ml. kattopuutarhat ja parvekkeet), mutta vielä mielekkäämpi tapa tukea terveyttä ja lähialueiden elinkeinoja on asettaa tavoitemäärät lähiruuan saatavuudelle (esimerkiksi markkinaosuus tarjonnasta). Tavoite on esimerkki laajan yhteistyön vaatimuksesta, mutta myös kannanotosta asumisen ja elämisen arkipäivän laatuun.

Viherympäristöön liittyvät tavoitteet asetetaan paitsi perinteisten viheralueiden määrän suhteen *per capita*, myös alueiden käytettävyyden ja saavutettavuuden osalta. Näitä tunnuslukuja ja niiden mittaristoa voidaan muokata toiminnallisten ja sosiaalisten tavoitteiden ohjaamana.

2.5.2 Toiminnallinen ympäristö

Liikkumisen osalta voidaan määrittää, kuinka suuri osuus alueen päivittäisestä liikkumisesta tapahtuu, ja tulisi tapahtua, ilman henkilöautoa. Tavoitteen määrittelyssä on edistettävä tavoitteen saavuttamista, eli kantaa voidaan ottaa henkilöautopysäköinnin rajoittamiseen, joukkoliikenteen käytettävyyden kohentamiseen, auto-osuuskuntien ja vastaavien tukemiseen, pyöräilykaistojen ja vastaavien käytäntöjen edistämiseen. Suomalaisessa kontekstissa myös vuodenaikojen vaihtelu tulee ottaa huomioon.

Toiminnallista ympäristöä luo alueellisen työpaikkaomavaraisuuden aste. Tavoiteasetannassa voidaan määritellä, kuinka suuri prosenttiosuus työvoimasta tulisi työllistyä paikallisesti. Millä tavoin työpaikkojen pysyvyyttä ja syntyvyyttä tuetaan? Liikkumisjärjestelyt? Myös esimerkiksi päivähoitopaikkojen tarjonnassa voidaan mitoituksia suhteuttaa työpaikkatarjontaan.

Yhteisön taloudellista kehittymistä voidaan seurata esimerkiksi prosenttiosuusin siitä paikallisesta kaupallisesta toiminnasta, joka on kehittynyt paikallisten ohjelmien tuloksena (yrittäjäysohjelmat jne.)

2.5.3 Sosiaalinen ympäristö

Asumisen saatavuus on yksi keskeisimmistä sosiaalisen ympäristön ulottuvuuksista. Kaupunginosakohtaisissa tavoitteissa on mielekästä tunnistaa erilaiselle asumiselle parhaiten soveltuvat alueet (esimerkiksi suhteessa liikkumiseen ja palveluiden saatavuuteen – missä sijaitsevat

koulut, missä ikääntyvien palvelut jne.), ja määritellä näille tavoitteelliset suhdeluvut asukasjakauman seurantaan.

Koettu turvallisuus on yksi keskeinen sosiaalisen ympäristön tekijä, jota voidaan seurata mm. ilmoitettujen rikosten ja liikenneonnettomuuksien kautta.

Viheralueet ja muut avoimet paikat toimivat sosiaalisten kohtaamisten paikkoina. Kulttuuritapahtumien määrille voidaan asettaa tavoitteet, kuten viheralueiden käyttäjämäärille (kuntoiluvälineiden käyttö, latuverkoston käyttö, koirapuistojen käyttö, vesiurheiluvälineiden saatavuus ja käyttö jne.).

Sosiaalista kanssakäymistä voidaan mitata sosiaaliseen toimintaan käytettävissä olevan julkisen tilan (avoin ja rakennettu) käyttäjämäärien kehityksellä. Myös erilaiseen yhteisölliseen toimintaan osallistuvien määrää (mm. kaupunkiviljely) voidaan seurata. Lisäksi voidaan seurata asukasaktiivisuutta urheiluseuroissa, yritysyhmittymissä, yhteisökeskuksissa, koulujen vanhempainyhdistyksissä jne. Onko kunnalla/kaupungilla tai muulla toimijalla tarjota osaamista, välineitä tai kanavia eri asukasryhmien ja toiminnan aktivoimiseksi?

2.5.4 Paikan identiteetti

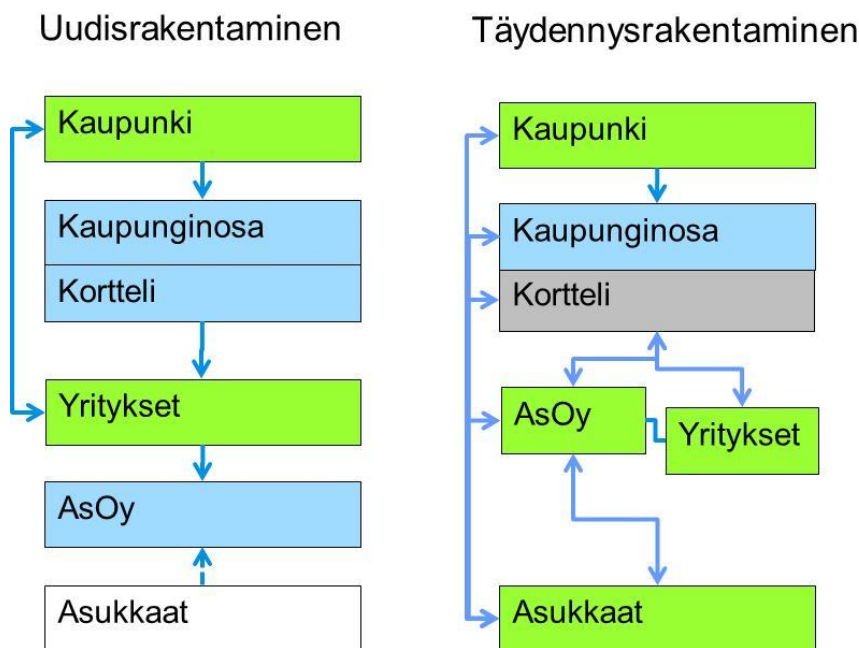
Seuranta, kuinka suuri prosenttiosuus asukkaista hyväksyy ja kannattaa nykyisen asuinympäristön luonnetta. Seuranta edellyttää asiakirjoja alueen identiteettitekijöistä, kuten rakennetun/avoimen tilan suhteesta, rakennuskannasta, julkista tiloista, viherrakenteesta jne. Seuranta mahdollistaa muutosten vaikutusseurannan, sekä asukkaiden kokeman laadun seurannan.

Viestintä on asuinalueiden muutoksessa avainasemassa. Tästä hyvänä esimerkkinä näyttäytyy myös Peltosaari-hanke (mm. Väkevä-Harjula 2013). Viestintä pitää sisällään kuntaorganisaation sisäisen viestinnän – millä tavoin visio ja tavoitteet jalkautetaan päivittäiseen työskentelyyn ja varmistetaan koko organisaation sitoutuminen tekemiseen – sekä ulkoisen viestinnän – millä tavoin asukas kohdataan, entä yhteistyökumppanit?

Asukkaille kohdentuvan viestinnän on oltava jatkuvaa, ei kaavavaiheisiin sidottua. Keskeisessä asemassa on kunnallisen kehityskuvan viestintä – millainen kunta/kaupunki X on vuonna 2030? Miten tähän päästään, ja mitkä ovat lyhyen tähtäimen tavoitteita? Miten tavoitteen näkyvät eri alueilla? Viestintä sisältää suunnitteluperiaatteiden määrittelyn ja esilläpidon. Kaikille on oltava selvää, mitä tehdään, miksi ja miten. Asukkaille ensimmäinen ja uskottavin toimenpide on *jatkuvan vuorovaikutuksen* mahdollisuus. Tämä edellyttää resursointia. Ilman jatkuvuutta ei synny uskoa siihen, että asukasta kuultaisiin. Tämä heikentää mahdollisuutta vaikuttaa asumisen koettuun laatuun.

3. Vanhan asuinalueen yhteiskehittämisen mallit

Uusien alueiden rakentamisen ja täydennysrakentamisen välillä on muutamia oleellisia prosesseihin liittyviä eroja. Uusilla alueilla suunnittelu etenee pääpiirteisestä osayleiskaavasta asemakaavoitukseen ja toteutukseen (Kuva 8). Yritykset tulevat aktiivisina toimijoina mukaan prosessiin ennen asukkaita. Nk. kumppanuuskaavoitusmalleissa rakennusliikkeet, rakennuttajat ja investoijat pääsevät suunnittelemaan kohteitaan vuorovaikutuksessa alueen suunnittelun ja asemakaavoituksen kanssa. Asukkaat tietävät uudelle alueelle muuttaessaan, että aluetta rakennetaan vielä monta vuotta ja käsitystä lopullisesta tuloksesta ei vielä ole. Asukkailla on kuitenkin tiedossa on suunnitelmat julkisen ja kaupallisten palvelujen rakentamisesta alueelle. Alueen asukasmäärän kasvaessa on asukasvuorovaikutusta mahdollista laajentaa MRL:n osallistumisvaatimuksista.



Kuva 8. Uuden asuinalueen suunnittelu ja rakentaminen on ensisijaisesti "top down"-prosessi, vaikka osallisilla on tarjottava mahdollisuus ottaa kantaa suunnitelmiin. Täydennysrakentamisen suunnittelu ja toteutus on vanhan yhdyskuntarakenteen sisällä enemmän "bottom up"-prosessi.

Vanhoilla rakennetuilla asuinalueilla täydennysrakentamisen liikkeelle saaminen ja hyväksyntä edellyttävät aktiivisuutta sekä kunnan että asukkaiden suunnasta. On asuinalueita, missä 20 viime vuoden aikana ei ole rakennettu juuri mitään uutta tai tehty muutoksia. Laajamittaisen täydennysrakentamisen hyötyjä ei suoralta kädeltä nähdä. Taloyhtiöiden päätöksenteossa lisärakentaminen ei ole myöskään tuttua. Tarve vuorovaikutukseen ja yhteiskehittämiseen on alusta alkaen huomattavasti suurempi kuin uusilla suunnittelualueilla.

3.1 Asuntoalueiden uudistamiseen ja täydennysrakentamisen säädökset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (MRL 60 §) ”kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.” Jos asemakaava todetaan arvioinnissa vanhentuneeksi (MRL 61 §), uutta rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Velvoite asemakaavan ajanmukaisuuden arviointiin koskee erityisesti sellaisia asemakaavoja, jotka ovat olleet voimassa yli 13 vuotta ja ovat edelleen merkittävältä osin toteumatta. Myös voimassa olevalle asemakaava-alueelle kohdistuvat poikkeamishakemukset saattavat synnyttää tarpeen tarkastella kaavan ajanmukaisuutta (Ympäristöministeriön tiedote kunnille 4/2012). Tavallisinta on, että kaavan tarkistamistarve perustuu kunnan omiin tavoitteisiin, kuten strategia- tai yleiskaavatyöhön. Kysyntä tonteista, kunnan elinkeinopolitiikka ja pyrkimys parantaa alueiden ekotehokkuutta tuottavat täydennysrakentamistarpeita. Tarve voi olla kehittää alueiden palveluita ja parantaa viihtyisyyttä.

Kuntien menoista keskimäärin n. 75 % on Suomessa sosiaali- ja terveystoimen ja opetus- ja kulttuuritoimen osalla (Kuntien ja kuntayhtymien talous v. 2012). Julkisten palveluiden tarjonnan kehittäminen on siten myös tekijä täydennysrakentamisen suunnittelussa. Palveluihin liittyvät kehittämis- ja rakentamistarpeet on tarve selvittää täydennysrakentamisen suunnittelun yhteydessä. Lainsäädännöllä ei palveluyksiköiden sijoittelua kuitenkaan tarkemmin ohjata, joten se on kuntien päätettävissä tai jopa jaettavissa kuntien kesken.

Kun täydennysrakentaminen koskee sellaista asuntoaluetta, jonka kaavassa määritelty rakennusoikeus on liki kokonaan hyödynnetty ja asuntoja sekä muita tiloja halutaan merkittävästi lisätä alueelle, on asemakaavan uudistaminen välttämätöntä nykyisen Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan.

Vuonna 2010 säädettiin laki kevennettyjen rakentamismääräysten kokeilusta ja sen on voimassa vuosina 2011–2013. Lain tavoitteena on hankkia kokemuksia siitä, miten rakentamis- ja kaavamääräyksiä sekä lupamenettelyjä keventämällä voidaan edistää asuntorakentamista erityisesti kasvukeskuksissa ja lisätä asuntotuotannon kustannustehokkuutta. Kevennettyjä rakentamismääräyksiä voidaan kokeilla viidessä kaupungissa. Helsingissä, Espoossa, Turussa ja Vantaalla voidaan myöntää vähäistä suurempi poikkeus asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta tai vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittaminen alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Muissa kaupungeissa ja kunnissa poikkeamisvalta kaavoista on ELY-keskuksilla. Vantaalla Myyrmäessä on jo toteumassa ensimmäinen kevennettyjen rakentamismääräysten kokeilulain mahdollistama rakennuskohde (Rakennuslehti 17.8.2012).

3.2 Toimintatavat asuinalueiden uudistamisessa

3.2.1 Täydennysrakentamisen strateginen suunnittelu

Kaavoitettujen alueiden maankäytön tehostamiseen liittyvää strategisia suunnitelmia laaditaan ja toteutetaan monissa suomalaisissa kaupungeissa. Helsingin kaupunki on rakentanut edellytyksiä täydennysrakentamiselle Esikaupunkien renessanssi ohjelmalla. Tavoitteena on ”etsiä ratkaisuja kaupungin kasvun haasteisiin ja Helsingin esikaupunkialueen seudullisen roolin muuttamiseen. Täydennysrakentamisella ja kaupunkitilaa kehittämällä parannetaan esikaupunkialueiden asumistasoa ja viihtyisyyttä” (Helsingin kaupunginsuunnitteluvirasto 2012). Esikaupunkien renessanssi-ohjelma siirtyi v. 2012 osaksi uuden yleiskaavan valmistelua.

Tampereella keskusta-aluetta kehitetään Viiden tähden keskusta -kehittämishojelmalla, jonka taustalla on kaupunkistrategia. Viisi tähteä ovat: keskusta on kaupunki, keskustaympäristö henki

laatua, keskusta palvelee monipuolisesti, keskusta on veturi ja keskustalla on imago. Muidenkin kaupunginosien kehittämistä ja täydennysrakentamista on suunnitteilla.

Vantaan yleiskaavaan liittyvän selvityksen tavoitteena on ollut löytää keinoja yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi (Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Vantaalla 28.4.2006). Täydennysrakentamisen suunnittelua varten on laadittu täydennysrakentamisen taloudellinen tarkastelu usealta alueelta. Näkökulmana on täydennysrakentamisen kannattavuus taloyhtiöiden kannalta, jos maantasopysäköintipaikkoja käytetään täydennysrakentamiseen (Täydennysrakentamisen taloudellinen tarkastelu 2010).

Paljon julkisuudessa esillä olleessa Vancouverin kaupungin suunnittelumallissa oli vuonna 1992 tehty päätös koko kaupunkia koskevan visiotyön käynnistämisestä. City Planin tekemiseen osallistui yli 20 000 henkeä. Kaupunginlaajuinen visio vahvistettiin 2005. City Plan vietiin kaupunginosatasolle Community Vision -ohjelmaksi. Kaupunginosavisiot on toteutettu 1–2 vuoden jaksoina kahdessa kaupunginosassa kerrallaan siten, että ne toteuttavat City Planin linjauksia. Kaupungin poliittinen kehittämisohjelma jakaantuu kuuteen osaan, jotka ovat: A maankäyttö, B rakentamistapa, C avoimet tilat, D liikenne ja liikkuminen, E ympäristö, ja F taloudellinen kehitys ja ylläpito. Sen jälkeen on laadittu virallinen kehittämissuunnitelma (Official Development Plan), jonka puitteissa on laadittu ohjeet yksityiskohtaisemmalle maankäytölle ja kaupunkisuunnittelulle. Suunnittelun käynnistäminen yksittäisessä kaupunginosassa tarvitsee luvan kehittämislautakunnalta (Development Permit Board) (Staffans 2010b). Alueiden yksityiskohtainen suunnittelu tapahtuu yksityisten kehittäjien toimesta erikseen hyväksyttävien kehittämissuunnitelmien mukaan. Vancouverin kaupungin kehittämisohjelmasta on runsaasti tietoa kaupungin www-sivuilla (<http://www.cityofvancouver.us/default.asp>). Vancouverin mallia on kuvattu myös julkaisussa Oppiva kaupunkisuunnittelu (Staffans & Väyrynen 2009).

Kaupungeissa, ja erityisesti kasvukeskuksissa, asemakaavoitetuille alueille kohdistuu markkinalähtöistä kysyntää, sitä enemmän mitä keskeisempi sijainti alueella on. Kaupunki joutuu silloin reagoimaan tähän kysyntään ja asettamaan tavoitteet täydennysrakennushankkeiden suunnittelulle ja toteutukselle. Jos kysymys on satunnaisista hankkeista, ratkaistaan niiden kaavoitus todennäköisesti tapauskohtaisesti ilman kattavaa alueen kehittämisohjelmaa.

Haastavinta täydennysrakentaminen on asuntoalueiden sisällä. Kaupungin tai kunnan omistuksessa on vain pieni osa maasta. Jokaisella tontilla ja täydennysrakennushankkeella on eri omistaja. Asuntotonteista enemmistö on asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa tai vuokraamina. Vuokratontillakaan kaupunki ei voi pakottaa taloyhtiötä käynnistämään lisärakentamishanketta. Taloyhtiöille lisärakennushankkeisiin ryhtyminen ei ole edelleenkään kovin tuttu asia, vaikka ullakkorakentaminen on ollut esillä jo pitempään.

Jotta täydennysrakentamista voidaan ohjata suunnitelmallisesti ja aktivoida sitä, tarvitaan visioita ja strategista suunnittelua, jonka mittakaava on yksittäistä hankekaava-alueetta laajempi. Maankäytön suunnitteluun sisältyy tonttien, korttelien ja katujen lisäksi kuntatekniikka, julkiset palvelut, liikenne, pysäköinti, tilat ja toimijat kaupallisille palveluille jne. Yleisinä alueiden suunnitteluteemoina ovat nykyisin mm. palveluiden täydentäminen, esteetön jalankulku- ja pyöräilyreitit, viihtyisyys, ekotehokkuus, turvallisuus, liikenne ja pysäköinti jne. Täydennysrakentamisen valmistelussa eri suunnittelunäkökulmat on tarve käydä läpi ja arvioida niihin liittyviä kehittämistarpeita. Selvitykset tuottavat tietoa täydennysrakentamisen määrällisten ja laadullisten tavoitteiden asettamiselle. Se mitä selvityksiä on ainakin tarve tehdä, tulisi arvioida täydennysrakentamisen suunnittelun alkuvaiheessa.

Täydennysrakentamisen asemakaavoitus ja toteutus eivät voi edetä samaan tapaan kuin rakentamattomilla alueilla, missä olemassa oleva kiinteistöomistus ja tonttijako eivät rajoita juurikaan suunnittelua. Vanhalla asemakaava-alueella kiinnostus lisärakentamiseen on kiinteistökohtaista ja hankkeiden ajoittumista sekä etenemisjärjestystä on vaikea ennakoita. Jokainen vanha asemakaava-alue on yksilöllinen lähtökohdiltaan.

Rakennusoikeuden arvo vaihtelee merkittävästi erityisesti alueen sijainnin ja kiinteistökannan mukaan. Täydennysrakentamisen taloudellinen ja määrällinen potentiaali riippuu siten suuresti

alueesta, sen ominaisuuksista ja palveluista. Jos uusille asunnoille tai toimitiloille on heikko kysyntä, on täydennysrakentamista vaikea saada käynnistymään markkinavetoisesti. Kysynnän synnyttäminen tällaisella alueella voi edellyttää koko alueen huomattavaa uudelleensuunnittelua ja panostusta palveluiden sekä viihtyisyyden kehittämiseen.

Täydennysrakentamisen asemakaavoihin voidaan edetä yleissuunnitelman ja/tai kaavarunгон kautta. Niiden lähtökohdaksi kannattaa tehdä alueen tulevaisuusvisio. Lähtökohtana visiolle ovat koko kaupungin tai kunnan kehitysvisio ja strategiset suunnitelmat. Alueen kehittämistä voidaan tarkastella vaihtoehtoisten kehitysskenaarioiden avulla. ”Perusskenaariona” voi olla se, miten alueen arvioidaan kehittyvän omaehtoisesti ilman kunnan erityisiä suunnittelupanoksia. Parin erilaisen täydennysrakentamisskenaarion avulla voidaan tutkia vaihtoehtoisia tulevaisuuskuvia. Millä edellytyksillä ja toimenpiteillä täydennysrakentamismuutokset voisivat toteutua ja millainen vaihtoehto toisi eniten lisäarvoa alueelle ja sen asukkaille.

Kestävän yhdyskunnan periaatteet ja visiota tulisi käyttää asetettaessa tavoitteita ja ohjattaessa suunnittelua ja kaavoitusta sekä rakentamista (Katsauksia maankäyttö- ja rakennuslain toimitukseen 2012: Staffans A.). Ne on rakennettava paikallisesta näkökulmasta ja paikallisiin arvoihin sopivaksi (kuva 9). Vision laadinnassa voidaan ja kannattaa hyödyntää asukastilaisuuksia ideoiden ja kannanottojen hankkimiseksi kehittämistarpeista.



Kuva 9. Kestävä yhdyskunta visiosta toteutukseen (Katsauksia maankäyttö- ja rakennuslain toimitukseen 2012).

Pysäköinnin uudistaminen on täydennysrakentamisessa yksi oleellisemmista asioista. Pysäköintipaikkojen rakentaminen vanhan normin mukaisesti vie oleellisen osan täydennysrakentamisen potentiaalista. Lähiöissä pysäköintipaikat ovat pääosin pihoilla. Kaupunkien keskusta-alueilla tyypillistä on myös kellareissa tai ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat autotallit. Pysäköintipaikkojen määrän selvittäminen on lähtökohta täydennysrakentamisen kehittämiseen. Monilla vanhoilla asuntoalueilla asukas-pysäköinnin todellinen tarve on oleellisesti pienempi kuin vanhassa kaavassa merkitty pysäköintipaikkojen määrä. Kaikkia kaavaan merkittyjä pysäköintipaikkoja ei ole aina rakennettukaan. Mahdollisuuksia pysäköintipaikkojen määrän pienentämiseen kerrosalan ja asuntojen määrään suhteen on löydettävissä.

Vanhoissa kaupunkikeskustoissa tilanne voi olla päinvastainen. 1900-luvun alkupuolella ja vielä 1950-luvullakin autoja oli vähän nykyiseen verrattuna. Autoistumisen myötä pysäköintipaikoista on nyt pula. Asiassa tarvitaan kaupunkien suunnittelupanosta ja mahdollisesti lisää keskitettyä vuoroitaispysäköinnin mahdollistavia pysäköintilaitoksia.

Täydennysrakentamisen päätavoitteena on kaavoitetun yhdyskuntarakenteen kehittäminen ja täydentäminen uusilla rakennuksilla, toiminnoilla ja palveluilla. Tähän liittyen muita tavoitteita ovat usein:

- Kaupunkikuvan, arkkitehtuurin ja viihtyvyyden parantaminen
- Julkisten ja yksityisten palveluiden kehittäminen
- Yleisten alueiden ja infran kehittäminen
- Pysäköintiratkaisujen kehittäminen
- Kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen
- Turvallisuuden ja esteettömyyden parantaminen
- Häiritsevän melun vähentäminen.

Alueet ovat erilaisia ja niiden täydennysrakentamisessa tarvitaan eri vaihtoehtoja tai niiden yhdistelmiä:

- Täydennysrakentaminen yleiskaava-alueella, missä ei ole vielä asemakaavaa
- Rakentaminen kaava-alueiden reunoille
- Rakentamattomien korttelien ja tonttien toteuttaminen
- Alueen käyttötarkoituksen muutokset
- Osittainen katualueiden hyödyntäminen esim. kansiratkaisut
- Ullakkorakentaminen ja rakennusten korotukset
- Lisärakentaminen nykyisille tonteille ja uusien tonttien lohkominen tai yhdistäminen
- Pienehköjen vanhojen rakennusten tilalle rakennetaan uusia suurempia asuin- tai palvelurakennuksia.
- Tonttien tai korttelien uudelleenrakentaminen, jossa niissä on pieni rakennusoikeus ja/tai huonokuntoisia rakennuksia.

Täydennysrakentamisen aikataulun on tarve olla riittävän pitkäjänteinen, koska hankkeiden toteutumisaikataulu ja -järjestys eivät ole yksin kunnan päätettävissä. Täydennysrakentamisen kriteerit, ohjauskeinot ja kannusteet tulee rakentaa alussa.

Asemakaavarungon tai alueen yleissuunnitelman avulla kaavoitusta ohjataan pienehköinä hanke- tai korttelikaavoina sitä mukaan kuin hanke-esityksiä syntyy. Kunta voi lähteä liikkeelle itse niistä tonteista, joita se omistaa ja joissa ei ole pitkäaikaisia vuokrasopimuksia.

Asuinkortteleissa sijaitsee yleensä useita asunto- ja kiinteistöyhtiöitä. Kortteleiden täydennysrakentamiseen voidaan edetä:

- Kaavoitusta käynnistetään sitä mukaan kuin ehdotuksia kaavoituksesta esitetään
- Kun korttelista tulee ensimmäinen kaavoituspyyntö, käynnistetään koko korttelin täydennysrakentamisen kehittäminen. Korttelin uuden suunnitelmakonseptin valmistumisen jälkeen kaavoitus käynnistetään lisärakentamista esittävien kiinteistönomistajien kanssa
- Alueen taloyhtiöille ja muille kiinteistöjen omistajille esitetään kutsu osallistua korttelikehittämiseen ja lisärakentamishankkeiden valmisteluun (Tammela, Tampere).

Ensimmäinen vaihtoehto voi tuoda kaavoituspyynnön sellaisilta tontin omistajilta, joiden tontilla on paras mahdollisuus merkittävään lisärakennusoikeuteen. Yksittäinen hankesuunnitelma ei ota kantaa naapuriyhtiöiden lisärakentamismahdollisuuksiin. Kun täydennysrakentamista edistetään myös kaupungin taholta, voidaan tehdä suunnitelmia kortteleiden täydennysrakentamiskonsepteista, kiinteistöjen piha- ja pysäköintijärjestelystä sekä hoitaa kerralla tarvittavat osallisten kuulemiset. Jälkimmäiset vaihtoehdot tuottavat todennäköisesti enemmän ja nopeammin käynnistyviä rakennushankkeita.

3.3 Yhteistoiminta asukkaiden ja yritysten kanssa

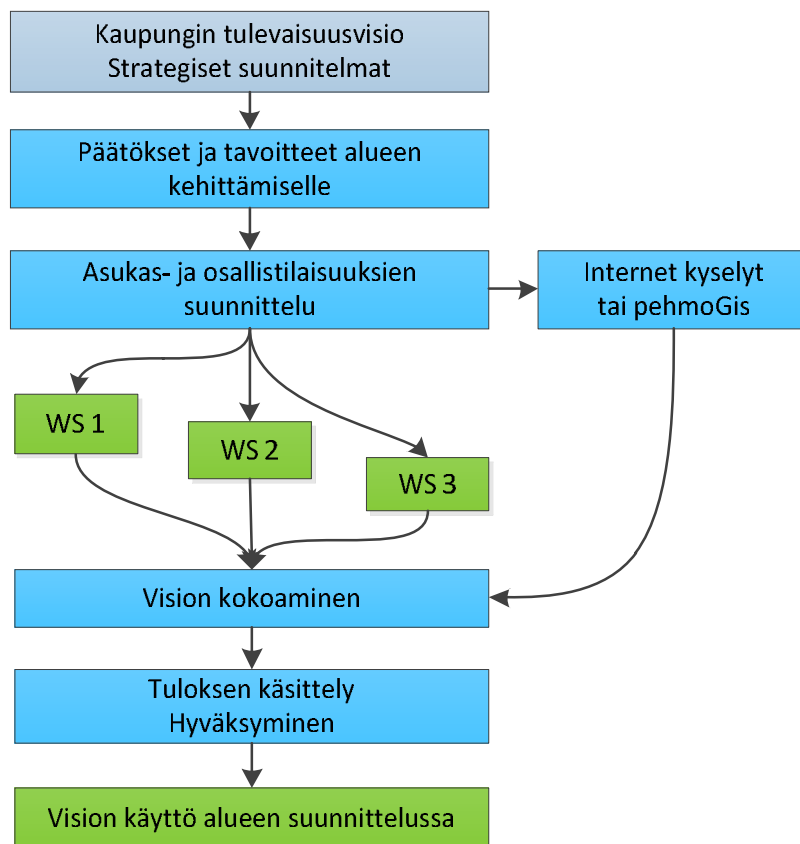
3.3.1 Kaupunginosavision laadinta vanhalla asuinalueella

Kuntalaisille (osalliset) tulee turvata lain (MRL) mukaan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Vanhojen asemakaavojen alueella täydennysrakentamisesta kiinnostuneita on runsaasti. He arvioivat täydennysrakentamisen kehityssuunnitelmia lähtökohtana oma asuminen ja koti (luku 2). Asunto-osakeyhtiöiden asukkaat päättävät omien taloyhtiönsä mahdollisista lisärakennushankkeista.

Koko kaupungin kehittämissuunnitelma ja strategiset suunnitelmat ovat lähtökohta kaupunginosavisionille (Kuva 10). Taustaksi tarvitaan lähtötietoja alueen rakennuskannasta, asukkaista, yrityksistä, historiasta, kuvia ja karttoja alueesta, aikaisemmasta kehityksestä ja asemakaavasta. Päätös alueellisesta kehittämishankkeesta tarvitsee jo valmistelua. Sitä varten laaditaan suunnitelma ja kehittämisen suuntaviivat. Täydennysrakentamisen potentiaalia on myös hyödyllistä tutkia alustavasti ja sitä, millaista rakentamista alueelle tavoitellaan.

Aluevision kehittämisessä vuorovaikutuksesta on seuraavia hyötyjä:

- Asukkailla ja muilla osapuolilla on aikaa ryhtyä miettimään alueensa kehittämistä
- Osallisilta saadaan monenlaista hyödyllistä tietoa ja palautetta
- Kehittämishankkeesta voidaan jakaa tietoa aikaisessa vaiheessa
- Lisärakentamisesta mahdollisesti kiinnostuneet kiinteistöjen omistajat aktivoituvat miettimään omia mahdollisuuksiaan.



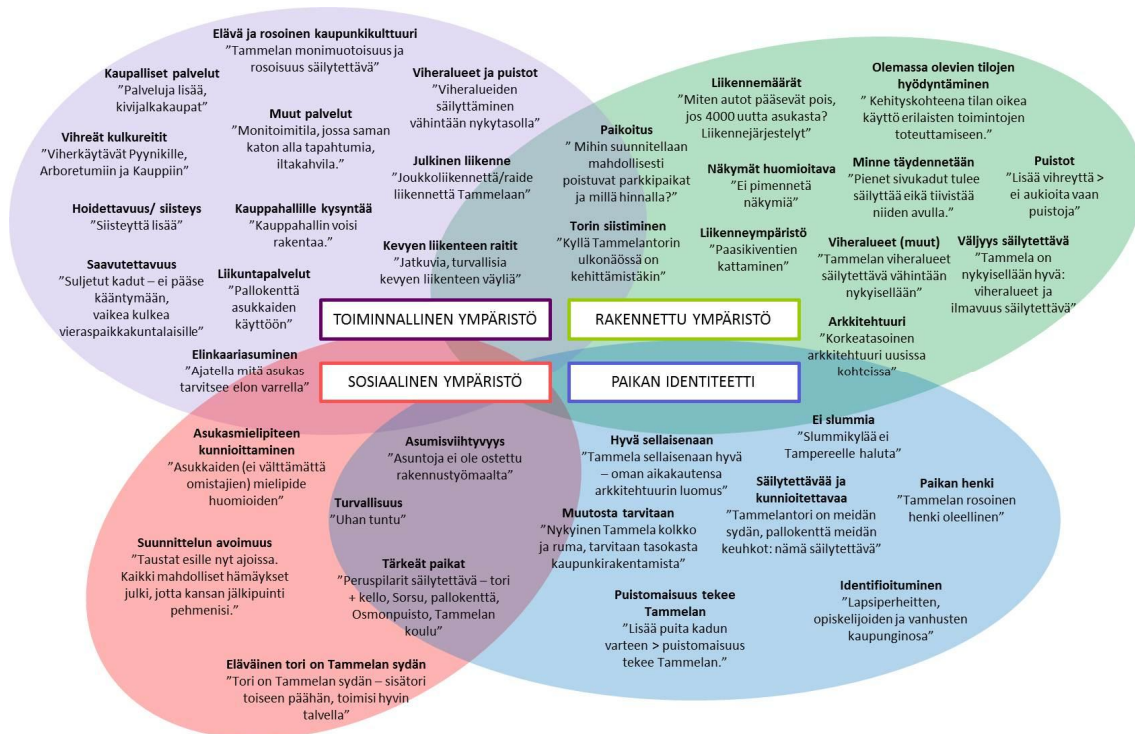
Kuva 10. Kaupunginosavision laadinnan periaatteellinen eteneminen.

Miten pitkälle täydennysrakentamisen suunnittelu kannattaisi viedä ennen asukasvuorovaikutuksen käynnistämistä? Tähän ei löytyne yhtä vastausta. Kun vuorovaikutus käynnistetään visiotyöskentelyllä, tarvitaan siihen taustatietoa alueesta. Pitkälle vietyjen suunnitelmien esittäminen visiovaiheessa voi synnyttää käsityksen, että suunnittelu on jo tehty, eikä siihen voi vaikuttaa. Yksityskohdiltaan karkeahkon virtuaalimallin käyttöä visio- ja vuorovaikutustilaisuuksissa kokeiltiin Tammelassa (Tampere). Menetelmä tuntui toimivalta ja auttoi keskustelujen avaamisessa.

Asukastilaisuuksissa esitetään runsaasti kysymyksiä. Monia kiinnostaa se, miten aluetta aiotaan kehittää ja millaisia suunnitelmia on jo olemassa. Lupauksia kehitettävistä kohteista ei voida antaa, jos resursointeja ja kehittämiskohteita ei ole vielä päätetty. Päälinjat kehityksen suunta- viivoista tulisi saada asukastilaisuuksiin, esimerkiksi mihin kehittäminen pyritään kohdistamaan asuinalueella tai millaisien asioiden kehittämistä tutkitaan. Jos kehittämislinjauksista ei ole olemassa mitään päätöksiä, on vuorovaikutustilaisuuksissa vaikea vastata esitettyihin kysymyksiin. Tehtyjä kehittämislinjauksia tulisi olla mahdollista jatkossa kehittää ja parantaa asukkailta saatujen kannanottojen perusteella. Tämä on täydennysrakentamisen valmisteluun liittyvä asia.

3.3.2 Asukastilaisuudet

Visiotyö ja asukastyöpajat tarvitsevat omat suunnitelmansa. Montako kertaa on tarkoitus kokoontua, tilaisuuksien ohjelmat, vetäjät, alustukset ja ideointien järjestämiset sekä tulosten dokumentointi ja hyödyntäminen jatkossa. Vision pohjaksi voidaan tehdä alustava luonnos esim. pienemmällä työryhmällä, johon kerätään ideoita asukkaiden tai muiden osallisten kanssa. Vanhoissa kaupunginosissa hyvin harvat ovat miettineet alueidensa tulevaa kehitystä ja tarpeita erityisesti, jos alueella ei ole tapahtunut muutoksia pitkään aikaan. Jokainen elää omaa elämäänsä. Tunnetaan paikat ja historiaa. Esille nousee monenlaisia kysymyksiä. Mihin kaupunki on pyrkimässä ja miksi täydennysrakentamista nyt suunnitellaan? Mitä hyötyä tai haittaa siitä voi koitua?



Kuva 11. Yhteenveto Tampereen Tammelan asukastilaisuuksissa kerätystä palautteista 2011–2012 (Eräranta, S. Aalto-yliopisto 2013).

Tammelan kaupunginosan asukastilaisuuksien (2011-2012) yhteydessä huomattiin myös, että kunnan aluesuunnitteluun liittyvää päätöksentekoa tunnetaan heikosti. Osallistujille on hyödyllistä kertoa millaisesta prosessista on kysymys, missä prosessin vaiheessa nyt ollaan ja miten valmistelussa on tarkoitus edetä ja mitä päätöksiä tarvitaan. Kun vuorovaikutus käynnistetään aikaisessa vaiheessa ja tilaisuuksia on useana peräkkäisenä vuonna, monet asukkaat odottavat jo hankkeiden liikkeellelähtöä ja tuloksia. Suunnitteluvaiheen monen vuoden pitkää kestoa ei oikein ymmärretä.

Asukastilaisuuksien alussa esitetään:

- Suuntaviivat ja perustelut alueen kehittämisestä ja täydennysrakentamisesta
- Millaisia yleisiä kehittämiskohteita liittyy alueen kehittämiseen
- Millaisia muutoksia on ennakoitavissa alueen ympäristössä
- Millaisessa aikataulussa edetään ja missä vaiheessa nyt ollaan
- Mitä hyötyä alueen kehittäminen ja täydennysrakentaminen voi tarjota asukkaille
- Miten asukastilaisuuksien tuloksia hyödynnetään jatkossa.

Asukastilaisuuksien ajankohta tulisi olla sellainen, että mahdollisimman monilla on mahdollisuus osallistua. Vaikka tilaisuuksia järjestetään arkipäivisin normaalin työpäivän jälkeen, on osallistujien ikäprofiili painottunut senioreihin (Tammelan asukastilaisuudet 2011–2012). Nuoria ja työsikäyviä osallistujia on ollut kovin vähän työpajoissa. Internet-kyselyjen ja pehmoGIS-menettelmien avulla voidaan täydentää asukastilaisuuksia. Ne eivät yksin riitä, koska kaikki asukasryhmät eivät ole Internetin käyttäjiä. Tammelan kaupunginosan asukastilaisuuksien palautteet on koottu kuvaan 11 jäsenettynä luvussa 2 esitetyn asuintoalueen laatukehikon mukaisesti.

Täydennysrakentamista kannatetaan ja vastustetaan. Moni on epä tietoinen hyödyistä ja haitoista. Kaikilla taloyhtiöillä ei ole mahdollisuutta tai halukkuutta lisärakentamiseen. **Merkittävä haaste on siinä, että mahdolliset haitat tunnistetaan nopeammin kuin hyödyt. Hyödyt syntyvät pitkällä aikajänteellä.** Alueen kehittämisen ja täydennysrakentamisen hyötyjä on tuotava esille pitkäjänteisesti. Haitat on tarpeellista tunnistaa mahdollisimman kattavasti ja suunnitella toimia niiden minimoimiseksi.

3.3.3 Yritysten osallistuminen täydennysrakentamisen suunnitteluun

Asuinalueilla toimii myös yrityksiä, joilla on intressejä täydennysrakentamista ja korjaushankkeita kohtaan. Yrityksille voidaan järjestää erikseen vuorovaikutustyöpajoja. Yritykset ovat yleensä kiinnostuneet osallistumaan myös erilaisiin valmisteleviin työryhmiin kuten esim. aluevision ideointiin. Täydennysrakentamisen ja lisärakennushankkeiden toteutus kiinnostaa rakennusliikkeitä, rakennuttajia, suunnittelutoimistoja ja sijoittajia.

Missä vaiheessa ja kuinka yritysten resursseja ja osaamista voidaan hyödyntää?:

- Järjestämällä avoin idea- ja suunnittelukilpailut alueen kehittämiseksi (esim. Riihimäen Peltosaari)
- Järjestämällä rajattu kutsukilpailu alueen kehittämiseksi
- Pyytämällä yrityksiltä ehdotuksia aluekehittämishankkeista (yrityksen riski) ja valitsemalla parhaat ehdotukset ja ideat jatkokehittämiseen
- Järjestämällä kunnan ja yritysten yhteisiä kehittämistyöpajoja.

Asuinalueen laajamittainen täydennysrakentaminen edellyttää kunnallistekniikan, viheralueiden, katujen, liikenneyhteyksien, liikenteen ja palveluiden kehittämistarpeiden arviointia. Työhön tarvitaan suunnittelijoita kunnan eri yksiköistä. Kun kehittämiskohteet on valittu, voidaan niihin liittyvät yksityiskohtaisemman selvitykset ja suunnitelmat teettää ulkopuolisilla suunnittelijoilla tai

omana työnä. Täydennysrakentamisen potentiaalın ja alueen kehittämistarpeiden selvitys voidaan myös teettää yksityisellä suunnittelutoimistolla.

Täydennysrakentamisen kriteerejä ja periaatteita tarvitaan, kun ohjataan monien kiinteistöjen omistajien hankkeiden valmistelua ennen kaavoituksen käynnistämistä ja kaavan valmistelun aikana. Kaavoitusesityksiä tekevät kiinteistöjen omistajat voivat olla rakennusliikkeitä, sijoittajia ja asunto-osakeyhtiöitä. Kunta voi myös kaavoittaa omistamiaan tontteja

Jotta lisärakennushankkeen kaavoituksesta on tehtävissä esitys, on hankkeen laajuus, sisältö suunniteltava ja kannattavuus arvioitava. Asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöyhtiö tarvitsee avukseen suunnittelijan tai ryhtyy yhteistyöhön rakennusliikkeen kanssa jo ennen kaavaehdotuksen tekemistä lisärakentamishankkeesta. Asunto-osakeyhtiön ei ole helppo arvioida lisärakennushankkeen kannattavuutta yksin ilman markkinoilla toimivien yritysten apua.

Rakennusliike tai sijoittaja ei yleensä osta osaa tontista tai merkitse suunnattua osakeantia selvittämättä ensin lisärakennushankkeen potentiaalia ja kannattavuutta. Taloyhtiön on saatava myös varmuus siitä, että hanke on kannattava sen kannalta. Ennen kaavoituspyynnön esittämistä suoritetaan alustavaa hankesuunnittelua. Jos hanke osoittautuu kannattavaksi sekä taloyhtiön että rakennusliikkeen kannalta, solmitaan esisopimus tonttikaupasta tai osakkeiden merkitsemisestä, jonka jälkeen tehdään pyyntö kaupungille kaavoituksen käynnistämistä.

Kun kaupunki on käynnistänyt asuntoaluetta koskevan kehittämis- ja täydennysrakentamishankkeen ja tarkoituksena on tutkia lisärakentamismahdollisuudet kortteleittain, taloyhtiöt voivat palkata omia suunnittelijoita tai valita rakennusliikkeen kumppanikseen. Korttelisuunnittelussa voidaan edetä siten, että kaupungin palkkaama suunnittelija kehittää lisärakennuskonseptin koko kortteliin. Kysymys on pääpiirteisestä massoitelusta ja laatutavoitteiden määrittelystä jatkosuunnittelulle. Myös pysäköinti- ja piharatkaisut tutkitaan samalla.

3.3.4 Kannusteet lisärakentamiseen asuntoalueilla

Asunto-osakeyhtiöiden käynnistämät lisärakentamishankkeet ovat olleet hyvin harvinaisia. Pääosa lisärakennushankkeista on ollut ullakoiden käyttöönottoa kaupunkien keskusta-alueilla. Asunto-osakeyhtiölakikin on laadittu periaatteella, että taloyhtiö ei saa ottaa liiketoimintaan liittyviä riskejä, vaan lähinnä pitää asuinkiinteistöään kunnossa ja tehdä siihen parannuksia.

Rakennusoikeuden myynnistä saatava tulo on merkittävin kannuste lisärakentamishankkeeseen ryhtymiselle. Taloyhtiölle tulee tietystä elinkaaren vaiheissa suuria peruskorjaustarpeita, erityisesti putkiremontti, joiden rahoittamiseen lisärakentamisesta saataville tuloille on käyttöä. Muitakin perusparannuksia lisärakentamisen tuotoilla voidaan rahoittaa. Suomessa on edelleen runsaasti hissittömiä nelikerroksisia taloyhtiöitä.

Maankäyttömaksujen oleellinen pienentäminen asunto-osakeyhtiöiden lisärakennushankkeilta parantaa lisärakentamisen kannattavuutta. Muita kannusteita lisärakentamiseen ovat:

- Keskitetyt pysäköintilaitokset tarjoavat mahdollisuuden vähentää pysäköintipaikkoja tonteilla
- Kaupungin tavoitteet kehittää alueen kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä
- Alueen kevyen ja muun liikenteen yhteyksien parantaminen
- Alueen palveluiden kehittäminen.

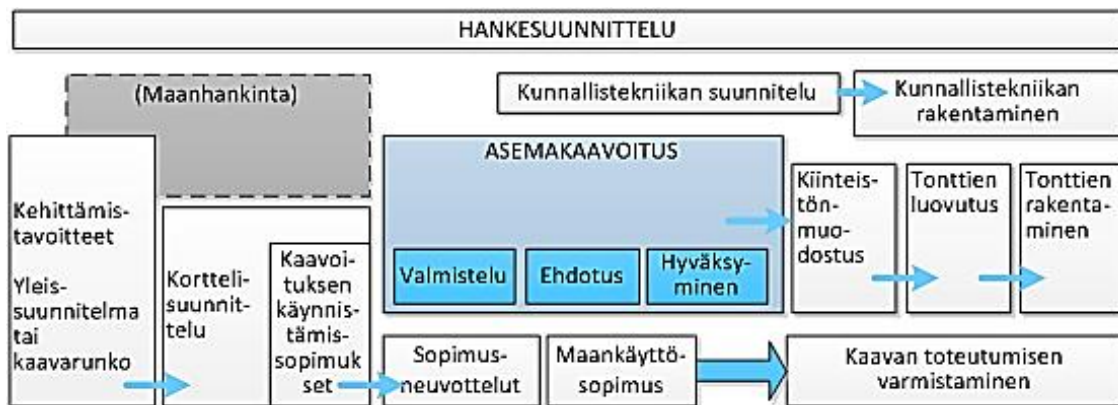
Kun asuntoalueita pyritään kehittämään monipuolisesti, kasvattaa se pitemmällä jännteellä kiinteistöjen ja asuntojen arvoa alueella verrattuna alueisiin, missä kehittämistä ei tehdä. Alueiden monipuolinen kehittäminen hyödyttää myös sellaisia asukkaita, joiden taloyhtiöillä ei ole mahdollisuutta tai halua ryhtyä lisärakentamiseen. Näin pienennetään täydennysrakentamisen vastustusta ja kaavoista tehtäviä valituksia.

3.4 Täydennysrakentamishankkeiden kesto

Täydennysrakennushankkeiden asemakaavat etenevät pääosin saman prosessin mukaisesti kuin uudisrakentamisalueillaakin (Kuva 12). Oleellisia erojakin on:

- Kiinteistönmuodostus on pääosin tehty aikaisemman kaavoituksen yhteydessä
- Liikkeelle lähdetään aikaisemman asemakaavan pohjalta
- Reuna-alueet voivat olla vain yleiskaavan piirissä
- Maanomistajia ja kaavoituksen käynnistämispyyntöjä on runsaasti
- Maanomistajat myyvät tonttiensa osia tai kiinteistöjään
- Kunnallistekniikkaa tarvitse rakentaa vain osin uudelleen
- Täydennysrakentamisen kokonaismäärää ei voida tarkasti ennustaa
- Täydennysrakentamisen etenemisjärjestystä on vaikea suunnitella etukäteen
- Pysäköinnin ratkaisuja on kehitettävä kokonaisuutena ja hankekohtaisesti koko alueella.

Asemakaavoitus kaavan vireilletulosta hyväksymiseen kestää Suomen kasvuseuduilla tyypillisesti hieman yli 10 kk (Rinkinen 2007). Vaihtelua eri kuntien välillä on. Ennen asemakaavan vireille panoa lisärakennushanketta suunnitteleva tekee alustavaa hankesuunnitelmaa yrityskumppaniensa kanssa ehkä 6–12 kk. Kaavan hyväksymisen jälkeen kiinteistökauppa ja uuden kiinteistön muodostus voi kestää muutaman kuukauden. Hankkeen toteutussuunnitteluvaiheeseen voidaan päästä alle kahden vuoden. Jos hyväksytystä asemakaavasta valitetaan, voi kesto pidentyä jopa parilla vuodella.



Kuva 12. Tonttutuotantoketju täydennysrakentamisessa mukailtuna julkaisusta Rinkinen 2007.

Poikkeamislupamenettelyssä ilman valituksia rakennuslupa voidaan saada jopa kolmessa kuukaudessa (Vantaa). Hankkeiden valmistelu, kiinteistön luovutukseen ja muodostamiseen liittyvät menettelyt lisäävät kestoja. Taloyhtiön päätöksenteko tuo oman lisänsä aikatauluihin. Yhtiökokouksia tosin voidaan kutsua koolle päättämään lisärakentamishankkeista joustavasti, jos päätösehdotukset on valmisteltu.

Asemakaavoituksen keston merkittävin ongelma täydennysrakentamisessa piilee siinä, että läpimenoaika on vaikea ennustaa edes vuoden tarkkuudella. Jos kaavasta valitetaan, läpimenoaika voi kaksinkertaistua. Asuntojen markkinoinnin kannalta suhdannetilanne voi ehtiä silloin muuttua huomattavasti. Taloyhtiön päätöksenteossa epävarmuus lisärakennushankkeen aikataulusta ja tuotosta on hankala mm. korjaushankkeiden suunnittelun kannalta. Lisärakennushankkeita nopeuttavat poikkeamislupamenettelyt olisivat hyödyllinen instrumentti.

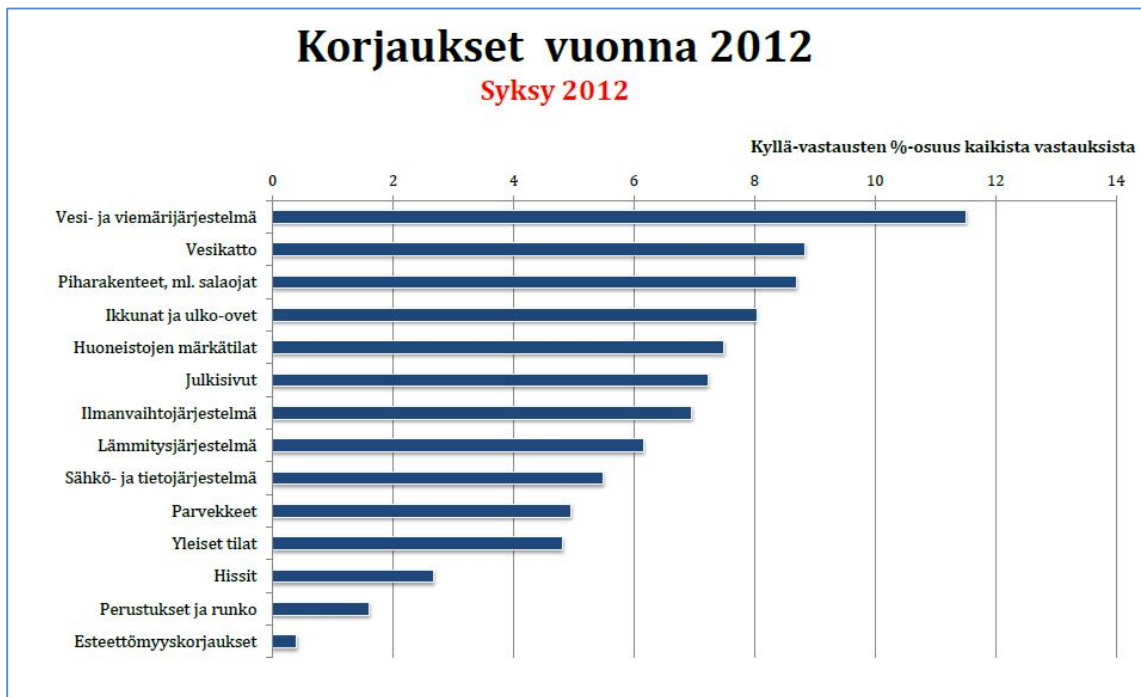
Alueen täydennysrakentamisen kokonaiskesto on monien eri hankkeiden yhdistelmä ja voi olla yhtä pitkä kuin suurehkon uudisalueen toteutuminen. Kunta voi nopeuttaa kokonaisprosessia tekemällä useampia vaiheita rinnan ja lyhentämällä eri päätösvaiheiden kestoja. Täydennys-

rakentamisen suunnitteluun panostaminen ja tuki asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden lisärakennushankkeille nopeuttaa todennäköisesti täydennysrakentamisen toteutumista ja kasvattaa täydentävän rakentamisen määrää.

3.5 Yhteiskehittäminen korjaushankkeissa

3.5.1 Ryhmäkorjaushankkeet

Isännöitsijäliiton (Putkiremonttibarometri 2012) mukaan yhteistyö naapuriyhtiöiden kanssa oli ollut hankkeesta päätettäessä esillä 11 %:ssa vastanneiden isännöitsijöiden hankkeissa. Kiinteistöliiton syksyn 2012 korjausrakentamisbarometrissä kysyttiin ”Tulisiko pyrkiä naapuriyhtiöiden kanssa yhteistyöhön korjaushankkeissa tai harjoittaa yhteishankintaa?” Noin 900 vastaajasta yli 60 % kannatti yhteistyötä. Kyselyyn vastaajista 80 % oli hallitusten jäseniä ja loput taloyhtiöiden isännöitsijöitä. Kiinnostusta ryhmäkorjaushankkeisiin löytyy siten taustalla. Missä määrin hankkeita oli toteutettu ”ryhmänä”, ei ole olemassa tilastoitua tietoa. Yleiskäsitys on se, että ryhmäkorjaushankkeita on toteutettu hyvin vähän.



Kuva 13. Asunto-osakeyhtiön korjaushanketyypit syksyllä 2012 (vastaukset yhtä vuotta pitemmältä ajanjaksoilta eli korjaushanke voi olla hankesuunnittelu-, suunnittelu-, tarjouspyyntö- tai rakentamisvaiheessa).

Asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeet ovat lähes yksinomaan erilaisia osakorjauksia tai niiden erilaisia yhdistelmiä. Suomen kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometrin mukaan erilaisia korjauskohteita esiintyi vastauksissa seuraavasti kuva 13. Korjaushankkeista pääosa on nykyisten rakennusosien ja järjestelmien korjaamista ja kunnossapitoa. LTO -laitteita vanhassa kerros- ja rivitalokannassa on hyvin vähän ja niiden asennuksia toteutetaan vielä vähän Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometrin mukaan.

Tarvittavan suunnittelun määrä erilaisissa korjaushankkeissa vaihtelee laajasti. Korjaushankkeet voivat olla peruskorjausta tai perusparantamista. Ryhmäkorjaushanke voi olla sisällöltään sekä peruskorjaus- että perusparannustyyppinen. Jotta ryhmäkorjaustoiminnasta olisi saatavissa

oleellista hyötyä, tulisi eri taloyhtiöiden hankkeiden sisältää pääosin samoja asioita. Sisällöltään hyvin erilaisten korjaushankkeiden yhdistäminen samaan hankintakokonaisuuteen ei ole paras lähtökohta ryhmäkorjaushankkeelle.

Potentiaalisin kohdealue ryhmäkorjaushankkeille ovat asuntoalueet, missä suuri osa rakennuksista on valmistunut samalla aikakaudella ja ovat suunnitteluratkaisuiltaan samankaltaisia tai jopa tehty samoilla suunnitelmilla. Tällaisia 1960-, 1970- ja 1980-luvun rivi- ja kerrostaloalueita Suomessa on eri puolilla kohtalaisen runsaasti. Talot ovat elementti- tai osaelementtirakenteisia ja niiden talotekniset ratkaisut ovat samankaltaisia.

Taloyhtiöt voivat teettää ryhmähankintana myös vain osan hankevaiheista tai tehtävistä esim. kuntoarviot, kuntotutkimukset, haitta-ainekartoitukset, tarveselvitykset jne.

Ryhmäkorjaustoiminnan esteet

Asunto-osakeyhtiöillä ei ole säädöksistä johtuvia esteitä ryhtyä hankkimaan yhdessä korjauspalveluita markkinoilta. Ryhmäkorjausten esteinä voidaan ajatella olevan:

- Ryhmäkorjaushankkeita ja niiden hyötyjä ei tunneta taloyhtiöissä
- Ryhmäkorjaaminen tarvitsee rahoitusta tiedottamiseen, selvityksiin ja hankesuunnitteluun
- Eri taloyhtiöiden korjaustarpeet realisoituvat omissa aikatauluissaan
- Käynnistysrahoituksen hankkimisen vaikeus ryhmäkorjaushankkeille
- Tarvitaan useamman taloyhtiön päätös ryhmäkorjaushankkeen käynnistämisestä
- Korjaushankkeiden ennakkosuunnittelu on lyhytjänteistä ja vaihtelee eri taloyhtiöiden välillä
- Korjaushankkeiden sisällössä on runsaasti vaihtelua
- Taloyhtiöt toimivat itsenäisesti ja eivätkä ole tottuneet tekemään yhteistyötä keskenään.

Ryhmäkorjaushankkeiden käynnistämistä estää tehokkaasti se, että kiinteistöjen järjestelmiä ja rakenteita korjataan tai uusitaan vasta aivan elinkaarensa lopussa eli kun niitä ei voida enää lykätä esim. vesivahinkojen, terveyshaittojen tai vakuutusten menettämisen takia. Kyseistä kunnossapitomallia on kutsuttu myös "ajopuomalliksi" (Virta & Ojajärvi 2009). Ryhmäkorjaushankkeiden kokoaminen on vaikeaa, jos taloyhtiöt odottavat remonttiensa kanssa "viime hetkeen". Tarve olisi siirtyä systemaattiseen ja suunnitelmalliseen kunnossapitoon, jotta korjauspalveluiden hankintaryhmiä voitaisiin paremmin koota.

Ryhmäkorjaustoiminnan hyödyt

Asunto-osakeyhtiöiden korjausmarkkinat ovat hyvin hajanaiset. Korjaukset ovat erilaisia osakorjaushankkeita. Merkittävintä kehitystä tapahtuu materiaalia ja komponenttipuolella, koska samoja tuotteita käytetään myös uudisrakentamisessa. Korjauspalveluiden hankinnassa suunnittelu ja toteutus on pidetty pääsääntöisesti erillään toisistaan, mikä estää myös korjauspalveluiden kokonaiskonseptoinnin kehittämistä. Useimmiten kokonaiskonseptointeja on kehitetty tuotelähtöisesti kuten vesijohtojen asennus- ja liittämistekniikat, putkistojen sisäpuoliset pinnoitukset tai hissien rakentaminen.

Ryhmäkorjaustoiminnan hyötyinä voidaan tavoitella:

- Kustannussäästöt taloyhtiöille ja toteuttajille
- Korjausmenetelmien ja -konseptien kehitysmahdollisuus hankemittakaavassa
- Korjaushankkeiden aikataulujen lyhentyminen
- Laadun parantuminen
- Väistöasuntojen hankinta mm. putkiremonteissa
- Isännöitsijöiden työn helpottuminen.

Maunulan (RIL 260–2012) ryhmäkorjaushankkeessa (putkiremontti), johon osallistui kuusi taloyhtiötä, saavutetuiksi kustannussäästöiksi oli arvioitu yhteensä noin 10 % hankkeen kokonaiskustannuksista.

Pitemmällä aikajänteellä ryhmäkorjaushankkeiden hyödyiksi voidaan arvioida myös:

- Hankekoko kasvaa oleellisesti
- Korjaustoimintaan suuntautuvien yritysten määrän kasvu
- Laatuun ja palvelukykyyn perustuvan kilpailun kasvu
- Tuottavuuden parantuminen korjaushankkeissa
- Korjaustoiminnan kehittämiseen panostetaan enemmän
- Teollisten ratkaisujen käyttö kasvaa
- Korjaustoiminnan kasvavaan tarpeeseen kyetään tarjoamaan enemmän kapasiteettia.

Ryhmäkorjaustoiminnan yleistyminen kasvattaa hyvin todennäköisesti taloyhtiöiden hyötyjä pitemmällä aikavälillä. Korjaushankkeiden koon kasvu ryhmäkorjaustoiminnan myötä tarjoaa sekä valmistajille että urakoitsijoille mahdollisuuden ja motivaation kehittämiseen. Lisäarvo prosessiin syntyy kehittämisen kautta, josta asiakkaat saavat osan itselleen kilpailun avulla.

Eri ryhmäkorjaushankkeet voivat olla sisällöltään erityyppisiä. Esimerkiksi putkiremontit, vesikattonen uusimiset, julkisivu- ja parvekeremontit, hissien lisärakentaminen, LTO-asennukset, parvekelasitukset, ikkunoiden uusimiset, maalauskorjaukset sekä energiataloudelliset parannukset voidaan toteuttaa ryhmähankintana. Talojen sijainti samalla alueella ja samantyyppiset suunnitteluratkaisut parantavat hankkeiden lisäarvoa ja hallittavuutta.

Ryhmässä ostaminen voi olla myös kannattavaa vaikka talot olisivat eri kaupunginosissa, kun hankinnan sisältö on samanlainen eri taloyhtiöissä. Työmaakustannusten osalta kaukana toisistaan olevat taloyhtiöt eivät ole paras ratkaisu ja maantieteellisesti hajanaisen hankintaryhmän kokoaminen voi olla haaste.

3.5.2 Ryhmäkorjaushankkeen kokoaminen

Vaikka ryhmäkorjaushankkeiden hyötypotentiaalit ovat varsin suuret, ovat ne olleet vielä aika harvinaisia. Kysymys on pitkälti hankkeen kokoajan löytämisestä. Ryhmäkorjaushankkeen kokoaminen voi periaatteessa toteutua kysyntä- tai tarjontalähtöisesti. Mahdollisia hankkeiden kokoajatahoja voivat olla:

- Taloyhtiöiden omistamat huoltoyritykset
- Usea taloyhtiö muodostaa keskenään hankintaryhmän
- Alueelle perustetaan kehitysyhtiö
- Rakennuttajatoimistot
- Ryhmäkorjaushankkeisiin erikoistuneet konsultit
- Asunto-alueilla toimivat yhdistykset
- Korjauspalveluyritykset.

Ryhmäkorjaustoiminta ei tuo vielä jatkuvaa kassavirtaa kenellekään. Parhaat lähtökohdat ryhmäkorjaushankkeiden käynnistämiseen on yrityksillä, joilla on muuta korjausrakentamiseen liittyvää jatkuvaa liiketoimintaa ja tietoa taloyhtiöistä. Suunnittelutoimistot, rakennuttajakonsultit ja taloyhtiöiden omistamat huoltoyritykset voivat täydentää palveluitaan ryhmäkorjaustoiminnalla. Alueellisen huoltoyrityksen voi vetää ryhmäkorjaushankkeita yhdessä rakennuttajatoimiston ja suunnittelukonsultin kanssa.

Ongelmana ryhmäkorjaushankkeiden muodostamisessa on se, että markkinointiin ja valmisteluun tarvitaan aikaa ja jonkin verran rahaakin. Koska ryhmäkorjausmalleja tunnetaan vielä käytännössä vähän, on taloyhtiökentällä laajaa tiedotustarvetta, jota voivat hoitaa kanaviensa kautta alalla toimivat liitot.

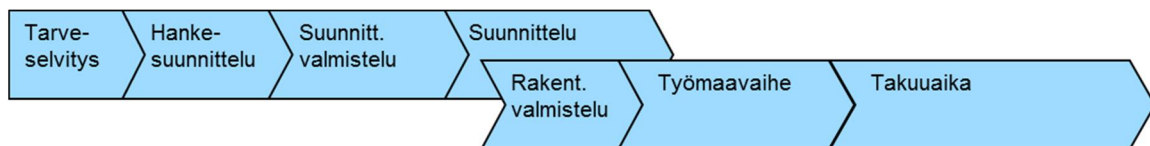
Ryhmäkorjausten yleistymistä tukee taloyhtiöiden kunnossapidon suunnitelmallisuuden kehittyminen. Mitä paremmin tulevat korjaustarpeet on tiedostettu, sitä nopeammin idea ja yhteinen ”aikaikkuna” hankintayhteistyöhön voi löytyä.

Ryhmäkorjaushankkeiden syntymistä voisi edistää myös korjausavustusten muodossa. Nykyisistä ARAn kautta jaettavista korjausavustuksista suuri osa on prosenttiperusteisia. Nykyisellään avustukset eivät tue mitenkään ryhmäkorjaushankkeita. Jos avustuksiin tarjottaisiin prosenttiperusteinen ryhmäkorjausosuus, motivoisi se ryhmäkorjaushankkeen kokoamista. Esim. ylimääräinen tuki, jos hanke toteutetaan vähintään neljän taloyhtiön ryhmäkorjaushankkeena. Koska ryhmäkorjaushankkeen todennäköinen kustannussäästö voi olla 10–20 %:n luokkaa, ei tukirahaa käytännössä kului yhtään lisää. Hissien rakentamiseen hissittömiin taloihin saa valtion tukea 50 %. Lisäksi joiltakin kunnilta saa 10–20 % lisää. Osan tuesta voisi muuttaa ryhmäkorjaustueksi. Kaikki osapuolet hyötyisivät siitä.

3.5.3 Ryhmäkorjausten hankeprosessi

Ryhmäkorjaushankkeen hankeprosessi on yhdistelmä yksittäisten taloyhtiöiden hankeprosessista ja ryhmän hankeprosessista. Kaavaillun ryhmäkorjaushankkeen sisällöllä on myös merkitystä hankeprosessin suunnittelun ja hankintamallin valinnan kannalta. Ryhmäkorjaushanke voi olla putkiremontti, hissiasennus hissittömiin taloihin, ikkuna- ja julkisivuremontti tai jokin muu korjaushanke. Tarvittavien selvitysten ja suunnittelun määrä vaihtelee erityyppisten remonttien välillä.

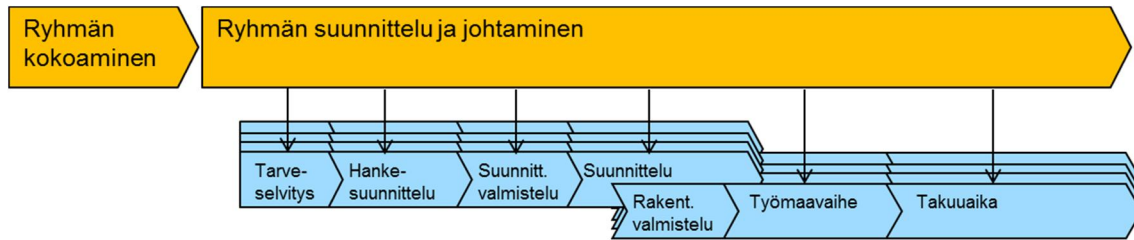
Tyypillisen laajan korjaushankkeen prosessi on esitetty kuvassa 14. Tarveselvitysvaiheessa tehdään kuntoarvio ja mahdollisesti kuntotutkimus. Niitä voidaan täydentää vielä hankesuunnitteluvaiheessa. Laajoissa korjaushankkeissa hankesuunnitteluvaiheessa voidaan ensin tehdä hankeselvitys (Nieminen, Saari ja Salmikivi 1994), jossa tutkitaan potentiaaliset korjausvaihtoehdot tarkempaa hankesuunnittelua varten. Hankesuunnittelua varten taloyhtiö tarvitsee hankesuunnittelukonsultin. Hankkeen laajuudesta ja sisällöstä riippuu se, missä määrin tarvitaan avuksi eri alojen suunnittelijoita. Hankesuunnittelija valmistelee myös suunnittelupalvelujen hankinnat taloyhtiön päätettäväksi. Hankesuunnittelussa tuotetaan ehdotus ja budjetti, jonka perusteella voidaan päättää suunnittelun käynnistämisestä.



Kuva 14. Yksittäisen korjaushankkeen prosessi.

Ryhmäkorjaushankkeen prosessissa ryhmän kokoaminen ja alkuvaiheen selvitykset ja tutkimukset ovat kriittisimpiä hankkeen toteutumisen kannalta (kuva 15). Ryhmäkorjaushankkeeseen tarvitaan vähintään kaksi taloyhtiötä. Enemmän hyötyä saadaan, jos hankkeeseen saadaan mukaan suurempi määrä yhtiöitä. Myös asunto-osakeyhtiöiden koko vaikuttaa asiaan. Suuremmissa hankeryhmässä hankkeen vetäjä voi toimia jo päätoimisesti ja se mahdollistaa tuotekonseptien ja prosessien kehittämisen ja harjaantumisen hankkeen aikana. Suurempi hankekoko kiinnostaa myös yrityksiä enemmän.

Ryhmähankkeen kokoamisvaiheessa tarvitaan hankkeesta kiinnostuneiden taloyhtiöiden välinen sopimus ryhmäkorjaushankkeen käynnistämisestä. Sopimukseen pääseminen edellyttää osallistuvien taloyhtiön yhtiökokousten päätöksiä ja selvittelyjä lähivuosien korjaustarpeista. Taloyhtiöiden on muodostettava yhteinen käsitys korjaushankkeiden sisällöstä eli jokaisella osallistuvalla taloyhtiöllä on tarve toteuttaa esim. putkiremontti lähivuosina. Ryhmäkorjaushankkeen valmisteluprosessia on yksityiskohtaisemmin kuvattu RILin julkaisussa RIL 260-2012.



Kuva 15. Ryhmäkorjaushankkeessa johdetaan usean taloyhtiön korjausprosessia.

Taloyhtiökohtaisten hankeprosessien tahdistus

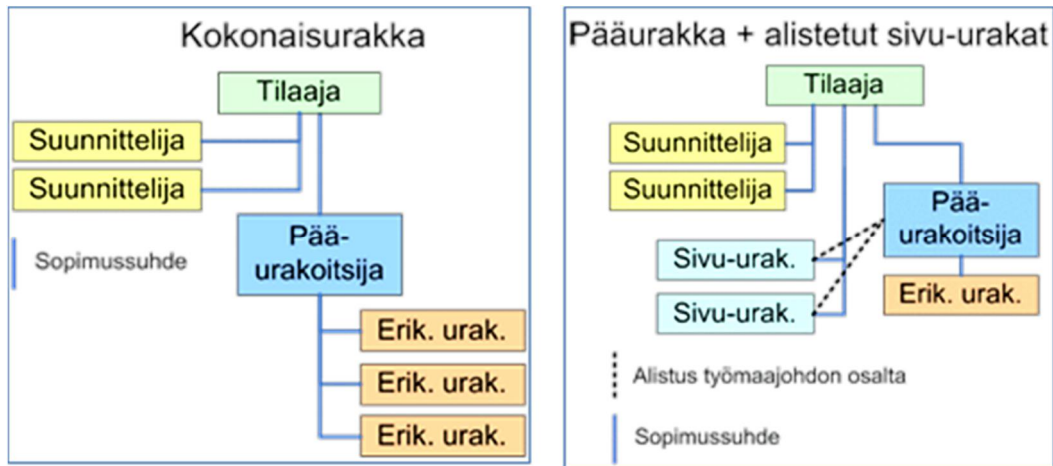
Hankeprosessin tarveselvitysvaihe ja hankesuunnittelu on tarve tehdä alussa riittäväällä tarkkuudella yhtenä kokonaisuutena. Myös suunnittelua on tarve tehdä siinä määrin, että urakkatarjouspyyntöasiakirjat voidaan laatia ja urakoitsijat voidaan valita.

Suuressa ryhmäkorjaushankkeessa työmaavaiheita on mahdollisuus tahdistaa keskenään eri tavoin. Esim. kuuden taloyhtiön hankkeessa hankkeita voi käynnistyä hanke kerrallaan siten, että eri työmaavaiheita on samanaikaisesti käynnissä vain yksi. Mahdollinen on myös käynnistää kaksi hanketta samanaikaisesti eli edetä kolmena aaltona. Vaihesiirron hyöty saavutetaan oppimisen kautta. Jos kaikki hankkeet käynnistetään samanaikaisesti, tarvitaan samanaikaisesti joka hankkeessa samat resurssit ja oppiminen hankkeen aikana jää saavuttamatta. Myös prosessien kehitysmahdollisuuksia menetetään.

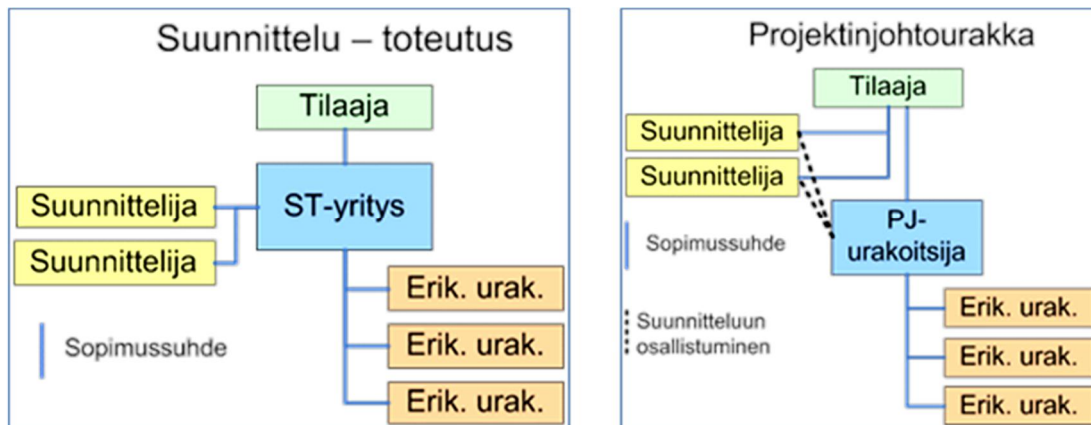
Jos ryhmän kokonaisuukaikataulu venyy useiden vuosien mittaiseksi, sisältyy urakkatarjouksiin panoshintojen nousuriskejä. Hankkeiden tahdistus ja aikataulutusta riippuu myös ryhmäkorjaushankkeen sisällöstä. Esim. ulkomaalaustöitä voidaan tehdä vain kesäaikaan. Eri taloyhtiöiden keskinäisten hankeprosessien tahdistus on ryhmäkorjaushankkeen erityinen suunnittelu- ja neuvottelukysymys, jolla on oleellinen vaikutus myös urakkatarjousten suuruuteen ja hankkeiden toteutusjärjestys kiinnostaa myös taloyhtiötä.

3.5.4 Ryhmäkorjaushankkeen urakkamuodot

Hankintamallista riippuu se, missä vaiheessa hanketta valitaan pääurakoitsija. Kokonaishintaisissa pääurakkamalleissa (kuva 16), kokonaisurakka ja pääurakka alistetuina sivu-urakoin, pääurakoitsija valitaan suunnitteluvaiheen loppuosalla. Suunnittelu-rakentaminen-urakassa ja projektinjohtourakassa (kuva 17) pääurakoitsija voidaan valita hankesuunnitteluvaiheen päätyttyä.



Kuva 16. Kokonaisurakassa tilaaja vastaa suunnittelusta ja pääurakoitsija rakentamisesta. Pääurakassa (alistetut sivu-urakat) tilaaja vastaa suunnittelusta ja osasta erikoisurakoiden hankintaa. Työmaan yleisjohtaminen on alistettu pääurakoitsijalle myös sivu-urakoiden osalta.



Kuva 17. Suunnittelu- toteutusurakassa (Suunnittelu – Rakenna) pääurakoitsija vastaa myös suunnittelusta rakentamisen lisäksi. Tilaaja vastaa tavoitteiden asettamisesta hankkeelle. Projektinjohtourakassa tilaaja vastaa suunnittelusta. Projektinjohtourakoitsija voi osallistua myös suunnitteluvaiheeseen, jos on valittu aikaisin. Projektinjohtourakoitsija tekee aliurakka- ja hankintasopimukset yhteistyössä tilaajan kanssa.

Suunnittelu-rakentaminen -urakkamuodossa suunnittelu ja rakentaminen sisältyvät samaan sopimukseen. Sopimukseen voidaan edetä myös kaksivaiheisesti: KVR-esisopimus ja KVR-sopimus. Suunnittelu-toteutusurakkamuodosta on olemassa myös välimuoto kokonaisurakan kanssa eli nk. teknisten ratkaisujen urakka. Siinä tilaaja teettää ensin pääsuunnitelmat hankkeesta. Urakoitsijat tekevät suunnitelmat yksityiskohtaisista ratkaisuista. Tilaajan suunnitelma voi toimia myös viitesuunnitelmana. Suunnitelmaa kehitetään toteutussuunnittelun yhteydessä ja tarvittaessa vielä työmaavaiheessa.

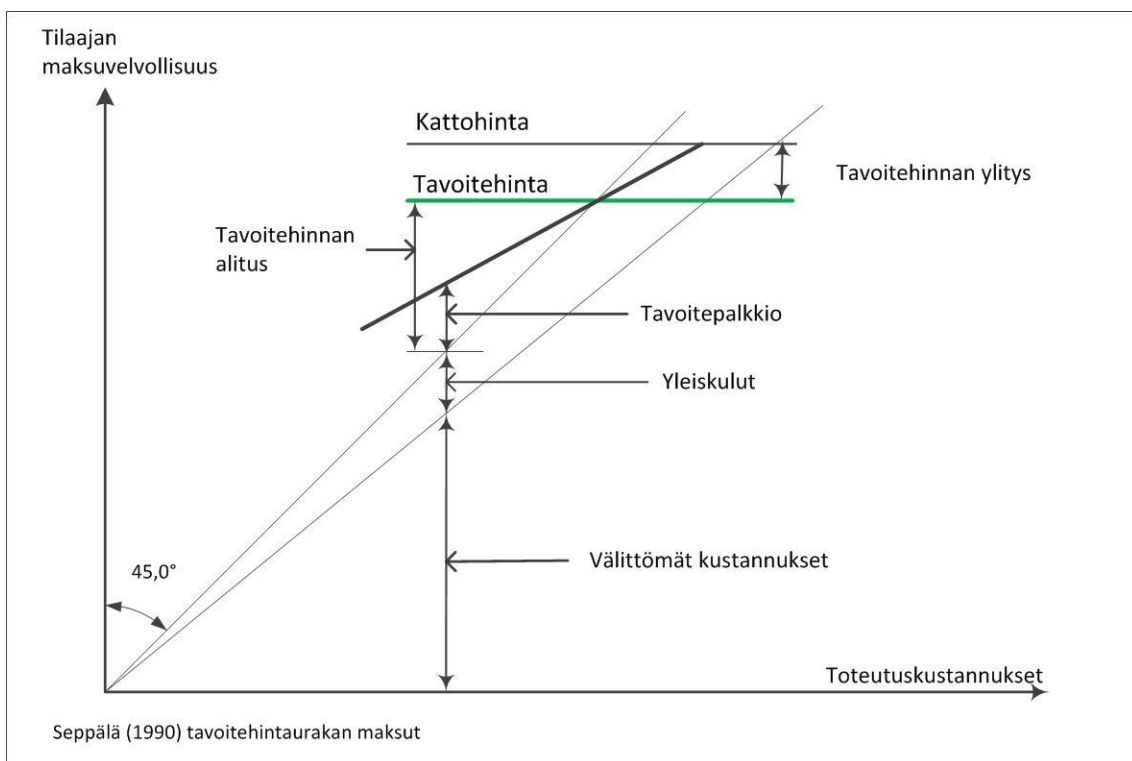
Urakoiden maksuperustevaihtoehtoja ovat kokonaishinta, tavoitehinta + kustannukset ja palkkio sekä yksikköhinta. Kokonaishinta soveltuu hyvin hankkeisiin, joissa epävarmuus määrien osalta on vähäinen eli riskejä ei suunnitelmamuutoksiin tai yllätyksiin juurikaan ole. Jos määrien osalta on merkittäviä epävarmuuksia, voivat kustannukset + palkkio + tavoitehinta olla käyttökelpoisempi maksuperuste (kuva 18). Mahdollista on myös käyttää kahden maksuperusteen yhdistelmää.

Hinnoitteluriskejä voidaan pienentää myös rakennuttajan määräluettelon avulla, joka on urakakilpailun lähtökohta. Myöhemmässä vaiheessa, kun määrät varmistuvat, korjataan urak-

kasummaa muuttuvin osin. Rakennuttajan määrälaskenta voi kattaa vain rakennusosien määrät ja materiaalien menekit, ei työ- ja kalustomääriä. Rakennuttajan määrälaskentaa kuitenkin harvoin käytetään talonrakentamisessa.

Taloyhtiöiden kannalta kiinnostava kysymys on se, hyödyttääkö ryhmähanke osallistuvia taloyhtiöitä yhtäläisesti. Taloyhtiöt voivat olla erikokoisia ja esim. putkiremonteissa korjausten sisältö voi jossain määrin vaihdella eri taloyhtiöiden välillä. Tarjoajat laskevat valmiiksi koko ryhmäkorjaushankkeen urakkasumman vertailua varten. Ryhmäkorjaushankkeen tarjousvaiheessa jokainen taloyhtiö saa myös erillisen tarjouksen. Valittu rakennustoimikunta arvioi eri tarjoukset ja tekee ehdotuksen valinnasta.

Eri urakkamuotoja on mahdollista käyttää korjaushankkeissa. Jos kysymys on korjauksista, joissa epävarmuus määrien osalta on pieni, voi kokonaishintainen urakka olla sopivin. Silloin, kun määrien osalta on suurta epävarmuutta ja ne voivat myöhemmin suuresti muuttua, laskutyö, tavoitehinta tai yksikköhinta on käyttökelpoisempia vaihtoehtoja.



Kuva 18. Tavoitehintaaurakan maksuperusteet (Kankainen & Junnonen 2001). Tavoitteen alittavat säästöt jaetaan tilaajan ja urakoitsijan välillä sovitussa suhteessa. Tavoitehinnan lisäksi sopimukseen voi sisältyä myös kattohinta, jota enempää tilaaja ei maksa työstä.

Tarjouspyynnöstä riippuu se, ovatko tarjoukset eri taloyhtiöille sisällöllisesti erilaisia. Yhtiöt voivat olla erikokoisia ja rakennukset erilaisia ja asuntojen koko vaikuttaa myös hintaan. Jos toisessa talossa on paljon pieniä asuntoja, nousee sen putkiremontin hinta/huoneistoneliö muita suuremmaksi. Putkiremonteissa voi olla eri materiaaleja ja asennustekniikoita. Jos toteutus venyy usealle vuodelle, materiaalikustannukset ja tuntihinnat voivat muuttua ylöspäin.

Tavoitehintaperusteisessa urakassa syntyneet säästöt jaetaan urakoitsijan ja tilaajan kesken ennalta sovitulla suhteella. Siinä urakoitsija saa ennalta sovitun palkkion työstään ja tilaaja maksaa korvauksen hankinnoista ja työmaakustannuksista.

Yhtä parasta urakkamuotoa ei erilaisiin hankkeisiin ole. Käytännössä tilaaja valitsee hankintamallin. Mitä useamman sopimuksen tilaaja tekee hankekokonaisuudessa, sitä enemmän kokonais- ja yhteensovitusvastuuta tilaajalle jää itselleen. Vaativissa korjaushankkeissa kuten

esim. putkiremontit, suunnitelmat eivät useinkaan ole täysin valmiita urakoitsijan valintavaiheessa. Korjaushankkeiden luonne viittaa yhteistoimintaan perustuvien hankintamallien suuntaan.

Urakoitsijoiden osallistumisesta suunnitteluun on hyötyä, korjausratkaisuja ja prosesseja voidaan kehittää hankkeen aikana, kun kysymyksessä on useamman taloyhtiön yhteishanke. Käytettävien hankintamallien tulisi tukea sitä, että sekä korjauskonseptien kehittämiseen ja hankkeiden toteutukseen voidaan panostaa palvelutarjoajien puolella. Toteuttajia valitessa myös osaamisreferensseillä tulisi olla huomattavaa merkitystä. Pelkistetty hintakilpailu toteuttajien valinnassa on laaturiski.

3.5.5 Ryhmäkorjaushankkeen ja lisärakennushankkeen yhdistäminen

Jos useampi taloyhtiö lähtee toteuttamaan lisärakennushanketta samalla asuinalueella, ei ole mitään esteitä niiden yhteiselle ryhmäkorjaushankkeelle, kunhan korjaushanke on samansisältöinen. Ryhmäkorjaushankkeessa voi olla mukana myös yhtiöitä ilman lisärakennushanketta. Tarvitaan vain yhteistä tahtoa, samanaikainen korjaustarve ja sopiva hankkeen kokoaja. Parhaimmassa tapauksessa sama urakoitsija toteuttaa korjaushankkeen ja lisärakentamisen.

Todennäköisempi vaihtoehto on se, että sama urakoitsija toteuttaa taloyhtiön korjaushankkeen ja lisärakentamishankkeen. Taloyhtiö tarvitsee tietoa korjaushankkeensa budjetointia varten, paljonko lisärakentamishankkeesta voisi saada rahoitusta. Rakennusliike voi lisärakentamisen hankeselvityksen perusteella alustavasti esittää, mitä tontin ja rakennusoikeuden myynnistä tai vaihtoehtoisesti suunnatusta osakeannista on valmis maksamaan. Taloyhtiö voi pyytää tarjouksia myös useammalta yhtiöltä samanaikaisesti.

Jos samassa korttelissa tai vierekkäisissä kortteleissa on useampi lisärakennushanketta käynnistävä taloyhtiö, voi sama urakoitsija valikoitua useamman lisärakennushankkeen toteuttajaksi. Asia edistää se, jos taloyhtiöt löytävät toisensa ja päättävät toimia yhdessä.

3.5.6 Yhteenveto

Ryhmäkorjaushankkeet voivat sisältää monenlaisia korjaus- ja perusparannustöitä. Pääideana on yhdistää eri taloyhtiöiden samanaikaiset ja samanlaiset korjaustarpeet yhteen ryhmäkorjaushankkeessa.

Ryhmäkorjaushankkeet eivät tuo jatkuvaa kassavirtaa vielä yrityksille. Ryhmäkorjaustoiminnan käynnistyksessä tarvitaan alussa yrityksiä, joilla on muutakin korjaustoimintaan liittyvää liiketoimintaa ja jotka valmiiksi perillä taloyhtiöiden toiminnasta.

Ryhmäkorjaustoiminnan tulee mahdollistaa kehittämismahdollisuus yrityksille. Yritysten valinnan ainoa kriteeri ei voi silloin olla hinta. Korjauskonsepteja kehittämällä voidaan alentaa tehokkaimmin kustannuksia.

Ryhmäkorjaushankkeen kustannushyöty taloyhtiölle on todennäköisesti huomattavasti suurempi kuin se, että kiinteistön jokaisen osan käyttökä hyödynnetään aivan loppuun saakka ja taloyhtiöt korjaavat kiinteistöjään erikseen.

Korjaustarpeiden ennakointi ja suunnittelu taloyhtiöissä lisää ryhmäkorjaushankkeiden mahdollisuuksia.

Julkisia energia- ja muista korjausavustuksista kannattaisi täydentää prosenttiperusteisilla ryhmäkorjausavustuksilla. Ryhmäkorjaushankkeen kustannussäästöt ovat todennäköisesti niin suuret pitemmällä aikajänteellä, että korjausavustusten kokonaismäärä ei lisääntyisi juurikaan.

Ryhmäkorjaushankkeita korjauspalveluiden hankintamallina ei tunneta. Asia tarvitsee laajaa tietotusta.

4. Asunto-osakeyhtiön lisärakentamisen säädöskysymyksiä

4.1 Asunto-osakeyhtiön lisärakentamisvaihtoehdot ja prosessi

Puitteet asunto-osakeyhtiöiden lisärakennushankkeiden valmistelulle löytyvät asunto-osakeyhtiölaista ja muista taloyhtiön toimintaa säätelevistä säädöksistä kuten kirjanpitolaki, asuntokauppalaki ja yritysverotuksen säädökset. Lisärakentamiseen liittyviä säädöksiä on myös maakaassa, maanvuokralaissa ja kiinteistönmuodostuslaissa. Maankäyttö- ja rakennuslaki on puite kaavoitukselle ja maankäyttösopimuksille. Mahdollisuus rakentaa lisää asuntoja tai muita tiloja vanhan asunto-osakeyhtiön tontille on kiinni erityisesti seuraavista tekijöistä:

- Tontilla on tilaa lisärakennukselle, useammasta tontin osasta voidaan muodostaa uusi tontti tai rakennusta on teknisesti mahdollista korottaa yhdellä tai useammalla kerroksella
- Lisärakentaminen sopii kaupungin tai kunnan kehittämisstrategiaan kyseisellä alueella
- Kaavoitus, kaupunkikuvalliset tai muut tekijät eivät ole lisärakentamisen esteenä
- Markkinoilla on kysyntää uusista asunnoista tai toimitiloista kyseisellä alueella
- Lisärakentamishankkeiden kaupallinen kannattavuus.

Asunto-osakeyhtiön lisärakentamisen päävaihtoehdot ovat myydä tai vuokrata osa tontista tai toteuttaa suunnattu osakeanti, jolloin uudet asunnot rakennetaan vanhaan yhtiöön (taulukko 2)

Taulukko 2. Asunto-osakeyhtiön lisärakentamisvaihtoehdot omalla ja vuokratontilla.

Vaihtoehdot	Oma tontti	As.oy vuokratontilla
Tontin osan myynti	x	
Tontin osan vuokraus	x	
Vuokratontin osan luovutus takaisin kunnalle (tai yksityiselle)		x sopimus tontin osan takaisinluovutuksesta, vuokrasopimuksen uusinta
Suunnattu osakeanti ulkopuoliselle	x	x sopimus tontin omistajan kanssa ja vuokrasopimuksen uusinta
Osakkeiden myynti, talon purku ja uusi asuinrakennushanke	x	x sopimus tontin omistajan kanssa ja vuokrasopimuksen uusinta
Asunto-osakeyhtiö rakennuttaa itse lisää asuntoja tontilleen	x	x sopimus tontin omistajan kanssa ja vuokrasopimuksen uusinta

Kaavoitetulla alueella rakennusoikeuden suuruus määritetään asemakaavalla, jonka määräyksillä ohjataan myös pysäköintipaikkojen rakentamista. Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja on yleensä tarve muuttaa rakennetuiksi pysäköintipaikoiksi, jotta lisärakentamiselle saadaan tilaa. Pysäköintipaikkojen määrän säätäminen tarpeen mukaiseksi ja vuoroittaispysäköintiin siirtyminen

parantavat lisärakentamisen kannattavuutta. Pysäköintiratkaisujen kehittämiseen saadaan enemmän vaihtoehtoja, jos tutkitaan koko aluetta ja kortteleita.

Asunto-osakeyhtiöt saattavat ryhtyä lisärakentamishankkeisiin, jos niistä on riittävää hyötyä. Asunto-osakeyhtiön tontin arvo markkinoilla riippuu ensisijaisesti käyttämättömästä rakennusoikeudesta ja sijainnista. Kaavoitettujen alueiden rakennettujen tonttien rakennusoikeus on pääsääntöisesti jo käytetty tai käyttämätöntä rakennusoikeutta on vähän jäljellä. Riittävän rakennusoikeuden hankkiminen asunto-osakeyhtiön tontille lisärakentamista varten edellyttää siten yleensä tontin uudelleen kaavoitusta.

Jos asunto-osakeyhtiöllä olisi vanhastaan runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta ja tontilla olisi tilaa lisärakentamiselle, voitaisiin ryhtyä uuden hankkeen suunnitteluun ilman uuden asemakaavan vireillepanoa. Näissäkin tapauksissa hankkeen käynnistäminen edellyttää neuvottelevia kunnan kanssa. Alueella voi olla jo meneillään asemakaavan uusiminen ja alue voi olla toimenpidekielossa.

Jos taloyhtiö on vuokratontilla, edellyttää lisärakentaminen lupaa tontin omistajalta, jolloin tehdään yleensä uusi vuokrasopimus. Vuokratontin omistaja on useimmiten kunta, mutta voi olla myös yksityinen taho. Toisena vaihtoehtona on vuokratontin osan luovutus takaisin sen omistajalle, joka hakee luovutetulle alueelle rakennuttajan. Edellytyksenä on tietysti kunnan tai yksityisen tontin omistajan halukkuus ottaa vastaan tontin osia ja tehdä uusia vuokrasopimuksia. Luovutettavien tontin osien on sovelluttava täydennysrakentamiseen.

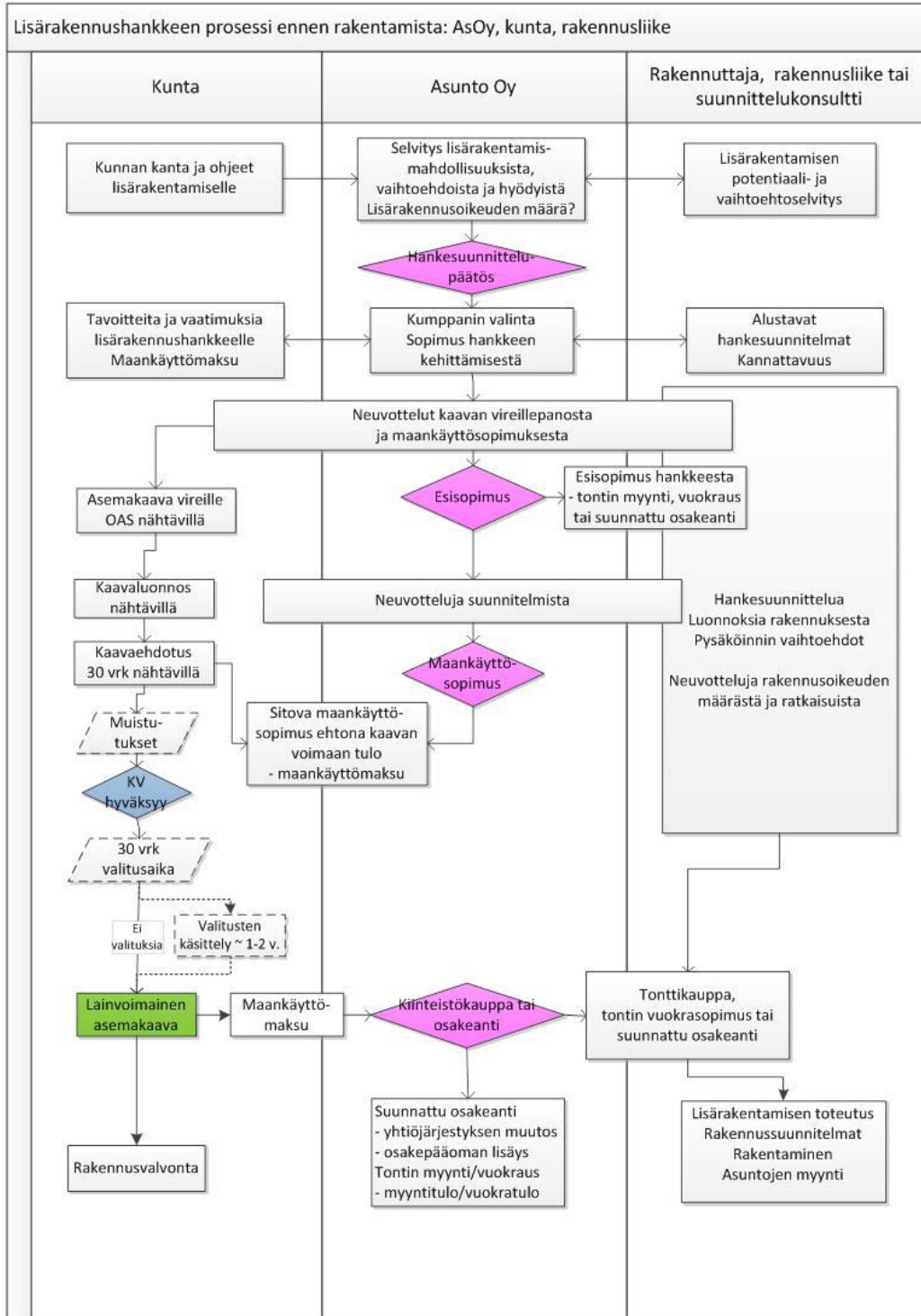
Eräissä tapauksissa lisärakentaminen voi toteutua myös siten, että sijoittaja ostaa kaikki asunto-osakeyhtiön osakkeet, purkaa vanhan kiinteistön ja rakentaa tilalle uuden, yleensä suuremman kiinteistön. Vaihtoehto on potentiaalinen, jos vanhassa kiinteistössä on runsaasti korjaustarvetta ja tontille on mahdollista toteuttaa merkittävästi suurempi uusi asuinrakennus. Koska asuntojen hallintaan oikeuttavia osakkeita ei voida ostaa kerralla, voi kaikkien osakkeiden hankinta kestää hyvinkin kauan.

Asunto-osakeyhtiön ryhtymistä asuntorakennuttajaksi ei ole suoraan kielletty nykyisen asunto-osakeyhtiölain perusteella. Käytännössä asuntorakennuttaminen on asunto-osakeyhtiölle tehty vaikeaksi, koska päätöksentekoon tarvitaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus. Asunto-osakeyhtiölain perusteluiden mukaan asunto-osakeyhtiö ei saa ilman kaikkien osakkaiden suostumusta harjoittaa toimintaa, johon liittyy elinkeinoriski (Asunto-osakeyhtiölainsäädäntö ja sen perustelut 1 luku 5 §). Asunto-osakeyhtiöllä ei ole myöskään resursseja ja osaamista toimimisesta asuntorakennuttajana.

Kuvassa 19 on esitetty taloyhtiön lisärakentamisen hanke- ja suunnitteluprosessi pääpiirteissään. Asunto-osakeyhtiön tulisi selvittää aluksi mahdollisuudet lisärakentamiseen tontillaan sekä tutustua eri lisärakentamisvaihtoehtoihin. Koska uudet asunnot myydään alueen asuntomarkkinoilla, on taloyhtiön itse vaikea saada vastausta lisärakentamishankkeen kannattavuuteen. Taloyhtiö tarvitsee avukseen suunnittelukonsultin, rakennusliikkeen tai rakennuttajan. Asunto-osakeyhtiö voi palkata suunnittelukonsultin tekemään ensimmäisiä vaihtoehtoja tontin käytöstä lisärakentamiseen. Samalla kannattaa tutkia alustavasti pysäköintipaikkojen tarvetta ja ratkaisuvaihtoehtoja.

Jos alustava selvitys lisärakentamishankkeesta näyttää kannattavalta taloyhtiön kannalta ja asukkaat ovat sitä valmiita riittävän yksimielisesti tukemaan, voidaan pyytää tarjouksia rakennusliikkeiltä, rakennuttajilta ja sijoittajilta. Lisäksi asunto-osakeyhtiön on hyödyllistä aikaisessa vaiheessa ryhtyä suunnittelemaan sitä, miten lisärakentamisesta saatavat tulot hyödynnetään.

Taloyhtiö valitsee tarjouksista kannaltaan parhaan ja hankkeen esisuunnittelusta tehdään sopimus, jolla voidaan sopia siitä, että rakennusliike suunnittelijoineen neuvottelee kunnan kanssa hankkeen kehittämisestä tarkemmin. Taloyhtiöllä voi silti olla oma hankesuunnittelija osallistumassa hankkeen kehittämiseen.



Kuva 19. Taloyhtiön lisärakennushankkeen prosessi.

Hankkeen mahdollisuudet ja kannattavuus on selvitettävä ennen pyyntöä uuden kaavan vireillepanosta. Kunta voi käynnistää uuden kaavan laadinnan, jos taloyhtiön ja sen rakentajakumppanin esittämä hanke soveltuu kyseisen alueen kehittämissuunnitelmiin tai nykyiseen asemakaavaan. Kaavoittamisesta tehdään sopimus maanomistajan (asunto-osakeyhtiö) ja kunnan kesken. Samassa yhteydessä asunto-osakeyhtiö ja rakennusliike (tai rakennuttaja) tekevät esisopimuksen hankkeen kehittämisestä ja kiinteistökaupasta tai vaihtoehtoisesti suunnatusta

osakeannista. Esisopimuksella sovitaan osapuolien vastuut ja velvoitteet, kauppahinta tontista tai osakkeista ja ehdot lopullisen kauppasopimuksen teolle. Maankäyttösopimus voidaan tehdä, kun uusi kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 1999 91 b §).

Lisärakentaminen voi toteutua vain, jos siitä saadaan hankkeena kannattava sekä taloyhtiön että hankkeen toteuttajan kannalta. Hankkeen käynnistymiseen ja kannattavuuteen vaikuttavia tekijöitä ovat ainakin:

- tontin koko ja lisärakennusoikeuden määrä
- rakentamispaikan sijainti
- asuntojen kysyntä ja hintataso kyseisellä alueella
- rakennusoikeuden arvo markkinoilla
- rakennusoikeudesta pyydettävä hinta
- maankäyttömaksun suuruus
- alueen ja sen ympäristön kehittymisnäköymät
- asunto-osakeyhtiön tarve hyödyntää lisätuloja esim. peruskorjaushankkeissaan
- autopaikkojen osalta on löydettävissä taloudellisesti ja toiminnallisesti tyydyttävä ratkaisu
- mahdollisuus vähentää riittävästi peruskorjausmenoja ja poistoja tilinpäätöksessä tontin myyntitulon vastapainoksi yhteisöverojen minimoimiseksi.

Kaupungin- tai kunnanvaltuuston hyväksymisen jälkeen joudutaan odottamaan 30 vrk:n valitus-aika. Jos valituksia ei tehdä, kaava tulee lainvoimaiseksi. Jos kaavasta tehdään valituksia, voi niiden ratkaiseminen kestää 1–2 vuotta. Valitusten tultua hylätyksi kaava saa lainvoiman. Jos hallinto-oikeus edellyttää muutoksia kaavan sisältöön, kaavan valmistelu menee uusiksi.

Tonttikauppa tai suunnattu osakeanti realisoituu yleensä vasta kaavan saatua lainvoiman. Estettä kaupan teolle ei ole aikaisemminkaan, mutta kaavoituksen etenemisen ja markkinariskien takia solmitaan useimmiten aluksi esisopimus ja vasta rakennusoikeuden varmistuttua lopullinen kauppasopimus.

Kun uusi asemakaava on tullut lainvoimaiseksi, saa asunto-osakeyhtiö kunnalta maankäyttösopimuksessa sovitun laskun. Tonttikaupan tai tontin vuokrasopimuksen jälkeen pyydetään kunnalta tai Maanmittauslaitokselta lohkomistoimitusta, jolla myyty tontin osa erotetaan alkupe- räisestä tontista omaksi kiinteistöksi.

Lisärakentamishankkeen valmistelun aikana tarvitaan taloyhtiön päätöksiä useissa vaiheissa. Taloyhtiön selvitys lisärakentamisen mahdollisuudesta ja kannattavuudesta on saattanut edellyttää jo yhtiökokouksen päätöstä. Hankkeen kehittämistä on tarpeellista tehdä sopimus rakennusliikkeen tai rakennuttajan kanssa. Viimeistään lisärakentamishankkeen hankesuunnittelu ja hakemus tontin uudelleen kaavoittamisesta edellyttää yhtiökokouksen päätöksiä. Samalla päätetään siitä, mitä lisärakentamismuutosta taloyhtiö käyttää: rakennetaan uusia asuntoja osaksi entistä yhtiötä tai myydään osa tontista lisärakentamiseen. Asemakaavan saatua lainvoiman, tarvitaan yhtiökokouksen päätös tontin myynnistä tai suunnatusta osakeannista, josta on tehty aikaisemmin esisopimus.

Kun sopimus tontin osan myynnistä rakennusoikeuksineen on allekirjoitettu tai rakennusliike on ostanut taloyhtiöltä osakkeet ja niihin sidotun uudessa asemakaavassa määritellyn rakennus- oikeuden, voi rakennusliike tai rakennuttaja käynnistää uuden rakennushankkeen toteutuksen.

Asunto-osakeyhtiön hankeprosessin eteneminen eri lisärakentamismuutostoehdoissa on koottu taulukkoon 3. Kyseisiä päätöserusteita on tarve noudattaa jo esisopimuksia tehtäessä. Kai- kessa päätöksenteossa on huomattava, että yhtiöjärjestys saattaa sisältää tiukentavia määräyk- siä päätöksentekoenemmistöstä ja -menettelystä. Jos suunnattuun osakeantiin tai tontin myyn- tiin liittyy osakashallinnassa olevia tiloja, on niistä sovittava ennen kaupan tekoa.

Lisärakentamishankkeen toteutus on taloyhtiön kannalta haasteellista kaikissa vaihtoehdoissa. Kun hankkeet edellyttävät uuden asemakaavan laatimista, saadaan sitova sopimus tontin tai osakkeiden myynnistä yleensä vasta asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Tontin ja osakkeiden arvo riippuu oleellisesti lopullisesta rakennusoikeudesta. Voi olla vaikea tarkasti ennustaa sitä, mille tilikaudelle tulo tontin mynnistä saadaan toteutumaan, jotta sillä voitaisiin rahoittaa esim. välttämätöntä suurta peruskorjaushanketta. Peruskorjaushankkeen kustannukset tulisi saada taloyhtiön kirjanpitoon viimeistään sille tilikaudelle, jolloin sopimus tontin mynnistä realisoituu.

Taulukko 3. Päätöksenteko asunto-osakeyhtiöissä eri lisärakentamivaihtoehdoissa.

Lisärakentamivaihtoehto	Päätöksenteko asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa
Tontin osan myynti, kun luovutetaan alue, jolla ei osakashallinnassa olevia tiloja eikä luovutus vaikuta olennaisesti huoneistojen käyttämiseen.	Enemmistöpäätös ja yhdenvertaisuuden huomiointi
Tontin osan vuokraus, kun luovutetaan alue, jolla ei osakashallinnassa olevia tiloja eikä luovutus vaikuta olennaisesti huoneistojen käyttämiseen.	Enemmistöpäätös ja yhdenvertaisuuden huomiointi
Tontin osan myynti, kun luovutettavalla alueella osakashallinnassa olevia tiloja ja/tai luovutus vaikuttaa olennaisesti huoneistojen käyttämiseen.	Yhtiökokouksen yksimielinen päätös ja kaikkien osakkeiden suostumus; huom. mahdollisesti tarve yhtiöjärjestyksen muuttamiseen
Tontin osan vuokraus, kun luovutettavalla alueella osakashallinnassa olevia tiloja ja/tai luovutus vaikuttaa olennaisesti huoneistojen käyttämiseen.	Yhtiökokouksen yksimielinen päätös ja kaikkien osakkeiden suostumus; huom. mahdollisesti tarve yhtiöjärjestyksen muuttamiseen
Vuokratontin osan luovutus takaisin maanomistajalle, kun luovutettavalla alueella ei osakashallinnassa olevia tiloja eikä luovutus vaikuta olennaisesti huoneistojen käyttämiseen.	Enemmistöpäätös yhtiökokouksessa ja yhdenvertaisuuden huomiointi
Suunnattu osakeanti: rakennusoikeuden myynti ja yhtiöjärjestyksen muutos	2/3 määräenemmistöpäätös ja yhdenvertaisuuden huomiointi
Vuokratontti ja suunnattu osakeanti	2/3 määräenemmistöpäätös ja yhdenvertaisuuden huomiointi
Asunto-osakeyhtiön osakkeiden myynti sijoittajalle	Jokainen osakkeenomistaja päättää itse osakekaupastaan. Osakkeiden ostajan päätösvallassa on hallinnassaan olevan asunto-osakeyhtiön jatkosta.
Asunto-osayhtiö toimii asuntorakennuttajana	Kaikkien osakkeiden suostumus. On oikeudellisesti tulkinnanvaraista – voidaanko päätös tehdä edes kaikkien suostumuksella, kun rakennustoiminta myyntiä varten ei kuulu asunto-osakeyhtiön toimialaan ja tarkoitukseen.

Lisärakentamisen nopeuttamista ja edistämistä on ollut mahdollista kokeilla määräaikaisen lakiin perustuen Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Turussa (1.1.2011–1.1.2014) (Laki kevenettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta). Lain perusteella kunta voi myöntää luvan uudisrakentamiseen poikkeusluvalla tarvitsematta laatia uutta asemakaavaa. Helsingin, Turun ja Vantaan asemakaava-alueilla rakennuslupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista.

Poikkeusluvan laadintaan ja hyväksymiseen tarvitaan vähemmän aikaa asemakaavan läpimenoon verrattuna. Poikkeusluvan valitusajat ja niiden käsittelyajat ovat myös lyhemmät kuin asemakaavoissa. Taloyhtiöiden lisärakennushankkeiden valmistelun kannalta rakennusluvan saannin nopeutuminen ja hankeaikataulun parempi ennustettavuus on selvä hyöty.

4.2 Lisärakentaminen vanhaan asunto-osakeyhtiöön

Asunto-osakeyhtiö voi hankkia lisää asuntoja nykyiseen yhtiöön myymällä rakennusoikeus suunnatulla osakeannilla rakennusliikkeelle tai muulle rakennuttajalle. Asunto-osakeyhtiön yh-

tiöjärjestystä muutetaan lisäämällä osakkeiden määrää ja sitomalla lisärakennusoikeus näihin osakkeisiin. Yhtiöjärjestyksen muutos edellyttää kahden kolmasosan enemmistöpäätöstä yhtiökokouksessa. Yksittäisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voi olla määräyksiä, joissa on päätöksentekomenettelyä tiukennettu esim. kolmen neljäsosan määräenemmistö. Päätös-enemmistön lisäksi tarvitaan myös suostumus niiltä, joiden osakashallinnassa oleviin tiloihin lisärakentaminen voi vaikuttaa. Yhtiöjärjestyksen muutoksesta voidaan tehdä päätös samassa yhteydessä, kun vireillä ollut asemakaava on saanut lainvoiman ja osakkeille on varmistunut ostaja.

Kun taloyhtiö valitsee lisärakentamisen toteutustapaa, ei asuntojen määrää ja kokovalikoima ole vielä tiedossa. Ensiksi on selvittävä kuinka paljon lisärakennusoikeutta uusi hanke voisi uudessa kaavassa saada. Taloyhtiö tekee esisopimuksen osakkeiden merkitsemisestä rakennusliikkeen tai rakennuttajan kanssa. Hanketta koskevista vaatimuksista keskustellaan kunnan edustajien kanssa. Rakennusoikeuden arvo on neuvottelukysymys ostajaehdokkaan ja taloyhtiön kesken. Maankäyttömaksu perustuu myös rakennusoikeuden arvoon markkinoilla. Taloyhtiön ja rakennusliikkeen tai rakennuttajan esisopimuksessa tulisi sopia siitä, miten jaetaan suunnittelu- ja valmistelukulut, jos hanke toteutuu tai vaihtoehtoisesti keskeytyy.

Suunnattu osakeanti on mahdollinen omalla tontilla olevassa asuntoyhtiöissä, mutta myös vuokratontilla olevassa asunto-osakeyhtiössä, jos lisärakentamiseen saadaan lupa tontin omistajalta. Vuokratontilla lisärakentaminen merkitsee tontin vuokrasopimuksen uusimista.

Vanhoilla vuokratonteille olevien yhtiöiden maanvuokrat voivat olla merkittävästi uusien yhtiöiden maanvuokratasoa alempana johtuen maanvuorien korotuksessa käytetyistä indekseistä. Jos vuokrasopimus uusitaan lisärakentamisen tai tontin luovutuksen yhteydessä, taloyhtiölle on merkitystä sillä, millä vuokratasolla sopimusta jatketaan ja mikä on uuden sopimuksen pituus. Pääsääntönä on ollut se, että vuokrasopimusten umpeutuessa kunnat tarkistavat maavuokria ylöspäin nykyiselle markkinatasolle ja lisärakentamisen osalta vuokrasopimus perustuu alueen markkinatasoon. Esim. Helsingissä taloyhtiö saa kaksi laskua tontin vuokrasta. Vanhan osan lasku on sopimuskauden loppuun asti entisen vuokratason mukainen. Uuden osan vuokra on heti samalla tasolla, kuin vastaavien uusien yhtiöiden maanvuokra lähialueella. Vanhan vuokrasopimuksen päättyessä vuokraa tarkistetaan ylöspäin markkinatasolle (Patrikainen 2012).

Taulukoon 4 on koottu suunnatun osakeannin eri vahvuudet ja heikkoudet/kysymykset taloyhtiön kannalta.

Taulukko 4. Suunnattu osakeanti asunto-osakeyhtiön lisärakentamisessa.

Suunnattu osakeanti	
Vahvuudet	Heikkoudet/kysymykset
<ul style="list-style-type: none"> Tulo suunnatusta osakeannista kirjataan kirjanpidossa yhtiön omaan pääomaan, joka ei ole veronalaista tuloa Omaan pääomaan kirjattua osakkeiden myyntituloa on mahdollisuus käyttää tarpeen mukaan peruskorjaus- ja perusparannushankkeiden rahoittamiseen 	<ul style="list-style-type: none"> Edellyttää yhtiöjärjestyksen muutosta Maankäyttösopimus tehdään kunnan ja asunto-osakeyhtiön välille Asunto-osakeyhtiön uuden ja vanhan osan vastikkeiden suuruus on ratkaistava

4.3 Tontin osan myynti tai vuokraus ulkopuoliselle

Asunto-osakeyhtiö voi hankkia tuloja esim. peruskorjaushankkeidensa rahoittamiseen myymällä osa tontistaan ja sen rakennusoikeus rakennusliikkeelle tai rakennuttajalle. Vaihtoehtoisesti asunto-osakeyhtiö voi myös vuokrata osan tontistaan lisärakentamiseen ja myydä samalla lisärakennusoikeus. Taulukoon 5 on koottu tontin myyntiin liittyvät keskeiset tekijät.

Päätös tontin myymisestä taloyhtiön yhtiökokouksessa voidaan tehdä enemmistöpäätöksellä, kunhan osakkaiden yhdenvertaisuus huomioidaan ja mikäli luovutetaan alue, jolla ei ole osa-

kashallinnassa olevia tiloja, eikä luovutus vaikuta olennaisesti huoneistojen käyttämiseen. Vastaavasti voidaan tehdä päätös tontin osan vuokraamisesta ulkopuoliselle, mikäli sopimuksella luovutetaan alue, jolla ei osakashallinnassa olevia tiloja, eikä luovutus vaikuta olennaisesti huoneistojen käyttämiseen.

Koska vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä ei käyttämätöntä rakennusoikeutta ole tai sitä on vain vähän jäljellä, on lisärakennusoikeutta hankittava kaavoittamalla nykyinen tontti uudelleen. Varmuus kaavan sisällöstä saadaan vasta, kun sen on tullut lainvoimaiseksi eli kaavasta ei ole valitettu valtuuston hyväksymispäätöksen jälkeen tai tehdyt valitukset on hylätty hallinto-oikeuksissa.

Asunto-osakeyhtiö yhteistyössä kumppaniensa kanssa esittävät kunnalle pyynnön kaavan laadintaan ryhtymisestä. Tontin lisärakentamiskelpoisuuden tutkiminen ja alustava suunnitelma uusista asunnoista pysäköintiratkaisuineen on tarve tehdä jo ennen kaavoituspyynnön esittämistä. Kunnalta varmistetaan, että lisärakentaminen on mahdollista ja puitteet, joissa rakennushanketta kannattaa suunnitella. Koska tontti on taloyhtiön omistuksessa, tehdään maankäyttö-sopimus kunnan ja taloyhtiön kesken, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Kaavan valmistelun aikana taloyhtiö ja sen yritys-kumppani tekevät luonnoksia ja ehdotuksia uudisrakennuksen mm. suuruudesta, sijainnista tontilla, pysäköintiratkaisuista, arkkitehtuurista, asuntojen määrästä. Kaavoittaja ottaa kantaa ehdotuksiin ja esittää vaatimuksia suunnitelman kehittämiseksi. Samalla edetään kaavan valmistelussa.

Kun kaava on tullut hyväksytyä kunnan tai kaupungin valtuustossa ja, jos avoimia valituksia ei ole hallinto-oikeuksissa, tonttikauppa tai tontin vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa. Tonttikauppa on kiinteistökauppa ja siinä tarvitaan virallista kaupanvahvistajaa. Tontista esitetään lohkomispyyntö ja erilleen lohkottu tontti merkitään kiinteistörekisteriin. Samalla muuttuneet vanhan tontin tiedot päivitetään kiinteistörekisteriin. Jos taloyhtiö vuokraa tontin, vuokratontti voidaan lohkoa erilleen. Vaihtoehtoisesti tontista tehdään vain hallinnanjakosopimus, jolla sovitaan tontin käyttöön liittyvistä velvoitteista ja oikeuksista (Maanmittauslaitos 2011). Kunta lähettää maankäytösopimuksen mukaisen laskun taloyhtiöille ja rakennusliike käynnistää uudisrakennuksen toteutuksen.

Taulukko 5. Tontin osan myynti tai vuokraus.

Tontin osan myynti ulkopuoliselle	
Vahvuudet	Heikkoudet/kysymykset
<ul style="list-style-type: none"> Myyntitulo käytettävissä peruskorjaus- ja perusparannushankkeiden rahoitukseen 	<ul style="list-style-type: none"> Tonttikauppa tai tontin vuokraus toteutuu yleensä vasta, kun vireillä ollut asemakaava on tullut lainvoimaiseksi. Maankäytösopimus tehdään kunnan ja asunto-osakeyhtiön välillä Asunto-osakeyhtiö saattaa joutua maksamaan tuloveroa, ellei poistoja ja vähennyksiä kerry riittävästi tilikaudelle. Tuloksen järjestelykeinoja ovat asuintalovaraus, poistot ja vuosikulut. Peruskorjaushankkeen kulut tulisi saada kirjanpitoon viimeistään sille tilikaudelle, jolle tontin myyntitulot kohdistuu (sitova kauppa)
Tontin osan vuokraus ulkopuolelle	
Vahvuudet	Heikkoudet/kysymykset
<ul style="list-style-type: none"> Vuokratulo käytettävissä korjaushankkeiden rahoittamiseen Normaalit tuloksentasauskeinot m. poistot, vuosittaiset peruskorjauskulut, vastikkeiden säätely sekä asuintalovaraus riittänevät siihen, että yhteisöveroja ei tarvitse maksaa 	<ul style="list-style-type: none"> Vuokratulo on veronalaista tuloa Tontin osan vuokraus toteutuu vasta, kun vireillä ollut asemakaava on tullut lainvoimaiseksi Maankäytösopimus tehdään kunnan ja asunto-osakeyhtiön välillä Asunto-osakeyhtiö ei ole tyypillinen tontin vuokraaja markkinoilla

4.4 Vuokratontin osan luovutus takaisin kunnalle

Eräät kunnat (esim. Helsinki) saattavat myös lunastaa vuokratontin osan takaisin taloyhtiöltä ja vuokrasopimus uusitaan jäljellä olevasta osasta samassa yhteydessä. Asunto-osakeyhtiölle maksetaan korvaus tontin osan luovuttamisesta lisärakentamiseen ja mahdollisesti lisäkorvaus, jos autopaikkoja on tarve rakentaa kalliisti uudelleen. Tämän jälkeen kunta etsii rakennuttajan hyödyntämään takaisin lunastettua tontin osaa. Taulukossa 6 on yhteenveto keskeisistä vuokratontin luovutukseen liittyvistä tekijöistä.

Taulukko 6. Vuokratontin osan luovutus takaisin kunnalle (tai yksityiselle maanomistajalle).

Vuokratontin osan luovutus kunnalle (yksityiselle) täydennysrakentamiseen	
Vahvuudet	Heikkoudet/kysymykset
<ul style="list-style-type: none"> Tuloa voidaan käyttää korjaushankkeiden rahoittamiseen Vähän riskejä taloyhtiön kannalta Vanhan osan vuokrasopimus jatkuu entisellä vuokratasolla 	<ul style="list-style-type: none"> Edellyttää kunnan periaatepäätöstä Pysäköintipaikkojen ja piha-alueen uudelleenjärjestely Tontin luovutuksesta saatu korvaus on veronalaista tuloa, jonka vastapainoksi löydettävä riittävät poistot ja vähennykset

4.5 Vanhan asunto-osakeyhtiön kaikkien osakkeiden myynti ja uudisrakentaminen

Täydennysrakentaminen voi toteutua myös siten, että ulkopuolinen sijoittaja hankkii omistukseensa kaikki asunto-osakeyhtiön osakkeet. Tavoitteena on silloin yleensä vanhan huonossa kunnossa olevan pienehkön asuinkiinteistön purkaminen ja uuden suuremman kiinteistön toteutus. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden hankinta vähitellen voi viedä runsaasti aikaa, joten kovin yleisiä tällaiset lisärakentamishankkeet eivät ole olleet. Joissakin tapauksissa esteenä voivat olla myös rakennussuojelua koskevat vaatimukset. Malli on potentiaalinen alueilla, missä tonteista on kasvava kysyntä.

Jos asuinkiinteistössä on poikkeuksellisen suuria korjaustarpeita, on osakkeiden myynti kiinteistökehittäjälle ja uudisrakentaminen keino ratkaista taloyhtiön peruskorjausongelma, mikä edellyttää neuvotteluja kunnan kanssa uudisrakennushankkeen laajuudesta ja vaatimuksista. Uudisrakennushankkeen suuruus ja suunnitteluratkaisut vaikuttavat nykyisen osakeyhtiön ja tontin arvoon. Kun tontti on taloyhtiön hallinnassa, myös maankäyttösopimus tehdään kunnan ja asunto-osakeyhtiön välillä. Vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat voivat silloin hyötyä kohtuullisesti uuden asemakaavan suuremmasta rakennusoikeudesta verrattuna siihen, että osakkeet myytäisiin ennen asemakaavan vireillepanoa. Taulukossa 7 on esitetty asunto-osakeyhtiön osakkeiden myyntiin liittyviä näkökohtia.

Taulukko 7. Kaikkien asunto-osakeyhtiön osakkeiden myynti.

Kaikkien osakkeiden hankkiminen asunto-osakeyhtiöstä yhdelle taholle	
Vahvuudet	Heikkoudet/kysymykset
<ul style="list-style-type: none"> Päätöksenteko helppoa kiinteistön kehittämisessä, kun osakkeiden hankinta on saatu päätökseen Sijoittaja voi nopeuttaa prosessia tarjoamalla jäljellä oleville asukkaille asuntoa uudesta asuinkiinteistöstä 	<ul style="list-style-type: none"> Epävarmuus siitä, missä aikataulussa kaikki osakehuoneistot saadaan ostettua Epävarmuus tulevan kaavoituksen ehdoista uudisrakennushankkeille On potentiaalinen alueilla, missä kysyntä tonteista on hyvä.

4.6 Asunto-osakeyhtiö rakennuttaa uusia asuntoja

Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2§:n mukaan asunto-osakeyhtiöiden toimenkuvaan kuuluu ”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.” Yhtiön toiminnasta lain 1 luvun 5 § säädetään, että ”Kiinteistön ja rakennusten rakentamisesta yhtiö huolehtii siten kuin perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä määrätään tai muuten sovitaan.”

Asunto-osakeyhtiön toimenkuvaan kuuluu kiinteistön kunnossapito, peruskorjaukset ja perusrakennukset. Myös esim. pienehköjen varastojen, autotallien tai vastaavien rakennuttaminen ei ole ongelma. Asunto-osakeyhtiölain perusteluissa esitetään, että uusien asuntojen rakentaminen ei kuulu asunto-osakeyhtiön toimenkuvaan. Asunto-osakeyhtiö joutuu kantamaan silloin markkinariskejä. Uusien asuntojen rakennuttaminen vastikerahoituksella edellyttää lain mukaan kaikkien osakkaiden suostumuksen – tältä osin on lakia tulkittu myös siten, ettei rakennuttaminen myyntiä varten ole mahdollista edes kaikkien osakkaiden suostumuksella, koska rakentamistoiminta ei kuulu asunto-osakeyhtiön toimialaan ja tarkoitukseen.

Rakennushankkeen toteuttamiseen tarvitaan rakennusaikaista rahoitusta. Kun valmistuneet osakkeet on saatu myytyä, voidaan laina maksaa pois. Pankki haluaa lainalleen vakuudet. Jos osakkeiden myynti kestäisi esim. markkinatilanteen heikentymisen takia ennakoitua kauemmin, olisi laina-aikoja ja ehtoja neuvoteltava uudelleen. Pahimmassa tapauksessa vanhat osakkeenomistajat osallistuisivat lainan takaisinmaksuun, jos asuntoja ei saada myytyä suunnitellussa aikataulussa ja hinnalla.

Asuntorakennuttajaksi ryhtyvällä asunto-osakeyhtiöllä ei ole sellaista osaamista ja riskinkantokykyä, jota asuntorakennuttaja tarvitsee. Uudessa perustettavassa asunto-osakeyhtiössä riskinkantokyky ja osaaminen ovat rakennusliikkeellä tai rakennuttajalla, jolla on yhtiön perustamisen jälkeen kaikki osakkeet hallussa.

Ryhmärakennuttamista on ryhdytty kehittämään mm. Helsingissä uudiskohteissa. Vaikka asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilla ei ole osaamista rakennuttamisesta, löytyy yrityksiä, jotka tarjoavat rakennuttamispalveluita. Kokonaan asunto-osakeyhtiön lisärakennuttamista ei siten tarvitsisi sulkea pois.

Nykyistä asunto-osakeyhtiölakia laadittaessa ei ole myöskään tarkasteltu erityisemmin sitä, että tulevaisuudessa kasvava määrä asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöjä saavuttaa taloudellisen elinkaarensa pään. Vaikka rakennuksia voidaan teknisesti korjata hyvinkin kauan, ei se ole taloudellisesti kannattavaa. Rakennuksen purkaminen ja uudelleen rakentaminen on silloin edullisempi vaihtoehto. Seuraavassa taulukossa 8 on yhteenveto taloyhtiön toimimisesta asuntorakennuttajana.

Taulukko 8. Asunto-osakeyhtiö rakennuttajana.

Asunto-osakeyhtiö rakennuttaa asuntoja tontilleen	
Vahvuudet	Heikkoudet/kysymykset
<ul style="list-style-type: none"> Tulojen maksimointimahdollisuus Mahdollisuus sellaisille pienille asunto-osakeyhtiöille, joissa osakkeenomistajina on rakennuttamisen ammattilaisia Asunto-osakeyhtiö voi ostaa rakennuttamispalveluita 	<ul style="list-style-type: none"> Suurimmat tappioriskit, jos markkinatilanne heikkenee Edellyttää kaikkien osakkaiden suostumuksen Ei ole asunto-osakeyhtiön toimialaan ja tarkoitukseen kuuluvaa Asunto-osakeyhtiöllä ei ole resursseja ja osaamista

4.7 Kirjanpito- ja verotuskysymykset taloyhtiön lisärakentamishankkeissa

Tontin myynti

Tontin myynnissä tulot realisoituvat sille tilikaudelle, jolla kauppasopimus allekirjoitetaan. Koska kyseisen tilikauden tulot voivat olla normaalia huomattavasti suuremmat, tarvitaan vastaava määrä poistoja ja vähennyksiä tuloksen tasapainottamiseksi. Muussa tapauksessa taloyhtiö maksaa positiivisesta tuloksesta yhteisöveroa kyseisen vuoden verokannan mukaisesti.

Merkittäviä vähennyksiä taloyhtiö voi saada suurista peruskorjaushankkeistaan. Peruskorjaukset on tarve ajoittaa siten, että kulut ovat kirjanpidossa viimeistään samalla tilikaudella, jolle myyntitulokin kohdentuu. Muita merkittäviä vähennyksiä ovat myös kaupungin perimä maankäyttömaksu.

Kaikkia peruskorjaushankkeen kuluja ei voida välttämättä vähentää kerralla. Jos peruskorjauksen yhteydessä osa korjauksesta on aikaisemman laatutason nostoa tai uusia hankintoja, kuten parkkihallit, hissit jne., joudutaan tämä perusparannusmenoksi katsottava osa aktivoimaan taseeseen ja poistamaan sieltä vähitellen enimmäispoistosääntöjen mukaan. Mikä on peruskorjausta ja mikä perusparannusta on tulkinnallinen asia, josta voi olla tarve hakea verohallinnon tai keskusverolautakunnan ennakkopäätöstä.

Lisärakentamishankkeiden yhteydessä autopaikkojen uudelleenjärjestely on usein tarpeellista. Vähennysten kannalta uusien autohallien rakentaminen on perusparantamista, joiden kustannukset on aktivoitava taseeseen. Näitä kustannuksia voidaan vähentää poistoina enintään 7 % /vuosi kulloinkin vähentämättä olevasta hankintamenon osasta. Jos autopaikat hankitaan lähistön pysäköintilaitoksesta osakkeina, ei niitä voi vähentää tai poistaa lainkaan, koska osakkeet ovat kirjanpidollisesti ja verotuksellisesti kulumatonta omaisuutta.

Tontin tai muun omaisuuden myyntituloa ei voida rahastoida. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaan vain osakkailta kerättyjä vastikkeita voidaan rahastoida. Rahastoinnilla tarkoitetaan aina varojen keräämistä osakkailta (= pääomasijoituksia), ei ulkopuolisilta tahoilta.

Tontin osan vuokraus ulkopuoliselle

Tontin vuokraus tuottaa tasaista tuloa vuosittain. Siihen taloyhtiön normaalit vuosikulut ja tuloksensääätelykeinot, kuten asuintalovaraus, poistot ja vastikkeiden säätely, riittänevät. Riskiä merkittävistä yhteisöveroista ei ole.

Suunnattu osakeanti

Suunnatulla osakeannilla taloyhtiölle hankitaan uutta omaa pääomaa, joka ei ole veronalaista tuloa taloyhtiölle. Osakkeiden myynnistä saatu tulo kirjataan yhtiön sidottuun tai vapaaseen omaan pääomaan tai rakennusrahastoon (Asunto-osakeyhtiölaki 13:6 §). Yhtiö voi käyttää myöhemmin näin saatua pääomaa esimerkiksi peruskorjaus- ja perusparannushankkeiden rahoittamiseen.

Korvaus tontin osan luovutuksesta kaupungille

Kaupungin maksama korvaus tontin osan luovuttamisesta täydennysrakentamiseen on veronalaista tuloa. Tuloksen säätelyä tilinpäätöksessä tarvitaan vähennyksiä ja poistoja samalla tavoin kuin tontin osan myynnissäkin, kun halutaan välttyä yhteisöverotukselta. Merkittäviä vähennyksiä voidaan saada peruskorjaushankkeista, kunhan niiden kulut saadaan viimeistään sille tilikaudelle, jolle kohdistuvat tontin luovutuksesta maksettu korvaus.

4.8 Asunto-osakeyhtiöiden lisärakentamisen hyödyt ja esteet

Täydennysrakentaminen on osa valtakunnallisia alueiden käytön ja kehittämisen tavoitteita. Tämän tavoitteen saavuttamista eivät nykyiset asunto-osakeyhtiöiden toimintaan liittyvät säädökset ja käytännöt aina tue, ja tietyiltä osin ne ovat jopa esteenä taloyhtiöiden lisärakennushankkeille. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien kannalta motiivi lisärakentamishankkeisiin on ensisijaisesti siinä, että taloyhtiö voi saada merkittäviä tuloja tulossa olevien peruskorjaus- ja perusparannus rahoittamiseen.

Kasvava määrä asunto-osakeyhtiöitä tulee tulevaisuudessa myös päätöksentekotilanteeseen, jossa vanhan kiinteistön korjaamisen sijasta uuden rakentaminen onkin kannattavampi vaihtoehto. Tämän vaihtoehdon kiinnostavuutta lisää se, jos tontille voidaan kaavoittaa aikaisempaa suurempi rakennusoikeus.

Myydessä osan tontistaan ulkopuoliselle tai rakentamalla lisää asuntoja nykyiseen yhtiöön, asunto-osakeyhtiö voi rahoittaa merkittävän osan jonkun suuren peruskorjauksen tai perusparannuksen toteutuksesta. Lisärakentamisen hyötyjä asunto-osakeyhtiöille ovat:

- Tuloja peruskorjaus- ja perusparannushankkeiden rahoittamiseksi
- Taloyhtiön osakkeiden arvon nousu tai säilyttäminen
- Kiinteistön ominaisuuksia voidaan parantaa lisärahoituksella esim. energiatehokkuutta, esteettömyyttä, taloteknisiä järjestelmiä jne.
- Alueen rakennuskannan uusiutuminen ja palvelujen kehittyminen nostavat todennäköisesti asuntojen arvoa ja alueen houkuttelevuutta, mikä edellyttää merkittävää lisärakentamista ja muuta kehitystä alueella. Kaupunki/kunta toteuttaa alueelle parannustoimenpiteitä mm. viheralueille, jalankulku- ja pyöräilyreiteille, kaduille ja yleisille alueille.

Asunto-osakeyhtiöiden lisärakennushankkeiden lainsäädännölliset esteet:

- Taloyhtiö voi joutua maksamaan tontin myynnistä saaduista tuloista yhteisöveroa, jos poistoja ja vähennyksiä ei saada riittävästi tasapainottamaan tulosta. Peruskorjauksen poistot ja vähennykset tulisi saada sille tilikaudelle, jolle kohdistuvat tontin myyntitulot.
- Tontin osan myynnistä saatuja tuloja ei ole nyt mahdollisuutta rahastoida. Asunto-osakeyhtiön voi olla vaikea löytää riittävästi vähennyksiä sille tilikaudelle, jolle myyntitulo kohdentuu. Positiivisesta tuloksesta maksetaan silloin yhteisöveroa. Jos myyntitulon rahastointi olisi mahdollista rajatun ajan esim. kuusi vuotta, olisi taloyhtiöllä aikaa suunnitella ja toteuttaa välttämätön peruskorjaus- tai perusparannushanke kiinteistössään ja tasapainottaa tilinpäätöksensä.
- Lisärakentamisen yhteydessä tontin tai suunnatun osakeannin arvo markkinoilla on kiinni lisärakennusoikeuden määrästä ja sisällöstä. Kaavoituksen läpimenoaika ja toteutuminen ovat nykyisellään vaikeasti ennustettavissa. Tämä vaikeuttaa taloyhtiön korjaushankkeiden suunnittelua ja lisärakentamishankkeisiin ryhtymistä.
- Entisen runsaan pysäköintinormin säilyttäminen lisärakentamisen yhteydessä merkitsee taloyhtiöiden saamien myyntitulojen kulumisen pysäköintitilojen rakentamiseen. Pysäköinnin uudelleen järjestely ja pysäköintipaikkojen määrän säätäminen tasolle, jolla taloyhtiöille jää tuloja myös korjaushankkeidensa rahoittamiseen on välttämätöntä.
- Maankäyttömaksun alentaminen kannustaa lisärakentamiseen. Muutamat kaupungit mm. Helsinki ja Tampere tarjoavat kannusteita lisärakentamiselle alentamalla normaalisti rakennusoikeuden lisäarvosta perittävää maankäyttömaksua, joka on 1/3 tai enemmän rakennusoikeuden arvosta.

- Asunto-osakeyhtiön ryhtymiselle asuntorakennuttajaksi on asunto-osakeyhtiölaissa korkea kynnyks. Kuitenkin ryhmärakennuttamista on ryhdytty kokeilemaan mm. Helsingissä uusissa kohteissa omakotitaloista kerrostaloihin saakka.
- Tontin osa myytäessä ja tai suunnatussa osakeannissakin joudutaan kantamaan osittain jo elinkeinotoiminnan riskejä, koska lopulliseen kauppasopimukseen edetään yleensä esisopimuksen kautta ja maankäyttösopimus solmitaan kunnan ja taloyhtiön välillä. Esisopimuksen sisällöstä riippuu se, millaiset riskit taloyhtiöllä on, jos sen sopimuskumppani päättääkin vetäytyä hankkeesta prosessin myöhäisessä vaiheessa.
- Asunto-osakeyhtiöille lisärakentamishankkeiden toteutus ei ole tuttua. Tarvitaan oppaita, pitkäaikaista tiedottamista ja koulutusta.

Muita esteitä taloyhtiöiden lisärakentamiselle voivat olla:

- Myytävää lisärakennusoikeutta saadaan vain asemakaavan uusimisen avulla ja prosessi voi kestää 1–3 vuotta. Tontin myynti tai vuokraus ulkopuoliselle realisoituu pääsääntöisesti vasta kaavan saatua lainvoiman.
- Pysäköinnin uusiminen maksaa liikaa tai siihen ei löydy tyydyttävää ratkaisua
- Lisärakentamisesta ei synny riittävää yksimielisyyttä taloyhtiössä
- Kaikki tontit eivät sovellu lisärakentamiseen
- Taloyhtiö ei löydä luotettavaa kumppania tai tyydyttävää tarjousta lisärakentamishankkeeseensa
- Lähiympäristön asukkaat vastustavat lisärakentamista
- Kiinteistö sijaitsee alueella, missä rakennusoikeuden arvo on alhainen
- Lisärakennushankkeen koko on liian pieni kannattavaksi hankkeeksi
- Suhdannetilanne ei ole asuntojen myynnin kannalta otollinen
- Uusien asuntojen kysyntä on heikko paikkakunnalla.

5. Lisärakentamisen ja perusparantamisen kannattavuus taloyhtiöiden kannalta

Laajamittaisen täydennysrakentamisen aikaansaamiseksi siihen liittyvä taloudellinen dynamiikka on tunnettava hyvin niin yhdyskuntatalouden, taloyhtiöiden, asuntojen omistajien kuin muidenkin toimijoiden näkökulmasta. Laadullisen tuotoksen on oltava kaikkien osapuolien kannalta riittävän kannattava, jotta täydennysrakentaminen näyttäytyisi houkuttelevana. Vanhan alueen kehittämiseen liittyy oleellisena osana myös vanhojen rakennusten kunnostaminen, jota voidaan osaltaan rahoittaa lisärakentamisesta saatavilla tuotoilla. Julkaisun tässä osiossa keskitytään erityisesti lisä- ja täydennysrakentamisen taloudellisiin vaikutuksiin ja pohditaan sitä, minkälaisia taloudellisia edellytyksiä hankkeiden käynnistämiseen liittyy. Samalla käsitellään myös vanhojen rakennusten energiatalouden parantamista aluekehittämisen yhteydessä. Osiossa esitetään myös ehdotuksia täydennysrakentamisen taloudellisten esteiden poistamiseksi.

5.1 Tavoitteet ja toteutus

Tavoitteena oli tutkia lisärakentamiseen ja korjaustoimien toteuttamiseen liittyviä taloudellisia tekijöitä ja realiteetteja. Tutkimuksen kohteena oli myös, millaista taloudellista hyötyä näiden kahden rakentamisen eri muodon yhdistäminen voisi tuoda. Pyrkimyksenä oli löytää eri osapuolien (kaupungit, asunto-osakeyhtiöt, asukkaat, naapurit, palveluntarjoajat) kannalta oleellimmat kysymykset ja tarkastella, millä edellytyksin hankkeita voidaan saada liikkeelle. Tavoitteena oli huomioida tarkasteluissa taloudellisen näkökulman lisäksi myös ei-rahassa mitattavia tekijöitä.

Tutkimuksen aikana kuntatalouden näkökulma korostui. Lisä- ja täydennysrakentamisen taloudessa kaupungin rooli on erittäin merkittävä ja kuntatalouden näkökulman esiin tuominen osoittautui välttämättömäksi, jotta voidaan osoittaa perusteet kaikkien osapuolien kannalta houkuttelevalle täydennysrakentamiselle ja sen mahdollistamiseksi tarvittaville linjauksille ja tukitoimille.

Toteutuksessa hyödynnettiin aiempia tutkimuksia ja kirjallisuutta, mutta mittavin työ tehtiin Tampereen Tammelan tapaustutkimuksen kautta. Tammelasta kerätyn aineiston ja sen analysoinnin perusteella tehtiin havaintoja siitä, mitä lisärakentamisen kannattavuus edellyttää ja minkälaisia toimenpiteitä tarvitaan mahdollisten taloudellisten esteiden poistamiseksi. Koska eri päätöksentekotilanteet ovat erilaisia, tarve päätöksenteossa hyödynnettäville työkaluille on ilmeinen. Hankkeen yhteydessä kehitettiin päätöksenteon avuksi laskentamalleja, joita voidaan soveltaa laajalti.

5.2 Asuinkiinteistön arvoon vaikuttavat tekijät

Lisä- ja täydennysrakentamisen vaikutuksella asuntojen arvonkehitykseen on oleellinen merkitys. Mikäli voidaan osoittaa, että täydennysrakentaminen lisää asuntojen arvoa, lisää se hankkeiden kannattavuutta ja tekee täydennysrakentamisesta asuntoyhtiöiden ja asukkaiden näkökulmasta houkuttelevampaa. Vanhojen rakennusten korjausten kannalta on oleellista myös, miten vanhojen rakennusten kunto ja toteutetut parannukset heijastuvat asuntojen markkinahintoihin. Mikäli korjaus- ja täydennysrakentamishankkeiden seurauksena koko asuinalueen laatu

ja viihtyisyys paranevat, se on myös kunnan kannalta merkittävä positiivinen viesti sekä nykyisille asukkaille että kuntaan muuttamista harkitseville.

5.2.1 Asuntojen hintoihin vaikuttavia tekijöitä

Asuinkiinteistöillä ja asunnoilla on muihin sijoituksiin nähden erikoispiirteitä (esimerkiksi paikkaan liittyvät historialliset ja muut tunnesidokset), joita ei aina voi mitata rahassa. Asunnot ovat useimmille välttämättömyshyödykkeitä, joten niillä on aina tietynlainen kysyntä. Moniin muihin markkinoilla tarjottaviin tuotteisiin verrattuna asunnot ovat heterogeenisiä, eli poikkeavat toisistaan aina sekä sijainnin että muiden ominaisuuksien osalta. Kerrostalon päällekkäiset asunnot voivat olla identtisiä asuntopohjiltaan, mutta erilaisia kunnoltaan, ikkunanäkymiltään ja meluhaitoiltaan (sekä talon ulkopuolisen että naapurimelun suhteen). Samoin kaksi identtistä kerrostaloa voivat poiketa toisistaan sekä kunnan että lähiympäristön osalta.

Asuntojen hintoihin vaikuttaa kunnan ja sijainnin lisäksi kaupantekohetki. Hinta riippuu ostotilanteesta vallitsevista markkinoista (kysynnän ja tarjonnan määrästä), ostajan ja myyjän kaupan kiireestä ja ostajan henkilökohtaisista tarpeista ja mieltymyksistä suhteessa sekä itse asuntoon että sen lähiympäristöön (palvelut, liikenneyhteydet, viheralueet, melu ympäristö yms.). Kansantalouden yleinen tilanne (laman aiheuttamat epävarmuudet tms.) ja sen kehitys näkyvät asuntomarkkinoilla, kuten myös muutokset lainojen saatavuudessa, hinnassa ja maksuehdoissa.

Vaikuttavia tekijöitä ovat myös asuntomarkkina-alueen ostovoima (asukasluku, tulotaso ja työllisyystilanne), keskuksen koko ja luonne (väestömäärä, ikärakenne ja väestökehityksen suunta), kaupunginosan seudullinen sijainti ja liikenneyhteydet, ympäristön laatu, palvelujen taso, rakennuskanta (talotyyppi, ikä, määrä, laatu), asukaspohja (omistus/vuokra-asunnot, hinta- ja vuokrataso), imago, voimassa ja vireillä olevat kaavoitussuunnitelmat, kysynnän rakenne ja määrä suhteessa tarjontaan (vapaana olevat tai vapautuvat asunnot, talo- ja asuntotyyppi-kauma). Asuntokohtaisiin hintatekijöihin kuuluvat sijaintikerros, hissi, ilmansuunta, pinta-ala, huoneiden lukumäärä, tilankäyttö, kunto, varuste- ja laatutaso, hallinta (vuokrattu/omassa käytössä), valoisuus, parveke, sauna jne.

Asuntokuntien pienentyminen johtaa yleensä asumisväljyyden kasvuun. Tämä on seurausta yleisistä yhteiskunnallisista ja demografisista muutostekijöistä (perheen perustamisista, lasten lukumäärästä, avio- ja avoliittojen määrästä, vastaavista erojen määrästä, väestön ikääntymisestä, nuorten kotoa muuttamisesta jne.). Myös elintapojen tai elämäntyylien muuttuminen ja tulotason nousu kanavoituvat osittain asumisväljyyteen. Toisaalta taas asumiskustannusten nousu hidastaa väljyyden kasvua, kuten myös ansiotason nousun hitaus verrattuna asuntojen hintoihin. Asumisen kustannukset ovat sidoksissa asuntojen hintoihin, lainojen korkoihin, vastikemaksuihin ja vuokriin.

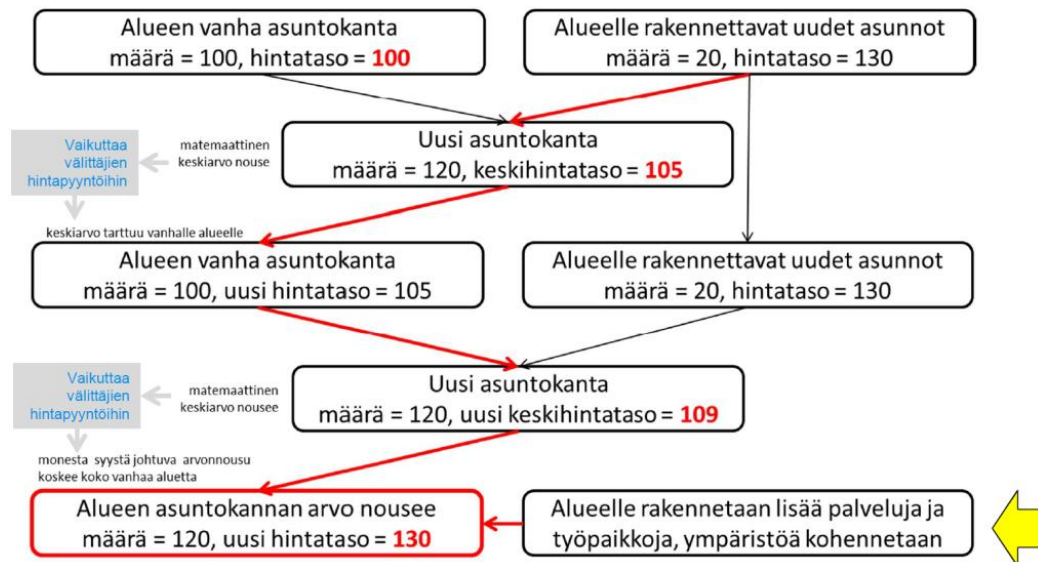
Taloudellisessa taantumassa tai lamassa asuntojen ja kiinteän omaisuuden arvot voivat laskea jyrkästikin, kuten 1990-luvulla tapahtui. Sosiaalisen asuntotuotannon ja vuokra-asuntojen osuuden merkittävä kasvu saattaa olla osatekijänä kasvun hidastumisessa joillakin asuinalueilla. Edellä mainitut seikat voivat joko lisätä tai vähentää toistensa vaikutuksia. Suhdanteiden vaikutukset asumisväljyyden yleiseen kasvuun ovat vähäiset, koska sekä asukkaiden kokonaismäärä että asuntokannan pinta-alan kokonaismäärä muuttuvat hyvin hitaasti. Alueiden väliset erot voivat korostua jyrkissä suhdannevaiheissa, jos tai kun (harjoitetusta asuntopolitiikasta riippuen) sosiaalisesti heikentyneessä asemassa olevat kasautuvat tietyille alueille.

Kaikki edellä luetellut asuntojen hintoihin vaikuttavat tekijät hankaloittavat asuntojen myyntihinnoissa tapahtuneiden muutosten tulkintaa. Mitkä erot hinnoissa johtuvat itse fyysisessä ympäristössä (asunnossa, rakennuksessa tai sen ympäristössä) havaittavissa ja mitä ajankohtaan tai markkinoihin liittyvissä seikoissa olevista eroista? Ostajan ja myyjän henkilökohtaisista mieltymyksistä tai vaikkapa kaupanteon kiireestä johtuvia, mutta silti yhtä todellisia hintaeroja, ei ulkopuolisen tutkijan ole tilastollisesti mahdollista selvittää, vaan ne jäävät luokkaan ”muut sattunnaiset tekijät”. Niitä voidaan tutkia vain haastattelemalla kaupantekijöitä.

5.2.2 Täydennysrakentaminen voi nostaa asuntojen arvoa

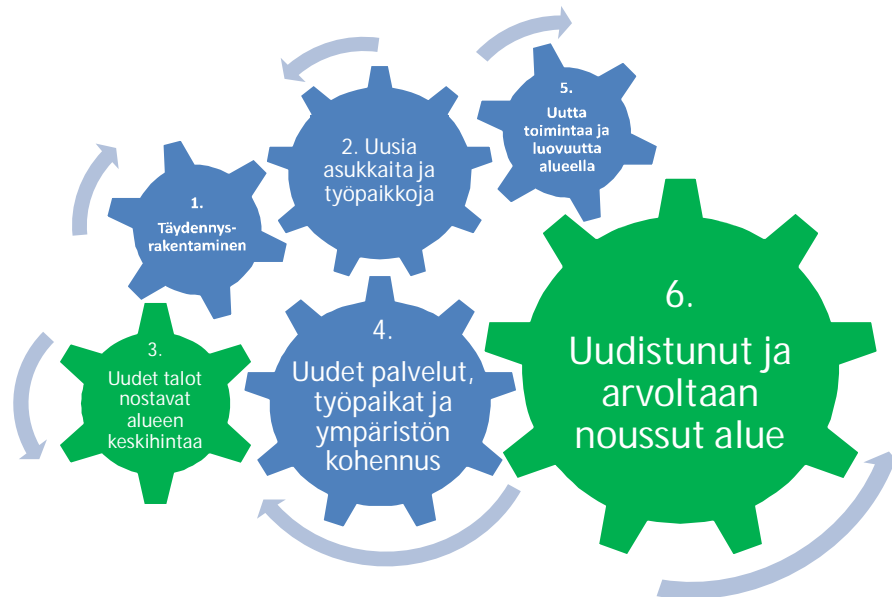
Uudet asunnot ovat samalla alueella lähes aina vanhoja kalliimpia. Uusien asuntojen osuus koko asuntokannasta vaikuttaa pelkän matematiikan kautta selvästi koko alueen keskimääräiseen hintatasoon (kuvat 20 ja 21). Täydennysrakentaminen nostaa tästä syystä alueen arvoa paitsi absoluuttisesti (uusien asuntojen kokonaisarvo miljoonina euroina) niin myös suhteellisesti ($\text{€}/\text{asunto-m}^2$). Asuntokaupassa alueittain laskettuja keskimääräishintoja käytetään (sekä myyjän että ostajan toimesta) yleisesti aluetta kuvaavina vertailuhintoina, jolloin uusien asuntojen korkeampi hintataso säteilee myös vanhojen asuntojen hintatasoon ja keskiarvohinta nousee myös sen takia (eikä vain keskiarvomatematiikan takia).

Mikäli täydennysrakentamisen yhteydessä alueelle tulee lisää palveluja ja työpaikkoja ja samalla kohennetaan alueen ympäristön laatua, esim. puistoja, kävelyalueita jne., nousee arvo entisestään. Tällaisessa tilanteessa alueen arvonnousuun on mahdollista aikaansaada itseään ruokkiva positiivinen kierre (kuva 21). Juuri näistä syistä täydennysrakentaminen nostaa väistämättä alueen kokonaisarvoa ja asuntojen keskihintoja (kuva 22) – edellyttäen tietysti, että lisärakentamisella ei tuhota alueen aiempia arvoja ja pilata alueen mainetta muutenkaan.

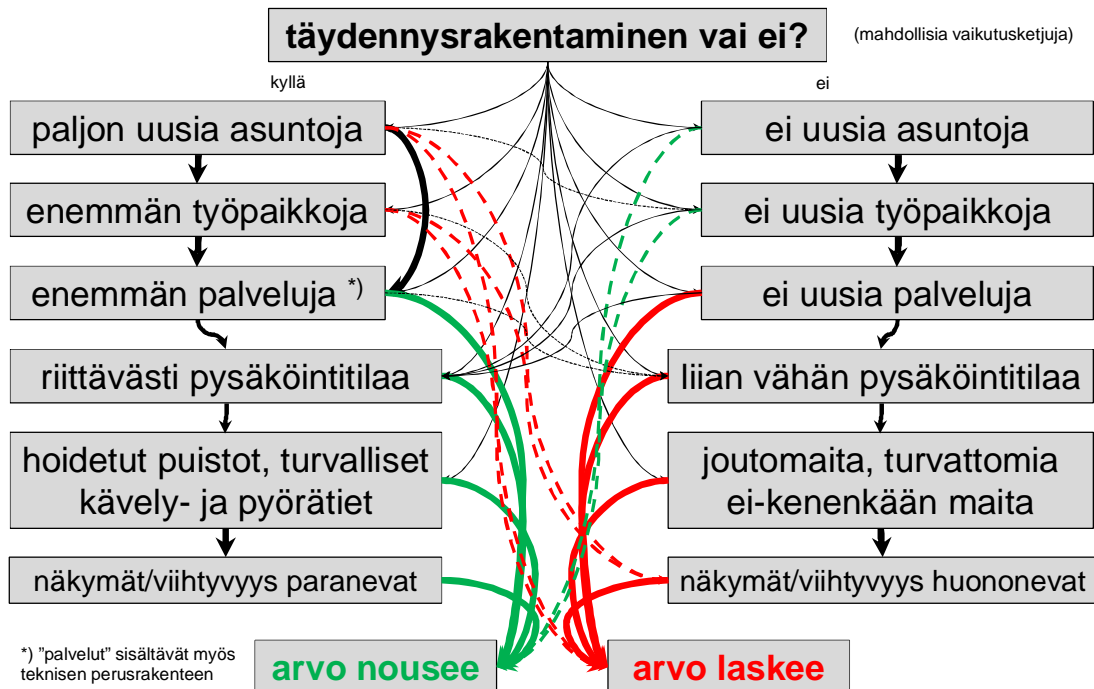


Kuva 20. Täydennysrakentamisen mahdollistama asuntojen arvonnousu (periaatteellinen tarkastelu). Esimerkkilaskelmassa täydennysrakentamisen määräksi on oletettu 20 % asuntokannasta ja uudisrakentamisen hintatasoksi 30 % korkeampi taso kuin vanhoissa asunnoissa. Pelkkä matemaattinen hintavaikutus alueen keskiarvoon on tällöin noin +5...+9 %. Jos täydennysrakentamisen määrä olisi noin 50 % nykyisestä kerrosalasta, matemaattinen hintavaikutus on jo +10...+17 %. Suurempi imagomuutos ja potentiaalinen hintavaikutus kuin uusilla asuinrakennuksilla voi kuitenkin olla palvelutason, uusien työpaikkojen ja muun ympäristön kohennuksella.

Arvonnousun suurin potentiaali sisältyy huomattavaan ja näkyvään muutokseen alueiden kokonaisuudessa, mikä käytännössä edellyttää parannuksia palvelutasossa ja ympäristön laadussa kaikilla tasoilla. Suuren mittakaavan edut jäävät täydennysrakentamisessa saavuttamatta, jos kyse on vain yksittäisestä tai muutamasta lisärakennushankkeesta. Asuntojen lisärakentamisen tuomaa matemaattista heijastusvaikutusta asuntojen hintoihin on verrattain helppo tarkastella edellä esitetyn esimerkin (Kuva 20) tapaan, mutta muista syistä johtuvan arvonnousun arviointi edellyttää tietoa parannustoimien laadusta sekä laajempaa ja syvällisempää analyysia.



Kuva 21. Täydennysrakentamisen mahdollistama positiivinen kierre. Täydennysrakentaminen sisältää uusien rakennuksien lisäksi alueen infraan ja palveluihin liittyvät uudistukset.



Kuva 22. Mahdollisia alueen arvonkehitysketjuja. Mikäli täydennysrakentamisella kyetään säilyttämään alueen palvelut tai jopa lisäämään niitä, alueen arvo nousee (paksut vihreät nuolet). Päinvastaisessa tapauksessa arvo laskee (paksut punaiset nuolet). Täydennysrakentaminen ei kuitenkaan johda automaattisesti alueen arvon nousuun. Liioiteltu ja huonosti suunniteltu lisärakentaminen voi alentaa alueen arvoa, ainakin lisärakennuskohteiden lähiympäristössä (punaiset katkoviivat). Pidättäytyminen lisärakentamisesta alueella, joka on hyvin suunniteltu ja jossa ei uusille rakennuksille ole sopivia paikkoja, saattaa säilyttää alueen arvon ja nostaa sen suhteellista arvoa nimenomaan sen ainutlaatuisien ympäristöarvojen säilymisen takia (vihreät katkoviivat).

Täydennysrakentamisella voi olla sekä alueen arvoa nostavia että laskevia vaikutuksia (Kuva 22). Toimenpiteillä ja niiden vaikutuksilla on monenlaisia syy-seuraussuhteita (vaikutusketjuja). Täydennysrakentaminen nostaa asuntojen ja kiinteistöjen arvoa, jos alueen haluttavuus asuinpaik-

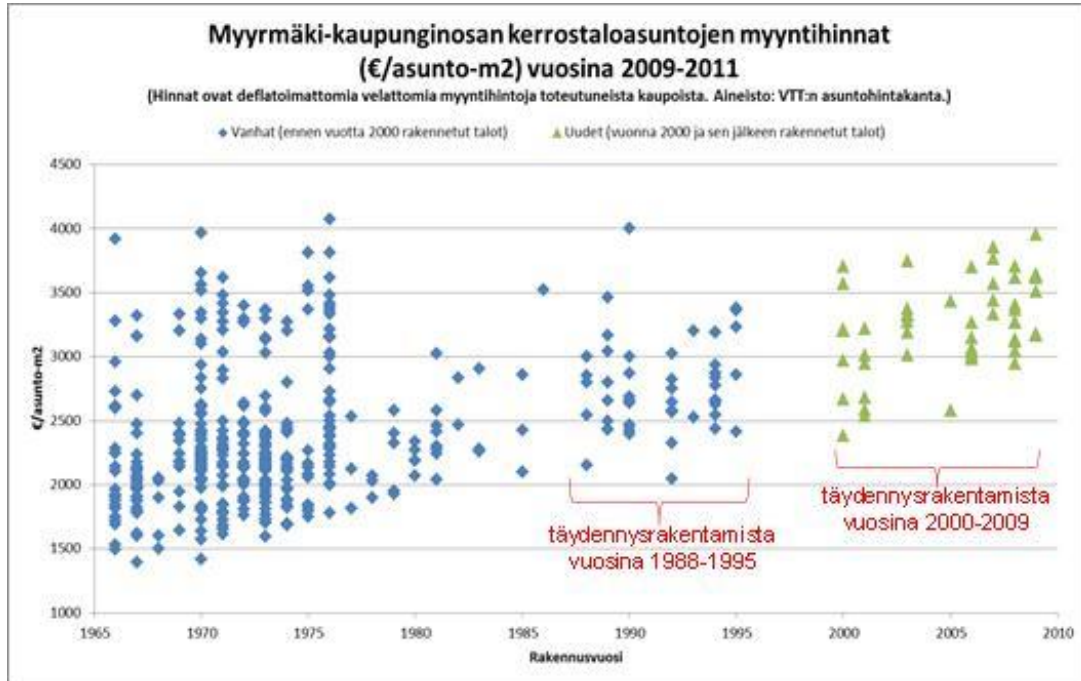
kana nousee. Haluttavuus lisääntyy silloin, kun alueen arvostus ja laatu asuinympäristönä nousee (ks. esim. Arvola ym. 2010). On todennäköistä, että hyvin suunnitellulla ja taitavasti toteutetulla täydennysrakentamisella saadaan aikaan tällaista alueen arvoa nostavaa suotuisaa kehitystä. Toisaalta, jos aluetta ei kehitetä, on arvokehitys todennäköisesti laskeva. Täydennysrakentaminen on arvonnousunäkökulmasta kannattavinta alueilla, missä vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat matalimmat, eli ydinkeskustan ulkopuolella. Keskustassa tai lähellä sitä hinnat ovat voineen nousta muista syistä ja nousupotentiaali on osittain käytetty. Tällaisessa tilanteessa vain selvästi korkealaatuisella uustuotannolla voidaan päästä samansuuruiseen hinnannousuun (€/asunto-m² tai %) kuin esikaupunkialueilla.

Täydennysrakentaminen nostaa asuntojen ja kiinteistöjen arvoa, jos alueen haluttavuus asuinpaikkana nousee. Haluttavuus lisääntyy silloin, kun alueen arvostus ja laatu asuinympäristönä nousevat. Täydennysrakentaminen ei kuitenkaan ole arvonnousuautomaatti, vaan edellyttää aina paikallisten olosuhteiden huomioon ottamista.

5.2.3 Hintakehityksen arviointi kauppa-arvomenetelmällä

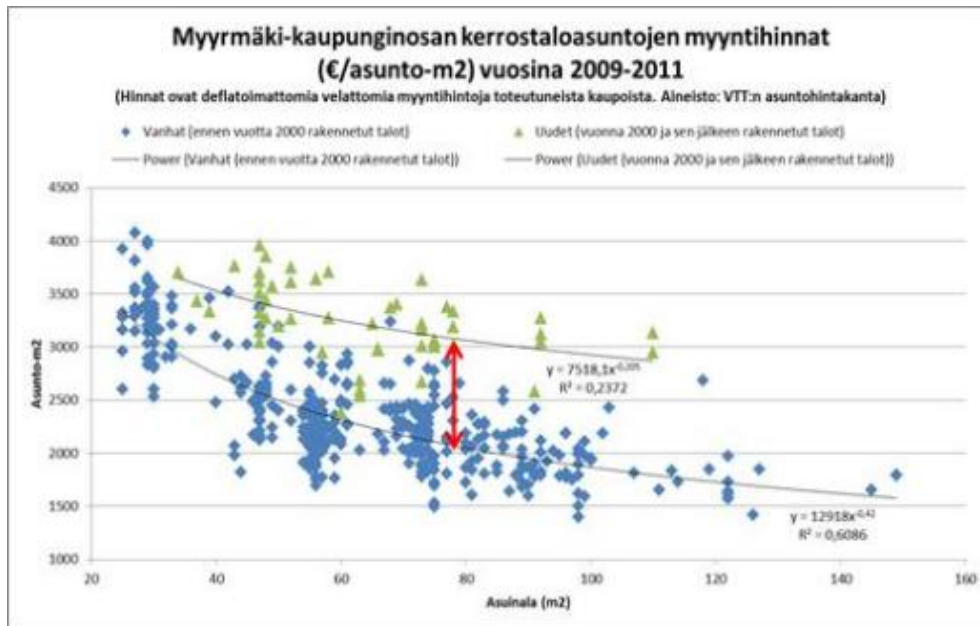
Täydennysrakentamisen vaikutuksia alueen arvoon voidaan arvioida kauppa-arvomenetelmän avulla. Tällöin arvio tehdään toteutuneiden kauppahintojen tilastollisen analyysin perusteella. Kauppa-arvomenetelmä pyrkii tulkitsemaan eli "selittämään" toteutuneen kaupan suhteellista hintaa (€/asunto-m²) kaupan kohteena olevan asunnon ja kaupantekohetken ominaisuustiedoilla. Ominaisuudet on asunnon ja asuinrakennuksen osalta tallennettu asunnonvälittäjän toimesta VTT:n ylläpitämään valtakunnallisen kauppahintojen tietokantaan. Sen lisäksi sijainnin ja ympäristötekijöiden osalta voidaan hyödyntää alueesta muissa tietokannoissa ja kartoissa olevia ominaisuustietoja.

Täydennysrakentamisen hintavaikutuksen selvittämiseksi ihanteellinen vertailutilanne olisi, jos löydettäisiin kaksi aluetta, jotka ovat muuten samanlaisia, mutta toisessa olisi harjoitettu täydennysrakentamista ja toisessa ei. Kaikki alueet ja asunnot ovat kuitenkin omalla tavallaan yksilöllisiä ja vaihtelua on kaikkien (objektiivisestikin havainnoitavien) ominaisuuksien suhteen. Lisäksi maksettuihin hintoihin vaikuttavat kaupantekijöiden ja kaupantekohetken subjektiiviset seikat, joiden vaikutuksia arvoon on hankala ellei mahdoton arvioida. Arvioinnin vaikeutta lisää vielä se, jos markkinat ovat tarkastelualueilla ja tarkasteluaiakavälillä ohuita. Silloin tietynlaisia asuntoja on myyty vain vähän, mikä lisää satunnaistekijöiden vaikutuksia. Täydennysrakentamisen hintavaikutusta on kuitenkin arvioitava sen tiedon varassa, mitä asuntokaupoista on saatavilla (kuvat 23–24).

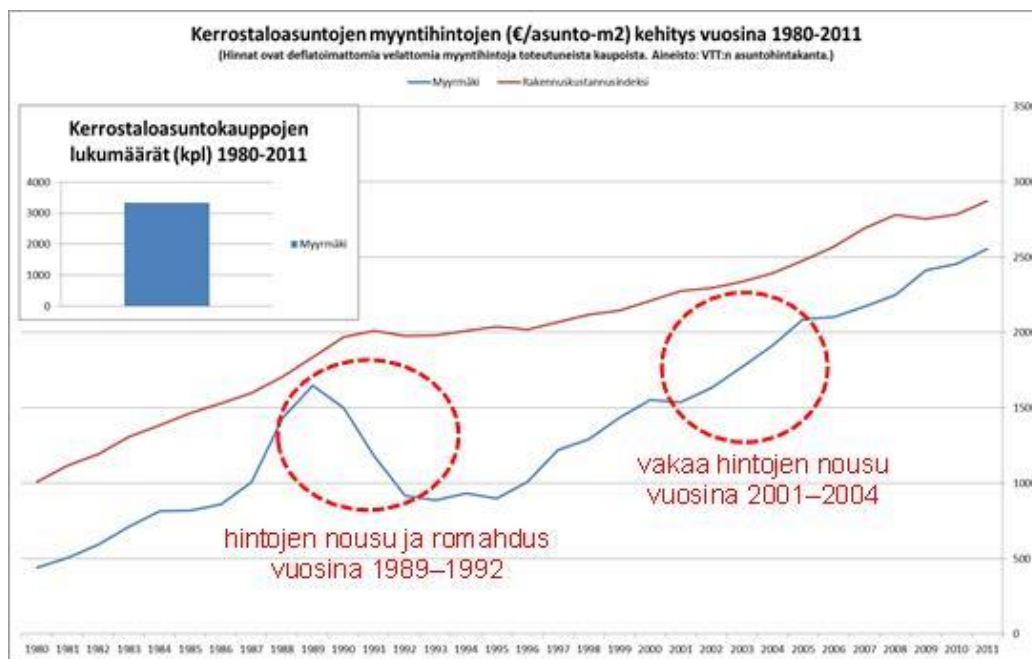


Kuva 23. Täydennysrakentamisajanjakso päätellään tapauskohtaisesti rakennusajankohtien perusteella. Esimerkiksi Vantaan Myyrmäessä erottuu kaksi täydennysrakentamisjaksoa: vuodet 1988–1995 ja 2000–2009. Asuntojen myyntihintatilastossa (VTT), joka koskee vuosina 2009–2011 tehtyjä kauppia, hintataso on selvästi muuta asuntokantaa korkeampi molemmissa em. täydennysrakentamisjoukossa. Uudet asunnot ovat yleensäkin keskimäärin kalliimpia kuin vanhat, tosin hajonta on melko suurta varsinkin iäkkäämmissä kohteissa, joissa korjaus- ja kunnossapitotoimien määrä ja laatu vaikuttavat paljon enemmän kuin rakennuksen ikä. Esimerkkinä asuntokauppa vuonna 1976 rakennetussa talossa, joka on neliöhinnaltaan koko joukon kallein.

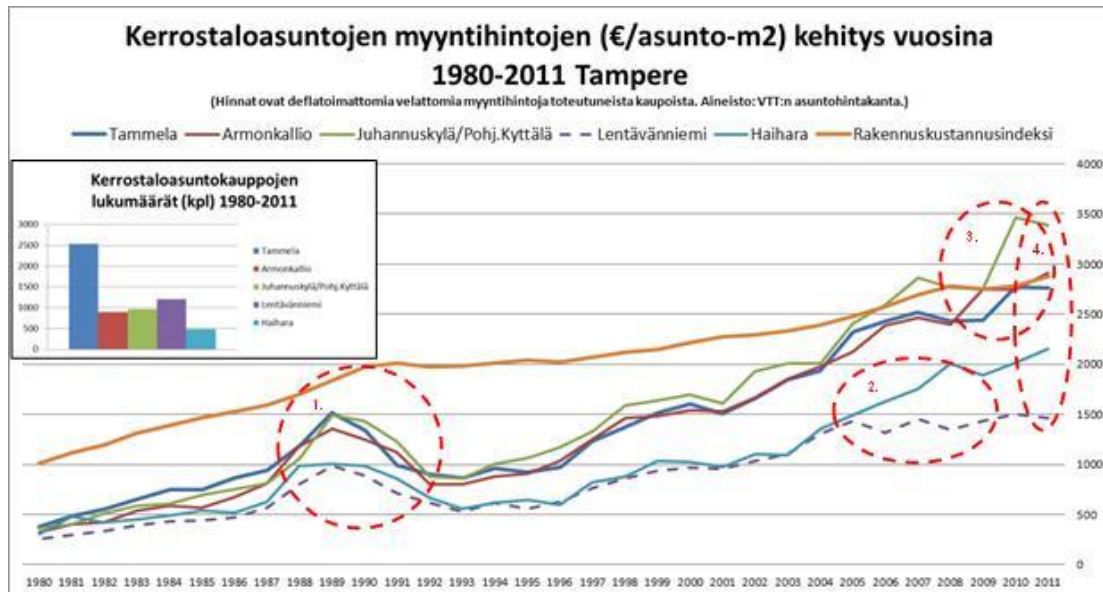
Alueiden keskimääräiset hintatasot eivät välttämättä kehity samaan tahtiin. Hintatasoissa voi tapahtua eriytymistä, mikä viittaa siihen, että kaikilla alueilla ei ole onnistuttu yhtä hyvin alueen vetovoiman säilyttämisessä ja parantamisessa (vrt. kuvat 25–26, vrt. myös kuvat 23–24). Kiinteistömarkkinoiden hintojen määräytyminen on yleensäkin luonteeltaan epälineaarista, millä tarkoitetaan sitä, että hintojen kehitys saattaa sisältää yllättäviäkin aikaa ja tilanteeseen liittyviä muutoksia, joita ei voi palauttaa yksinkertaisiin ja lineaarisiin muutostrendeihin tai tavanomaisiin syy-seuraussuhteisiin.



Kuva 24. Täydennysrakennusalueen (Vantaan Myyrmäessä vuosina 2000–2009 rakennetut talot) asuntokoon hintatason verrattuna muuhun saman alueen rakennuskantaan näkyy myös asuntokoon mukaisessa hintavertailussa. Täydennysrakennuskohteissa hinnat ovat karkeasti 1 000 €/asunto- m^2 korkeampia kuin muissa kohteissa. Hintaero on jonkin verran suurempi isoissa kuin pienissä asunnoissa. Asuntokauppa-joukko on sama kuin kuvassa 23.



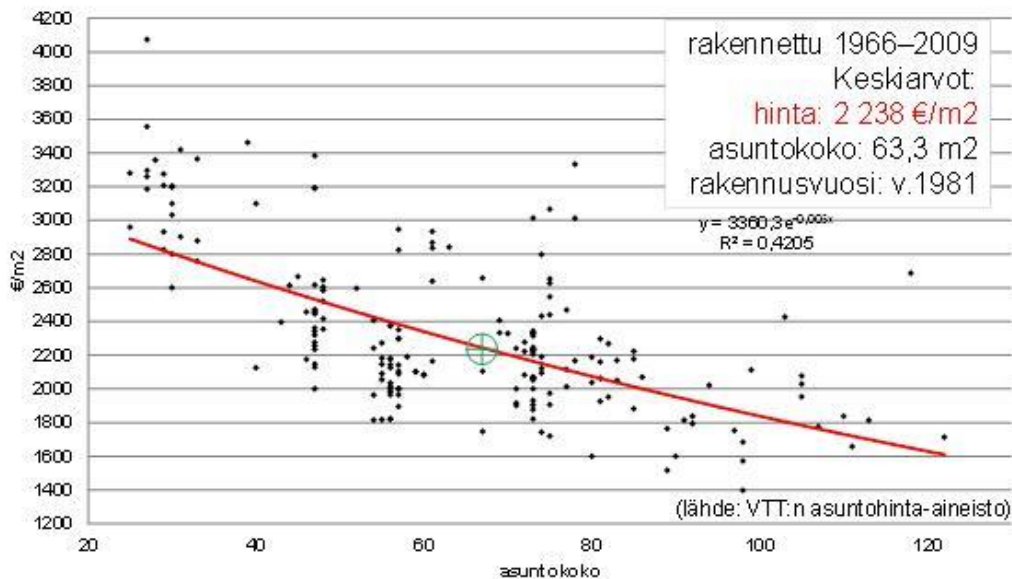
Kuva 25. Yleiset taloudelliset suhdannemuutokset vaikuttavat melko nopeasti asuntomarkkinoihin. Suomessa 1990-luvun alussa toteutunut yleinen lamajako näkyy asuntojen hintatason romahduksena, esimerkialueena olevassa Vantaan Myyrmäessä noin 45 % arvonlaskuna kolmessa vuodessa (1989–1992). Samaan aikaan rakennuskustannusindeksi kuitenkin pysyi lähes entisellä tasollaan, mikä merkitsee sitä, että esimerkiksi silloisten täydennysrakentamisprojektien kustannukset olivat entiset, mutta tuloksena syntyneiden asuntojen myyntihinnat selvästi alhaisemmat. Vastaavasti taloudellisesti suotuisana ajanjaksona 2001–2004 arvonnousu oli vakaata eli noin 35 % neljässä vuodessa. Kauppahintoja koskevassa VTT:n tietokannassa on kuvan tarkastelujaksolla (1980–2011) noin 3 300 asuntokauppaa Myyrmäen alueella.



Kuva 26. Esimerkki hintatasojen eriytymisestä Tampereen eräillä asuntoalueilla VTT:n asuntohinta-aineiston mukaan. Hintakehityksessä näkyvät selvästi 1990-luvun alun hintakuoppa (1.) ja sen jälkeinen lama, jotka molemmat koskettivat suurin piirtein samalla voimalla kaikkia alueita. 2000-luvun puolella on nähtävissä jo aluekohtaisia hintatasojen erkaantumisia, kuten Haiharan ja Lentävänniemen välillä (2.) sekä jonkin verran myös Juhannuskylän ja Pohjois-Kyttälän alueilla (3.) suhteessa Tammelaan. Hinnat ovat samassa ajassa eli 18 vuodessa nousseet 100–300 %, kun rakennuskustannukset ”vain” 45 % (4.). Täydennysrakentamisella voidaan selittää vain osa muutoksista. Asuntokauppoja on tässä aineistossa noin 6 000 kpl.

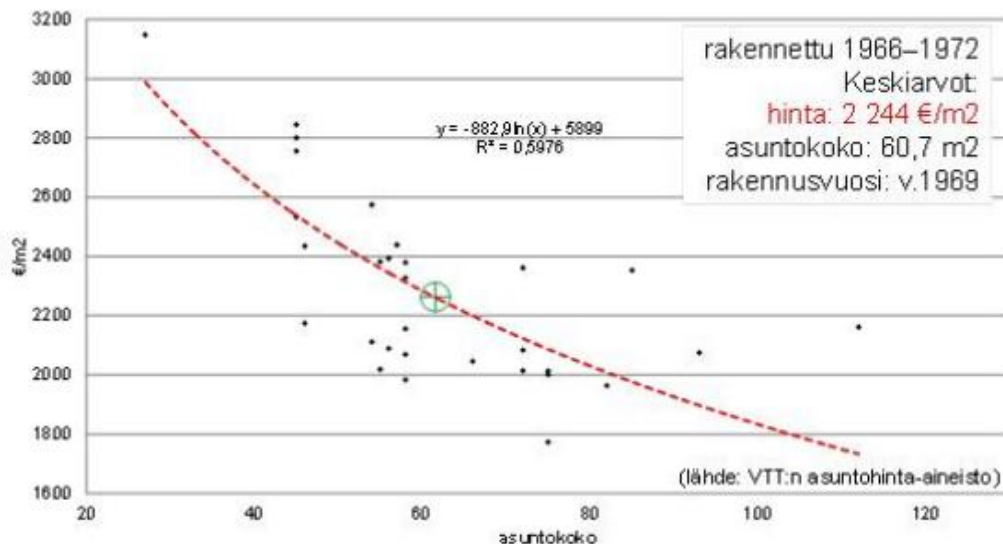
Rakennuksen iän vaikutusta asuntojen myyntihintaan voidaan tarkastella myös vertailemalla kahta samantyyppistä lähiötä keskenään. Silloin myös muita hintaeroja selittäviä tekijöitä on otettava huomioon. Vantaan Myyrmäki ja Espoon Karakallio ovat kuitenkin molemmat melko tyypillisiä 1960-luvun lopun lähiöitä. Molempia on myös myöhemmin täydennysrakennettu. Kun vertaillaan molemmilla alueilla yhtenä vuonna (2010) tehtyjä asuntokauppoja, huomataan, että Myyrmäen kaikkien ao. vuotena myytyjen asuntojen (vanhojen ja uusien) keskimääräinen kauppahinta on 2 238 €/asunto-m² (kuva 27) eli melko tarkkaan sama kuin Karakallion vanhojen asuntojen keskimääräinen kauppahinta eli 2 244 €/asunto-m² (kuva 28). Karakallion uusissa asunnoissa keskihinta oli 3796 €/m² (kuva 29).

Myyrmäen (01600) kerrostaloasuntokaupat (193 kpl) v. 2010 asutukseen mukaan

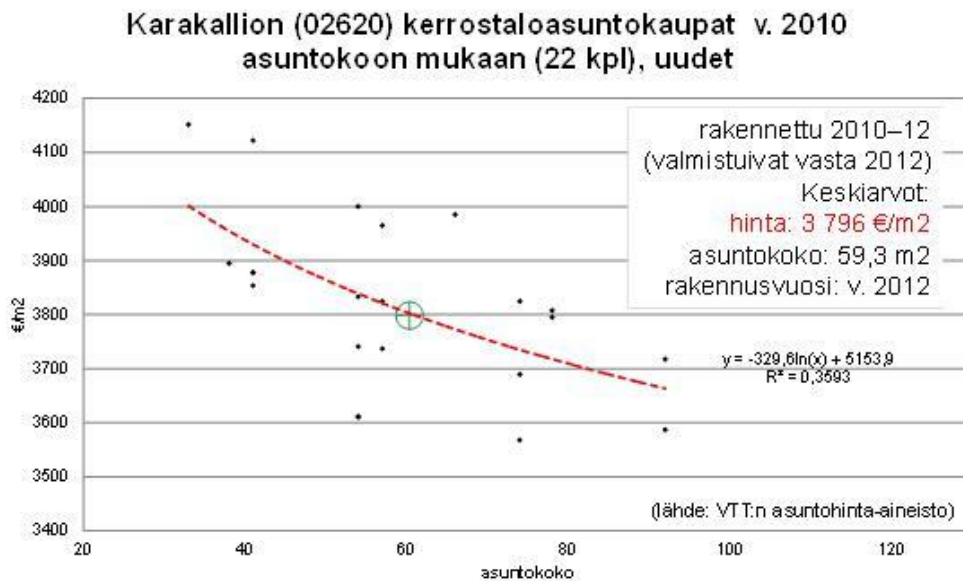


Kuva 27. Vantaan Myyrmäen alueella vuonna 2010 tehtyjen *kaikkien* (vanhojen ja uusien) kerrostaloasuntojen kauppohenkilönnät asutukseen funktiona VTT:n kauppahinta-aineistossa. Koko aineiston keskihinta merkitty vihreällä ympyrällä. Myytyjen asuntojen keski-ikä on 29 vuotta.

Karakallion (02620) kerrostaloasuntokaupat v. 2010 asutukseen mukaan (31 kpl), vanhat



Kuva 28. Espoon Karakallion alueella vuonna 2010 tehtyjen *vanhojen* kerrostaloasuntojen kauppohenkilönnät asutukseen funktiona VTT:n kauppahintatilastossa. Koko aineiston keskihinta merkitty vihreällä ympyrällä. Tässä tarkastelussa eivät siis ole mukana täydennysrakennuskohteet (rakennettu vuoden 1972 jälkeen), josta syystä myytyjen asuntojen keski-ikä on noin 41 v. Hintataso on silti yhtä korkea kuin Myyrmäen kaikissa kohteissa, joiden keski-ikä on 12 vuotta nuorempi (kuva 26). Hintaaeroja selittävät tällöin muut alueiden ominaisuudet kuten sijainti kaupunkirakenteessa, mahdollisesti rakennusten ja asuntojen kunto, ympäristön laatu jne.



Kuva 29. Espoon Karakallion alueella vuonna 2010 tehtyjen uusien kerrostaloasuntojen kauppohenkilö hinnat asuntokoon funktiona VTT:n kauppahintatilastossa. Koko aineiston keskihinta merkitty vihreällä ympyrällä. Tässä tarkastelussa ovat siis mukana vain aivan uudet täydennysrakennuskohteet (rakennettu vuosina 2010–12 ja myyty ennen valmistumista). Hintataso on selvästi (noin 75 %) korkeampi kuin Myyrmäen vanhoissa kohteissa (kuva 26). Hintaeroa selittää tällöin juuri ”uutuus”, joka tietysti näkyy monessa asunnon laatuun vaikuttavassa tekijässä (käyttämättömyys, varustelutaso, arkkitehtuuri jne.). Uusien eli täydennysrakennuskohteiden korkeampi hintataso heijastuu väistämättä (matemaattisesti) koko alueen keskihintaan (ks. kuva 20).

Kiinteistömarkkinoiden hintojen määrätyminen on useimmiten epälineaarista. Hintojen kehityksen taustalla on yllättäviä aikan, paikkaan ja tilanteeseen liittyviä seikkoja, joita ei voi palauttaa yksinkertaisiin syy-seuraussuhteisiin.

5.2.4 Remonttien vaikutus hintakehitykseen

Tuomi (2010) on tarkastellut asunnon toteutuvan kauppahinnan muodostumista kirjallisuuden sekä kahdessa vaiheessa kiinteistönvälittäjiltä kerätyn kyselyaineiston perusteella. Tärkeimmiksi asunnon hinnan muodostumiseen vaikuttaviksi tekijöiksi selvityksessä osoittautuivat asunnon sijainti, asunnon kunto ja taloyhtiön kunto. MODEL2020-tutkimuksessa asiaa on tarkasteltu asukasnäkökulmasta ja havaittu, että asukkaiden arvioissa toistuu näkemys siitä, että tehdyt remontit lisäävät asunnon jälleenmyyntiarvoa (Hasu & Staffans 2012, julkaisematon). Tarkemmin asukasnäkökulmaa on tarkasteltu julkaisun luvussa 2. Asuntomarkkinat näyttäisivät kuitenkin toimivan siten, etteivät piilossa olevat korjaustarpeet ja korjausvelka vaikuta täysimääräisesti asuntojen hintoihin. Tämä heikentää peruskorjausten kannattavuutta.

Asunnon kauppahinta määräytyy hyvin pitkälle sijainnin ja markkinatilanteen perusteella. Seuraavaksi suurin tekijä on itse asunnon kunto (pinnat), joka saa toisinaan jopa ylikorostuneen aseman. Myös Tampereen Tammelan asuntojen tilastollisessa kauppahinta-analyyssissä havaittiin myyntihinnan olevan tilastollisesti riippuvainen asunnon kunnosta. Asuntomarkkinoilla on monenlaisia ostajia, ja toiset etsivät asuntoja nimenomaan remontoitavaksi omien tarpeidensa mukaisesti, jolloin valmiiksi pintaremontoidut asunnot eivät ole ensisijaisia vaihtoehtoja. Ostovaiheessa osataan jossain määrin kiinnittää huomiota taloyhtiötasolla tehtyihin korjauksiin, mutta

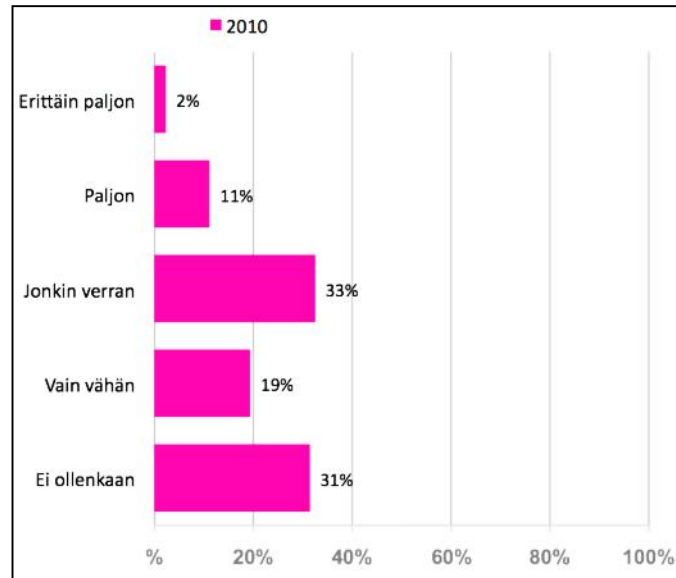
niiden toteuttaminen ei vaikuttaisi silti siirtyvän täysimääräisenä hintoihin. Tämän julkaisun asiakasnäkökulmaa käsittelevässä luvussa 2 on mm. todettu, että ostovaiheessa ollaan harvoin valmiita maksamaan merkittävää lisähintaa tehdyistä korjauksista.

Remonttihintojen siirtyminen asuntojen myyntihintoihin on yksi korjausten taloudelliseen kannattavuuteen liittyvistä tekijöistä. Osa korjauksista toteutetaan pakon edessä, koska muuten asunnot muuttuisivat käyttökelvottomiksi ja arvo väistämättä romahtaisi. Toisin sanoen ne tehdään, koska vaihtoehtoa ei ole. Merkittävää arvonnousua tällaisilla pakollisilla korjauksilla ei kuitenkaan saavuteta, sillä niillä vain varmistetaan, että talo täyttää sille itsestään selvyutenä asetetut vaateet. Esimerkiksi Nikolan (2011) pro gradu -tutkielman tulokset viittaavat siihen, että asunnoista maksetaan liikaa ennen putkiremonttia ja sen aikana. Tarkastelut näyttivät, että asuntojen hinnat alkoivat laskea noin kuusi vuotta ennen remonttia, mutta tästä huolimatta hinnan alenema ei ole missään vaiheessa riittävän suuri kattamaan putkistosaneerauksen kustannusten diskontattua arvoa. Halvemmissa asunnoissa ylihinnointelu ennen remonttia on Nikolan (2011) mukaan suhteellisesti suurempaa kuin kalliimmissa asunnoissa. Tulosten valossa putkiremonttien vaikutus näyttäisi siis jossain määrin heijastuvan myös myyntihintoihin, muttei kuitenkaan täysimääräisesti.

Putkiremonttien kohdalla ongelmana on, että putkiston toimivuus on sellainen ominaisuus, jota pidetään lähes itsestään selvyutenä ja jota osataan arvostaa vasta sitten, kun vesivahinkoja ilmenee. Piilossa olevien putkien kuntoa on mahdotonta arvioida ostohetkellä ja näin ollen asuntoa ostettaessa sijainti ja visuaalisesti havainnoitavissa olevat tekijät saavat suuremman painoarvon. Muutaman vuoden päässä oleva putkiremontti saattaa vielä tuntua kaukaiselta, jolloin tulossa oleva investointitarve saattaa jäädä ilman riittävää huomiota ostovaiheessa. Luvussa 2 onkin todettu maksuhalukkuuden ankkuroituvan korostetun voimakkaasti nykyhetkeen. Jos kiinteistövälittäjä vielä vähättelee putkiston korjaustarvetta, jää sen merkitys helposti takalalle. Ainakin edellä mainitut tekijät vaikuttavat siihen, ettei putkiremontin tarpeesta johtuva arvonalennus siirry riittävästi asuntojen hintoihin ja toisaalta putkiremontoidusta asunnosta ei olla valmiita maksamaan merkittävää lisähintaa, sillä siinä on ”vain toimivat putket”, kuten talossa kuuluu olla.

Myös energiatehokkuutta parantavien korjausten arvovaikutusten arviointi on haasteellista. Kiinnostus energiatehokkuuteen on lisääntynyt viime vuosina. Energiatehokkuuden ja sisäilmastoon laadun välinen yhteys on alettu ymmärtää hieman paremmin. Energiatehokkuudessa ei siis ole ainoastaan kyse pienemmästä energiankulutuksesta, vaan myös terveellisemmästä ja paremmasta sisäilmastosta, mikä pitäisi nähdä asumisen laatua parantavana ja arvokehityksen kannalta myönteisenä asiana.

TNS Gallup (2010) selvitti Asunnon osto- ja myyntiprosessitutkimuksessa energiatehokkuuden vaikutusta ostettujen vanhojen asuntojen valintaan (Kuva 30). Kyselyn mukaan 46 % ostajista kiinnittää vähintään jonkin verran huomiota energiatehokkuuteen asuntoa valitessaan. Toisaalta energiatehokkuus kiinnosti 50 % vastaajista vain vähän tai ei ollenkaan.



Kuva 30. Energiatohokkuuden vaikutus ostetun vanhan asunnon valintaan (TNS Gallup 2010, s.10).

Vaikka energiatohokkuuteen kiinnitetäisiin ostopäätöstä tehtäessä huomiota, ei se kuitenkaan automaattisesti tarkoita, että energiatohokkuudesta oltaisiin valmiita maksamaan enemmän. Usein energiataloudellisten parannusten hyödyn ajatellaan tulevan ainoastaan pienenevistä energiakustannuksista, jolloin laatutasoa nostavat muutokset jätetään huomiotta. Esimerkiksi vuokratulopuolelta on havaintoja siitä, ettei energiatohokkuuden parantamisella voida perustella vuokratason nostamista, vaikka asuntojen sisäilmasto paransi samalla, koska vuokranantajan energiakustannukset laskevat. Sen sijaan visuaalisesti havaittavien korjausten tekeminen, kuten julkisivun pinnoitus- ja paikkauskorjauksella saavutettava edustavampi julkisivu, voi olla nostoperuste myös vuokratasoon (Kurvinen ym. 2012).

Omistusasunnoissa hoitovastikkeesta voidaan erottaa energian ja veden osuus. Kun energiatohokkaiden rakennusten määrä kasvaa ja energian hinta kohoaa, voidaan ennakoida energiakulutuksen vaikuttavan tulevaisuudessa aikaisempaa enemmän asuntojen arvoon. Vähän energiaa kuluttavan asuinrakennuksen terminen viihtyvyys on myös parempi. Ilmanvaihtojärjestelmä nykyaikaistamalla varmistetaan ilmanvaihdon riittävä määrä, ja sisäilman laatu paranee, kun tuloilmasta poistetaan suodatuksella haitalliset hiukkaset.

Päätöksenteossa on hyvä katsoa tulevaisuuteen ja remonteja suunniteltaessa on tärkeää muistaa, että energiatohokkuuden parantaminen on edullisinta muista syistä tehtävien remonttien yhteydessä. Korjaustarpeiden ja niistä aiheutuvien kustannusten läpinäkyvyyttä ja toisaalta energiansäästötoimenpiteiden tuomien suotuisten lisävaikutusten markkinointia lisäämällä voitaisiin mahdollisesti parantaa asuntomarkkinoiden toimintaa. Historiatiedon perusteella korjausvelka näyttäisi heijastuvan asuntojen hintoihin vain osittain, mikä vähentää korjausten houkuttelevuutta. Rakennuksen ylläpito ja korjaukset ovat kuitenkin välttämättömiä, jotta rakennus olisi terveellinen ja käyttökelpoinen myös tulevaisuudessa. Näin ollen asunto-osakeyhtiöiden korjaamista voidaan pitää poikkeustapauksia lukuun ottamatta kannattavana. Poikkeustapauksia ovat vanhan kiinteistön huono kunto ja mahdollisuus kaavoittaa tontille runsaasti lisää rakennusoikeutta.

Historiatiedon perusteella korjausvelka näyttäisi heijastuvan asuntojen hintoihin vain osittain, mikä vähentää korjausten houkuttelevuutta. Rakennuksen ylläpito ja korjaukset ovat välttämättömiä, jotta rakennus pystyisi vastaamaan käyttötarkoitukseensa myös tulevaisuudessa. Näin ollen korjaamista voidaan pitää poikkeustapauksia lukuun ottamatta kannattavana.

5.3 Täydennysrakentamisen taloudelliset vaikutukset yhdyskuntatalouden näkökulmasta

Täydennysrakentaminen on osa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Eheyttämällä yhdyskuntarakennetta tavoitteena on samanaikaisesti parantaa elinympäristön laatua, aluerakenteen toimivuutta, huolehtia kulttuuri- ja luonnonperinnöstä, lisätä virkistyskäyttömahdollisuuksia sekä parantaa yhteysverkostoja ja energianhuoltoa (www.ymparisto.fi). Erityisesti kasvukeskuskäytön ovat ryhtyneet viime vuosina edistämään yhdyskuntarakenteensa eheyttämistä valtakunnallisen tavoitteen mukaisesti.

Täydennysrakentamisen yhdyskuntataloudellisesti edullista, koska sen vaatimat investoinnit yhdyskuntarakenteisiin ovat oleellisesti uudisrakentamisaluetta pienempiä. Täydennysrakentamisen potentiaali on tiedostettu monissa muuttovoittokaupungeissa. Tampereella tehtiin tämän hankkeen lisäselvityksenä täydennysrakentamisen edullisuustarkastelu Tammelan kaupunginosasta (Tammelan täydennysrakentamisen edullisuus 2012). Tulos oli samansuuntainen aikaisempien selvitysten kanssa. Täydennysrakentamisessa voidaan pääosin hyödyntää aikaisempia yhdyskuntarakenteen investointeja.

Rakennetut liikenne-, energia- ja vesihuoltoverkostot ovat Suomessa yleensä niin väljiksi mitoitettuja, että niiden kapasiteetti riittää merkittäväkin täydennysrakentamisen tarpeeseen. Osaltaan tätä edesauttaa uusien rakennusten parempi energiatehokkuus sekä vanhojen rakennusten korjausten myötä paraneva energiatalous. Energiatehokkuutta lisäävät LTO-laitteet, uudet automaatiojärjestelmät ja vaipojen lämmöneristyksen parannukset, koska ne pienentävät kulutusta ja leikkaavat huipputehontarvetta. Rakennettaessa uusia taloja tarvitaan uusia kiinteistöliittymiä, mutta niihin liittyvät kustannukset katetaan liittymismaksuilla. Verkostokapasiteetin riittävyys on kuitenkin aina tarkasteltava tapauskohtaisesti tilanteen varmistamiseksi. Kustannuksia kaupungille saattaa aiheuttaa esimerkiksi olemassa olevien putkien siirtäminen täydennysrakentamisen tieltä.

Täydennysrakentaminen ei useinkaan aiheuta merkittäviä välttämättömiä muutostarpeita katuverkostolle. Joissain tapauksissa lisärakennusten sijoittamisen kannalta saattaa kuitenkin olla luontevaa tehdä muutoksia liikennejärjestelyihin. Toki suuremmissa muutokset eivät ole pois suljettuja, mikäli ympäristön kehittäminen toimivammaksi edellyttää niitä. Myös esimerkiksi kaupunginosien välisten yhteyksien parantamiseksi tehtävät investoinnit, kuten tunnelit, voivat tulla kyseeseen. Asukkaiden keskuudessa täydennysrakentaminen näyttäisi aiheuttavan yleisesti huolta viheralueiden häviämisestä. Näin ollen ympäristörakentamiseen liittyvät investoinnit ovat tärkeitä, jotta laajamittainen täydennysrakentaminen saisi hyväksynnän alueen asukkaiden keskuudessa.

Pysäköinnin kehittäminen on täydennysrakentamisessa avainkysymys. Jos alueen pysäköintitarkaisu on ollut pääosin maantasopysäköinti, voidaan oleellinen osa parkkialueista käyttää täydennysrakentamiseen. Tällöin sekä vanhojen että uusien rakennusten pysäköintitarve on pystyttävä täyttämään muilla pysäköintitarkaisuilla, kuten keskitetyt pysäköintitalot, -hallit, kiinteistökohtaiset rakennetut pysäköintitalot tai autokannet. Keskitetty pysäköinti mahdollistaa vuoroitaispysäköinnin ja kustannussäästöt. Autopaikkojen aiheuttamat kustannukset ovat usein merkittävät lisärakentamisen taloudellista hyötyä pienentävä kustannuserä.

Täydennysrakentamisen suunnittelun yhteydessä tulisi tarkistaa alueelliset autopaikkavaatimukset. Hyvien julkisen liikenteen yhteyksien ja palvelujen läheisyydessä auton tarve vähenee. Monilla alueilla vanhojen asemakaavojen autopaikkavaatimus on todellista tarvetta merkittävästi suurempi (Optiplan 2010). Autopaikkavaatimuksen tarkistaminen tarpeeseen perustuvaksi täydennysrakentamisen yhteydessä parantaa lisärakennushankkeiden kannattavuutta.

Vanhan asuinalueen kehittämiseen ja täydennysrakentamiseen käytettävän julkisen investoinnin suuruus on kaupungin päätävällässä. Kaupungin strategiset suunnitelmissa ja kehityskuvissa asetetaan tavoitteet yhdyskuntarakenteen eheyttämiselle ja kehittämiselle. Jokaisen asuinalueen tai kaupunginosan kehittämistarpeet on tutkittava ja tehtävät yksityiskohtaisemmat päätökset kehittämisen suuntaviivoista. Jos kehittämisen kohteena on kaupungin keskusta-alue,

saatetaan sen parantamiseen panostaa enemmän kuin reunoilla sijaitseviin alueisiin, koska keskustat palvelevat monipuolisesti koko seudun asukkaita ja yrityksiä. Toisaalta reuna-alueilla rakentamisen tehokkuus voi olla matalaa ja täydennysrakentamisen määrää on mahdollista siksikin lisätä oleellisesti. Tämä voi edellyttää myös suurempia investointeja palveluihin ja alueen toimivuuteen.

Maankäyttömaksujen perusteena yksityisiltä maanomistajilta ovat kaupungille infrarakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Maankäyttömaksu on kaupungeissa tyypillisesti kolmasosa rakennusoikeuden arvosta, mutta voi olla suurempi tai pienempikin. Täydennysrakentamisen edellyttämät lisäinvestoinnit olemassa olevaan yhdyskuntainfraan ovat oleellisesti rakentamattomia alueita pienemmät (mm. Lahti & Rauhala 1994, Nykänen ym. 2012). Perusteet maankäyttömaksujen kohtuullistamiselle tai jopa poistamiselle ovat olemassa, koska täydennysrakentaminen mahdollistaa olemassa olevan infran käytön tehostamisen. Kaupunkikeskustojen kehittämisen vauhdittamiseksi voi tulla kyseeseen jopa ”maankäyttötuen” maksaminen. Merkittävässä kaupunkikeskustojen kehittämishankkeissa investointeja ja tuottoja on jaettu kaupungin ja yksityisten kehittäjien kesken. Maankäyttömaksun alentamisella tai poistamisella voi olla ratkaiseva vaikutus lisärakentamisen houkuttelevuuden lisäämiseksi taloyhtiöiden näkökulmasta.

Helsingin kaupunki on tehnyt päätöksen maankäyttömaksun alentamisesta, jos taloyhtiö ryhtyy lisärakentamishankkeeseen tai myy osan tontistaan lisärakentamiseen. Vuokratontilla olevalle taloyhtiölle voidaan maksaa myös korvausta lisärakentamisesta, jos pysäköintipaikkoja tai pihoja on tarve rakentaa uudelleen. Tampereen kaupunki on tehnyt maankäyttökorvauksen alentamispäätöksen, jos taloyhtiö ryhtyy lisärakennushankkeeseen tai myy osan tontistaan lisärakentamiseen. Tällöin edellytetään pysäköintipaikkojen uudelleenrakentamistarvetta ja energiatehokkuuden parantamista.

Täydennys- ja lisärakentamiseen liittyvä taloudellinen yhtälö on taloyhtiöiden kannalta usein huomattavasti hankalampi kuin kaupungin kannalta, joten taloyhtiöiden lisärakentamisen tukeminen voi osoittautua houkuttelevuuden ja näin tiiviimmän kaupunkirakenteen aikaan saamisen kannalta erittäin ratkaisevaksi. Tärkeimmät tukitoimet ovat maankäyttökorvauksen poistaminen ja autopaikkavaatimuksen kohtuullistaminen. Myös investoinnit esimerkiksi puistojen rakentamiseen tai liikenneyhteyksien parantamiseen voivat olla välttämättömiä laajamittaisen täydennysrakentamisen aikaan saattamiseksi.

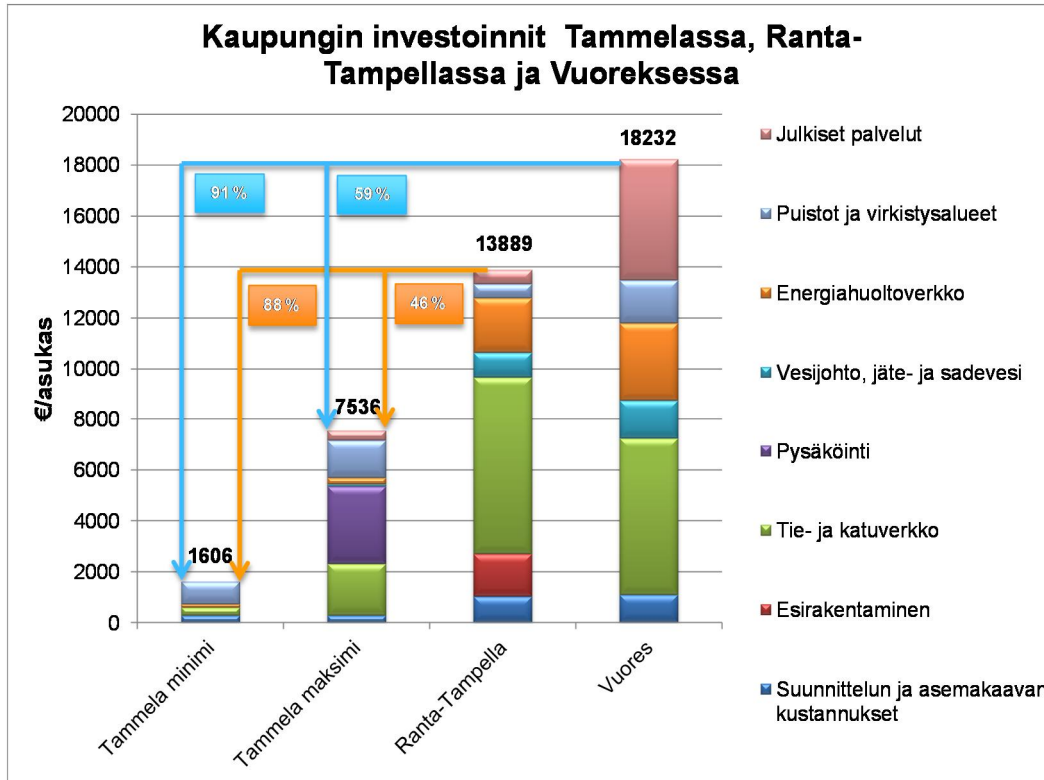
Täydennysrakentaminen on kuntatalouden kannalta usein erittäin kannattavaa, koska olemassa olevassa infrassa on ylimääräistä kapasiteettia. Taloyhtiöiden kannalta yhtälö on huomattavasti hankalampi. Näin ollen täydennysrakentamisen taloudellinen tukeminen on sekä tarpeellista että perusteltua. Tärkeimmät tukitoimet ovat maankäyttömaksun poistaminen, ja autopaikkavaatimuksen kohtuullistaminen.

Case Tammela

Hankkeeseen liittyneessä lisäselvityksessä tarkasteltiin täydennysrakentamisen edullisuutta Tampereen Tammelan kaupunginosassa. Selvitys tehtiin kaupunkitalouden näkökulmasta vertaamalla Tammelan täydennysrakentamisen kaupungille aiheuttamia kustannuksia kahden Tampereen uudisalueen aiheuttamiin kustannuksiin. Tammelan osalta tarkasteltiin sekä minimi-että maksimi-investointiskenaariota. Eri alueiden kustannuksista tehtiin keskenään vertailukelpoisia laskemalla kustannukset asukasta kohden (per capita).

Selvitys osoitti, että Tammelan täydennysrakentamiseen tarvittavat lisäinvestoinnit ovat merkittävästi pienempiä kuin mitä edullisuusvertailussa mukana olleiden uudisalueiden rakentami-

sesta aiheutuu. Tammelan maksimi-investointiskenaarion per capita -kustannukset olivat noin 41 % vertailukohteena olleen Vuoreksen kustannuksista. Minimi-investointiskenaarion per capita -kustannukset olivat vain noin 9 % Vuoreksen kustannuksista. Tammelan täydennysrakentamisen maksimikustannusskenaario oli noin 54 % toisena vertailukohteena olleen Ranta-Tampellan per capita kustannuksista. Minimiskenaario oli puolestaan noin 12 % Ranta-Tampellan per capita kustannuksista. Selvityksen päätulokset on esitetty kuvassa 31.



Kuva 31. Tammelan täydennysrakentamisen edullisuus infrainvestointien osalta verrattuna uudisalueiden rakentamiseen.

5.4 Lisärakentamisen vaikutus asuntoyhtiöiden talouteen

Täydennysrakentamisen edellytyksenä on, että kokonaisuudesta saadaan kannattava myös asunto-osakeyhtiöiden kannalta. Vaikka täydennysrakentaminen näyttyy hyvinkin kannattavana kaupungille, taloyhtiöiden näkökulmasta yhtälö on usein haastavampi. Perusedellytyksenä lisärakentamisen houkuttelevuudelle on, että lisärakentamisen nettotuotto asunto-osakeyhtiöille saadaan riittävän suureksi. Lisärakentamisen tuottoja voidaan hyödyntää suurien remonttien rahoittamisessa ja näin pienentää asumiskustannusten nousupaineita.

Suunnittelun kannalta on haastavaa saada eri osapuolien hyödyt ja haitat tasattua oikeudenmukaisesti. Koko alueen kehittämisen kannalta ratkaisuja ei voida tehdä ainoastaan yhden asunto-osakeyhtiön näkökulmasta, vaan kehittämisessä tulee olla mukana riittävä kokonaisnäkemys, jossa huomioidaan myös muut osapuolet. Niitä ovat erityisesti muut korttelin taloyhtiöt ja kiinteistöjen omistajat, mutta myös viereisten kortteleiden kiinteistöt. Ilman kokonaisnäkemystä ei päästä optimaalisiin kokonaisratkaisuihin ja pahimmassa tapauksessa tuhoaan viihtyisän ja

toimivan alueen kehittämisen edellytykset. Lisärakentamisen kannattavuuteen asunto-osakeyhtiön näkökulmasta merkittävimmin vaikuttavat tekijät ovat:

- lisärakennuspotentiaali ja rakennusoikeuden arvo (+)
- kaupungin perimän maankäytön sopimuskorvauksen suuruus (-)
- autopaikkavaatimus ja täydennysrakentamisen tieltä väistyvien autopaikkojen korvaamisesta aiheutuva kustannus (-)
- tilinpäätössuunnittelu ja verotus (-).

Kaupunkien päätöksillä on suuri vaikutus edellä mainittuihin tekijöihin tilinpäätös- ja verotuskykyksiä lukuun ottamatta. Lisärakentamista voidaan edistää alentamalla maankäyttömaksuja tai korjaamalla autopaikkavaatimukset paremmin nykypäivän tarpeita vastaaviksi. Nykyisen vero- ja kirjanpitolainsäädännön mukaan lisärakentaminen suunnattua osakeantia hyödyntäen ei tuota veronalaisia tuloja taloyhtiöille. Tontin myyntivaihtoehdossa tarvitaan sen sijaan taitavaa tilinpäätössuunnittelua. Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden rakennusten korjausten rahoittamiseen käytettävää tuloa ei pitäisi verottaa, vaan mahdollistaa lisärakentamisesta saatavan tulon rahastoiminen peruskorjauksia varten.

5.4.1 Taloyhtiö omistaa tontin

Kun taloyhtiö omistaa tontin, on käytettävissä viisi eri lisärakentamisvaihtoehtoa, joita on käsitelty tarkemmin tämän julkaisun luvussa 4. Käytettävissä olevat vaihtoehdot ovat:

- tontin osan myynti ulkopuoliselle
- tontin osan vuokraus ulkopuoliselle
- suunnattu osakeanti ulkopuoliselle
- osakkeiden myynti, talon purku ja uusi asuinrakennushanke sekä
- uusien asuntojen rakennuttaminen itse.

Käsitys lisärakentamisen kannattavuuden edellytyksistä kussakin tapauksessa saadaan, kun tehdään taloudellinen nettohyötyanalyysi. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että lisärakentamisesta saatavat tulot ja tuloja pienentävät menot vähennetään toisistaan. Tuloihin vaikuttaa ensisijaisesti alueellinen rakennusoikeuden arvo sekä tontilla sijaitseva lisärakentamispotentiaali. Jos rakennusoikeuden arvo on alueella esimerkiksi 450 €/kem^2 ja tontin lisärakentamispotentiaali $4\,000 \text{ kem}^2$, se tarkoittaa, että asunto-osakeyhtiö voi saada lisärakentamisoikeuden myynnistä 1,8 miljoonaa euroa. Nettohyötyä kuitenkin pienentää kaupungin mahdollisesti perimä maankäytön sopimuskorvaus sekä lisärakentamisen tieltä väistyvien autopaikkojen uudelleenjärjestämisestä aiheutuva kustannus. Maankäytön sopimuskorvaus on normaalitapauksessa esim. 1/3 kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tässä esimerkkitapauksessa se olisi siis 600 000 euroa. Tämän jälkeen asunto-osakeyhtiölle jää 1,2 miljoonaa euroa. Oletetaan, että ennen lisärakentamista asunto-osakeyhtiöllä on ollut 60 maantasoautopaikkaa, jotka kaikki väistyvät uuden rakennuksen tieltä ja alueella voimassa oleva autopaikkavaatimus edellyttää, että ne kaikki korvataan uusilla. Autopaikat päätetään sijoittaa uuden rakennuksen alle sijoitettavaan pysäköintihalliin, jolloin yhden autopaikan kustannus on 30 000 €. Tällöin autopaikkojen korvaamisesta aiheutuva kustannus on 1,8 miljoonaa euroa. Tämä tarkoittaisi, että asunto-osakeyhtiö jää hankkeesta 600 000 euroa tappiolle ja lisärakentaminen ei siis olisi sille kannattavaa.

Mikäli kaupunki päättäisi luopua maankäyttömaksun perimisestä päästäisiin edellä kuvatussa esimerkissä tulokseen, jossa lisärakentamisesta aiheutuvat tulot ja menot olisivat yhtä suuret. Tällöinkin myyntitulon veroseuraamukset voisivat saada hankkeen kannattavuuden asunto-osakeyhtiön kannalta negatiiviseksi. Tässäkään tilanteessa lisärakentaminen ei ole asunto-osakeyhtiön kannalta houkuttelevaa. Jos lisärakentamisen nettotuotto on nolla, taloyhtiön ainoa siitä saama hyöty on autopaikkojen korkeampi laatutaso.

Lisärakentamishankkeen kannattavuuden parantaminen edellä esitettyssä tapauksessa edellyttää lisäksi muutoksia pysäköintijärjestelyihin. Oletetaan, että kaupunki alentaa pysäköintivaatimusta tarvelähtöiselle tasolle, jolloin korvaavia parkkipaikkoja tarvittaisiin 50 kappaletta. Lisäksi tarjoutuu mahdollisuus sijoittaa autopaikat lähelle rakennettavaan suurempaan keskitettyyn pysäköintihalliin, jolloin yhden autopaikan kustannukseksi tulee 24 000 euroa. Tällöin korvaavista autopaikoista aiheutuva kustannus olisi 1,2 miljoonaa euroa. Kaupungin luovuttua maankäyttömaksusta tämä tarkoittaisi 600 000 euron tuloa asunto-osakeyhtiölle, jolla voitaisiin esimerkiksi tapauksessa rahoittaa noin 30 % tulevasta putkiremontista. Tosin erääksi ongelmaksi jää tulon verokohtelu, jolloin pahimmassa tapauksessa asunto-osakeyhtiö joutuisi maksamaan 1,8 miljoonan euron tulosta 24,5 % yhteisöveron, mikä tarkoittaisi 441 000 euroa, jolloin lisärakentamisen nettotuotto kutistuisi 159 000 euroon. Tällöin rahoitusosuus tulevasta putkiremontista olisi enää 6 %:n luokkaa, jolloin lisärakentamista ei enää koettaisi houkuttelevana rahoitusvaihtoehtona. Taitavalla tilinpäätössuunnittelulla voi olla mahdollista välttyä yhteisöveroilta, jos tontin osa rakennusoikeuksineen myydään.

Jos lisärakentamisen houkuttelevuuden ehtona pidetään, että siitä saatavilla tuloilla voidaan rahoittaa 50 % putkiremontin kustannuksista tai rahoittaa kokonaan ikkunoiden vaihto energia- tehokkaampiin, pysäköintivaatimuksen ja maankäyttömaksun laskeminen ovat välttämättömiä hyvilläkin alueilla (rakennusoikeuden arvo luokkaa 500 €/kem²). Jos oletetaan, että vanhat autopaikat voidaan korvata yhteispaikoilla (oletettu kustannus 24 000 €/ap), autopaikkavaatimus lasketaan tasolle 1 ap/115 kem² ja maankäytön sopimuskorvaus poistetaan kokonaan, houkutteleva yhtälö on mahdollinen. Tällöin ehtona on, että rakennettava lisärakennus on vähintään yhtä suuri kuin vanha rakennus. Rakennusoikeuden arvon ollessa 400 €/kem² lisärakennuksen koon on oltava muuten vastaavassa tilanteessa 22 % suurempi kuin vanha rakennus. Rakennusoikeuden arvon ollessa puolestaan 300 €/kem² lisärakennuksen koon on oltava muuten vastaavassa tilanteessa 63 % suurempi kuin vanha rakennus.

Edellä esitetyt pohdinnat auttavat ymmärtämään, että lisärakentamisen kannattavuus ei ole asunto-osakeyhtiön kannalta itsestään selvää. Samalla on kuitenkin tärkeää huomata, että aluksi hyvin kannattamattomaltakin vaikuttava tilanne on tietyin edellytyksin mahdollista saada käännettyä taloudellisesti kannattavaksi. Kannattavuuden ja houkuttelevuuden mahdollistamiseksi on tärkeää, että kaikki käytettävissä olevat tukitoimenpiteet käytetään, ja että säännöksiä uudistetaan nykyiseen tilanteeseen soveltuviksi. Esimerkiksi Helsingin kaupunki on jo päättänyt, että maksua peritään vasta, kun kaavamuutoksesta saatava hyöty ylittää 1 miljoonan euron rajan. Myös Tampereella on päätetty tukea täydennysrakentamista perimällä alennettua maankäytön sopimuskorvausta. Maankäyttömaksujen lisäksi pysäköintivaatimukset olisi tärkeä uudistaa tarvelähtöisesti vastaamaan todellista tarvetta. Myös verotuskäytäntöjen tarkistaminen on aiheellista, sillä nykyinen verotuskohtelu saattaa kaataa muuten kannattaviksi saatuja hankkeita.

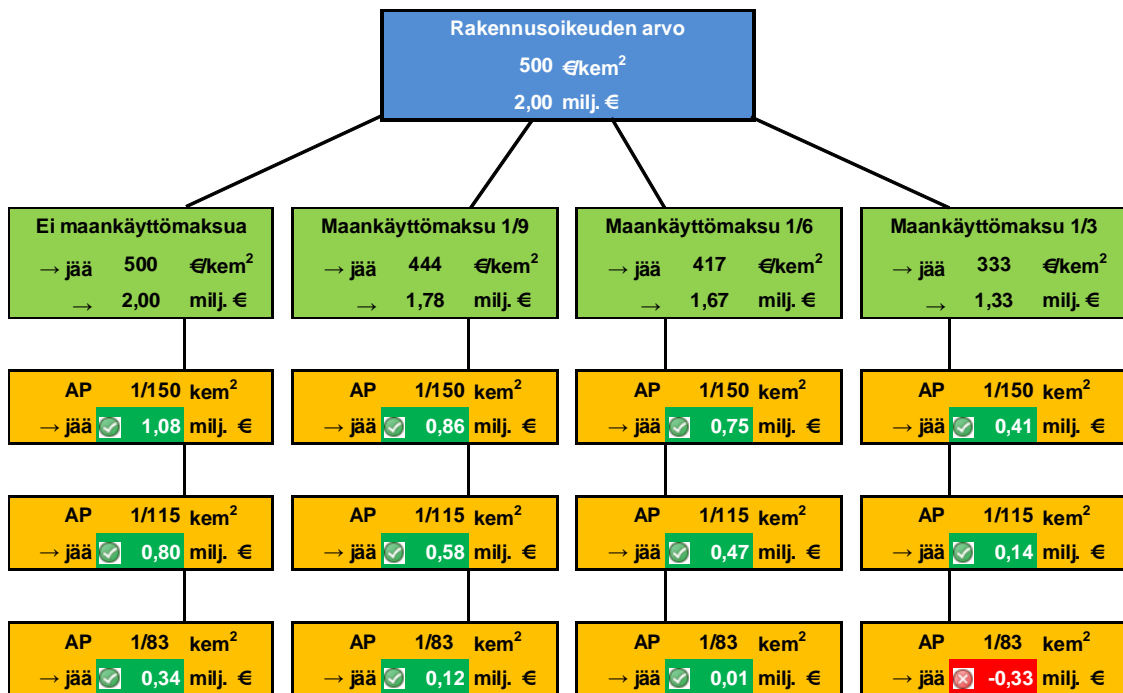
Case As Oy Esimerkkitaloyhtiö: lisärakentaminen omalla tontilla

Tässä esimerkkitapauksessa tarkastellaan 1974 rakennettua asuinkerrostaloa, joka on rakennettu taloyhtiön omalle tontille. Kiinteistössä on yhteensä 84 asuntoa ja 4 594 htm² (5 743 kem²). Alustavissa suunnitelmissa on todettu, että tontilla on tilaa noin 4 000 kem²:n suuruiselle kerrostalolle, jos olemassa olevat maantasopypysäköintipaikat siirretään muualle. Lähtötilanteessa pysäköintipaikkoja on 69 kappaletta, jotka kaikki joutuvat väistymään uuden rakennuksen tieltä. Alueelle ollaan rakentamassa keskitettyä pysäköintiratkaisua, joka mahdollistaa tarvittavien autopaikkojen sijoittamisen tontin lähistölle maan alle omaa maanalaista pysäköintihallia edullisemmin. Korvamerkitsemättömien pysäköintipaikkojen kustannukseksi tulee tässä tapauksessa 24 000 €/autopaikka.

Alueella voimassa oleva autopaikkavaatimus on ollut 1 ap/83 kem². Alueella on kuitenkin havaittu olevan huomattava määrä käyttämättömiä autopaikkoja, minkä vuoksi kaupunki harkitsee pysäköintivaatimuksen korjaamista pienemmäksi.

Koska kaupunki on todennut täydennysrakentamisen uudisalueiden rakentamista edullisemmaksi, myös maankäyttömaksun laskemisesta keskustellaan. Rakennusoikeuden arvo on alueella 500 €/kem².

Kuvassa 32 on tarkasteltu lisärakentamisen kannattavuutta edellä kuvatun taloyhtiön kannalta erilaisissa tapauksissa. Tarkastelu osoittaa, että kaupungin tekemillä ratkaisuilla on erittäin suuri merkitys hankkeen houkuttelevuuden kannalta. Pahimmassa tapauksessa vanha taloyhtiö joutuisi jopa maksamaan hankkeesta ja parhaassa tapauksessa se voisi rahoittaa vanhan rakennuksen korjaamista yli miljoonalla eurolla.



Kuva 32. Lisärakentamisen kannattavuus taloyhtiön kannalta omalla tontilla.

Asunto-osakeyhtiöiden talouden näkökulmasta lisärakentamisen houkuttelevuus ei ole aina itsestään selvää, ja kannattavuutta on tarkasteltava tapauskohtaisesti. Tietyin edellytyksin taloudellisesta yhtälöstä voidaan kuitenkin saada houkutteleva.

5.4.2 Taloyhtiö kaupungin vuokratontilla ja lisärakennusoikeus säilyy taloyhtiön hallinnassa

Mikäli asunto-osakeyhtiö sijaitsee kaupungin vuokratontilla, lisärakentamisen taloudellinen tarkastelu muuttuu hieman. Helsingissä voimassa olevan käytännön mukaan kaupungin tontilla vuokralla olevalle asunto-osakeyhtiölle maksetaan ns. täydennysrakentamiskorvausta. Mikäli lisärakennusoikeus säilyy asunto-osakeyhtiön hallinnassa, täydennysrakentamiskorvauksen suuruus on perustapauksessa 1/3 kaavamutoksen tuomasta rakennusoikeuden nettoarvonoususta. Mikäli täydennysrakentaminen edellyttää merkittäviä korvausinvestointeja, kuten maantasopysäköinnin siirtämistä maan alle, täydennysrakentamiskorvaus voi olla enimmillään

2/3 rakennusoikeuden arvonnoususta. (Helsingin kaupunki 2013) Mikäli kaupungin vuokratontin lisärakennusoikeus siirtyy kaupungin hallintaan, käytäntönä on, että täydennysrakentamiskorvauksesta vähennetään ennen maksamista pysäköinnistä ja suunnittelusta aiheutuvat kustannukset. (Lukkarinen ym. 2011. s. 31)

Myös Tampereen maapolitiikan periaatteissa on todettu, että osa asemakaavan muutoksella saatavasta tontin rakennusoikeuden kasvamisen hyödystä voidaan osoittaa taloyhtiölle kaupungin vuokratontille lisärakennettaessa. Varsinaisen täydennysrakentamiskorvauksen maksamisen sijaan Tampereella keinona on maanvuokran alentaminen enintään 80 %:lla määräaikaista enintään kymmeneksi vuodeksi. Vuokraoikeuden haltija on lisäksi oikeutettu myymään vuokraoikeuden uuden tontille kaavoitetun lisärakennusoikeuden osalta. (Nurminen 2011.)

Vuokratontille lisärakennettaessa taloyhtiön talouteen vaikuttaa merkittävästi myös tontin vuokrataso. Maanvuokrien korotuksessa käytetyistä indekseistä johtuen vanhoilla vuokratonteilla maanvuokrat ovat usein merkittävästi uusien tonttien maanvuokratasoa alempana. Lisärakentamisen yhteydessä tontin vuokrasopimus on uusittava. Pääsääntönä on ollut, että maanvuokrat tarkistetaan nykyiselle markkinatasolle vuokrasopimusten umpeutuessa. Vuokratontille lisärakennettaessa menetellään niin, että vanhan rakennukselle kohdistuvalta tontin osalta maanvuokra säilyy vanhan sopimuksen mukaisena sopimuskauden loppuun asti ja uudelle rakennukselle kohdistuvalta tontin osalta maanvuokra tarkistetaan markkinatason mukaiseksi. Vanhan rakennuksen osalta maanvuokran muutos ei siis vaikuta täydennysrakentamiskorvauksesta saatavaan välittömään hyötyyn, mutta tulevaisuudessa odotettavissa oleva vuokran korotus on hyvä tiedostaa jo hyvissä ajoin remonttien ajoitusta ja rahoitusta pohdittaessa. Vuokratasoaasiaa on käsitelty myös julkaisun luvussa 4, jossa on esitelty myös tarkemmin erilaisia käytettävissä olevia lisärakentamisvaihtoehtoja.

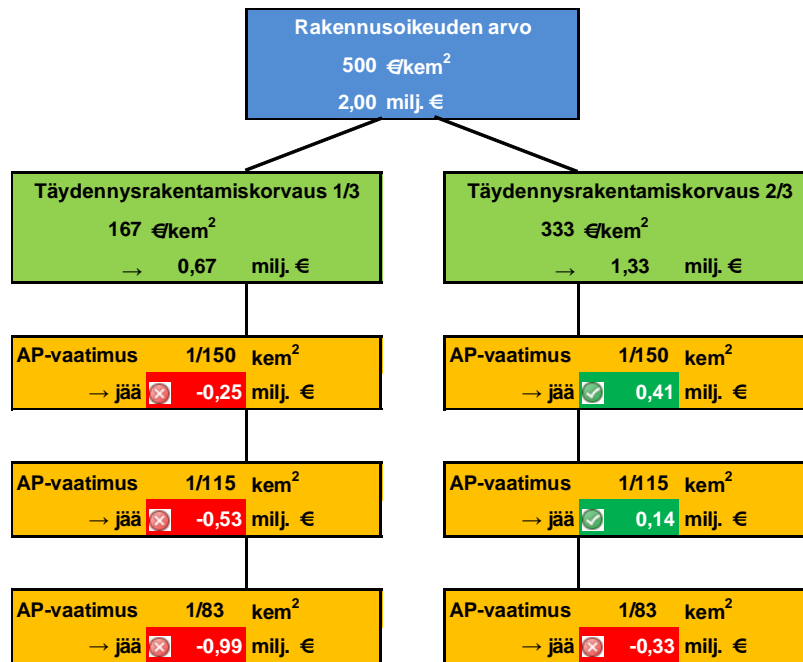
Case As Oy Esimerkkitaloyhtiö: lisärakentaminen kaupungin vuokratontilla

Tässä esimerkissä tarkastellaan vastaavaa 1974 rakennettua asuinkerrostaloa kuin edellisessäkin esimerkissä, mutta tällä kertaa rakennus ja lisärakentamisoikeus sijaitsevat kaupungin vuokratontilla Helsingissä. Kiinteistössä on yhteensä 84 asuntoa ja 4 594 htm² (5 743 kem²). Alustavissa suunnitelmissa on todettu, että tontilla on tilaa noin 4 000 kem²:n suuruiselle kerrostalolle, jos olemassa olevat maantasopysäköintipaikat siirretään muualle. Lähtötilanteessa pysäköintipaikkoja on 69 kappaletta, jotka kaikki joutuvat väistymään uuden rakennuksen tieltä. Alueelle ollaan rakentamassa keskitettyä pysäköintiratkaisua, joka mahdollistaa tarvittavien autopaikkojen sijoittamisen tontin lähistölle maan alle omaa maanalaista pysäköintihallia edullisemmin. Korvamerkitsemättömien pysäköintipaikkojen kustannukseksi tulee tässä tapauksessa 24 000 €/autopaikka.

Alueella voimassa oleva autopaikkavaatimus on ollut 1 ap/83 kem². Alueella on kuitenkin havaittu olevan huomattava määrä käyttämättömiä autopaikkoja, minkä vuoksi kaupunki harkitsee pysäköintivaatimuksen korjaamista pienemmäksi.

Koska kaupunki on todennut täydennysrakentamisen uudisalueiden rakentamista edullisemmaksi, se maksaa vuokraoikeuden haltijalle tontille kaavoitetun lisärakennusoikeuden tuomasta arvonnoususta ns. täydennysrakentamiskorvausta 1/3–2/3. Rakennusoikeuden arvo on alueella 500 €/kem².

Kuvassa 33 on tarkasteltu edellä esitellyn tapauksen kannattavuutta vanhan talo-yhtiön kannalta. Tarkastelu osoittaa, että kaupungin tekemillä ratkaisuilla on erittäin suuri merkitys hankkeen houkuttelevuuden kannalta. Täydennysrakentamiskorvauksen on oltava tässä tapauksessa vähintään 2/3 arvonnoususta, jotta hankkeesta voidaan saada houkutteleva. Lisäksi on tarkistettava alueellista pysäköintivaatimusta tasolle 1 ap/150 kem².



Kuva 33. Lisärakentamisen kannattavuus taloyhtiön kannalta vuokratontilla.

5.5 Lisärakentaminen osakkeenomistajan talouden näkökulmasta

Samassa taloyhtiössä voi asua eläkeläisiä, opiskelijoita, hyväpalkkaisia johtajia, keskituloisia lapsiperheitä, työttömiä ja kaikkea siltä väliltä. Erilaisissa elämäntilanteissa olevilla voi olla hyvinkin toisistaan poikkeavat intressit ja preferenssit. Lisäksi osakkeenomistajina voi olla myös asuntosijoittajia, joille tärkeintä on mahdollisimman hyvä ja pysyvä vuokratuotto, kun taas asukkaat tekevät valintoja oman kotinsa näkökulmasta. Lisärakentamishankkeista on monia mielipiteitä ja yksimielisyyden saavuttaminen on vähintään haasteellista. Päätösten teko ja asioiden eteenpäin viemiseksi riittävä konsensus on kuitenkin välttämätön.

Mikäli taloyhtiön on mahdollista saada lisärakentamishankkeesta merkittävää taloudellista hyötyä, alkaa se kiinnostaa useimpia osakkeenomistajista. Lisärakentamisen kannattavuudesta on oltava varmuus, jotta siihen oltaisiin valmiita. Näkökulma on erittäin tärkeä täydennysrakentamista suunniteltaessa. Alueen korjaus-, lisä- ja täydennysrakentamiseen liittyvät hyödyt ja haitat jakaantuvat epätasaisesti ja eri osapuolet kokevat saavutettavat hyödyt erisuuruuksina. Taulukossa 9 on kuvattu joidenkin asuinalueen kehittämiseen liittyvien hyötyjen ja haittojen mahdollista vaikuttavuutta eri osapuoliin.

Taulukko 9. Kiinteistöjä kehitettäessä ja täydennysrakentamisessa hyödyt ja haitat jakaantuvat epätasaisesti. Kysymys on myös siitä, että eri asioita arvostetaan eri tavoilla ja kattavaa taustatietoa hyödyistä ja haitoista ei ole tarjolla.

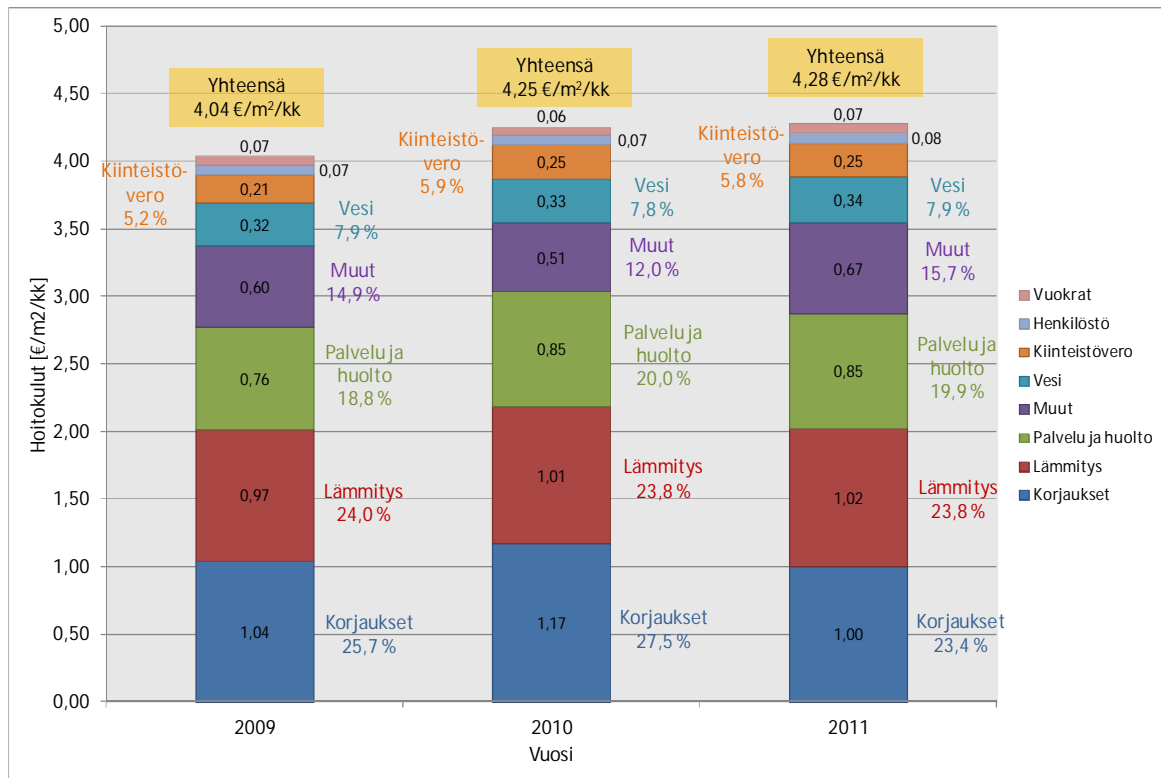
Toimenpiteet	Vaikuttavuus				
	Asukas ja asunto	As Oy	Korttelinaapurit	Asuin-alue	Kaupunki
Putkiremontti	+++	+++			
Julkisivuremontti	+++	+++	+	+	+
Kattoremontti	+++	+++	+	+	
Energiaremontti	+++	+++			+
Hissin asennus	++	++			+
Lisärakentaminen tontilla	++	++	+/-	+	++
Alueen kehittäminen ja täydennysrakentaminen	++/-	++/-	++/-	++	++

Talokohtaisten remonttien vaikutus kohdistuu pääosin asunto-osakeyhtiöön, omistajiin ja asukkaisiin. Hissien rakentamisen ja putkiremontin vaikutuksia ei koeta kiinteistön ulkopuolella. Hissien hyöty tosin koetaan eri tavoin eri kerroksissa. Rakennuksen ulkonäköön suotuisasti vaikuttavien toimenpiteiden vaikutus heijastuu myös taloyhtiön ulkopuolelle. Energiaremontit hyödyttävät taloyhtiön lisäksi myös kaupunkia, kun energiankulutuksen ja päästöjen pienentämiseksi asetetaan tavoitteita. Lisä- ja täydennysrakentamisen kannalta on oleellista, että koettuja haittoja voidaan pienentää mm. taitavalla ja osallistavalla suunnittelulla. Avainasemassa tässä on myös lisärakentamisen hyötyjen kasvattaminen mm. kaupungin täydennysrakentamista tukevien linjausten avulla. Taloudellisen hyödyn merkitys korostuu, koska asumiskustannuksissa on merkittäviä nousupaineita.

Kuvassa 34 on esitetty asuinkerrostalojen keskimääräisten hoitokulujen jakauma vuosina 2009, 2010 ja 2011. Kaksi suurinta hoitokulujen aiheuttajaa ovat korjaukset ja lämmitys, jotka yhdessä ovat noin puolet hoitokuluista. (Tilastokeskus 2013.) Hoitokulujen suunta on ollut nouseva ja Isännöintiliiton tekemän kyselyn perusteella vuonna hoitovastikkeisiin 2013 on odotettavissa 5–15 %:n nousu kaupungista riippuen. Hankkeen pilottialueista voimakkainta nousupaine on Tampereella, jossa korotuspaineet ovat 10–15 %. Espoossa ja Vantaalla nousupaine on luokkaa 5–10 % ja Helsingissä noin 5 %. Hoitokulujen nousun suurin syy oli Isännöintiliiton kyselyn mukaan kaukolämmön hinnan nouseminen. (Kauppalehti 2013.)

Hoitokulujen lisäksi nousupaineita asumiskustannuksiin aiheuttavat suuret remontit, erityisesti putkiremontit. Niitä rahoitetaan yleensä taloyhtiön ottamalla lainalla, jota osakkeenomistajat maksavat kuukausittaisella rahoitusvastikkeella. Taulukossa 10 on esitetty, minkä verran kustannuksiltaan 450 €/htm² suuruisen putkiremontin toteuttaminen nostaa taloyhtiön rahoitusvastiketta eripituisilla annuiteettilainoilla, jos taloyhtiön lainan koroksi marginaaleineen oletetaan 5 %. Tavallisesti taloyhtiöiden remonttilainojen laina-aikojen pituus on välillä 5–10 vuotta. Taulukosta 10 nähdään, että kymmenen vuoden laina-ajalla tällaisen kustannuksiltaan keskimääräisen putkiremontin toteuttaminen nostaa asumiskuluja merkittävästi ja laittanee monien osakkeenomistajien talouden koetukselle. Vesi- ja viemäriputkistojen taloudellinen elinkaari on luokkaa 30–50 vuotta, joten laina-ajan kasvattaminen pidemmäksi on hyvin perusteltua. Tästä huolimatta vaikutus asumiskustannuksiin on tuntuva. Monet osakkaat maksavat lainaosuutensa pois ja ottavat henkilökohtaisen lainan, jolloin laina-aika voidaan säätää omalle maksukyvyllä sopivaksi

ja lainasta voidaan tehdä korkovähennys verotuksesta, mikä ei ole mahdollista taloyhtiön remonttilainan tapauksessa.



Kuva 34. Asuinkerrostalon hoitokulujen muodostuminen (Tilastokeskus 2013).

Koska mittavien remonttien toteuttaminen tulee ennemmin tai myöhemmin välttämättömäksi, lisärakentamista kannattaa tarkastella eräänä rahoitusvaihtoehtona tällaisille odotettavissa oleville menoerille. Taulukossa 11 on esitetty rahoitusvastikkeen suuruus eripituisilla laina-ajoilla, jos edellä mainitusta putkiremontista voidaan rahoittaa 40 % lisärakentamisen tuotolla ja loput 60 % eli 270 €/htm² rahoitettaisiin taloyhtiön remonttilainalla. Mahdollisuus tällaiseen lisärahoitukseen vähentää asumiskustannusten noususta aiheutuvaa taloudellista painetta ja parantaa remonttien toteutusedellytyksiä.

Edellytykset hankekoolle, jotta lisärakentamisella saadaan taloyhtiön omalle tontille rakennettaessa rahoitettua noin 40 % edellä kuvatun hintaisesta putkiremontista, kun kaupunki ei peri maankäyttömaksua ja autopaikkavaatimus on 1 ap/115 kem² (kaikki vanhat autopaikat väistyvät lisärakentamisen tieltä ja korvaavan autopaikan hinta 24 000 €/ap), ovat eri rakennusoikeuden arvoilla seuraavat:

- Rakennusoikeuden arvo 500 €/kem² → tarvittava lisärakennusoikeus 87 % vanhan rakennuksen koosta.
- Rakennusoikeuden arvo 400 €/kem² → tarvittava lisärakennusoikeus 108 % vanhan rakennuksen koosta.
- Rakennusoikeuden arvo 300 €/kem² → tarvittava lisärakennusoikeus 145 % vanhan rakennuksen koosta.

Taulukko 10. Korjausvastikkeen suuruus eripituisilla annuiteetilainoilla, kun taloon tehdään putkiremontti, jonka kustannus on 450 €/htm² ja lainan koroksi oletetaan viisi prosenttia.

Lainan määrä	450 €/htm²	Lainan määrä	450 €/htm²
Laina-aika	10 vuotta	Laina-aika	15 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	4,86 €/htm²/kk	Korjausvastike	3,61 €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	145,69 €/kk	Yksiö (30 m ²)	108,39 €/kk
Kaksio (56 m ²)	271,96 €/kk	Kaksio (56 m ²)	202,32 €/kk
Kolmio (75 m ²)	364,23 €/kk	Kolmio (75 m ²)	270,96 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	398,23 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	296,25 €/kk
Lainan määrä	450 €/htm²	Lainan määrä	450 €/htm²
Laina-aika	20 vuotta	Laina-aika	25 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	3,01 €/htm²/kk	Korjausvastike	2,66 €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	90,27 €/kk	Yksiö (30 m ²)	79,82 €/kk
Kaksio (56 m ²)	168,51 €/kk	Kaksio (56 m ²)	149,00 €/kk
Kolmio (75 m ²)	225,68 €/kk	Kolmio (75 m ²)	199,55 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	246,75 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	218,18 €/kk

Taulukko 11. Korjausvastikkeen suuruus eripituisilla annuiteetilainoilla, kun kustannuksiltaan 450 €/htm² suuruisesta putkiremontista voidaan rahoittaa 40 % lisärakentamalla ja lainan koroksi oletetaan viisi prosenttia.

Lainan määrä	270 €/htm²	Lainan määrä	270 €/htm²
Laina-aika	10 vuotta	Laina-aika	15 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	2,91 € €/htm²/kk	Korjausvastike	2,17 € €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	87,42 €/kk	Yksiö (30 m ²)	65,03 €/kk
Kaksio (56 m ²)	163,18 €/kk	Kaksio (56 m ²)	121,39 €/kk
Kolmio (75 m ²)	218,54 €/kk	Kolmio (75 m ²)	162,58 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	238,94 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	177,75 €/kk
Lainan määrä	270 €/htm²	Lainan määrä	270 €/htm²
Laina-aika	20 vuotta	Laina-aika	25 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	1,81 € €/htm²/kk	Korjausvastike	1,60 € €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	54,16 €/kk	Yksiö (30 m ²)	47,89 €/kk
Kaksio (56 m ²)	101,11 €/kk	Kaksio (56 m ²)	89,40 €/kk
Kolmio (75 m ²)	135,41 €/kk	Kolmio (75 m ²)	119,73 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	148,05 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	130,91 €/kk

Mikäli lisärakentamisen taloudellisia edellytyksiä ei olla valmiita parantamaan riittävästi, tarvittavat hankekoot kasvavat helposti liian suuriksi. Maankäyttömaksun ollessa 1/3 ja autopaikkavaatimuksen ollessa 1 ap/83 kem² (kaikki vanhat autopaikat väistyvät lisärakentamisen tieltä ja korvaavan autopaikan hinta 35 000 €/ap) edellytykset hankekoolle eri rakennusoikeuden arvoilla ovat seuraavat:

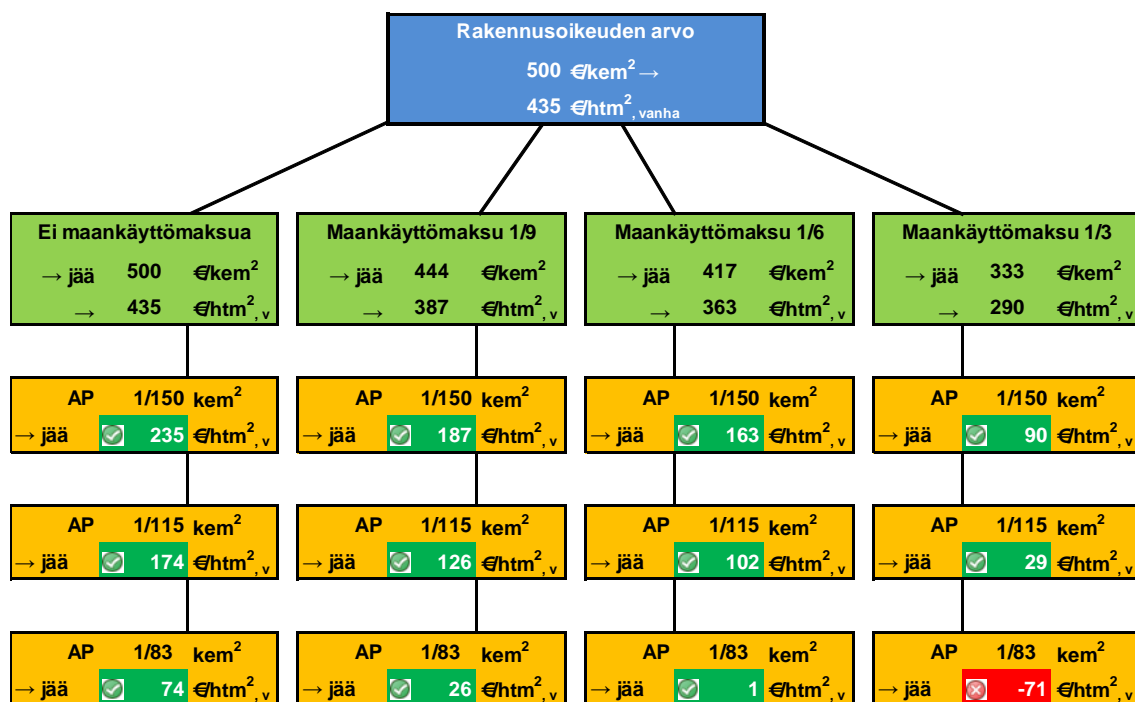
- Rakennusoikeuden arvo $500 \text{ €/kem}^2 \rightarrow$ tarvittava lisärakennusoikeus 194 % vanhan rakennuksen koosta.
- Rakennusoikeuden arvo $400 \text{ €/kem}^2 \rightarrow$ tarvittava lisärakennusoikeus 243 % vanhan rakennuksen koosta.
- Rakennusoikeuden arvo $300 \text{ €/kem}^2 \rightarrow$ tarvittava lisärakennusoikeus 323 % vanhan rakennuksen koosta.

Lisä- ja täydennysrakentamisella voidaan saavuttaa taloudellisten etujen lisäksi myös muita merkittäviä etuja, kuten viihtyisämpi asuinympäristö ja paremmat palvelut. Koska hyödyt ja haitat jakaantuvat epätasaisesti, laajamittaisen täydennysrakentamisen edellytyksenä on, että niitä tasataan esimerkiksi taloudellisin keinoin. Houkuttelevuutta lisäävä tasauskeino voi olla esimerkiksi kaupungin luopuminen maankäyttömaksusta.

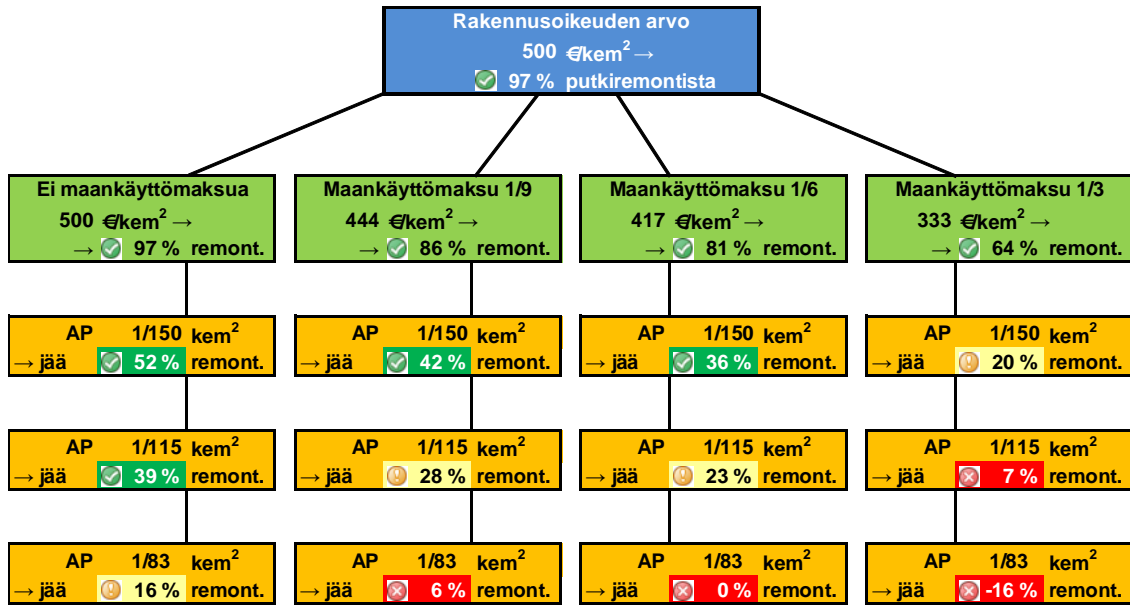
Case As Oy Esimerkkitaloyhtiö: lisärakentaminen osakkeenomistajan näkökulmasta

Jatketaan edellisissä esimerkeissä olleen 1974 rakennetun asuinkerrostalon tarkastelua. Osakkeenomistajien näkökulmaa tarkasteltaessa on helpointa esittää lisärakentamisesta saatava tulo huoneistoneliötä kohden, jolloin erikokoisia asuntoja omistavien on helpompi päästä kiinni omistamaansa asuntoa koskeviin osuuksiin ja toisaalta verrata näitä mahdollisten remonttien aiheuttamiin kustannuksiin.

Kuvassa 35 on tarkasteltu esimerkkitapauksen kannattavuutta vanhan taloyhtiön osakkeenomistajien kannalta, kun taloyhtiö omistaa vuokratontin, ja kuvassa 36 on tarkasteltu, kuinka suuri osuus putkiremontista, jonka hinta on 450 €/htm^2 , voidaan rahoittaa lisärakentamisoikeuden myymisellä. Esimerkkitapauksessa noin 40 % rahoitusosuuden edellytyksenä on, että maankäyttömaksua ei peritä ja autopaikkavaatimus lasketaan vähintään tasolle 1 ap/115 kem² tai maankäyttömaksua peritään enintään 1/9, jolloin autopaikkavaatimus on laskettava lisäksi tasolle 1 ap/150 kem².

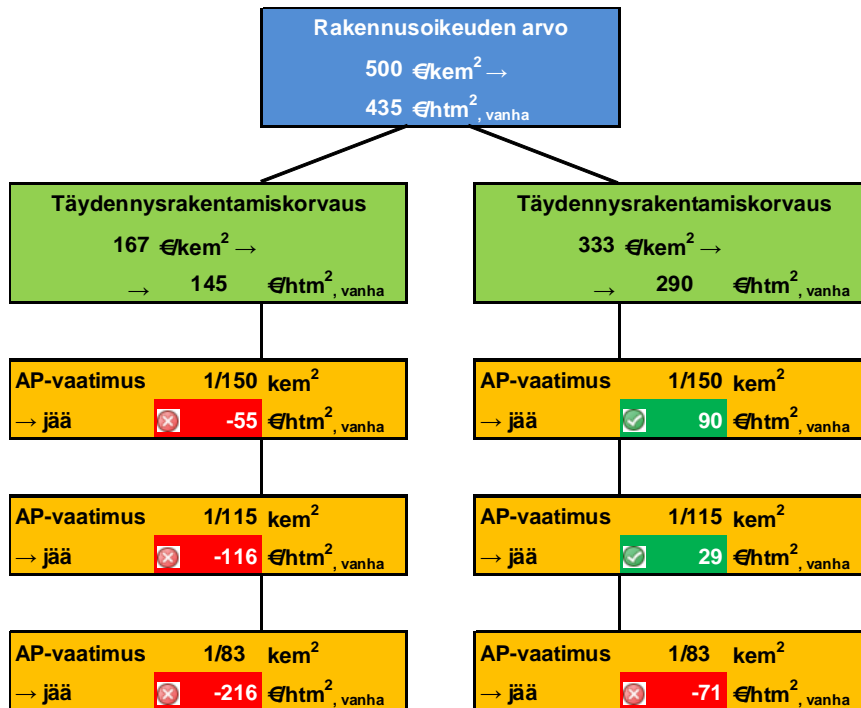


Kuva 35. Lisärakentamisen kannattavuus osakkeenomistajan kannalta.

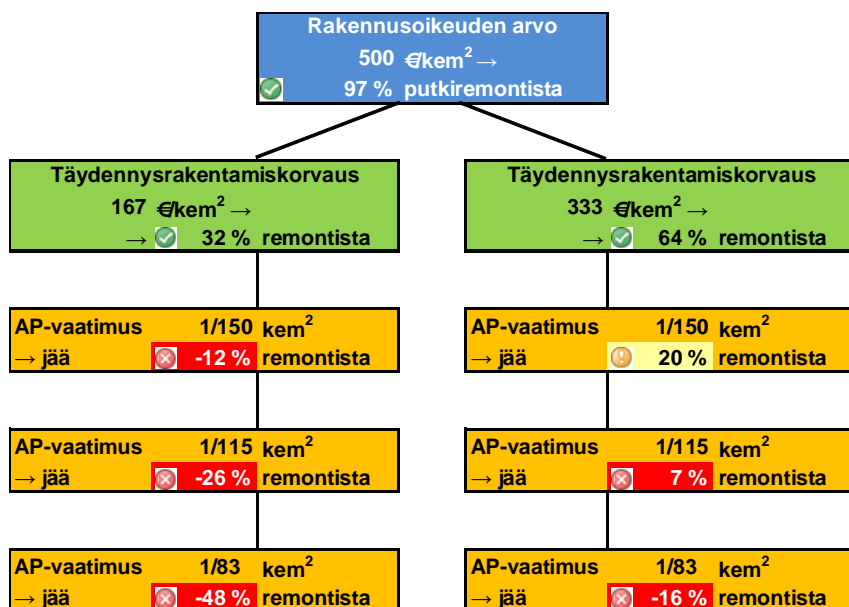


Kuva 36. Lisärakennusoikeuden myymisellä rahoitettavissa oleva osuus putkiremontista, jonka kustannus on 450 €/htm².

Kuvassa 37 on esitetty vastaavan rakennuksen lisärakentamisen kannattavuus osakkeenomistajan kannalta Helsingissä voimassa olevien täydennysrakentamiskorvauskäytäntöjen mukaisesti, kun rakennus ja lisärakennusoikeus sijaitsevat kaupungin vuokratontilla. Kuvassa 38 on lisäksi esitetty, minkälaisiin putkiremontin rahoitusosuuksiin on mahdollista päästä eri tapauksissa, kun putkiremontin hinnaksi on oletettu 450 €/htm². Tarkastelu osoittaa, että vallitsevalla käytännöllä voidaan päästä parhaimmillaan 20 % rahoitusosuuteen. Rahoitusosuutta voitaisiin kasvattaa, jos esimerkiksi korvaava pysäköinti saataisiin järjestetty edullisemmin.



Kuva 37. Lisärakentamisen kannattavuus vuokratontilla osakkeenomistajan kannalta.



Kuva 38. Lisärakentamisella vuokratontilla rahoitettavissa oleva osuus putkiremontista, jonka kustannus on 450 €/htm².

Huolellisesti suunniteltuna lisärakentaminen on oiva keino rahoittaa korjausmenoja, ja näin vähentää asumismenojen kasvua.

5.6 Energiataloudellinen perusparantaminen lisärakentamisen yhteydessä

Euroopan unionin ilmasto- ja energiapolitiittiset tavoitteet ovat kunnianhimoisia. Suomessa rakennusten osuus kokonaisenergiankulutuksesta on noin 40 %, joten rakennuskannassa tehtävillä toimenpiteillä on suuri vaikutus siihen, miten hyvin asetetut tavoitteet saavutetaan. Koska rakennusten elinkaari on pitkä, olemassa olevan rakennuskannan energiataloudellinen parantaminen on avainasemassa. Korjaamisen kannattavuus koetaan kuitenkin taloyhtiöissä usein vaikeana kysymyksenä.

Remontit, jotka tuottavat näkyviä parannuksia, heijastuvat markkinahintoihin paremmin kuin ”näkyvätömät” parannukset. Energiatehokkuutta ja sisäilmastoa parantavat muutokset ovat olleet tällaisia heikommin ostajalle näkyviä. Koska energiatehokkuutta ei ole pidetty merkittävästi markkinahintaa nostavana tekijänä, energiaremonttien kannattavuutta on punnittu lähinnä toimenpiteiden tuomien energian kustannussäästöjen perusteella. Toisaalta markkinahinnoitetaan korkeammilla alueilla ollaan valmiita panostamaan rakennusten kuntoon enemmän, kun vähemmän arvostetuilla alueilla taas toteutetaan remonteja minimiperiaatteella sitä mukaan kuin se on välttämätöntä. Eräänä merkittävänä syynä tähän lienee, että arvostetuilla alueilla suotuisa hintakehitys on varmempaa kuin vähemmän arvostetuilla alueilla. Energiansäästöinvestointeihin saattaa vaikuttaa myös korkeampi tulotaso ja varallisuus.

Korjauksia suunniteltaessa on muistettava, että energiatehokkuuden parantaminen on taloudellisinta juuri muiden korjaustarpeiden yhteydessä (mm. Kurvinen ym. 2012). Tällöin varsinaisesti energiatehokkuuden parantamiseen tarvittavien eurojen määrä on oleellisesti pienempi, koska samoihin rakennusosiin kohdistuva remontti joudutaan toteuttamaan joka tapauksessa. Pelkästään energiansäästön vuoksi ehjää ja toimivaa rakennetta ei pääsääntöisesti kannata lähteä muuttamaan. Näin ollen korjausvauhdilla on rakennuskannan energiatehokkuuden kehittä-

tymisen kannalta oleellinen merkitys, koska energiatehokkuuden paranemiseen voidaan vaikuttaa lähinnä ohjaamalla energiatehokkaampiin valintoihin korjausten yhteydessä. Olisikin oleellista, että korjaustoiminnan yhteydessä parannettaisiin energiatehokkuutta aina, kun se on kohtuullisin kustannuksin mahdollista, sillä jos tilaisuus energiansäästötoimenpiteiden toteuttamiseen jätetään käyttämättä remonttien yhteydessä, suljetaan samalla tämä mahdollisuus pitkälle tulevaisuuteen.

Heljo & Viholan (2012) mukaan keskimääräinen rakennusosien korjausvauhti on Suomessa noin 2 % vuodessa. Tällä korjausvauhdilla ja korjausten yhteydessä taloudellisesti perustellut energiansäästön tehostamistoimet toteuttamalla voidaan päästä asuin- ja palvelurakennuskantatasolla 0,2–0,7 %:n vuosittaiseen lisäsäästöön. Toteutuessaan tämä tarkoittaisi vuoteen 2010 verrattuna 2–7 %:n säästöä vuoteen 2020 mennessä ja 8–28 %:n säästöä vuoteen 2050 mennessä. Vuonna 2013 voimaan tulleilla korjausrakentamisen energiamääräyksillä tavoitellaan olemassa olevien rakennusten energiankulutuksen pienentämistä noin 25 % vuoteen 2050 mennessä (Kauppinen 2013).

Taloyhtiöiden resurssit jo pakollisten remonttien toteuttamiseen ovat hyvin rajalliset. Vaikka energiatalouden parantamisen lisäkustannus korjausten yhteydessä on verrattain pieni, nouseva investointikustannus on aina taloudellinen haaste. Lisärakentaminen tarjoaa yhden mahdollisuuden energiatehokkaiden remonttien rahoittamiseen ja tällaisen rahoitusmahdollisuuden käytökelpoisuutta kannattaa tarkastella aina tapauskohtaisesti. On hyvä myös tiedostaa, että koska uusien energiatehokkaiden rakennusten osuus kasvaa koko ajan ja samalla rakennuskannan energiatehokkuus paranee, voidaan olettaa, että energiatehokkuus heijastuu tulevaisuudessa kontrastin kasvaessa yhä enemmän myös asuntojen markkinahintoihin.

5.6.1 Energiatehokkuusmääräykset myös korjausrakentamiseen

Aiemmin Suomen rakentamismääräyksissä on säädetty lähinnä uudisrakentamisen energiatehokkuusvaatimuksista, mutta tilanne on muuttunut, kun korjausrakentamisen energiamääräykset astuvat voimaan vuoden 2013 aikana. Korjausrakentamisen energiatehokkuudesta säädetään ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä, joka annettiin 27.2.2013. Asetus tuli viranomaisten käytössä olevien rakennusten osalta voimaan 1.6.2013 ja muiden rakennusten osalta voimaan 1.9.2013. Uudistus on osa EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoa. (Ympäristöministeriö 2013)

Korjausrakentamisen energiamääräykset koskevat luvanvaraista korjaustoimintaa ja määräysten tarkoituksena ei ole pakottaa korjaamaan ehjää ja toimivaa rakennusosaa tai järjestelmää, vaan varmistaa, että korjausten yhteydessä arvioidaan, mitkä ovat parhaat keinot rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi. Energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä ei kuitenkaan tarvitse toteuttaa, mikäli ne eivät ole teknisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti mahdollisia. Asetus ei anna yksiselitteisiä ohjeita siihen, miten vaatimustenmukaisuus tulee kaikissa tapauksissa osoittaa, mutta Ympäristöministeriön sivuilta on ladattavissa asetuksen soveltamisen tueksi selvittävä laskentaliite. (Ympäristöministeriö 2013)

Annettu asetus antaa kolme vaihtoehtoista tapaa energiatehokkuuden parantamiseen:

1. Korjattavien tai uusittavien rakennusosien lämmönpitävyyden (U-arvo) parantaminen vaatimusten mukaisiin arvoihin
2. Energiatehokkuuden parantaminen kyseiselle rakennustyyppille määritellylle tasolle (koko rakennuksen vuosittaisesta standardikäytöstä syntyvä laskennallinen energiankulutus suhteessa rakennuksen pinta-alaan)
3. Rakentamisajankohdan tai viimeisimmän käyttötarkoituksen muutoksen mukaisella ratkaisulla lasketun E-luvun pienentäminen kyseiselle rakennustyyppille asetetun tason mukaan.

Mikäli edellä mainituista valitaan vaihtoehto 2 tai 3, rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta rakennuksen korjausten yhteisvaikutuksena on laadittava suunnitelma. Määräykset antavat mahdollisuuden siihen, että suunnitelman toimenpiteet voidaan toteuttaa vaiheittain useana erillisenä korjaushankkeena, jolloin taloudelliset edellytykset toimenpiteiden toteuttamiselle ovat huomattavasti paremmat. Asetus mahdollistaa myös suunnitelman päivittämiseen kussakin vaiheessa. Edellä esiteltyjen mahdollisuuksien lisäksi teknisten järjestelmien peruskorjauksista, uudistamisista ja uusimisista säädetään erikseen. Teknisten järjestelmien osalta säädetään mm. lämmön talteenoton vähimmäisvuosihyötysuhteesta ja eri järjestelmien enimmäisominaissähkötehoista. Myös aiemmin toteutetut lupaa edellyttämättömät toimenpiteet voidaan lukea hyväksi, mikäli luvan hakemisen yhteydessä toimitetaan näistä rakennusvalvontaviranomaiselle tarvittavat selvitykset. (Ympäristöministeriö 2013; Ympäristöministeriön asetus 4/13)

Käytännössä rakennuksen omistaja päättää siis jatkossakin rakennusten korjausten aikataulun ja laajuuden. Korjausrakentamisen yhteydessä tehtävän energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvan lisäkustannuksen arvioidaan olevan yleensä melko pieni (korjauksesta riippuen välillä 0–15 %). Joissain tapauksissa lisäkustannus voi kuitenkin nousta kohtuuttomaksi, mutta tällaisten kustannustehottomien ratkaisujen tekemiseen määräykset eivät pakota.

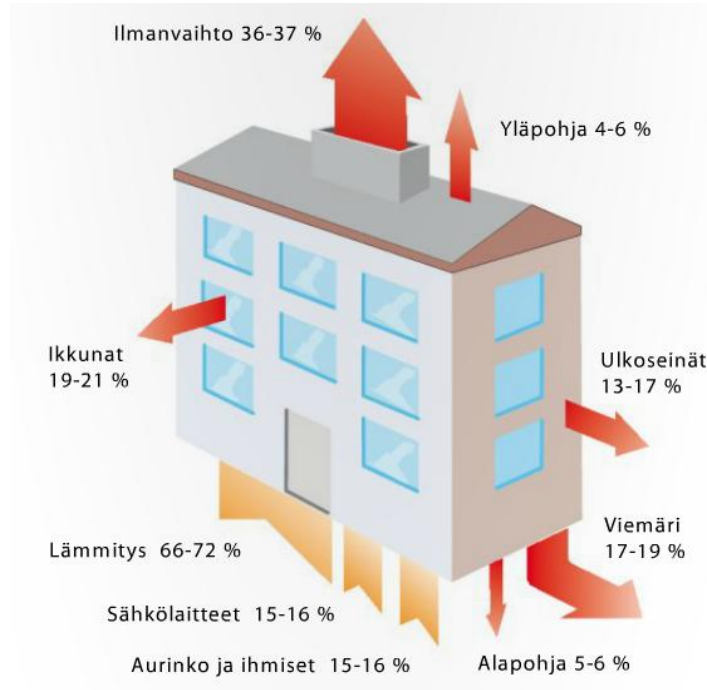
5.6.2 Mihin energia kuluu ja miten sitä voidaan säästää?

Rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi on tärkeää tietää, mistä lämpö tulee ja mihin se häviää. Kuvassa 39 on esitetty 1960–1980-lukujen asuinkerrostalojen lämpöenergiatase eli miten tulevat lämpöenergiat ja lämpöhäviöt tyypillisesti jakaantuvat. Suurimmat lämpöhäviöiden aiheuttajat ovat ilmanvaihto, lämmin käyttövesi ja ikkunat. Asuinkerrostaloissa ylä- ja alapohjan kautta tapahtuvat lämpöhäviöt ovat verrattain pieniä.

Jos oletetaan 1970-luvulla rakennetun kaukolämmöllä lämmitettävän asuinkerrostalon kuluukseksi 235 kWh/htm² ja kaukolämmön kustannukseksi 0,06 €/kWh, lämmitykseen kuluvan hoitovastikkeen osuuden suuruus olisi n. 1,18 €/htm²/kk. Ajatellaan, että energiansäästötoimenpiteiden avulla rakennuksessa voitaisiin saavuttaa 40 %:n säästö ostoenergian kulutuksessa. Tämä tarkoittaisi vastikkeen laskemista 0,47 €/htm²/kk. Vuoden 2011 keskimääräisen 1970-luvun asuinkerrostalojen hoitovastiketason perusteella tämä tarkoittaisi keskimääräisen kuukausittaisen hoitovastikkeen laskemista tasolta 3,95 €/htm² tasolle 3,48 €/htm², mikä vastaa noin 12 %:n laskua. Tämä tarkoittaisi erikokoisissa asunnoissa seuraavanlaisia vuosisäästöjä:

- yksiö (30 m²) → noin 170 €/vuosi
- kaksio (56 m²) → noin 315 €/vuosi
- kolmio (75 m²) → noin 420 €/vuosi
- neljä huonetta (82 m²) → noin 460 €/vuosi.

40 %:n säästöön pääseminen edellyttää useamman energiansäästötoimenpiteen toteuttamista. Toisaalta huomioitava on myös, että laatutason nosto usein nostaa myös sähkönkulutusta (mm. ilmanvaihtomäärän nousemisen kautta), jolloin kustannussäästöt voivat jäädä odotettua pienemmiksi. Käytännössä korjaustoimenpiteitä toteutetaan asunto-osakeyhtiöissä useista käytännön syistä johtuen vähitellen, minkä vuoksi esimerkiksi 40 %:n energiansäästöön pitää suhtautua pidemmän aikavälin tavoitteena.



Kuva 39. Lämpöenergiatase 1960–1980-lukujen asuinkerrostaloissa (Virta & Pylsy 2011).

5.6.3 Tyypillisten energiakorjaustoimenpiteiden vaikutuksia ja rahoitusmahdollisuudet lisärakentamalla

Yleisesti ottaen voidaan todeta, että energiansäästöpotentiaali on suurin sellaisissa rakennuksissa, joissa lähtötilanteen energiankulutus on suurin, energiakorjausten kannattavuutta on arvioitava aina tapauskohtaisesti lähtötilanteen perusteella. Käytettävissä on useita energiatehokkuuden parantamisvaihtoehtoja, joista seuraavassa on käsitelty lyhyesti muutamia yleisimpiä ratkaisuja

Julkisivut

Linne (2012) on selvittänyt, minkä verran julkisivujen lisälämmöneristäminen vaikuttaa todellisuudessa energiankulutukseen. Tutkimuksessa oli mukana 37 kiinteistöä käsittäen yhteensä 78 rakennusta. Kymmeneen tutkimuskohteeseen oli tehty julkisivujen peittävä korjaus ja lisälämmöneristys, neljään kohteeseen oli tehty peittävän korjauksen lisäksi myös ikkunatoimenpiteitä. Loppuihin 23 kohteeseen oli tehty edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi myös ilmanvaihdon ja/tai lämmitysjärjestelmän säätötoimenpiteitä. Tutkimuskohteissa lämmönkulutus oli pienentynyt keskimäärin noin 14 %. Kohteissa, joihin oli tehty pelkkä julkisivujen lisälämmöneristys, saavutettu säästö oli keskimäärin 12 %. Kohteissa, joissa uusittiin lisäksi myös ikkunat, säästö oli keskimäärin 13 %. Kohteissa, joissa edellä mainittujen lisäksi vielä säädettiin ilmanvaihto- ja/tai lämmitysjärjestelmää, päästiin keskimäärin 15 %:n kokonaissäästöön.

Taulukossa 12 on esitetty julkisivujen lisäeristämisen investointikustannuksia ja energiansäästöjä erilaisissa rakennuksissa. Ulkoseinärakenteen korjaamisen taustalla on pääsääntöisesti muut syyt kuin energiansäästö, joten lisäeristämisen kannattavuutta tulisi arvioida siitä aiheutuvan lisäkustannuksen perusteella. Lisälämmöneristämisen kustannusosuus taulukon kustannusarvioista on luokkaa 10–20 %. Lisärakentamisesta saatavilla tuloilla voidaan helposti rahoittaa lisälämmöneristämisen aiheuttama lisäkustannus ja myös jopa koko julkisivukorjauksen rahoittaminen on mahdollista.

Taulukko 12. Ulkoseinien lisälämmöneristämisen vaikutus kiinteistön energiankulutukseen (Virta & Pylsy 2011).

	Vanha ulkoseinä U-arvo [W/m ² K]	Korjattu ulkoseinä U-arvo [W/m ² K]	Investointikustannus [euroa/julkisivuneliö]	Energiansäästö [prosenttia]
Rivitalo 1980	0,29	0,29 (+0 mm)	100–140	0
Rivitalo 1980	0,29	0,23 (+50 mm)	150–170	3
Rivitalo 1980	0,29	0,19 (+100 mm)	160–180	5
Rivitalo 1980	0,29	0,14 (+200 mm)	170–190	7
Asuinkerrostalo 1952	0,86	0,86 (+0 mm)	100–140	0
Asuinkerrostalo 1952	0,86	0,48 (+50 mm)	160–180	12
Asuinkerrostalo 1952	0,86	0,34 (+100 mm)	170–190	17
Asuinkerrostalo 1952	0,86	0,21 (+200 mm)	180–200	21
Asuinkerrostalo 1974	0,40	0,40 (+ 0 mm)	100–140	0
Asuinkerrostalo 1974	0,40	0,29 (+50 mm)	160–180	5
Asuinkerrostalo 1974	0,40	0,23 (+100 mm)	170–190	8
Asuinkerrostalo 1974	0,40	0,16 (+200 mm)	180–200	11

Jos oletetaan 1970-luvun kaukolämmöllä lämmitettävän asuinkerrostalon energiankulutukseksi 235 €/htm² ja kaukolämmön hinnaksi 6 snt/kWh, lämmitykseen kuluvan hoitovastikkeen osuuden suuruus on n. 1,18 €/htm²/kk. Tällöin 11 %:n energiansäästö pienentäisi hoitovastiketta n. 0,13 €/htm²/kk. Erikokoisissa asunnoissa se tarkoittaisi alaspäin pyöristettynä seuraavia vuosisäästöjä:

- yksiö (30 m²) → noin 45 €/vuosi
- kaksio (56 m²) → noin 85 €/vuosi
- kolmio (75 m²) → noin 115 €/vuosi
- neljä huonetta (82 m²) → noin 125 €/vuosi.

Jos taulukon investointikustannukset suhteutetaan asuinneliöihin, lisälämmöneristyskorjaukset maksaisivat 40 huoneiston asuinkerrostalossa 120–160 €/htm² (Virta & Pylsy 2011). Erikokoisissa asunnoissa se tarkoittaisi seuraavia kokonaiskustannuksia (suluissa on esitetty lisäeristämiseksi kohdistettu 15 %:n kustannusosuus):

- yksiö (30 m²) → noin 3 600–4 800 € (540–720 €)
- kaksio (56 m²) → noin 6 720–8 960 € (1 000–1 344 €)
- kolmio (75 m²) → noin 9 000–12 000 € (1 350–1 800 €)
- neljä huonetta (82 m²) → noin 9 840–13 120 € (1 476–1 968 €).

Suotuisissa tapauksissa lisärakentamisesta saatavilla tuloilla voitaisiin kattaa koko julkisivuremontin osuus. Taulukoissa 13 ja 14 on esitetty julkisivun lisäeristämisen vaikutus pääomavastikkeeseen kustannushaarukan ääripäissä eri laina-ajoilla, mikäli julkisivuremontti rahoitettaisiin kokonaisuudessaan taloyhtiön lainalla.

Taulukko 13. Korjausvastikkeen suuruus eripituisilla annuiteetilainoilla, kun julkisivuremontin kustannukset ovat 120 €/htm² ja lainan korkoksi oletetaan viisi prosenttia.

Lainan määrä	120 €/htm²	Lainan määrä	120 €/htm²
Laina-aika	10 vuotta	Laina-aika	15 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	1,30 € €/htm²/kk	Korjausvastike	0,96 € €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	38,85 €/kk	Yksiö (30 m ²)	28,90 €/kk
Kaksio (56 m ²)	72,52 €/kk	Kaksio (56 m ²)	53,95 €/kk
Kolmio (75 m ²)	97,13 €/kk	Kolmio (75 m ²)	72,26 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	106,19 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	79,00 €/kk
Lainan määrä	120 €/htm²	Lainan määrä	120 €/htm²
Laina-aika	20 vuotta	Laina-aika	25 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	0,80 € €/htm²/kk	Korjausvastike	0,71 € €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	24,07 €/kk	Yksiö (30 m ²)	21,29 €/kk
Kaksio (56 m ²)	44,94 €/kk	Kaksio (56 m ²)	39,73 €/kk
Kolmio (75 m ²)	60,18 €/kk	Kolmio (75 m ²)	53,21 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	65,80 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	58,18 €/kk

Taulukko 14. Korjausvastikkeen suuruus eripituisilla annuiteetilainoilla, kun julkisivuremontin kustannukset ovat 160 €/htm² ja lainan korkoksi oletetaan viisi prosenttia.

Lainan määrä	160 €/htm²	Lainan määrä	160 €/htm²
Laina-aika	10 vuotta	Laina-aika	15 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	1,73 € €/htm²/kk	Korjausvastike	1,28 € €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	51,80 €/kk	Yksiö (30 m ²)	38,54 €/kk
Kaksio (56 m ²)	96,70 €/kk	Kaksio (56 m ²)	71,94 €/kk
Kolmio (75 m ²)	129,50 €/kk	Kolmio (75 m ²)	96,34 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	141,59 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	105,33 €/kk
Lainan määrä	160 €/htm²	Lainan määrä	160 €/htm²
Laina-aika	20 vuotta	Laina-aika	25 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	1,07 € €/htm²/kk	Korjausvastike	0,95 € €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	32,10 €/kk	Yksiö (30 m ²)	28,38 €/kk
Kaksio (56 m ²)	59,91 €/kk	Kaksio (56 m ²)	52,98 €/kk
Kolmio (75 m ²)	80,24 €/kk	Kolmio (75 m ²)	70,95 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	87,73 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	77,57 €/kk

Taulukossa 15 on puolestaan esitetty ainoastaan lisäeristämisen kohdistettavan kustannusosuuden (15 %) vaikutus korjausvastikkeeseen. Tällöin nähdään, että laina-ajan ylittäessä 15 vuotta lisärakentamisen aiheuttama vastikkeen nousu ja energiansäästöllä saavutettava hoitovastikkeen lasku ovat samalla tasolla.

Taulukko 15. Korjausvastikkeen suuruus eripituisilla annuiteetilainoilla, kun tarkastellaan ainoastaan julkisivuremontin lisäeristämiseksi kohdistettua kustannusosuutta ja lainan koroksi oletetaan viisi prosenttia.

Lainan määrä	18 €/htm²	Lainan määrä	18 €/htm²
Laina-aika	10 vuotta	Laina-aika	15 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	0,19 €/htm²/kk	Korjausvastike	0,14 €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	5,83 €/kk	Yksiö (30 m ²)	4,34 €/kk
Kaksio (56 m ²)	10,88 €/kk	Kaksio (56 m ²)	8,09 €/kk
Kolmio (75 m ²)	14,57 €/kk	Kolmio (75 m ²)	10,84 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	15,93 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	11,85 €/kk
Lainan määrä	18 €/htm²	Lainan määrä	18 €/htm²
Laina-aika	20 vuotta	Laina-aika	25 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	0,12 €/htm²/kk	Korjausvastike	0,11 €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	3,61 €/kk	Yksiö (30 m ²)	3,19 €/kk
Kaksio (56 m ²)	6,74 €/kk	Kaksio (56 m ²)	5,96 €/kk
Kolmio (75 m ²)	9,03 €/kk	Kolmio (75 m ²)	7,98 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	9,87 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	8,73 €/kk

Yläpohja

Kattotyyppi vaikuttaa merkittävästi yläpohjan lisälämmöneristysmahdollisuuksiin. Jos tuuletustila on riittävä, voidaan yläpohjan lämmönerityksen paksuutta kasvattaa lisäämällä eristettä vanhan eristeen päälle. Mikäli tuuletustila ei ole riittävä, voidaan yläpohjan lisäeristämisen edellytyksenä pitää sitä, että yläpohjaan liittyy merkittävämpi korjaustarve, jonka yhteydessä voidaan korottaa tuuletustila riittävän korkeaksi. Itse lisälämmöneristäminen on investoinniltaan verrattain edullista. Toisaalta myös saavutettavat säästöt ovat maltillisia. Taulukossa 16 on esitetty suuntaa antavaa tietoa yläpohjan lisälämmöneristämisen vaikutuksista, kun lämmöneristävyttä parannetaan lisäämällä puhallusvillaa vanhan eristeen päälle. Tällaisen lisäkustannuksen rahoittaminen lisärakentamalla onnistuu helposti.

Taulukko 16. Yläpohjan lisäeristämisen vaikutus kiinteistön energiatalouteen (Virta & Pylsy 2011).

	Vanha yläpohja U-arvo [W/m ² K]	Uusi yläpohja U-arvo [W/m ² K]	Investointikustannus [euroa/yläpohjaneliö]	Energiansäästö [prosenttia]
Rivitalo 1980	0,23	0,13 (+200 mm)	5-6	7
Rivitalo 1980	0,23	0,10 (+300 mm)	7-9	9
Asuinkerrostalo 1952	0,85	0,21 (+200 mm)	5-6	11
Asuinkerrostalo 1952	0,85	0,15 (+300 mm)	7-9	12
Asuinkerrostalo 1974	0,35	0,15 (+200 mm)	5-6	5
Asuinkerrostalo 1974	0,35	0,12 (+300 mm)	7-9	6

Jos oletetaan 1970-luvun kaukolämmöllä lämmitettävän asuinkerrostalon energiankulutukseksi 235 €/htm² ja kaukolämmön hinnaksi 6 snt/kWh, lämmitykseen kuluvan hoitovastikkeen osuuden suuruus on n. 1,18 €/htm²/kk. Tällöin 6 %:n energiansäästö pienentäisi hoitovastiketta n. 0,07 €/htm²/kk. Erikokoisissa asunnoissa se tarkoittaisi alaspäin pyöristettynä seuraavia vuosisäästöjä:

- yksiö (30 m²) → noin 25 €/vuosi
- kaksio (56 m²) → noin 45 €/vuosi
- kolmio (75 m²) → noin 60 €/vuosi
- neljä huonetta (82 m²) → noin 65 €/vuosi.

Suhteutettuna 40 huoneiston asuinkerrostalon huoneistoneliöihin taulukon 16 kustannukset ovat luokkaa 1–2 €/htm² (Virta & Pylsy 2011). Erikokoisissa asunnoissa se tarkoittaisi seuraavia kokonaiskustannuksia:

- yksiö (30 m²) → noin 30–60 €
- kaksio (56 m²) → noin 56–112 €
- kolmio (75 m²) → noin 75–150 €
- neljä huonetta (82 m²) → noin 82–164 €.

Esimerkkitapauksessa aiheutuvat kulut ovat hyvin maltilliset ja lisärakentamisesta saatavilla tuloilla voitaisiin kattaa koko kustannus. Esimerkkitapauksen kustannus on niin pieni, ettei sitä varten kannata ottaa taloyhtiölainaa, joten toimenpiteen vaikutusta vastikkeeseen ei ole tarkasteltu tässä yhteydessä.

Ikkunat

Ikkunoiden vaihtaminen energiatehokkaampiin on kannattavaa, kun vanhat ikkunat ovat huonokuntoiset. Mikäli rakennuksessa on vielä kaksilasiset ikkunat, niiden vaihtamisen aikaistaminen voi olla elinkaaritaloudellisesti perusteltua. Ikkunoiden vaihdoilla on myös seurantatutkimuksissa todettu saavutettavan merkittäviä energiansäästöjä (Heljo 2010). Taulukossa 17 on esitetty suuntaa antavia tietoja ikkunoiden vaihdon kustannuksista ja sillä saavutettavista energiansäästöistä erilaisissa rakennuksissa. Ikkunoiden uusimisen rahoittaminen kokonaisuudessaan lisärakentamisesta saatavilla tuloilla on hyvin mahdollista.

Taulukko 17. Ikkunoiden uusimisen vaikutus kiinteistön energiankulutukseen (Virta & Pylsy 2011).

	Vanha ikkuna U-arvo [W/m ² K]	Uusi ikkuna U-arvo [W/m ² K]	Investointikustannus [euroa/ikkunaneliö]	Energiansäästö [prosenttia]
Rivitalo 1980	2,10	1,00	350–450	8
Rivitalo 1980	2,10	0,70	450–550	10
Asuinkerrostalo 1952	2,90	1,00	350–450	15
Asuinkerrostalo 1952	2,90	0,70	450–550	17
Asuinkerrostalo 1974	2,10	1,00	350–450	11
Asuinkerrostalo 1974	2,10	0,70	450–550	14

Jos oletetaan 1970-luvun kaukolämmöllä lämmitettävän asuinkerrostalon energiankulutukseksi 235 €/htm² ja kaukolämmön hinnaksi 6 snt/kWh, lämmitykseen kuluvan hoitovastikkeen osuuden suuruus on n. 1,18 €/htm²/kk. Tällöin 14 %:n energiansäästö pienentäisi hoitovastiketta n. 0,16 €/htm²/kk. Erikokoisissa asunnoissa se tarkoittaisi alaspäin pyöristettynä seuraavia vuosisäästöjä:

- yksiö (30 m²) → noin 55 €/vuosi
- kaksio (56 m²) → noin 105 €/vuosi
- kolmio (75 m²) → noin 140 €/vuosi
- neljä huonetta (82 m²) → noin 155 €/vuosi.

Jos taulukon investointikustannukset suhteutetaan huoneistoneliöihin ikkunan hinnan ollessa 450 €/ikk-m² ikkunakorjauksen investointikustannusarvio on luokkaa 60–90 €/htm² (Virta & Pylsy 2011). Erikokoisissa asunnoissa se tarkoittaisi seuraavia kokonaiskustannuksia:

- yksiö (30 m²) → noin 1 800–2 700 €,
- kaksio (56 m²) → noin 3 360–5 040 €,
- kolmio (75 m²) → noin 4 500–6 750 € ja
- neljä huonetta (82 m²) → noin 4 920–7 380 €

Suotuisissa tapauksissa lisärakentamisesta saatavilla tuloilla voitaisiin kattaa koko ikkunaremontin osuus. Taulukoissa 18 ja 19 on esitetty ikkunoiden uusimisen vaikutus pääomavastikkeeseen kustannushaarukan ääripäissä eri laina-ajoilla, mikäli ikkunaremontti rahoitettaisiin kokonaisuudessaan taloyhtiön lainalla.

Taulukko 18. Korjausvastikkeen suuruus eripituisilla annuiteetilainoilla, kun julkisivuremontin kustannukset ovat 60 €/htm² ja lainan korko oletetaan viisi prosenttia.

Lainan määrä	60 €/htm²	Lainan määrä	60 €/htm²
Laina-aika	10 vuotta	Laina-aika	15 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	0,65 € €/htm²/kk	Korjausvastike	0,48 € €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	19,43 €/kk	Yksiö (30 m ²)	14,45 €/kk
Kaksio (56 m ²)	36,26 €/kk	Kaksio (56 m ²)	26,98 €/kk
Kolmio (75 m ²)	48,56 €/kk	Kolmio (75 m ²)	36,13 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	53,10 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	39,50 €/kk
Lainan määrä	60 €/htm²	Lainan määrä	60 €/htm²
Laina-aika	20 vuotta	Laina-aika	25 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	0,40 € €/htm²/kk	Korjausvastike	0,35 € €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	12,04 €/kk	Yksiö (30 m ²)	10,64 €/kk
Kaksio (56 m ²)	22,47 €/kk	Kaksio (56 m ²)	19,87 €/kk
Kolmio (75 m ²)	30,09 €/kk	Kolmio (75 m ²)	26,61 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	32,90 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	29,09 €/kk

Taulukko 19. Korjausvastikkeen suuruus eripituisilla annuiteetilainoilla, kun julkisivuremontin kustannukset ovat 90 €/htm² ja lainan korkoksi oletetaan viisi prosenttia.

Lainan määrä	90 €/htm²	Lainan määrä	90 €/htm²
Laina-aika	10 vuotta	Laina-aika	15 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	0,97 €/htm²/kk	Korjausvastike	0,72 €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	29,14 €/kk	Yksiö (30 m ²)	21,68 €/kk
Kaksio (56 m ²)	54,39 €/kk	Kaksio (56 m ²)	40,46 €/kk
Kolmio (75 m ²)	72,85 €/kk	Kolmio (75 m ²)	54,19 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	79,65 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	59,25 €/kk
Lainan määrä	90 €/htm²	Lainan määrä	90 €/htm²
Laina-aika	20 vuotta	Laina-aika	25 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	0,60 €/htm²/kk	Korjausvastike	0,53 €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	18,05 €/kk	Yksiö (30 m ²)	15,96 €/kk
Kaksio (56 m ²)	33,70 €/kk	Kaksio (56 m ²)	29,80 €/kk
Kolmio (75 m ²)	45,14 €/kk	Kolmio (75 m ²)	39,91 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	49,35 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	43,64 €/kk

Parvekelasitus

Boström ym. (2012) mukaan parvekelasituksella saavutettiin keskimäärin noin 4 %:n lämmitysenergian säästö. Energiansäästömielessä parvekelasitus osoittautui kannattavimmaksi asunnoissa, joissa energiankulutus oli suurinta. Jos oletetaan 1970-luvun kaukolämmöllä lämmitettävän asuinkerrostalon energiankulutukseksi 235 €/htm² ja kaukolämmön hinnaksi 6 snt/kWh, lämmitykseen kuluvan hoitovastikkeen osuuden suuruus on n. 1,18 €/htm²/kk. Tällöin 4 %:n energiansäästö pienentäisi hoitovastiketta n. 0,05 €/htm²/kk. Erikokoisissa asunnoissa se tarkoittaisi alaspäin pyöristettynä seuraavia vuosisäästöjä:

- yksiö (30 m²) → noin 18 €/vuosi
- kaksio (56 m²) → noin 33 €/vuosi
- kolmio (75 m²) → noin 45 €/vuosi
- neljä huonetta (82 m²) → noin 49 €/vuosi.

Jos parvekkeen kooksi oletetaan 3,5 m, Atop-tieto Oy:n Atoppts v. 3.4.4 -ohjelman hintatietojen mukaan parvekelasituksen kustannukseksi tulee 1 162 €. Tällöin huoneistoneliöitä kohden laskevat kustannukset erikokoisissa asunnoissa ovat seuraavat:

- yksiö (30 m²) → noin 36 €/htm²
- kaksio (56 m²) → noin 21 €/htm²
- kolmio (75 m²) → noin 16 €/htm²
- neljä huonetta (82 m²) → noin 14 €/htm².

Jos parvekkeet ovat samankokoisia, koko taloon tehtävä parvekelasitus olisi periaatteessa energiataloudellisesti kannattavampaa isompien asuntojen omistajille. Koska kyse on kuitenkin hyvin vähäisestä hyödystä, ei tasaamiselle liene tarvetta. Parvekelasitukseen liittyy energiansäästön lisäksi myös useita muita myönteisiä tekijöitä (mm. parvekkeiden parempi pitkäaikaiskestävyys ja paremmat käyttömahdollisuudet), jotka puoltavat sen asentamista. Taulukossa 20 on vielä esitetty parvekelasituksen vaikutus vastikkeeseen eripituisilla laina-ajoilla, kun kustannukseksi oletetaan 21 €/htm².

Taulukko 20. Korjausvastikkeen suuruus eripituisilla annuiteetilainoilla, kun parvekelasituksen asentamisen kustannukset ovat 21 €/htm² ja lainan korkoksi oletetaan viisi prosenttia.

Lainan määrä	21 €/htm²	Lainan määrä	21 €/htm²
Laina-aika	10 vuotta	Laina-aika	15 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	0,23 € €/htm²/kk	Korjausvastike	0,17 € €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	6,80 €/kk	Yksiö (30 m ²)	5,06 €/kk
Kaksio (56 m ²)	12,69 €/kk	Kaksio (56 m ²)	9,44 €/kk
Kolmio (75 m ²)	17,00 €/kk	Kolmio (75 m ²)	12,64 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	18,58 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	13,83 €/kk
Lainan määrä	21 €/htm²	Lainan määrä	21 €/htm²
Laina-aika	20 vuotta	Laina-aika	25 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	0,14 € €/htm²/kk	Korjausvastike	0,12 € €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	4,21 €/kk	Yksiö (30 m ²)	3,73 €/kk
Kaksio (56 m ²)	7,86 €/kk	Kaksio (56 m ²)	6,95 €/kk
Kolmio (75 m ²)	10,53 €/kk	Kolmio (75 m ²)	9,31 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	11,51 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	10,18 €/kk

Ilmanvaihto

Ilmanvaihdon kautta hukkaan menevän lämmön talteenotossa on suuri energiansäästöpotentiaali, jota on vielä hyödynnetty varsin vähän. Vaatimus poistoilman lämmön talteenotosta tuli uudisrakentamisen energiamääräyksiin vuonna 2003 ja tätä ennen lämmön talteenottoa ei ollut juuri asennettu asuinkerrostaloihin. Vuonna 2003 voimaan tulleet määräykset mahdollistivat lämmön talteenoton kompensoimisen myös muilla toimenpiteillä, mutta käytännössä kompensoiminen oli sen verran hankalaa, että asuinkerrostaloissa siirryttiin lähes kokonaan käyttämään lämmön talteenotolla varustettuja tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmiä. Ennen vuotta 2003 rakennettuihin asuinkerrostaloihin lämmön talteenottojärjestelmiä on suuresta säästöpotentiaalista huolimatta asennettu vielä varsin vähän.

Rantama ym. (2011) mukaan hyvällä lämmön talteenotolla energiaa on mahdollista säästää jopa 25 % rakennuksen kokonaisenergiankulutuksesta. Jos ajatellaan, että rakennuksen energiankulutus on 235 €/htm² ja että se lämmitetään kaukolämmöllä, jonka hinta on 6 snt/kWh, lämmitykseen kuluvan hoitovastikkeen osuuden suuruus on n. 1,18 €/htm²/kk. Tällöin 25 %:n energiansäästö pienentäisi hoitovastiketta n. 0,29 €/htm²/kk. Erikokoisissa asunnoissa se tarkoittaisi alaspäin pyöristettynä seuraavia vuosisäästöjä:

- yksiö (30 m²) → noin 100 €/vuosi
- kaksio (56 m²) → noin 195 €/vuosi
- kolmio (75 m²) → noin 260 €/vuosi
- neljä huonetta (82 m²) → noin 285 €/vuosi.

Putkiremontin yhteydessä toteutettuna huoneistokohtaisen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmän asentaminen on luokkaa 150–250 €/htm² (Rantama 2010, alv. korjattu nykyisen verokannan 24 %:n mukaiseksi). Erikokoisissa asunnoissa se tarkoittaisi ylöspäin pyöristettynä seuraavia kokonaiskustannuksia:

- yksiö (30 m²) → noin 4 500–6700 €
- kaksio (56 m²) → noin 8 400–12 500 €

- kolmio (75 m²) → noin 11 250–16 725 €
- neljä huonetta (82 m²) → noin 12 300–18 290 €

Suotuisissa tapauksissa lisärakentamisesta saatavilla tuloilla voitaisiin kattaa koko ilmanvaihtoremontin osuus. Toisaalta putkiremontin yhteydessä toteutettaessa maksettavaksi jäisi vielä huomattava kustannuserä (Helsingin arvokkaita alueita lukuun ottamatta). Taulukoissa 21 ja 22 on esitetty ilmanvaihtokorjauksen vaikutus pääomavastikkeeseen kustannushaarukan ääripäissä eri laina-ajoilla, mikäli ilmanvaihtoremontti rahoitettaisiin kokonaisuudessaan taloyhtiön lainalla.

Taulukko 21. Korjausvastikkeen suuruus eripituisilla annuiteetilainoilla, kun ilmanvaihtokorjauksen kustannukset ovat 150 €/htm² ja lainan korkoksi oletetaan viisi prosenttia.

Lainan määrä	150 €/htm²	Lainan määrä	150 €/htm²
Laina-aika	10 vuotta	Laina-aika	15 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	1,62 € €/htm²/kk	Korjausvastike	1,20 € €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	48,56 €/kk	Yksiö (30 m ²)	36,13 €/kk
Kaksio (56 m ²)	90,65 €/kk	Kaksio (56 m ²)	67,44 €/kk
Kolmio (75 m ²)	121,41 €/kk	Kolmio (75 m ²)	90,32 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	132,74 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	98,75 €/kk
Lainan määrä	150 €/htm²	Lainan määrä	150 €/htm²
Laina-aika	20 vuotta	Laina-aika	25 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	1,00 € €/htm²/kk	Korjausvastike	0,89 € €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	30,09 €/kk	Yksiö (30 m ²)	26,61 €/kk
Kaksio (56 m ²)	56,17 €/kk	Kaksio (56 m ²)	49,67 €/kk
Kolmio (75 m ²)	75,23 €/kk	Kolmio (75 m ²)	66,52 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	82,25 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	72,73 €/kk

Pääomavastikkeen nousu on selkeästi suurempi kuin energiansäästön laskeva vaikutus hoitovastikkeeseen. Energiansäästön lisäksi tässä laajuudessa toteutetulla ilmanvaihtokorjauksella on merkittävä sisäilmaston laatua nostava vaikutus, joten korjauspäätöstä ei tule perustaa pelkästään energiansäästöllä saavutettaviin kustannussäästöihin. Jos edellä tarkastellussa esimerkissä IV-korjaus toteutettaisiin putkistoremontin yhteydessä ja erillisenä hankintana toteutetussa ilmanvaihtokorjauksessa, kustannukset olisivat 20–40 % suuremmat (KIMULI 2010). Myös keskitetyn tulo- ja poistoilmanvaihtoratkaisun valitseminen nostaisi kustannuksia edellä esitetyn esimerkin tasosta.

Taulukko 22. Korjausvastikkeen suuruus eripituisilla annuiteetilainoilla, kun ilmanvaihakorjauksen kustannukset ovat 223 €/htm² ja lainan koroksi oletetaan viisi prosenttia.

Lainan määrä	223 €/htm²	Lainan määrä	223 €/htm²
Laina-aika	10 vuotta	Laina-aika	15 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	2,41 €/htm²/kk	Korjausvastike	1,79 €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	72,20 €/kk	Yksiö (30 m ²)	53,71 €/kk
Kaksio (56 m ²)	134,77 €/kk	Kaksio (56 m ²)	100,26 €/kk
Kolmio (75 m ²)	180,50 €/kk	Kolmio (75 m ²)	134,28 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	197,34 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	146,81 €/kk
Lainan määrä	223 €/htm²	Lainan määrä	223 €/htm²
Laina-aika	20 vuotta	Laina-aika	25 vuotta
Korko	5 %	Korko	5 %
Korjausvastike	1,49 €/htm²/kk	Korjausvastike	1,32 €/htm²/kk
Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa		Korjausvastike erikokoisissa asunnoissa	
Yksiö (30 m ²)	44,74 €/kk	Yksiö (30 m ²)	39,56 €/kk
Kaksio (56 m ²)	83,51 €/kk	Kaksio (56 m ²)	73,84 €/kk
Kolmio (75 m ²)	111,84 €/kk	Kolmio (75 m ²)	98,89 €/kk
Neljä huonetta (82 m ²)	122,28 €/kk	Neljä huonetta (82 m ²)	108,12 €/kk

Toimenpiteiden vertailu elinkaarikustannusten avulla

Edellä esitetyissä esimerkeissä on tarkasteltu energiatalouden parantamistoimenpiteiden vaikutuksia asumiskustannuksiin, jos korjaustoimenpiteet rahoitettaisiin taloyhtiön annuiteetilainalla. Tarkastelut ovat suuntaa antavia ja esimerkiksi energian kustannussäästöissä ei ole huomioitu energian hinnan todennäköistä nousua. Tarkastelut auttavat kuitenkin hahmottamaan, nostavatko korjausten toteuttaminen asumiskustannukset kestävämmälle tasolle vai pysyvätkö kustannukset siedettävänä. Toisaalta on arvioitu sitä, pystytäänkö lisärakentamisella rahoittamaan korjaustoimenpiteitä niin, ettei asumiskustannusten noususta aiheutuisi ongelmia. Toimenpiteiden kannattavuutta harkittaessa tarvitaan lisäksi myös perusteellisempia elinkaarikustannustarkasteluja, joiden avulla voidaan luotettavasti vertailla eri toimenpiteitä suhteessa toisiinsa.

Tehtäessä vertailuja elinkaarikustannusten perusteella on ensisijaisen tärkeää, että varmistetaan vertailtavien laskelmien vertailukelpoisuus. Elinkaarikustannusten laskentaan liittyy monenlaisia valintoja ja erilaiset valinnat voivat saada saman asian näyttämään hyvinkin erilaiselta. Laskentaan oleellisesti vaikuttavia tekijöitä ovat ainakin:

- laskentamenetelmän valinta (esim. nykyarvomenetelmä)
- laskentakorkokannan valinta (suuruus, reaaliset vai nimelliset korot)
- energian hinnan nousun huomioiminen (oletetaanko nousuksi esim. 1 %/a vai jopa 5 %/a)
- kustannusten sisällyttäminen (esim. onko kustannuksissa mukana arvonlisävero, onko mukana kaikki hoito- ja uusimiskustannukset, sisällytetäänkö yleiskustannukset, tarkastellaanko vain energiansäästötoimenpiteen kustannusosuutta vai kokonaiskustannuksia jne.)
- käytettävän hintatason valinta
- elinkaaren pituuden valinta.

Jotta laskelmien tuloksia voitaisiin vertailla luotettavasti, täytyy varmistaa, että ainakin edellä mainitut laskentaoletukset on valittu samalla tavalla. Mikäli laskelmien valinnat eroavat toisistaan, niiden tulosten vertailu ei tarjoa relevanttia tietoa.

Elinkaarikustannustarkastelujen muuttujien arvojen valintaan liittyy aina epävarmuutta, joten herkkyystarkastelu on tarpeellista. On hyvin epätodennäköistä, että kaikki toteutuisi juuri yhden valitun laskentaskenaarion mukaisesti, joten muuttujien arvojen vaikutusta lopputulokseen on hyvä testata. Omia tuotteitaan markkinoivat tahot esittävät mielellään sellaisia laskelmia, joissa muuttujat on valittu myytävän tuotteen kannalta mahdollisimman suotuisiksi. Laskentaoletusten muuttaminen voi saada tilanteen näyttämään toisenlaiselta. Tämän vuoksi markkinoinnin apuvälineenä käytettäviä investointilaskelmia ei kannata ottaa absoluuttisena totuutena, vaan ennen päätöksen tekemistä olisi hyvä yrittää ymmärtää laskelman taustoja hieman syvällisemmin. Luonnollisestikaan ei voida olettaa, että maallikoiden pitäisi tuntea laskenta läpikotaisin, mutta laskelman tuloksia tulkittaessa on mm. hyvä miettiä, että onko laskennassa käytetty energian hinnan nousu realistinen vai pyritäänkö perusteettoman suurta arvoa käyttämällä saamaan tuote kannattavamman näköiseksi. Hieman edempänä on pyritty yksinkertaisen esimerkin avulla havainnollistamaan laskentaoletusten vaikutusta lopputulokseen (ks. kuvat 40 ja 41). Elinkaarikustannustarkasteluiden yhteydessä pitää aina esittää kuva todellisista kassavirroista. Tämä on tärkeää, jotta tiedostetaan tulevaisuuden investointitarpeet ja osataan varautua niihin. Esimerkiksi pelkästään laskentakorkokannalla diskontattujen kustannusten esittäminen voi hämärtää käsityksen tulevasta, koska rahan aika-arvon vuoksi tulevat investointitarpeet näyttävät todellista pienemmiltä. Investointipäätöstä harkittaessa kuitenkin myös rahan aika-arvon huomioiminen on muistettava.

On tärkeää muistaa, että elinkaarikustannuslaskelmien tulokset eivät ole yksiselitteisiä toituksia, vaan tuloksiin liittyy aina merkittävää epävarmuutta. Riittävän monipuoliset elinkaarikustannustarkastelut antavat kuitenkin hyvän pohjan päätöksenteolle. Erityisen hyvin elinkaarikustannuslaskenta soveltuu eri toimenpiteiden vertailuun. Tällöin on kuitenkin muistettava varmistaa laskelmien vertailukelpoisuus.

Elinkaarinäkökulma on järkevä tapa tarkastella energiataloudellisia valintoja. Vertailussa on kuitenkin oltava tarkkana, sillä eri oletuksilla tehdyt laskelmat eivät ole keskenään vertailukelpoisia.

Case As Oy Esimerkkitaloyhtiö: Poistoilmalämpöpumpun (PILP) asentaminen kaukolämpökerrostaloon

Seuraavassa on esitetty esimerkkitarkastelu poistoilmalämpöpumpun (PILP) asentamisen elinkaarikustannusvaikutuksista kaukolämmöllä lämmitettävässä asuinkeuhkotalossa. Tässä tarkoituksena ei ole niinkään ottaa kantaa PILP-investoinnin kannattavuuteen, vaan esittää tarkastelumalli ja havainnollistaa tehtävien laskentaoletusten vaikutusta lopputulokseen.

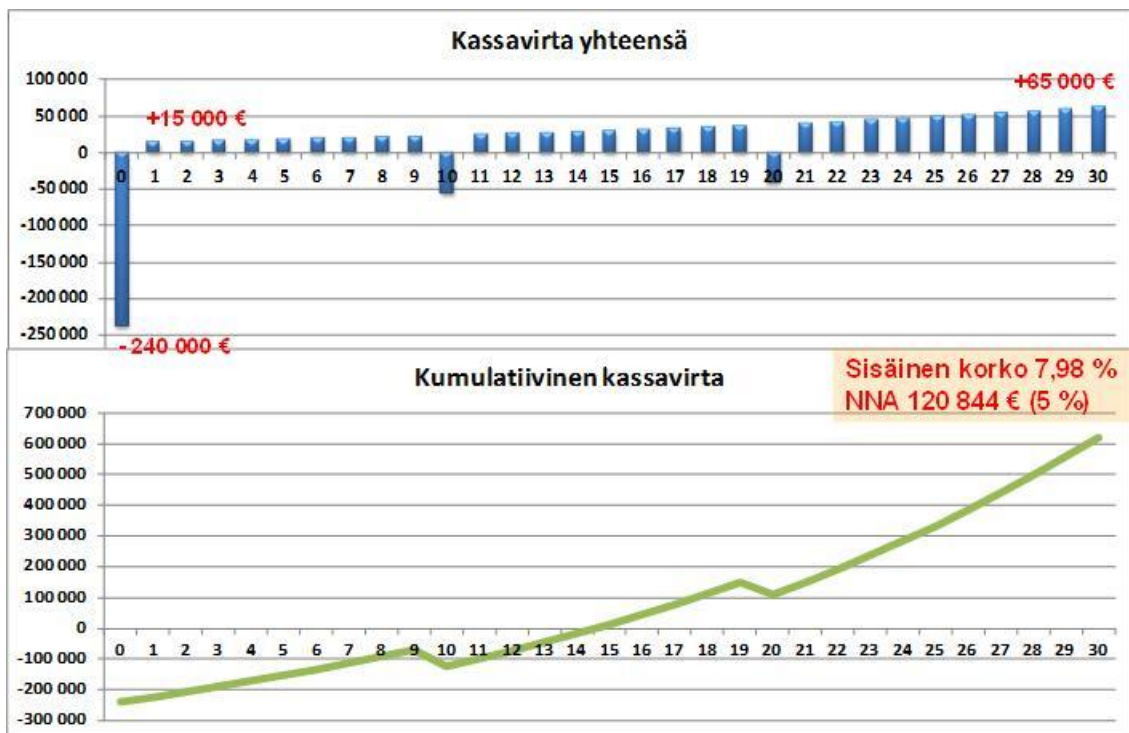
Kuvissa 38 ja 39 on esitetty kaksi erilaista elinkaarikustannustarkastelua samasta poistoilmalämpöpumppuinvestoinnista. Ainoa ero tarkasteluiden välillä on erilaiseksi arvioitu energian hinnan kehityskulku. Kuvan 38 tapauksessa energian hinnan on oletettu nousevan vuosittain 5 % ja kuvan 39 tapauksessa energian hinnan on oletettu pysyvän vakiona koko tarkastelujakson ajan. Kumpikaan esitetyistä tarkasteluista tuskin täysin vastaa todellisuutta, mutta erilaisilla oletuksilla tehtyjen laskelmien tarkastelu auttaa ymmärtämään, miten investoinnin kannattavuus muuttuu, jos esimerkiksi saavutettavat energiansäästöt eivät olekaan oletetun suuruiset tai energian hinta ei nousekkaan, kuten on odotettu.

Poistoilmalämpöpumppu-järjestelmään liittyvän alkuinvestoinnin kaikkine asennustöineen ja säätöineen oletetaan tässä olevan n. 240 000 euroa ja kymmenen vuoden välein järjestelmän oletetaan vaativan n. 79 000 euron suuruisen uusimisinvestoinnin. Esimerkkitarkastelusta nähdään, että energian hinnan vuosittaisella 5 %:n nousulla investoinnilla saavutettavat vuosittaiset energiansäästöt nousevat 15 000 eurosta 65 000 euroon 30 vuoden tarkastelujakson aikana.

Toisessa tarkastelussa, jossa energian hinnan oletetaan pysyvän vakiona, myös vuosittainen energian kustannussäästö pysyy luonnollisesti vakiona (15 000 €/a).

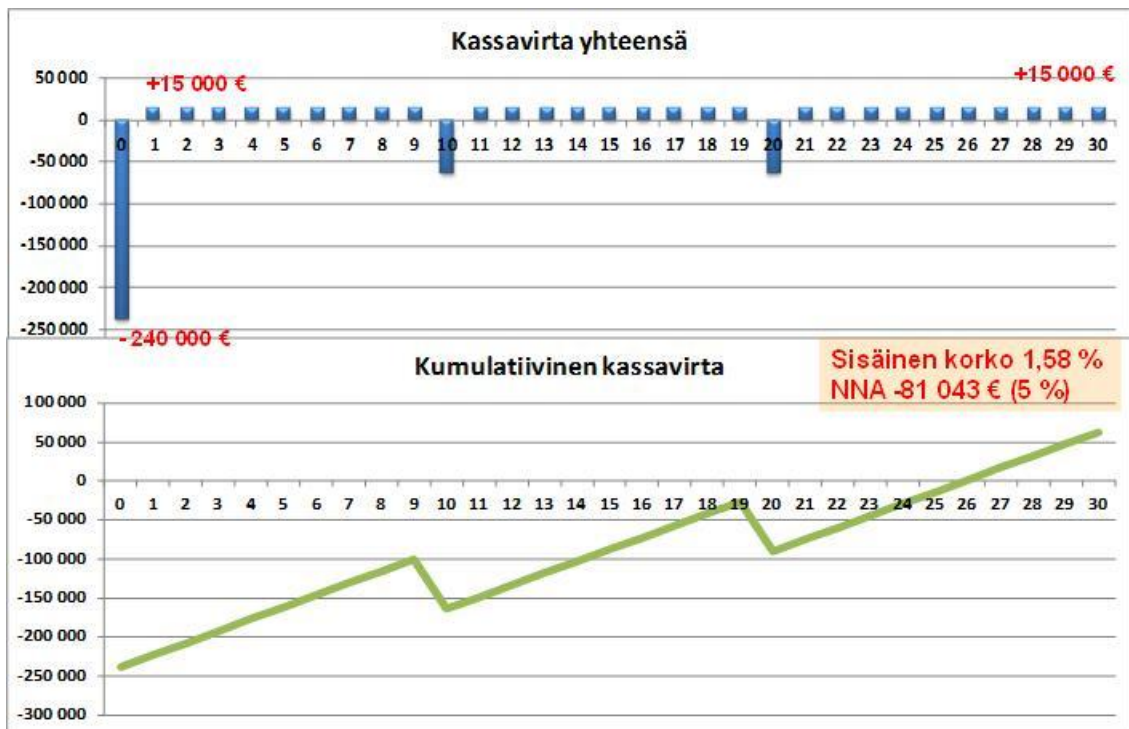
Usein investointipäätösten apuna käytetään takaisinmaksuaikaa, koska se on helposti ymmärrettävä mittari. Ensimmäisessä tarkastelussa (energian hinnan nousu 5 %/a) pumppuinvestointi maksaa itsensä kokonaan takaisin n. 14,5 vuodessa, kun jälkimmäisessä tarkastelussa (energian hinta vakio) takaisinmaksuaika on n. 25,5 vuotta. Takaisinmaksuaikatarkastelun osalta on hyvä huomata, ettei se juuri kerro investoinnin kokonaistaloudellisuudesta, vaan siinä huomioidaan vain osa investoinnin elinkaaresta. Tämän vuoksi päätöstä tehtäessä on hyvä tarkastella myös muita investointikriteerejä ja perehtyä siihen, miten investointi vaikuttaa reaalsiin kassavirtoihin koko elinkaarensa ajan.

Käyttökelpoisia investointikriteerejä ovat esimerkiksi investoinnin sisäinen korko ja nettonykyarvo. Niiden hyödyntäminen vaati takaisinmaksuaikaa enemmän ymmärrystä ja perehtymistä, mutta toisaalta ne myös kertovat investoinnin talousvaikutuksista monipuolisemmin. Ensimmäisen esimerkitarkastelun sisäinen korko 30 vuoden tarkastelujaksolla on n. 8 %, kun se jälkimmäisessä tapauksessa jää 1,6 %:iin. Ensimmäisessä tarkastelussa investoinnin nettonykyarvo (NNA) 5 %:n laskentakorkokannalla on n. 121 000 €, kun se jälkimmäisessä tapauksessa jää vastaavalla laskentakorkokannalla selkeästi negatiiviseksi (n. -81 000 €). Nettonykyarvo tarkasteluun valittavalla laskentakorkokannalla kuvataan investoinnille asetettavaa tuottovaatimusta. Nettonykyarvo laskelmien vertailun edellytyksenä on, että niissä on käytetty samaa laskentakorkokantaa. Jos nettonykyarvolaskelman laskentakorkona käytetään investoinnin sisäistä korkoa, laskelma tuottaa investoinnille nettonykyarvon nolla.



Kuva 40. Esimerkinomainen elinkaarikustannustarkastelu PILP-investoinnin kannattavuudesta, kun energian hinnan odotetaan pysyvän vakiona koko tarkastelujakson ajan.

Vaikkei haluaisikaan perehtyä laskentamenetelmiin syvällisemmin, on hyvä tiedostaa, että tarkasteluun valittavilla oletusarvoilla on hyvin suuri merkitys lopputuloksen kannalta. Tämän vuoksi investointipäätöstä ei siis tulisi koskaan perustaa yksittäiseen laskelmaan, joka huomioi vain yhden kehitysskenaariota.



Kuva 41. Esimerkinomainen elinkaarikustannustarkastelu PILP-investoinnin kannattavuudesta, kun energian hinnan odotetaan pysyvän vakiona koko tarkastelujakson ajan.

5.6.4 Lämmitysjärjestelmän muutokset kaukolämpöalueella

Valtaosa Suomen rakennuskannan asuinkerrostaloista kuuluu kaukolämpöverkkoon. Kaukolämmön hinnan nousu on kuitenkin saanut taloyhtiöt miettimään vaihtoehtoisia ratkaisuja. Pääsääntöisesti mikäli kaukolämpö on alueella mahdollinen, sitä kannattaa myös hyödyntää. Tätä puoltaa mm. kaukolämmön edullisuus, helppous sekä ympäristönäkökohdat, sillä kaukolämmön ja sähkön yhteistuotannon hyötysuhde kärsii, jos sähköä käyttävät lämpöpumppujärjestelmät yleistyvät päälämmitysjärjestelminä. Kaupunkialueilla lämpökaivojen suuri määrä voi aiheuttaa ongelmia. Haja-asutusalueilla, joilla kaukolämmön hyödyntäminen ei ole mahdollista, lämmitysjärjestelmän vaihtaminen esimerkiksi öljystä maalämpöön voi sen sijaan olla hyvinkin perusteltua.

Kaukolämmön rinnalle asennettavat poistoilmalämpöpumppuratkaisut voivat olla hyvä keino vähentää ostettavan energian tarvetta, koska lämpöpumppujen hyötysuhteet ja teknologia kehittyvät laajassa kansainvälisessä kilpailussa.

Lämmitysjärjestelmän vaihdon taloudelliseen kannattavuuteen vaikuttaa järjestelmien investointi-, ylläpito- ja uusimiskustannukset sekä toisaalta eri energianlähteiden välinen hintakehitys. Tilanne voi muuttua nopeastikin, koska kustannukset vaihtelevat merkittävästi tekniikan kehityksessä. Energian hinnan osalta oletuksena on sen nousu jatkossakin. Energian hintaan vaikuttaa tarve vähentää oleellisesti kasvihuonekaasupäästöjä. On kuitenkin huomattava, että lämpöpumppujärjestelmät käyttävät sähköä, joten sähkön hinnan nousu heikentää myös niiden kannattavuutta.

Taulukossa 23 on tarkasteltu lämmitysjärjestelmien muutoksilla saavutettavia säästöjä lämmityskustannuksissa. Taulukko osoittaa, että energian hintojen kehityksellä on oleellinen vaikutus energian kustannussäästöihin. Huomattava on myös, että lämmitysjärjestelmän vaihtamiseen liittyy aina merkittäviä investointikustannuksia ja esimerkiksi maalämpöjärjestelmän uusimiskustannukset ovat korkeammat kuin kaukolämpöjärjestelmän. Myös lämmitysjärjestelmää koskevien toimenpiteiden vertailu kannattaa tehdä elinkaarikustannustarkastelun avulla.

Taulukko 23. Lämmitysjärjestelmän uudistamisella saavutettavat säästöt vuotuisissa lämmityskustannuksissa (Virta & Pylsy 2011).

Saavutettava vuotuinen säästö lämmityskustannuksissa, %	Lämmitysenergian hinta lämmitysjärjestelmän uudistamisen jälkeen €/MWh												
	Kaukolämpö			Maalämpö*			Pelletti**			Ilma-vesi-lämpöpumppu***			
Lämmitysenergian hinta lähtötilanteessa, €/MWh	55	75	95	100	130	160	40	50	60	100	130	160	
Öljy****	100	56 %	40 %	24 %	68 %	58 %	49 %	60 %	50 %	40 %	50 %	35 %	20 %
	120	63 %	50 %	37 %	73 %	65 %	57 %	67 %	58 %	50 %	58 %	46 %	33 %
	150	71 %	60 %	49 %	79 %	72 %	66 %	73 %	67 %	60 %	67 %	57 %	47 %
Kaukolämpö	55	-	-	-	27 %	5 %	-16 %	9 %	-14 %	-36 %	9 %	-18 %	-45 %
	75	-	-	-	47 %	31 %	15 %	33 %	17 %	0 %	33 %	13 %	-7 %
	95	-	-	-	58 %	45 %	33 %	47 %	34 %	21 %	47 %	32 %	16 %
Varaava sähkö	100	45 %	25 %	5 %	60 %	-	-	50 %	38 %	25 %	38 %	-	-
	130	58 %	42 %	27 %	-	60 %	-	62 %	52 %	42 %	-	38 %	-
	160	66 %	53 %	41 %	-	-	60 %	69 %	61 %	53 %	-	-	38 %

*) maalämpöpumppujärjestelmän vuosilämpökerroin 2,5

**) pellettilämmityksen hyötysuhde 80 %

***) ilma-vesi-lämpöpumpun vuosilämpökerroin 1,6

****) öljylämmityksen hyötysuhde 80 %

5.6.5 Purkaminen vaihtoehtona

Aluekehittämisen yhteydessä myös vanhojen rakennusten korvaamista uusilla on syytä tarkastella eräänä mahdollisena vaihtoehtona. Purkamisen taloudellinen kannattavuus vaihtelee tapauskohtaisesti, minkä vuoksi yleispätevien yleistysten tekeminen on haasteellista. Purkamisen kannattavuudelle voidaan kuitenkin löytää tiettyjä reunaehtoja, joiden on täytyttävä, jotta purkaminen olisi lähtökohtaisesti mahdollista.

Kuvassa 40 on esitetty eri vuosikymmenillä rakennettujen asuinkerrostalojen hoitovastikkeiden keskimääräinen jakauma vuonna 2011. Eri vuosikymmenillä rakennettujen talojen vastikkeissa on selkeitä eroja ja keskimääräisissä lämmityskuluissa näyttäisi olevan laskeva trendi 1970-luvulta alkaen. Oletetaan, että keskimääräiset talot lämmitetään kaukolämmöllä ja että kaukolämmön hinta on 0,06 €/kWh. Tällöin voidaan hoitovastikkeen perusteella määrittää suuntaa antavasti eri vuosikymmenien rakennusten keskimääräinen lämmitysenergian kulutus. Seuraavassa listauksessa on lisäksi esitetty rakennusvuosikymmenittäin jaoteltuna lämmitykseen keskimäärin kuluva rahamäärä erikokoisissa asunnoissa:

1960-luku: 1,15 €/ht²/kk ~ lämmitysenergian kulutus 230 kWh/ht²

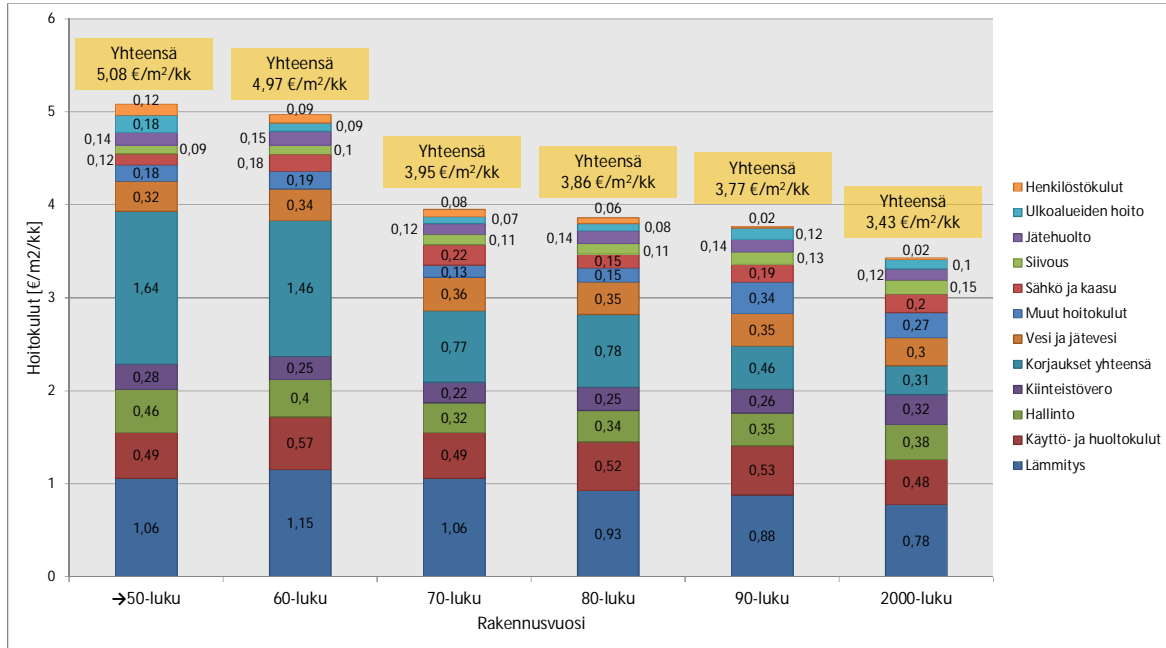
- yksiö (30 m²) → noin 35 €/kk → noin 414 €/vuosi,
- kaksio (56 m²) → noin 64 €/kk → noin 773 €/vuosi
- kolmio (75 m²) → noin 86 €/kk → noin 1 035 €/vuosi ja
- neljä huonetta (82 m²) → noin 94 €/kk → noin 1 132 €/vuosi.

1970-luku: 1,06 €/ht²/kk ~ lämmitysenergian kulutus 212 kWh/ht²

- yksiö (30 m²) → noin 32 €/kk → noin 382 €/vuosi,
- kaksio (56 m²) → noin 59 €/kk → noin 712 €/vuosi
- kolmio (75 m²) → noin 80 €/kk → noin 954 €/vuosi ja
- neljä huonetta (82 m²) → noin 87 €/kk → noin 1 043 €/vuosi.

1980-luku: 0,93 €/ht²/kk ~ lämmitysenergian kulutus 186 kWh/ht²

- yksiö (30 m²) → noin 28 €/kk → noin 335 €/vuosi,
- kaksio (56 m²) → noin 52 €/kk → noin 625 €/vuosi
- kolmio (75 m²) → noin 70 €/kk → noin 837 €/vuosi ja
- neljä huonetta (82 m²) → noin 76 €/kk → noin 915 €/vuosi.



Kuva 42. Eri vuosikymmenillä rakennettujen asuin kerrostalojen keskimääräiset hoitokulut vuonna 2011 (Tilastokeskus 2013).

Edellisen suuntaa antavan hoitovastikepohjaisen tarkastelun perusteella 2000-luvulla rakennettujen asuin kerrostalojen energiankulutus on 56 kWh/ht² eli 26 % pienempi kuin 1970-luvulla rakennetuissa asuin kerrostaloissa keskimäärin. Euroissa tämä tarkoittaa vuositasona sitä, että lämmitykseen kuluvan hoitovastikkeen osuus on 3,36 €/ht² pienempi 2000-luvun kerrostaloissa. 56 nelioisessa kaksiossa tämä tarkoittaisi vuositasona n. 188 € pienempiä lämmityskuluja. Uusien talojen lämmittämiseen näyttäisi siis myös tämän tarkastelujen perusteella kuluvan selkeästi vähemmän energiaa. Nykyisten määräysten mukaan rakennettujen asuin kerrostalojen lämmitysenergian kulutus on todennäköisesti 2000-luvun keskimääräistä kulutusta jonkin verran pienempi, sillä uudisrakentamisen energiamääräyksiä on kiristetty useasti 2000-luvun aikana ja keskimääräinen kulutustaso on näin ollen viimeisintä vaatimustasoa suurempi. Vanhojen rakennusten korvaamista uusilla voidaan siis pitää tehokkaana energiansäästötoimintana.

Taulukossa on 24 on tarkasteltu neljällä eri alueella vanhojen asuin kerrostalojen korvaamista uusilla. Kuinka suuri uuden rakennushankkeen tulisi olla, jotta vanhoista osakkeista voitaisiin maksaa markkinatasoinen hinta ja saada uudet asunnot hinnaltaan kilpailukykyiseksi. Tarkastelun perustella lähtötilanteesta riippuen uuden rakennusoikeuden määrän tulisi olla 2–3,5-kertainen vanhaan kiinteistöön verrattuna. Perusehtona korvaavalle uudisrakennushankkeelle on se, että asunnoille on riittävästi kysyntää kohdealueella.

Purkamisen taloudellinen kannattavuus vaihtelee tapauskohtaisesti, minkä vuoksi yleistysten tekeminen on haasteellista. Purkamisen kannattavuudelle voidaan kuitenkin löytää tiettyjä reunaehtoja, joiden on täyttyvä, jotta purkaminen olisi lähtökohtaisesti mahdollista. Perusehtoina korvaavalle uudisrakennushankkeelle on, että asunnoille on riittävästi kysyntää kohdealueella ja että uuden rakennusoikeuden määrä on riittävä.

Taulukko 24. Vanhan rakennuksen korvaamisen taloudellisen kannattavuuden edellytyksiä rakennusliikkeen näkökulmasta (www.asuntojenhinnat.fi). (Tammela sijaitsee Tampereella, Myyrmäki Vantaalla, Karakallio Es-
poossa ja Lehtomäki Kouvolassa.

Tarkastelu 1: Keskimääräiset tilastohinnat	Tammela	Myyrmäki	Karakallio	Lehtomäki
Keskihintataso, 1970-I [€/ht ²]	2 750	2 515	2 320	970
Keskihintataso, uudet [€/ht ²]	3 480	3 200	3 760	2 800
Uuden ja vanhan hintatasoero [€/ht ²]	730	685	1 440	1 830
Purkukustannus [€/ht ²]	100	100	100	100
Uudisrakentamisen kustannus [€/ht ²]	2 500	2 500	2 500	2 500
Uuden rak.kustannus vanhaa rakennusta korvaavilta neliöiltä [€/ht ²]	5 350	5 115	4 920	3 570
Tappio vanhaa rakennusta korvaavilta neliöiltä [€/ht ²]	-1 870	-1 915	-1 160	-770
Kate vanhan rakennuksen koon ylittäviltä neliöiltä [€/ht ²]	980	700	1 260	300
Korvaavan uuden minimikoko [kertaa vanhan koko]	2,91	3,74	1,92	3,57

Tarkastelu 2: Optimistinen arvio uuden rakennuksen markkinahinnoista	Tammela	Myyrmäki	Karakallio	Lehtomäki
Keskihintataso, 1970-I [€/ht ²]	2 750	2 515	2 320	970
Keskihintataso, uudet [€/ht ²]	3 700	3 700	3 700	3 000
Uuden ja vanhan hintatasoero [€/ht ²]	950	1 185	1 380	2 030
Purkukustannus [€/ht ²]	100	100	100	100
Uudisrakentamisen kustannus [€/ht ²]	2 500	2 500	2 500	2 500
Uuden rak.kustannus vanhaa rakennusta korvaavilta neliöiltä [€/ht ²]	5 350	5 115	4 920	3 570
Tappio vanhaa rakennusta korvaavilta neliöiltä [€/ht ²]	-1 650	-1 415	-1 220	-570
Kate vanhan rakennuksen koon ylittäviltä neliöiltä [€/ht ²]	1 200	1 200	1 200	500
Korvaavan uuden minimikoko [kertaa vanhan koko]	2,38	2,18	2,02	2,14

Tarkastelu 3: Pessimistisempi arvio uuden rakennuksen markkinahinnoista	Tammela	Myyrmäki	Karakallio	Lehtomäki
Keskihintataso, 1970-I [€/ht ²]	2 750	2 515	2 320	970
Keskihintataso, uudet [€/ht ²]	3 200	3 200	3 200	2 600
Uuden ja vanhan hintatasoero [€/ht ²]	450	685	880	1 630
Purkukustannus [€/ht ²]	100	100	100	100
Uudisrakentamisen kustannus [€/ht ²]	2 500	2 500	2 500	2 500
Uuden rak.kustannus vanhaa rakennusta korvaavilta neliöiltä [€/ht ²]	5 350	5 115	4 920	3 570
Tappio vanhaa rakennusta korvaavilta neliöiltä [€/ht ²]	-2 150	-1 915	-1 720	-970
Kate vanhan rakennuksen koon ylittäviltä neliöiltä [€/ht ²]	700	700	700	100
Korvaavan uuden minimikoko [kertaa vanhan koko]	4,07	3,74	3,46	10,70

5.6.6 Taloyhtiö tarvitsee strategian

Kiinteistön kunnossapitoon ja perusparantamiseen liittyvät valinnat eivät ole yksiselitteisiä. Siksi taloyhtiö tarvitsee strategian, johon pohjautuen päätökset tehdään. Ilman strategian määrittelyä päätöksiä on vaikea tehdä, koska harvoin on yhtä oikeaa ratkaisua. Optimaalinen ratkaisu riippuu asetetuista tavoitteista. Taloyhtiön strategiana voi olla esimerkiksi:

- **Rakennuksen laatutason nostaminen** (perusparantaminen), jolloin kiinteistöä kehitetään nykyaikaisemmaksi ja pyritään nostamaan sen arvoa.
- **Laatutason säilyttäminen** (peruskorjaaminen), jolloin kiinteistön laatutaso pyritään pitämään alkuperäisellä tasollaan ja säilyttämään arvo.
- **Kiinteistön pitäminen asumiskelpoisena** (minikorjaaminen), jolloin remonteja toteutetaan suunnitellusti, mutta minimiperiaatteella, niin että laatutaso säilyy hyväksyttävällä tasolla. Tällainen strategia voi olla toimiva esimerkiksi matalan markkinahinnan alueilla, joilla arvonnousu on epävarmaa ja suurempien korjausten rahoittaminen esimerkiksi lisärakentamisesta saatavilla tuloilla ei ole mahdollista.
- **Kiinteistön alasajo** (ei tehdä mitään), jolloin tähdätään siihen, että kiinteistö poistetaan käytöstä. Asunto-osakeyhtiöissä tällaisen strategian valinta on usein taloudellisesti ky-

seenalaista, mutta siihen voidaan ajautua joillakin muuttotappioalueilla. Mikäli välttämättömiä korjauksia ei tehdä, rakennus muuttuu jossain välissä käyttökelvottomaksi ja menettää arvonsa. Koska kukaan ei osta käyttökeltvotonta asuntoa, osakkaat menettävät käytännössä sijoituksensa.

- **Kiinteistön purku ja uuden rakentaminen.** Jos kiinteistö on huonokuntoinen ja korjaustarpeet ovat suuret, voi vanhan purku ja uuden rakentaminen olla korjaamista kannattavampi vaihtoehto. Edellyttää sitä, että tonteista on kysyntää ja asunnoista ollaan valmiita maksamaan riittävän korkea hinta kyseisellä alueella. Tällöin esimerkiksi kiinteistökehittäjä voi olla halukas ostamaan koko taloyhtiön osakkeet.

Kun strategiasta on päätetty, päätösten tekeminen helpottuu, sillä erilaisilla strategioilla toimenpiteiden kannattavuus on erilainen. Kuvassa 43 on esitetty taloudellisen ja strategisen analyysin integraatiomatriisi (Virtanen & Tuomaala 2011), jonka avulla voidaan yhdistää strategisen yhteensopivuuden analyysi taloudelliseen tarkasteluun. Esitetyn viitekehyksen mukaan toimittaessa strategian mukaiset ja taloudellisesti kannattavat toimenpiteet hyväksytään ja strategiaa tukemattomat ja samalla taloudellisesti kannattamattomat toimenpiteet hylätään. Sen sijaan toimenpiteet, jotka eivät tue strategiaa, mutta ovat taloudellisesti kannattavia, hyväksytään siinä tapauksessa, ettei tarjolla ole kannattavia strategisia sijoitusvaihtoehtoja. Strategiaa tukevien mutta taloudellisesti kannattamattomien toimenpiteiden tilanne arvioidaan tapauskohtaisesti uudelleen. Integraatiomatriisi tarjoaa suuntaviivat päätöksenteolle.

Voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki edellyttää asunto-osakeyhtiöiden hallituksilta kunnossapitotarpeen selvittämistä ja sen esittämistä yhtiökokoukselle. Lain edellytykset täyttyvät, kun annetaan lista seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarpeista sekä arvioidaan niiden toteutusajataulu. Näiden lisäksi on listattava suoritettavat korjaustoimenpiteet ja niiden toteutusajankohdat. Taloudellisen kiinteistönpidon kannalta on kuitenkin oleellista, että taloyhtiöiden kunnossapitosuunnitelma perustuu esimerkiksi asiantuntijan tekemään kuntoarvioon. Kunnossapitosuunnitelman aikajänteeksi olisi hyvä ottaa kymmenen vuotta ja tämän lisäksi tehdä vielä toinen pidemmän aikavälin arvio, jotta toteutettavista ratkaisuista tulisi mahdollisimman elinkaaritaioudellisia ja toisaalta myös tulevat tarpeet osattaisiin huomioida jo hyvissä ajoin.

Rakennuksen korjaamisen rahoituksen mahdollistamiseksi yleistä käytäntöä olisi hyvä uudistaa niin, että taloyhtiöt velvoitettaisiin keräämään tasaisesti varoja koko rakennuksen elinkaaren ajan ja näin varautumaan tuleviin korjaustarpeisiin. Tämä vähentäisi yllättävien korjausten aiheuttamia taloudellisia paineita.

Oletetaan rakennusosien uusintakustannusten arviointia varten, että rakennuksen teknista-loudellinen käyttöikä on keskimäärin 50 vuotta (Myyryläinen 2003), 30 % rakennuksesta on kulumattomia osia (RIL 260-2012), kuten runko, ja että 23 % (pinnat ja kalusteet) on osakkeenomistajien omassa hallinnassa (Haahtela & Kiiras 2012). Tällöin jää 47 %:n osuus, jonka uusintakustannuksiin tulisi varautua taloyhtiötasolla etukäteen. Rakennusosien uusimiseen kuluisi vuosittain keskimäärin 0,94 % rakennuksen jälleenhankinta-arvosta. Oletetaan jälleenhankinta-arvoksi 2 300 €/h²m², jolloin vuosittain pitäisi kerätä tulevia korjauksia varten 22 €/h²m². Tämä tarkoittaisi 1,80 €/h²m²/kk. Rakennuksen ns. ylläpitävä korjaaminen on välttämätöntä, jotta turvataan riittävä laatu-taso ja saavutetaan rakennusosien elinkaaren pituus. Myyryläisen (2003) mukaan tyypillisen hyvin hoidetun asunto-osakeyhtiön kunnossapitokustannukset ovat luokkaa 0,2 % jälleenhankinta-arvosta, jolloin ylläpidosta aiheutuva kustannus edellä mainituilla oletuksilla olisi 2,16 €/h²m²/a eli 0,18 €/h²m²/kk. Edellisillä oletuksilla tuleviin korjauksiin täysimääräisesti etukäteen varautuminen aiheuttaisi seuraavanlaisia kustannuksia erikokoisissa asunnoissa:

- yksiö (30 m²) → 54 €/kk + 5 €/kk = 59 €/kk → 708 €/vuosi
- kaksio (56 m²) → 101 €/kk + 10 €/kk = 111 €/kk → 1 332 €/vuosi
- kolmio (75 m²) → 135 €/kk + 14 €/kk = 149 €/kk → 1 788 €/vuosi
- neljä huonetta (82 m²) → 148 €/kk + 15 €/kk = 163 €/kk → 1 956 €/vuosi.

STRATEGINEN YHTEENSOPIVUUS	KORKEA	ARVIOI UUELLEEN	HYVÄKSY
	ALHAINEN	HYLKÄÄ	HYVÄKSY, JOS KANNATTAVIA STRATEGISIA INVESTOINTI- VAIHTOEHTOJA EI OLE TARJOLLA
		ALHAINEN	KORKEA
		TALOUDELLINEN TUOTTO	

Kuva 43. Taloudellisen ja strategisen analyysin integraatiomatriisi (Virtanen & Tuomaala 2011).

Edellä mainittu yksinkertaistettu esimerkki osoittaa, että tasaisestikin kerättynä korjaamiseen tarvittavat eurot muodostavat merkittävän menoerän. Varautuminen etukäteen mahdollistaa asumismenojen tasaamisen. Koska korjaamisessa on kyse merkittävistä kustannuksista, niiden tuleminen eteen yllättäen aiheuttaa väistämättä taloudellista painetta. Yleiseen tietoisuuteen pitäisikin saada, että myös taloyhtiöiden kunnosta pitää huolehtia suunnitelmallisesti ja se ei onnistu ilman, että siihen sijoitetaan euroja.

Nykyisessä tilanteessa lisärakentaminen voi tarjota osalle taloyhtiöistä mahdollisuuden rahoittaa suuria peruskorjauksia ja pitää vastikkeet kohtuullisina, vaikka korjaustarpeisiin ei ole varauduttu etukäteen. Kun nämä potentiaaliset tilaisuudet on käytetty, vastaavia rahoitusmahdollisuuksia ei enää välttämättä tule tulevaisuudessa eteen.

5.7 Johtopäätökset ja toimintasuositukset

Täydennys- ja korjausrakentamisen taloudelliset perusteet riippuvat siitä, kuinka paljon uutta rakennetaan, puretaanko vanhaa vai ei, kuinka ammattitaitoisesti ja paikan olosuhteet huomioon ottaen täydennysrakennushankkeet suunnitellaan sekä siitä toteutetaanko samalla muitakin ympäristönparannustoimia ja lisääntyvätkö alueen palvelut. Lopputulokseen vaikuttavat sekä kustannukset että ympäristön laadun ja sitä kautta asuntojen ja kiinteistöjen arvon muutokset.

Täydennys- ja lisärakennushankkeen kustannukset kasvavat, jos esimerkiksi lisäasukkaiden edellyttämät pysäköintijärjestelyt edellyttävät maanalaisia ratkaisuja. Kunnan talouden kannalta täydennysrakentaminen on yleensä huomattavasti edullisempaa kuin uusien alueiden rakentaminen johtuen säästyneistä perusrakennusinvestoinneista.

Nykyisten rakennusten korjauskustannuksiin vaikuttaa ensisijaisesti se, kuinka hyvässä kunnossa kiinteistöä on aiempina vuosina pidetty. Kalliit korjaustoimet ovat usein seurausta aiemmin laiminlyödyistä kunnossapidosta. Myös korjaustoimille asetettu tavoitetaso vaikuttaa kustannuksiin. Huomattavasti normaalitasoa parempi laatutaso lisää kustannuksia, mutta myös markkina-

arvoa. Nettovaikutus on arvioitava aina tapauskohtaisesti. Korjauskustannusten kattaminen on kuitenkin mahdollista täydennysrakentamisen kautta, esimerkiksi rakennusoikeutta myymällä.

Kunta voi edistää täydennysrakennushankkeen toteutumista kaavoittamalla lisärakennusoikeutta ja vähentämällä tai luopumalla maankäyttömaksusta. Myös pysäköintijärjestelyssä voidaan luoda innovatiivisia ratkaisuja, jotka perustuvat autopaikkojen todelliseen tarpeeseen, vuorokäyttöön jne.

Korjaustarpeet ja toteutetut remontit eivät näy kunnolla asuntojen markkinahinnoissa. Teknis-taloudellinen käyttöikä ei asiantuntemattomalle näy ostotilanteessa juuri mitenkään, joten näkyvät seikat saavat suuremman painoarvon. Ryhmäkorjausten avulla voidaan saada kustannussäästöjä ja muita hyötyjä ja parantaa näin hankkeiden taloudellisia toteutusedellytyksiä.

Taloyhtiöiden omistamien rakennusten purkamisen kannattavuuden edellytyksenä on, että purettavan rakennus on riittävän houkuttelevalla alueella, jotta se herättää kiinteistökehittäjien mielenkiinnon. Kiinteistökehittäjän kannalta oleellista on, että vanhan rakennuksen lunastamisesta ja purkamisesta sekä uuden rakennuksen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset pystytään kattamaan uusien asuntojen myynnillä siten, että asetettu katevaatimus saavutetaan. Tällöin tärkeänä edellytyksenä on riittävä rakennusoikeus (hankekoko).

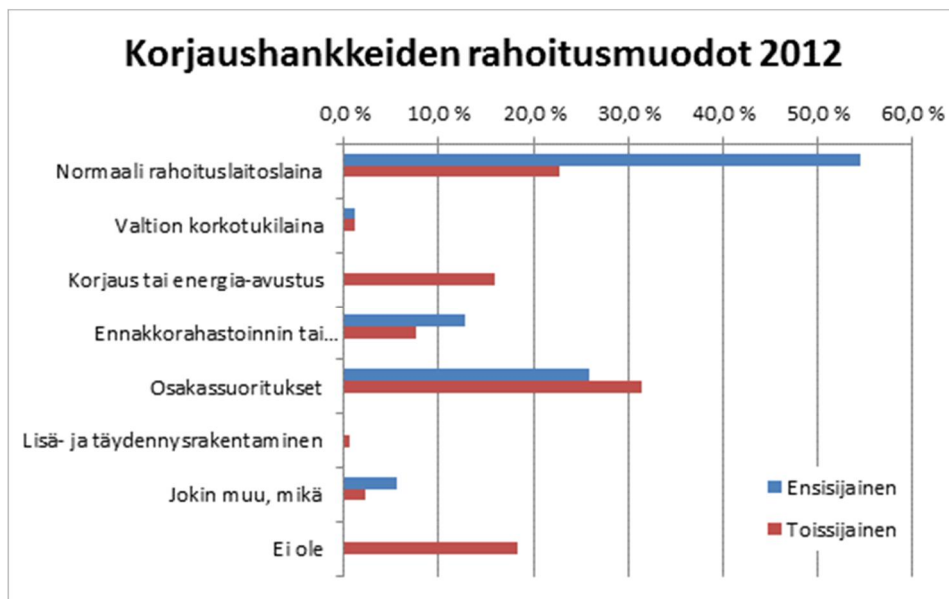
Tuleviin korjauksiin voitaisiin varautua rakennuksen elinkaaren alusta asti esimerkiksi keräämällä vuosittain n. 1 % rakennuksen jälleenhankintahinnasta (esim. rahastoimalla). Säännöksiä ja käytäntöjä tulisi silloin kehittää niin, että tämä olisi mahdollista ilman veroseuraamuksia.

6. Peruskorjaus- ja perusparannushankkeiden rahoitus

6.1 Rahoitusvaihtoehdot

Taloyhtiön suuri korjaushanke voidaan rahoittaa yhtiön omilla varoilla, korjauslainalla ja eri rahoitusvaihtoehtojen yhdistelmillä. Lisäksi haettavissa on erilaisia julkisia korjausavustuksia joko korko- tai rahoitustukina. Keinot, joita yksittäisessä taloyhtiössä korjaushankkeen rahoitukseen käytetään, riippuvat taloyhtiön tilanteesta ja yhtiössä tehdyistä valinnoista. Korjaushankkeiden rahoitusmuotoja on tarkasteltu myös julkaisussa (Rönty & Paiho 2012).

Rahoituksen saatavuus ei ole pääsääntöisesti korjaushankkeiden toteutuksen esteenä nykyisin. Osakkeenomistajien maksukyky sen sijaan voi hidastaa ja vaikuttaa korjausten toteutukseen. Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometrin mukaan (syksy 2010) yli 60 % isännöitsijöistä ja hallitusten jäsenistä oli em. mieltä vastauksissaan.



Kuva 44. Rahoitusmuotojen käyttö korjaushankkeissa (Korjausrakentamisbarometri 2012 syksy).

Suomen Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometrin (kuva 44) mukaan (2012 syksy) yli 50 % taloyhtiöiden korjaushankkeista rahoitettiin ensisijaisesti pankkilainalla ja liki 30 % osakassuorituksina. Ennakkorahastointi ja asuintalovaraus olivat kolmanneksi suosituin ensisijainen rahoitusmuoto. Toissijaisena rahoitusmuotona suosituin olivat osakassuoritukset, seuraavana pankkilaina ja kolmanneksi korjaus/energia-avustukset. Lisärakentamisella saatua toissijaista rahoitusta oli vastauksissa hieman. Taulukossa 25 on yhteenveto eri rahoitusvaihtoehdoista suuriin korjaushankkeisiin.

6.1.1 Etukäteissäästäminen

Taloyhtiö voi varautua tulevan korjausurakan menoihin keräämällä osakkeenomistajiltaan varoja etukäteen ennen korjaushankkeen toteutusta. Käytävissä on kaksi vaihtoehtoista mallia: rahastointimenettely (ennakkorahastointi) ja asuintalovaraus. Etukäteissäästämällä korjaushankkeen vaikutusta rahoitusvastikkeeseen voidaan jakaa pitemmälle ajalle, kun säästäminen aloitetaan riittävän ajoissa.

Rahastointimenettely

Rahastointimenettelyssä yhtiö perii osakkailtaan suorituksia, jotka eivät ole taloyhtiölle veronalaista vastiketuloa vaan saatua verovapaata pääomasijoitusta. Säästövaiheessa osakkaiden maksamat suoritukset kirjataan yhtiön taseessa omaan pääomaan yhtiökokouksen päättämällä tavalla, yleensä joko "Rakennusrahasto" tai "Perusparannusrahasto" taikka vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain mukaiseen "Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto" -tiliryhmiin. Kirjanpitolautakunta (Työ- ja elinkeinoministeriö, Kirjanpitolautakunta 2010) suosittelee, että rahastoidut vastikkeet esitetään tuloslaskelmassa bruttomääräisinä ja niiden rahastointi vastiketuo- ja oikaisevana omana rivinään tuloslaskelmassa.

Taulukko 25. Taloyhtiön suuren korjaushankkeen rahoitusvaihtoehtoja.

Korjaus- ja perusparannushankkeiden rahoitusvaihtoehdot	Rahoituksen ominaisuuksia	Riskit/heikkoudet/kysymykset
Etukäteissäästäminen + rahastointi	As.oy:n päätös yhtiökokouksessa etukäteen. Etukäteissäästöjä voidaan kerätä enintään 5 v., jonka jälkeen ne voidaan tulkita veronalaisiksi tuloksi.	Korkotuotto säästöajalta? Vuokra-asunnon omistaja ei voi vähentää korjauskuluja verotuksessaan. Käytävä 5 v. aikana, edellyttää hyvää etukäteissuunnittelua.
Etukäteissäästäminen ja asuintalovaraus	As.oy:n yhtiökokous hyväksyy tilinpäätöksen. 3 500 €–68 €/m ² /v max. 10 v. ajan	Korkotuotto säästöajalta? Vuokra-asunnon omistaja voi vähentää maksamansa vastikkeen verotuksessaan. Korjaushankkeiden ja tilinpäätösten suunnittelun tarve.
Osakkaiden hankeosuussuoritukset	Osakkeenomistaja valitsee hankeosuussuorituksen tai rahoitusvastikkeen. Osakaskysely hankeosuussuorituksista/rahoitusvastikkeista.	Tarvitaan myös pankkilainaa, jos osa osakkeenomistajista haluaa maksaa rahoitusvastiketta hankeosuussuorituksen sijaan.
Pankkilaina	Hankesuunnitelman esittely pankille.	Korkotaso vaihtelee. Muut lainanehdot?
Korjausavustukset	Valtion budjettiin sidottuja. Avustuskohteet ja -määrät vaihtelevat. % -osuus korjaushankkeen tai osatehtävän kokonaiskuluista.	Varmuus hakemuksen käsittelyn jälkeen. Kustannukset todennettava.
Energiansäästöpalvelut (ESCO)	Korjauskuluja maksetaan energiansäästöillä.	Suomessa puuttuu palvelutarjonta asuntosektorille
Yhtiön omaisuuden myynti: tontti tai huoneistoja	Rahoitus varmistuu hankekehityksen myötä. Ei ole kaikille mahdollinen ja suuri vaihtelu eri yhtiöiden välillä.	Edellyttää kiinteistökehitystä ja kaavoitusta. Markkinariskejä. Myyntitulon veronalaisuus. Pysäköintijärjestelyt.
Suunnattu osakeanti. Uusia asuntoja rakennetaan osaksi entistä yhtiötä	Rahoitus varmistuu hankekehityksen myötä. Ei ole kaikille mahdollinen ja suuri vaihtelu eri yhtiöiden välillä.	Ei ole veronalaista tuloa. Edellyttää kiinteistökehitystä ja kaavoitusta. Markkinariskejä. Pysäköintijärjestelyt.
Yhtiön tontin vuokraus ulkopuoliseen lisärakentamiseen	Ei mahdollinen kaikille yhtiöille.	Edellyttää kiinteistökehitystä ja kaavoitusta. Markkinariskejä.
Vuokratontin osan luovutus takaisin tontin omistajalle.	Tarvitaan tontin omistajan päätös. Tontin sovellettava lisärakentamiseen. Riippuu kunnasta ja tontista. Neuvottelu tontin omistajan kanssa.	Taloyhtiön pysäköinnin ja pihan uudelleenjärjestely?

Etukäteissäätämistä voi tapahtua enintään viiden vuoden ajan. Jos säästöaika on tätä pidempi, voidaan verotuksessa poiketa kirjanpidossa tehdystä rahastoinnista siten, ettei rahastoituja varoja pidetä taloyhtiölle saatuna verovapaana pääomasijoituksena vaan veronalaisena tulona. Tämä todetaan aina jälkikäteen, ja siten se voi johtaa verotettavan tulon syntymiseen taloyhtiölle verotuksen oikaisuna verovelvollisen vahingoksi.

Yhtiökokouksen on päätettävä rahastoinnista jo tilikauden aikana etukäteen. Rahastointipäätöstä ei voi tehdä jälkikäteen tilikauden jo päätyttyä, esimerkiksi tilinpäätöksen vahvistavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa. Rahastoinnista voidaan päättää etukäteen myös useamman tulevan tilikauden osalta.

Rahastointimenettelyyn liittyy verotuksessa myös vaatimus menojen aktivoinnista kirjanpidossa. Jos rahastoinnilla on kerätty varoja etukäteen säästöön esimerkiksi julkisivuremonttia varten, on kyseisen urakan menoista aktivoitava taseeseen (rakennuksen arvoon) vähintään se määrä, joka vastaa hanketta varten rahastoituja (tai myöhemmin rahoitusvastikkeista/lainaosuussuorituksista rahastoitavia) varoja. Rahastointimenettelyä käytettäessä ei korjausmenoja voida siten vähentää vuosikorjauskuluna rahastoitavaa määrää vastaavalta osuudelta.

Asuintalovaraus

Asuintalovaruudesta säädetään asuintalovarausta koskevassa laissa (846/1986). Varaus on luonteeltaan kirjanpidossa tehtävä ennenaikainen kulukirjaus eli tulevaa kuluja vähennetään jo ennen menon tosiasiallista syntymistä. Asuintalovaruksen käyttämisestä ei tarvitse päättää etukäteen yhtiökokouksessa. Varaus on verotuksessa hyväksyttävällä tavalla muodostettu, jos se tehty kirjanpidossa ja yhtiökokous vahvistaa tilinpäätöksen, johon varaus sisältyy. Asuintalovaruksen käyttöaika on kymmenen vuotta ja käyttökohteet laajat. Varaus soveltuu niin taloyhtiön juoksevien hoitokulujen kuin perusparannus- ja korjausurakoidenkin menojen kattamiseen. Korjausurakoiden menojen osalta rahastointimenettelyyn liittyvää menojen aktivointivelvoitetta ei ole.

Asuintalovaruksen vuotuinen minimimäärä on nyt 3 500 euroa ja enimmäismäärä on 68 €/ pinta-ala-m². Koska varausta voidaan muodostaa kymmenen vuoden ajan, on sen kumulatiivinen enimmäismäärä 680 €/ pinta-ala-m². Jos taloyhtiön tilikausi muodostuu asuintalovaruksen takia tappiolliseksi, varauksesta syntyneitä tappiota ei verotuksen tappiontasausjärjestelmässä hyväksytä. Asuintalovaraus ei kerrytä myöskään korkotuottoa säästöille.

Vaihtoehdot osakkaan kannalta

Taloyhtiön etukäteissäätämiseen valitsema tuloksenjärjestelykeino vaikuttaa myös osakkaiden verotukseen tilanteessa, jossa osakkaalla on oikeus vähentää omassa verotuksessaan yhtiölle maksamia suorituksia. Tämä koskee vuokranantajaosakkaita ja niitä osakkaita, jotka käyttävät huoneistoaan muussa tulonhankkimiskäytössä esimerkiksi liikehuoneistona omassa elinkeinotoiminnassaan.

Rahastointimenettelyssä osakkaan maksama suoritus on pääomasijoitus taloyhtiöön. Tällainen suoritus on osakkaan verotuksessa osa huoneisto-osakkeen hankintamenoa, joten sitä ei voida vähentää esimerkiksi huoneistosta saadusta vuokratulosta. Taloyhtiön rahastoima suoritus vaikuttaa osakkaan verotuksessa vasta huoneiston myyntihetkellä huoneiston myynnistä syntyvän luovutusvoiton tai -tappion laskennassa. Tämä koskee myös osakkaan omassa käytössä olevan huoneiston myyntitilannetta, jos asuntoa ei ole käytetty omana vakituisena asuntona siten, että se voitaisiin verovapaasti myydä.

Asuintalovaruksen avulla kerätyt säästöt syntyvät taloyhtiön tuloslaskelmassaan tulouttamista vastikkeista. Säästöä syntyy, koska vastiketuetot ovat yhtiön kuluja suuremmat. Jotta yhtiöllä ei kuitenkaan menisi veroja, kirjanpidossa muodostetaan tilinpäätösvaiheessa varaus (etukäteen tehtävä kulukirjaus), jolloin kirjanpidollista voittoa tilikaudella ei synny. Kerätyt vastikkeet tuloutetaan taloyhtiössä, jolloin huoneiston ollessa tulonhankkimiskäytössä osakas voi vähentää ne esimerkiksi vuokra- tai liiketulostaan.

Etukäteissäätämisen käyttöön liittyy tulevien korjaustarpeiden selvittäminen ja ennakointi. Osakkailta kerätyt säästöt voivat muuttua yhtiöille veronalaiseksi tuloksi, ellei niitä käytetä oikealla tavalla ennen määräajan päättymistä. Asuintalovarauksen kymmenen vuotta on kuitenkin sen verran pitkä aika, että korjaushankkeita yleensä ehditään toteuttaa, vaikka niiden ajoituksesta ei olisi tarkempaa suunnitelmaa alussa.

Osakkaiden hankeosuussuoritukset

Tavallisesti osakkaille tarjotaan mahdollisuus maksaa osuutensa hankkeen alkuvaiheessa yhtenä tai useampana eränä remontin edetessä. Näillä varoilla yhtiö rahoittaa hanketta osuutensa suorittaneiden osakkaiden osalta ja ottaa lainaa vain niiden osakkaiden osalta, jotka hankeosuuttaan eivät maksa etukäteen.

Hankeosuussuorituksia vastaanotettaessa on varmistuttava siitä, että osakkaat rahoittavat hankkeen yhdenvertaisesti oikean vastikeperusteen mukaan. Jos korjaushankkeen budjetti muuttuu esimerkiksi ennakoimattomien lisätöiden takia, hankeosuutensa etukäteen suorittaneet ovat velvollisia osallistumaan lisäkustannusten rahoittamiseen esimerkiksi lisähankeosuussuorituksella. Jos korjausrakan kustannukset taas alittavat hankeosuuksien perusteena olleet menot, on osakkaiden ylisuuret hankeosuudet myös oikaistava.

Hankeosuussuoritus on vuokranantajaosakkaalle maksuvuoden vähennyskelpoista vastiketta, jos taloyhtiö ilmoittaa suoritukset tulonaan. Jos hankeosuussuoritukset yhtiökokouksen asianmukaisella päätöksellä rahastoidaan taloyhtiössä, osakkaan verotuksessa on tällöin kyse huoneisto-osakkeiden hankintamenoon luettavasta erästä.

Moni hankeosuuden maksavista osakkaista rahoittaa maksamansa suorituksen henkilökohtaisella pankkilainalla. Tällaisen lainan korot on katsottu henkilöverotuksessa yleensä vähennyskelpoiseksi, kun huoneistoa käytetään omana vakituksena asuntona (asuntovelka oman asunnon peruskorjaukseen) tai huoneisto on tulonhankkimiskäytössä (esim. vuokratuloihin kohdistuva tulonhankkimisvelka).

6.1.2 Yhtiön omaisuuden myynti

Suuria korjaushankkeita voidaan rahoittaa myös myymällä yhtiön omaisuutta. Taloyhtiön hallussa olevien valmiiden huoneistojen ”myynti” osakashallintaan, esimerkiksi talonmiehen asunto tai yhtiön hallussa olevat katutaso liikehuoneistot, tarjoavat rahoitusmahdollisuuden. Muitakin tiloja voidaan suuren korjaushankkeen yhteydessä mahdollisesti kehittää, esimerkiksi muuttamalla yhtiön hallinnassa olevia varastotiloja myytäviksi huoneistoiksi. Jos yhtiöllä on käyttämättömää rakennusoikeutta, voidaan sitä myydä esimerkiksi ullakkorakentamiseen. Yhtiön hallussa olevan tilan myynti osakashallintaan tapahtuu suunnatulla osakeannilla. Taloyhtiöön tulee silloin uusia osakashallinnassa olevia huoneistoja. Uusien osakkeiden merkintähintana saadut varat ovat yhtiölle verovapaata pääomasijoitusta.

Jos taloyhtiöllä on suuri tontti ja käyttämättömää rakennusoikeutta, voidaan tontti lohkoa kahteen osaan ja myydä uusi tontti rakennusoikeuksineen esimerkiksi rakennusliikkeelle. Tällaisesta omaisuuden myynnistä saatu tulo on yhtiölle veronalaista tuloa. Omaisuudesta saadusta myyntihinnasta ei kuitenkaan veroteta erikseen, vaan myyntitulo on myyntitilikauden tuloa muiden tulojen ohessa. Jotta yhteisöveroa ei tarvitse maksaa, on riittävä määrä vähennyksiä saatava kyseiselle tilikaudelle esim. peruskorjaushankkeesta.

Hyvin harvoilla vanhoilla taloyhtiöillä on paljon käyttämättömää rakennusoikeutta. Myytävän lisärakennusoikeuden hankkimiseksi tarvitaan tontin uudelleenkaavoitus. Kun vireillä ollut kaava on tullut lainvoimaiseksi, voidaan kaavoituksella saatu lisärakennusoikeus ja osa tontista myydä ulkopuoliselle rakennusliikkeelle. Taloyhtiön lisärakentamisesta saama nettohyöty riippuu pysäköinnin uudelleenjärjestelystä, kunnan maankäyttömaksusta, tontin sijainnista ja asuntojen kysynnästä markkinoilla. Merkittävän lisärahoituksen hankkiminen korjaushankkeiden rahoitukseen

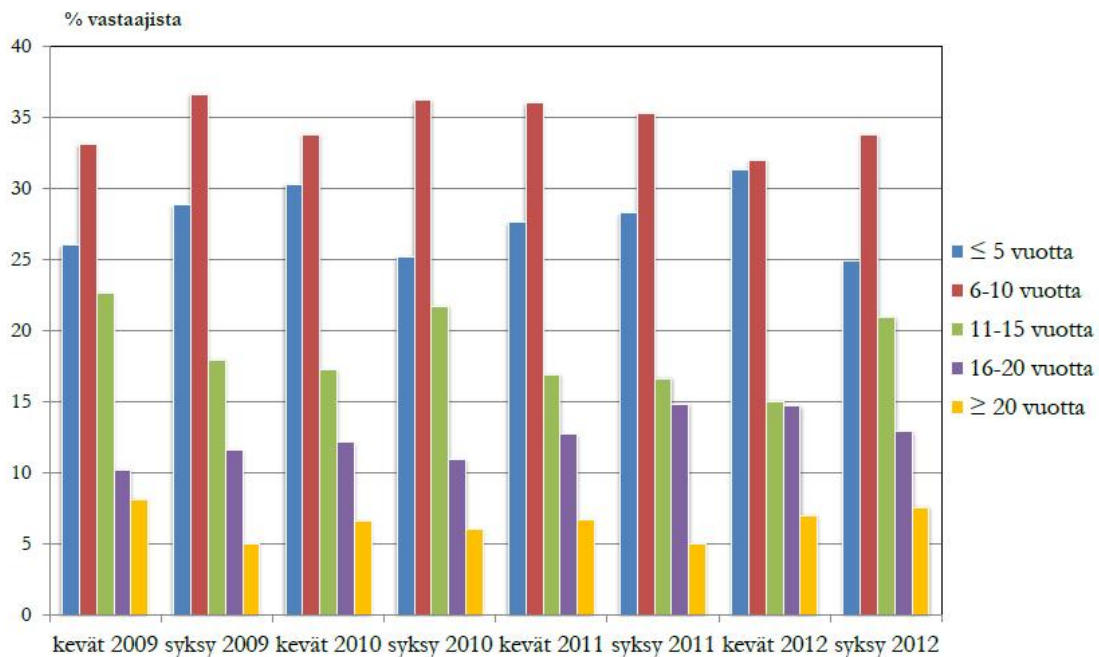
myymällä osa tontista rakennusoikeuden kanssa on yhtiökohtainen kysymys ja edellyttää selvitystä lisärakentamisen mahdollisuudesta ja kannattavuudesta ennen lisärakennushankkeeseen ryhtymistä. Oleellisena asiana on myös varmistaa se, että veronalaisen myyntitulon vastapainoksi saadaan tilinpäätökseen riittävän määrä vähennyksiä.

6.1.3 Korjaushankkeiden lisärahoitus

Lainamarkkinat ovat olleet viime vuosina suuressa muutoksessa kansainvälisen finanssikriisin puhkeamisen jälkeen. Suomessa lainojen korot ovat kuitenkin pysyneet matalalla. Taloyhtiöiden korjauslainoihin ei myöskään liity merkittäviä riskejä pankeille. Pankkien korkomarginaalit ovat nousussa ja eri pankkien välillä lainaehdoissa voi olla eroja, esimerkiksi ylimääräisten lainanhennyssuoritusten joustavuuden tai lainanhoitoon liittyvien maksujen osalta. Lainaehtoihin voi sisältyä myös pankin yksipuolinen koron nostomahdollisuus. Lainatarjousten edullisuutta on syytä arvioida kokonaisuutena, eikä valita lainaa vain koron perusteella.

Korjausurakan toteuttaminen ei saisi johtaa osakkaiden kannalta kohtuuttomaan vastikerasituksen nousuun. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että välttämättömät uudistukset jätettäisiin tekemättä vaan esimerkiksi lainarahoitusta käytettäessä sitä, että laina-ajat neuvotellaan riittävän pitkiksi. Jos korjausvelkaa on kertynyt runsaasti ja korjaustoimia tehdään remontin yhteydessä paljon kerralla, voivat lainan takaisinmaksuajat pidentyä kohtuulliseen rahoitusvastikkeeseen pyrittäessä useisiin kymmeneen vuosiin.

Korjauslainan laina-aika



Kuva 45. Asunto-osakeyhtiöiden korjauslaitojen pituudet (Suomen Kiinteistöliitto2012).

Asunto-osakeyhtiöillä on mahdollisuus saada perusparannuslainoihin valtion korkotukea. Korkotuen ehdoista ja määristä saa tarkempaa tietoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARasta.

Korjaushankkeiden lainojen suuruudet ja laina-ajat riippuvat korjaushankkeiden koosta ja rahoitusmarkkinoiden tilanteesta. Pisimmät laina-ajat taloyhtiöiden korjaushankkeissa ovat yli 20 vuotta (kuva 45).

6.1.4 Korjausavustukset

Korjaushankkeisiin on saatavissa julkista tukea korjaus- ja energia-avustuksina. Avustettavat toimenpiteet ja avustukset vaihtelevat eri vuosina. Ohjeet korjausavustusten hakemiseen, myöntämiseen ja maksamiseen antaa kunnille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). Avustusten myöntämisestä vastuullisena viranomaisena kunnan tulee huolehtia tiedottamisesta niin, että korjaus-, energia ja terveyshaitta-avustuksiin mahdollisesti oikeutetut hakijat voivat saada tietoonsa avustusten hakemista ja myöntämisestä koskevat seikat. Hakemukset jätetään kunnan viranomaiselle. Kunnat huolehtivat myös ARAn päätösvaltaan kuuluvien avustusten haettavaksi julistamisesta.

Valtion ARAn kautta jaettavien avustuksien lisäksi voi olla täydentäviä kuntien myöntämiä avustuksia.

6.1.5 Energiansäästöpalvelut (ESCO)

Suomessa on jonkin verran toteutettu energiansäästökorjauksia siten, että korjaukset ja energiakustannukset maksetaan kokonaan tai osittain saavutettavilla säästöillä (Motiva). Hankkeita on toteutettu ensisijaisesti teollisuudessa ja kaupan sekä jonkin verran kuntapuolen kiinteistöissä ja energiantuotantolaitoksissa. ESCO-hankkeet ovat voineet saada myös investointitukia. Tavanomaisen tekniikan tuki energiansäästöhankkeisiin on enintään 20 % energiatehokkuussopimukseen liittyneille yrityksille ja yhteisöille. Mikäli energiatehokkuussopimukseen liittynyt yritys tai yhteisö toteuttaa tavanomaisen tekniikan hankkeen ESCO-palvelulla, on tuki enintään 25 % (2012) (Motiva: <http://www.motiva.fi/toimialueet/energiakatselmustoiminta/esco-palvelu>).

ESCO- tyyppinen energiakorjausten rahoitus ja toteutus on periaatteessa hyödynnettävissä myös asunto-osakeyhtiöissä. Energiataloudellisten korjaustoimien kannattavuus paranee pääsääntöisesti, kun niitä toteutetaan muiden välttämättömien korjaustoimien yhteydessä. ESCO-hanke tulisi siksi kytkeä osaksi taloyhtiön laajempaa korjaushanketta. Jotta ESCO-toiminta voisi yleistyä taloyhtiöiden energiakorjauksissa, tulisi taloyhtiön valita korjaushankkeensa toteuttajaksi yrityksiä, jotka ovat valmiita tarjoamaan energiakorjauksia ESCO-palveluna ja liittämään ne osaksi muita korjaustoimenpiteitä.

Englannissa on kehitetty asuinrakennusten energiakorjausmarkkinoille Green Deal -palvelua, joka periaatteeltaan ESCO-tyyppinen. Ajatuksena on se, että rekisteröidyt Green Deal -yritykset suunnittelevat ja toteuttavat energiansäästötoimet asiakkaille. Asiakas maksaa korjausinvestoinnin, rahoituskulut ja energiakulut energiatoimittajalle samalla laskulla. Laskua pienentää alentunut energiankulutus (Department of Energy and Climate Change. 2010).

6.1.6 Rahoituksen kehittämismahdollisuudet korjaushankkeissa

Taloyhtiöiden suurien peruskorjaus- ja perusparannushankkeiden esteenä on enää harvoin rahoituksen riittämättömyys. Taloyhtiöillä on käytettävissään mahdollisuus kerätä rahoitusta etukäteen ja hakea lainaa pankista. Osalla taloyhtiöistä on mahdollisuus myös realisoida ja jalostaa omaisuuttaan. Ensisijaisesti kysymys on siitä, kuinka suuri rahoitusvastikkeesta tulee osakkeenomistajien kannalta, ja kuinka pitkä on korjaushankkeen rahoitusvastikkeen maksuaika.

Etukäteissääästämisessä asuintalovaraus on joustava ja sen kymmenen vuoden käyttöaika lienee riittävä. Asuintalovaraus on edullinen myös vuokranantajaomistajille, joilla on mahdollisuus vähentää korjauskulut verotuksessaan. Laki asuintalovarauksesta on vuodelta 1986 ja varauksen suuruus oli alussa vuoteen 1991 asti noin 17 € (100 mk/pinta-ala-m²), jonka jälkeen se nousi nykyiseen 68 €/ pinta-ala – m² /v., ja on pysynyt samana jo parikymmentä vuotta. Asuintalovarauksen tarkistamistarve ylöspäin alkaa olla ilmeinen, koska rakennuskustannukset

ovat nousseet 20 vuoden aikana rakennuskustannusindeksin mukaan noin 1,5-kertaiseksi vuoteen 2012 mennessä (Tilastokeskus 2013).

Etukäteissääästämässä rahastoinnille verotuskäytännössä vakiintunut enintään viiden vuoden käyttöaika on lyhyehkö. Rahastoinnissa kysymys on myös siitä, saadaanko karttuville säästöille vähintään kohtuullista korkoa. Tämä koskee myös asuintalovarauksen avulla kerättyjä varoja. Nykyinen vastikkeiden keräys ja rahastointi viiden vuoden aikana edellyttää taloyhtiöiltä hyvää korjaushankkeen ennakkointia, jotta rahastopäätökset ja varojen käyttö saadaan tehtyä oikea-aikaisesti. Menettelyyn liittyy verotuksellinen epävarmuus tilanteessa, jossa korjaushankkeen toteutuminen viiden vuoden käyttöajan puitteissa ei onnistuisikaan.

Taloyhtiöillä on mahdollisuus rahastoida vain osakkeenomistajilta kerättyjä vastikkeita nyky-lainsäädännön perusteella. Tontin ja rakennusoikeuden myynnistä saatua tuloa ei ole mahdollista rahastoida. **Myyntitulon määräaikainen rahastointimahdollisuus tarjoaisi ainakin osalle taloyhtiöistä mahdollisuuden suunnitella ja käynnistää merkittäviä korjaushankkeita ja rahoittaa niitä myyntituloilla. Rahastointimahdollisuus tukisi täydennysrakentamista, joka hyödyntää merkittävältä osin olemassa olevaa infraa, ja jota pidetään kestävän kehityksen mukaisena.**

Jotta asunto-osakeyhtiö voisi rahastoida omaisuuden myyntituloja, tulisi asiasta säätää lailla. Asunto-osakeyhtiö voi kuitenkin hyödyntää suunnattua osakeantia, jonka avulla saatu rakennusoikeuden ja osakkeiden "myyntitulo" ei ole veronalaista tuloa. Uudet osakkeet tulevat silloin vanhan yhtiön osaksi.

Suomessa asunto-osakeyhtiöiden yhtiölainojen ja osakkeenomistajien henkilökohtaisten asuntolainojen lyhennysajat ovat olleet kansainvälisessä vertailussa selvästikin lyhyehköjä: 15–25 v. Pitempiä asuntolainoja on markkinoilla ollut tarjolla viime aikoina. Lyhyehkö asuntolaina tai taloyhtiölaina merkitsee sitä, että lainan takaisinmaksun jälkeen asumiskulut kohtuullistuvat 15–25 vuodeksi ennen suurien korjaushankkeiden tarvetta. Sinä aikana korjausvelka kasvaa, mutta sitä ei tiedosteta. Rahaa jää käytettäväksi muihin tarkoituksiin. Osa osakkeenomistajista ei osaa varautua kustannuksiltaan suuriin remontteihin, kun niiden aika tulee taloyhtiössä. Tämä saattaa painottaa kustannuksien minimointia laadun kustannuksella korjaushankkeiden päätöksenteossa sekä korjaushankkeiden lykkäämistä.

Taloyhtiöiden pakollinen etukäteissääästäminen jakaa mielipiteitä. Menettelytapa edellyttäisi ainakin sitä, että säästöt eivät voisi missään tilanteessa purkautua taloyhtiön veronalaiseksi tuloksi. Nykyinen viiden vuoden rahastointiaika on lyhyehkö pitkäjänteisen toiminnan kannalta. Asuintalovarauksen kymmenen vuoden käyttöaika on soveltuvampi, mutta sekin suhteutettuna lainarahalla rahoitettujen suurten korjaushankkeiden tavanomaiseen takaisinmaksuaikaan (15–25 vuotta) on viime mainittua selvästi lyhyempi. Etukäteissääästämisen avulla osakkaiden maksurasitusta voidaan kuitenkin jakaa entistä pidemmälle aikajaksolle yhdessä korjaushankkeeseen liittyvän lainan kanssa.

Osakkaiden maksurasituksen tasaamisen näkökulmasta etukäteissääästäminen korjaushankkeisiin voitaisiin aloittaa esimerkiksi silloin, kun taloyhtiön rakentamisaikainen laina on maksettu pois, jos tätä ajankohtaa aiemmin laajempaa peruskorjaustarvetta ei taloyhtiöllä ole ollut. Korjaushankkeisiin kerättävä "säästövastike" voitaisiin tällöin pyrkiä mitoittamaan esimerkiksi rakennusaikaiseen lainaan liittyvää rahoitusvastiketasausta noudatellen, jolloin osakkaiden maksurasitus säilyisi ennallaan rakennusaikaisen lainan takaisinmaksun päättyessä ja siirryttäessä "säästövastikkeen" keräämiseen.

Myös säästöön kerättyjen varojen inflaatiolta suojaavan riittävän tuoton varmistaminen on keskeinen kysymys säästämisen järjestyksen kannalta. Jos säästö pääoma hupenee varoille saatavan tuoton ollessa inflaatiota tai rakennuskustannusten nousua alhaisempi, ei säästäminen luonnollisestikaan ole järin houkutteleva vaihtoehto.

Taloyhtiöiden korjaustoiminnan markkinat ovat hyvin pirstaleiset. Kehitystä tapahtuu lähinnä laite- ja materiaaliapuolella. Taloyhtiöillä olisi mahdollisuus saada merkittäviä kustannussäästöjä korjaushankkeisiinsa, jos ryhmäkorjaustoiminta saataisiin liikkeelle ja yleistymään. Ongelmana

on ryhmäkorjaustoiminnan kokoaminen ja käynnistäminen. Julkisista avustuksista olisi hyödyllistä suunnata osa ryhmäkorjausten tukemiseen esim. avustuksena aluetason hankesuunnitteluun ja kuntotutkimuksiin. Ryhmäkorjaushankkeet tukevat myös korjauskonseptien ja -menetelmien kehittämistä.

Jos ryhmäkorjaushankkeet saisivat prosenttiperusteista lisätukea, ei avustusten määrä euroissa kasvaisi todennäköisesti juurikaan, koska ryhmäkorjaushankkeen suurempi koko alentaisi tarjoushintoja. Avustuskynnyksenä voisi olla esim. vähintään kolmen tai viiden taloyhtiön ryhmäkorjaushanke.

7. ApRemodel-pilottialueet

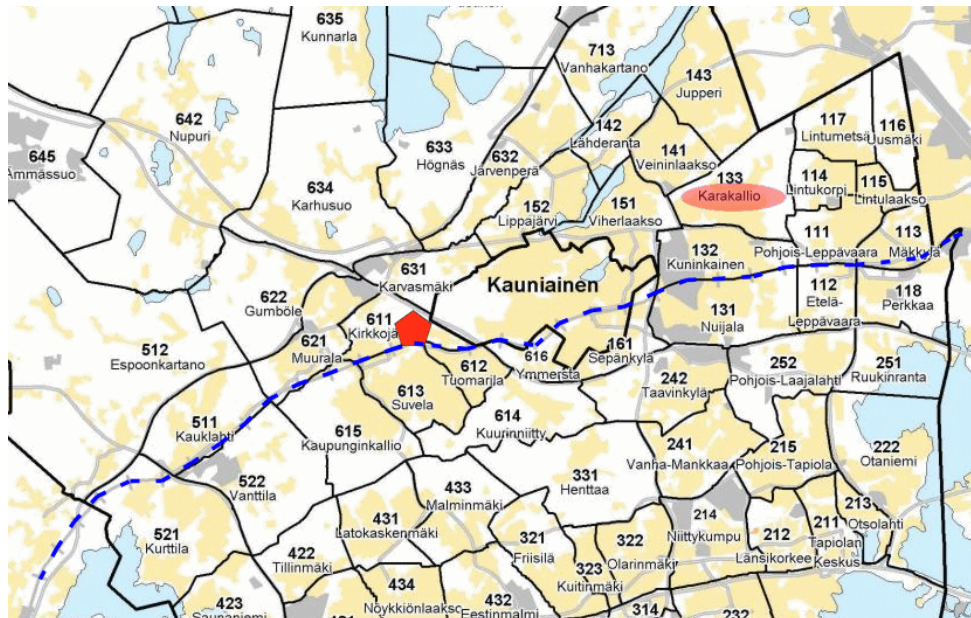
7.1 Karakallio Espoo

7.1.1 Karakallion ominaispiirteet ja lähtötiedot

Karakallion rakentamisen historia

Karakallio on Espoon itäosassa sijaitseva lähiö (kuva 46), jonka ensimmäinen vaihe on rakennettu pääosin 1960–70-luvuilla. Karakallio kuuluu Suur-Leppävaaran suuralueeseen. Asutuskanta on pääosin kerrostaloja ja rivitaloja. Karakallion eteläosassa on myös omakotitaloja, joiden rakentaminen alkoi myös jo 1960-luvulla.

Espoon maalaiskunta osti 102 hehtaarin suuruisen alueen vuonna 1956 asuntotuotantoa varten. Vuonna 1961 valtuusto nimitti Karakallioitoimikunnan valmistelemaan alueen rakentamista (Salmela 1988). Pää tavoitteena oli kunnan oma sosiaalinen asuntotuotanto ja aravarakentaminen. Rakennuskunta Haka oli tarjoutunut ostamaan alueen. Karakallioitoimikunta esitti ja sai aikaan sen, että maapohja jäi siinä vaiheessa kunnan omistukseen. Toimikunta ehdotti alueen suunnittelijaksi arkkitehtitoimisto Irma ja Matti Aaltosta. Karakallioitoimikunta muutettiin Asuntotuotantotoimikunnaksi vähän myöhemmin tehtävänänsä sosiaalisen asuntotuotannon lisääminen koko Espoon alueella.



Kuva 46. Karakallion sijainti Espoossa. Rautatie ohittaa Karakallion keskustan reilun kilometrin etäisyydellä ja lähimmät asemat ovat Kilo ja Kera. (Kartta Espoon pienalueet)

Vuonna 1963, kun Espoon maalaiskunnasta tuli kauppalaksi, Asuntotuotantotoimikunta muutti Karakallion suunnitelmaa ja päätti, että alue myydään jollekin yleishyödyllistä asuntotuotantoa harjoittavalle asuntorakentajalle tai -rakennuttajalle. Rakentajaksi valittiin Rakennuskunta Haka, jonka kanssa Espoo solmi historiansa ensimmäisen aluerakentamissopimuksen, joka perustui valtuuston hyväksymän kaavan pohjalle (Salmela 1988). Sopimus Hakan kanssa koski sekä kerrostaloja että rivitaloja. Tavoitteena oli 6 000–7 000 asukkaan alue. Alueen asemakaavat vahvistettiin 1968–1969, jonka jälkeen on tehty pienempiä asemakaavamuutoksia.



Kuva 47. Karakallion vanhasta asuinkerrostalokannasta merkittävä osa on hissittömiä nelikerroksisia taloja, joissa ensimmäinen kerros on yhteisiä tiloja.

Karakallion kerros- ja rivitalojen rakentaminen alkoi v. 1965. Rakentaminen eteni kortteli kerrallaan siten, että viimeiset talot valmistuivat v. 1972 vanhimmalla alueella (kuva 47). Ensimmäisen 1960- ja 70-luvuilla rakennetun alueen jälkeen Karakallio on täydentynyt Itäpuolelta Rastaspuiston, Leppäsillan ja Haukkakallion alueilla. Rastaspuisto on rakennettu vuosina 1993–2006 ja asukkaita siellä on 1 463. Leppäsilta on 1980-luvun pientalovaltainen alue ja asukkaita on 825, joista yli 60 % asuu Espoonkruunun vuokratiloissa. Haukkakallion pari- ja omakotitaloissa asuu noin 150 henkeä.

Asukasmäärä on Karakalliossa kasvanut vuodesta 1975 alle 500 asukkaalla, vaikka lisää on kaavoitettu 100 000 k-m² (Marttinen 2012). Asuntokuntien koon pieneneminen vanhoissa asunnoissa selittää tämän ilmiön. Jos asuntokuntien koko olisi pysynyt ennallaan, olisi asukasmäärä kasvanut noin 2 000 asukkaalla oletuksena asumisväljyys 40 h-m²/asukas.

Karakallion täydennysrakentaminen on jo vähitellen käynnistynyt (kuva 48).

Karakallion ominaisluvut

Karakallion asemakaava on varsin väljä ja rakennuksia ympäröi puusto ja erilaiset istutukset. Monet alueen rakennuksista on perustettu kalliolle, joka kumpuilevana näkyy alueella monissa kohdissa. Viheralueet ovat pääosin luonnontilaista metsää; rakennettuja puistoja on vähän.

Karakallion asuinrakennuskannan ja alueen tietoja:

- Asukasluku 5 450 vuonna 2011

- Kaupunginosan kokonaispinta-ala on n. 309 ha
- Alueen asukasväljyys on 17,6 asukasta/ha
- Karakallion ensimmäisen osan kerrostaloyhtiöiden asumisväljyys on nyt 43 h-m²/asukas
- Vanhojen kerrostalotonttien keskimääräinen maankäytön tehokkuus on 0,64 (17 kt-yhtiötä).
- Kerrostaloyhtiöissä rakennettuja autopaikkoja on keskimäärin 1 ap/94 k-m² tai 0,86 ap/asunto.
- Viheralueita Karakalliossa on 177 m² /asukas ja viheralueita on 46 % alueen pinta-alasta.

Autopaikkojen määrä on kerrostaloyhtiöissä riittävä (Marttinen 2012). Espoon liikennesuunnitteluyksikön pysäköintioppaan 2011 mukaan Karakalliossa tavoitettava autopaikkanormi olisi 1ap/80 k-m². Karakallion nykyinen autopaikkamäärä on siten hieman pienempi kuin nykyinen suositus.



Kuva 48. Karakallion keskustaan valmistui Skanskan rakentama uusi kerrostaloyhtiö vuonna 2011.

Karakallion palvelut

Karakallion keskustassa on v. 1967 valmistunut ostoskeskus ja seurakunnan kerhotiloja. Alueella toimii kaksi koulua, joista vanhempi laajennettu on Rastaaalassa. Karakallioon valmistui toinen koulu vuonna 1969. Alueen länsipäässä on vuonna 1987 valmistunut monitoimitalo.

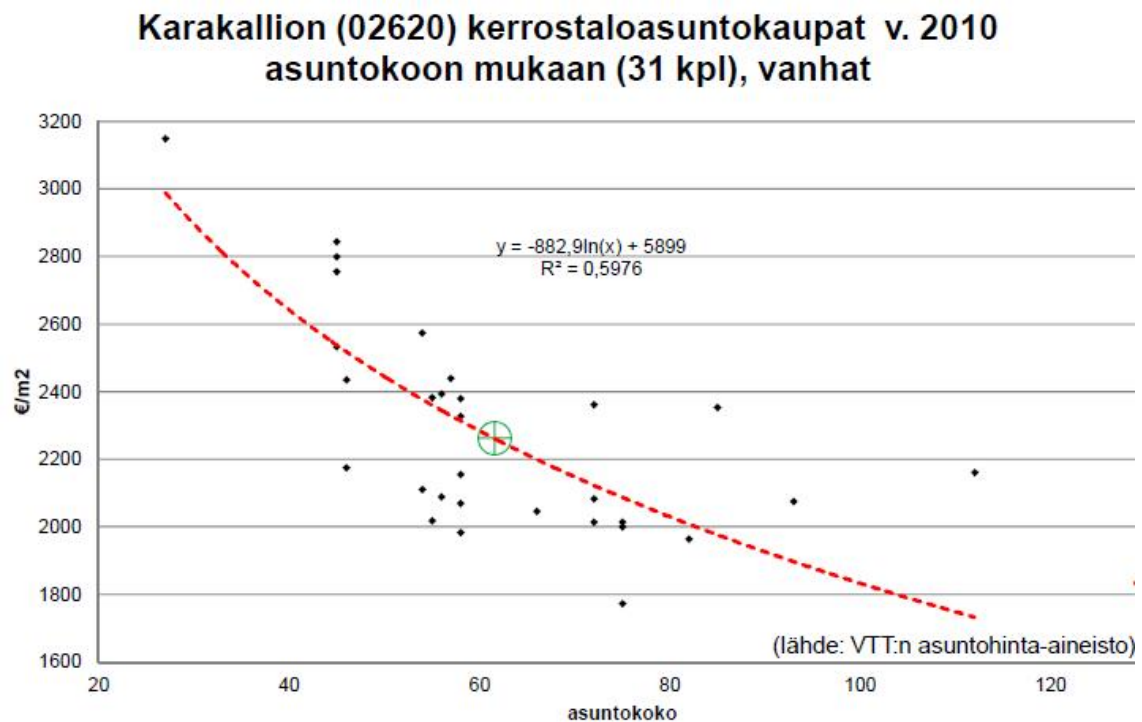
Karakallion alueella ja ympäristössä toimii Fonecta-haun perusteella yli 200 erilaista yritystä ja palvelua. Niistä voidaan mainita mm. palvelutalo, Espoon englanninkielinen leikkikoulu, asukaspuisto, kulttuurikeskus, päiväkoteja, hammaslääkäri, apteekki, neuvola, kaksi ruokakauppaa. Terveyskeskus ja laajemmat kaupalliset palvelut löytyvät Leppävaarasta noin kolmen kilometrin etäisyydeltä. Karakalliossa oli enimmillään kolme päittäistavarakauppaa yhteispinta-alaltaan yli 2 200 m². Nyt kauppiaita on kaksi, yhteispinta-alaltaan alle 1 500 m². Karakallion taloyhtiöille tarjotaan isännöinti- ja kiinteistöpalveluita taloyhtiöiden omistama Karakallion huolto Oy.

Karakallion asuntojen hintataso

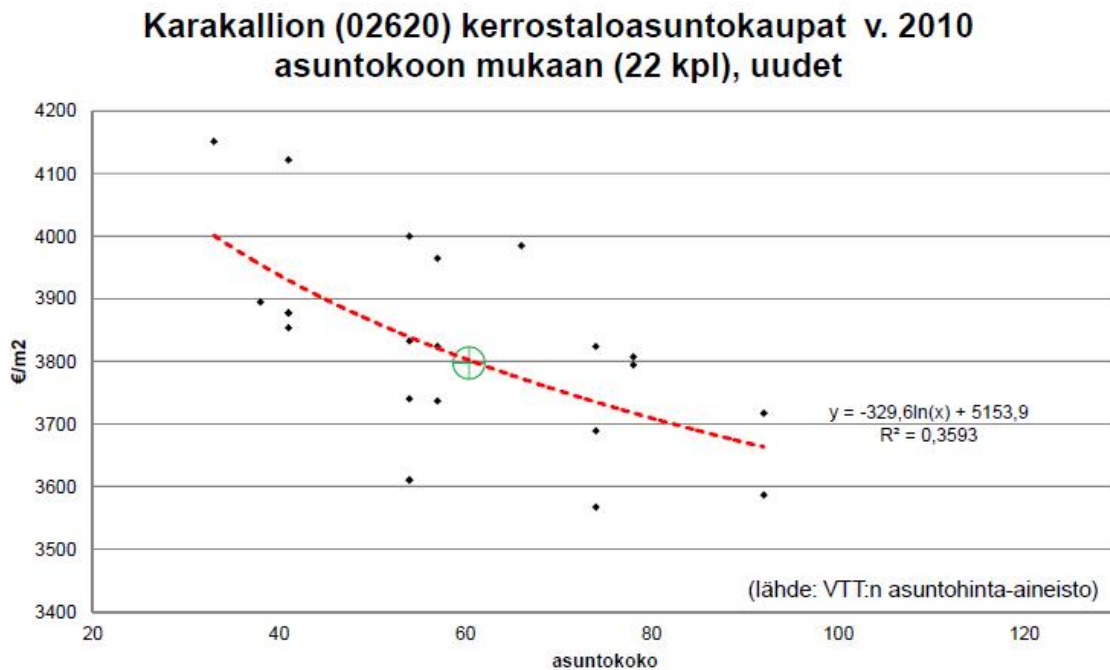
Karakallion vanhojen kerrostaloasuntojen, jotka on rakennettu vuosina 1966–1972, keskihintataso oli vuonna 2010 noin 2 240 €/hm² (kuva 49). Vuonna 2012 valmistuneen kerrostalokohteen myyntihintojen keskiarvo oli noin 3 800 €/hm². Uudet huoneistot olivat liki 1 700 €/hm² kalliimpia vanhoihin kerrostalohuoneistoihin verrattuna.

Karakallion vanhojen asuntojen hinnat eivät oleellisesti eroa Viherlaakson hintatasosta. Tapiolaan verrattuna hintataso on keskimäärin noin 1 500–2 000 € alhaisempi.

Karakallion keskusta 2012 valmistuneen Skanskan kerrostalokohteen asuntohinnat vaihtelivat 3 780–4 385 euron välillä. Uuden kohteen asunnot olivat noin 2 000 €/hm² korkeammat vanhoihin kerrostaloasuntoihin verrattuna. Kuvassa 50 näkyy uudempien kerrostaloasuntojen asuntokauppojen hintataso.



Kuva 49. Karakallion vanhojen kerrostaloasuntojen kauppahinnat vuonna 2010. Myytyjen asuntojen keski-
koko oli 60,7 m².



Kuva 50. Karakallion uudempien kerrostaloasuntojen kauppahintojen taso 2010 asuntokoon mukaan.

7.1.2 Karakallion täydennysrakentaminen ja kehittäminen

Kaavoitus

Espoossa voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa Karakallio on pääosin taajama-toimintojen aluetta. Karakallio kuuluu Espoon eteläosan yleiskaavaan, joka sai lainvoiman vuonna 2010. Suurin osa Karakalliosta on yleiskaavassa merkitty nykyisellään säilyväksi asuinalueeksi. Karakallion koko pohjoisosa on merkitty virkistysalueeksi. Suunnitteilla oleva Kehä II on merkitty kulkemaan tunnelissa lähes koko matkalta Karakallion pohjoispuolella.

Karakalliossa oli 1990-luvun puolivälissä täydennysrakentamishanke, joka kaatui asukkaiden vastustukseen (Marttinen 2012). ”Hankkeen kaatumiseen saattoi vaikuttaa heikko vuorovaikutaminen ja se, että rakennuskanta oli nykyistä lähes 20 vuotta nuorempaan.” (Maisala 2008). Korjaushankkeiden rahoitustarpeita ei vielä ollut laajasti näköpiirissä.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakennusoikeudet on pääosin käytetty. Täydennysrakentaminen Karakallioon edellyttää kaavoituksen käynnistämistä. Espoo on käynnistänyt Karakallion ja Viharlaakson kehittämissuunnitelman, joiden yhteydessä selvitetään 1960-luvulla rakennettujen lähiöiden palvelujen turvaamista ja ostoskeskusten kehittämistä, alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja jalankulku-yhteyksien parantamista esteettömiksi. Karakallion torin ja Haukkapuiston polun kunnostuksen yleissuunnitelma on valmistunut kesällä 2012.

Karakalliossa tutkitaan parhaillaan asuinkerrostalotontin laajentamista, asuinrakennuksen sijoittamista toimisto-, työpaikka- ja huoltorakennusten tontille, sekä asuntorakentamista pysäköinti- ja virkistysalueelle ja pysäköinnin uudelleenjärjestämistä (Espoo asemakaavoituskohteet Suur-Leppävaara 2013).

Karakallion rakennuskannan ja alueen kehittämistarpeet ja -mahdollisuudet

Karakallion 1960–1970-lukujen taloyhtiöillä on lähivuosina edessä suuria peruskorjaushankkeita, kuten vesi- ja viemäriputkistojen uusimiset. Samanaikaisesti kasvavaa korjaustarvetta on rakennusten julkisivuissa. Vanhimmat kiinteistöt ovat myös energiataloudellisten perusrakenteiden

nusten tarpeessa. Matalat kerrostalot ovat hissittömiä, ja lämmön talteenotto puuttunee liki kaikista vanhoista rakennuksista. Osa kerrostaloista on hissillisiä kuusikerroksia taloja.

Asuntokuntien koon ja asukasmäärän pienuuden takia alueen ostovoima ei kykene vetämään alueella nykyistä enempää kaupallisia palveluita. Kasvava Leppävaara kauppakeskuksineen ja rautatieyhteyksineen, Kauniainen sekä muut ympäristön alueet kilpailevat tehokkaammin kaupallisten palveluiden sijainnista.

Karakallion matala maankäytön tehokkuus mahdollistaisi huomattavankin täydennysrakentamisen alueelle (Marttinen 2012). Vanhimmalle alueelle voitaisiin kaavoittaa taloyhtiöiden tonteille lisää n. 78 000 k-m². Lisäksi kaupungin omistamalle maalle voitaisiin kaavoittaa 24 000 kem² asuntoja. Alueella tulisi tällöin laskennallisesti yhteensä 2 260 asukasta lisää, kun lasketaan asukas/45 k-m². Nykyisissä kerrostaloissa asuu vanhimmalla alueella noin 2700 henkeä. Karakallion asukasluku on nyt vähän yli 5 400, ja ehdotetun täydennysrakentamisen ansiosta määrä kasvaisi liki 7 700 asukkaaseen.

Täydennysrakentamisessa vaihtoehtoina olivat nykyisten rakennusten korotukset 1–2 kerroksella ja lisärakennusten rakentaminen (Marttinen 2012). Rakennusten korottaminen ei veisi entisiä autopaikkoja. Korottaminen edellyttää kuitenkin entisten rakennusten huolellista rakennetutkimista. Vastikkeiden määräytyminen uuden ja vanhan osan kesken on myös kysymys, jolle rakennusliikkeet haluavat asettaa omia ehtojaan. Marttisen muutamalle rakennusliikkeelle tekemän kyselyn perusteella rakennusten korotuksiin ei ollut suurta kiinnostusta, mutta lisärakennusten rakentamiseen enemmän. Uusien rakennuksien rakentaminen on urakoitsijan kannalta vähemmän riskialtis vaihtoehto.

Uusien rakennusten rakentaminen entisille tonteille edellyttää autopaikkojen ainakin osittaista uudelleen rakentamista. Siihen voi kuluu huomattava osa uudisrakennusoikeudesta saatavasta myyntitulosta. Lisärakennusratkaisuja kehitettäessä hankkeiden kannattavuus on taloyhtiön kannalta ratkaisevaa.

Asukkaan roolilla on merkitystä korjausrakentamisen kustannusten hahmottamisessa

Janne Marttisen opinnäytetyössä Karakalliosta on asukaskysely alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista. Seuraavassa luvussa käsitellään 51 vastaajan avovastauksia, ja niiden tuomia lisätulkintamahdollisuuksia Marttisen tekemään analyysiin, ApRemodel-hankkeen näkökulmasta.

Vastaajien käsitys lisärakentamisen hyödyistä ja seurauksista olivat vaihtelevat. Joukosta erottuivat taloyhtiön hallitustyöskentelyssä mukana olevat: vain taloyhtiön hallitukseen, tai sen lähipiiriin, kuuluvilla oli yhdenmukainen käsitys mahdollisen peruskorjauksen hinnasta. Muut asukkaat eivät ole hyvin perillä tulevien peruskorjauskustannusten hinta-arvioista; arviot myös vaihtelivat kymmeniä prosentteja samassa taloyhtiössä. Isännöintiliiton julkistamassa (Isännöinnin asiakastytyväisyys 2012 –tutkimuksen) johtopäätöksenä todetaan, että alle puolet asukkaista on perillä taloyhtiön toiminnasta ja että tiedotusta asukkaille on tarve oleellisesti lisätä. Sinänsä kustannustietoisuus ei kuitenkaan vaikuta määrittelevän asukkaan suhdetta täydennysrakentamiseen. Vaikka korjausrakentamisen kustannukset tiedetään mittaviksi, ei tämä välttämättä johda täydennysrakentamisen kannattamiseen, vaikka täydennysrakentamisella olisi mahdollista kattaa osa syntyvistä kustannuksista.

Täydennysrakentamista, puolesta ja vastaan

Aineiston tilastollisessa esimerkkitarastelussa kysymykseen K17 antaneista (voisiko remontteja rahoittaa mahdollisella lisärakennusoikeudella) vastasi myöntävästi 33 %, 46 % kieltävästi ja 21 % ei osannut sanoa. Kysyttäessä vastaajan näkemystä oman yhtiön rakennusten korottamiseen (K18), kannatti myönteisesti täydennysrakentamiseen suhtautuneista 38 % rakennusten korottamista yhdellä ja 44 % kahdella kerroksella. Täydennysrakentamiseen myönteisesti suhtautuvista 19 % ei kokenut korottamista mielekkäänä vaihtoehtona.

Lisärakentamista vastustavista yhden kerroksen hyväksyisi 5 %, kaksi kerrosta 9 %. Loput, 86 % vastustaisi ymmärrettävästi korotusta – eiväthän vastaajat lähtökohtaisesti hyväksyneet lisärakentamista. Niistä, jotka eivät osanneet ottaa kielteistä tai myönteistä kantaa lisärakentamiseen, ilmoitti silti yksi vastaaja kymmenestä hyväksyvänsä kahden kerroksen korotuksen. Korottamista vastusti kahdeksan vastaajaa. Yhdellä ei tässä ryhmässä ollut kantaa korottamiseen.

Kyselyn avovastausten perusteella ne, jotka kannattavat täydennysrakentamista, ovat huolissaan alueen rakennuskannasta. Rakennusten tekninen vanheneminen, korjausvelan kasvu sekä rakennuskannan uudistumattomuus kertovat siitä, että täydennysrakentamiseen myönteisesti suhtautuvat löytävät perustelut juuri näistä tekijöistä.

Sen sijaan palveluiden puute ja ostoskeskuksen rapistuminen esiintyivät sekä täydennysrakentamista kannattavien että vastustavien kommentoissa. Myös omaan rakennukseen liittyvät epäkohdat tunnistetaan, kuten erityisesti hissittömyys, mutta tämä epäkohta ei ole vastaajalle syy kannattaa täydennysrakentamista. Asukkaat muodostavat kantansa asumisen kokonaisuudessa, ei välttämättä yksittäisten argumenttien kautta. Toisaalta esimerkiksi avoimet tai luonnonläheiset näkymät nousevat toistuvasti kärkeen erilaisissa asumisen tutkimuksissa. Näkymä on pitkäaikainen ominaisuus, jota ei saada takaisin jos se kerran menetetään.

Karakallion vahvuudet

Karakallio saa kiitosta luonnonläheisyydestä, väljyydestä, rauhallisuudesta ja kylämäisyydestä, joskin osa kokee että kylämäisyys on katoamassa – tämä muistuttaa siitä, että alueelle äskettäin muuttaneet kokevat sen eritavalla kuin alueella pitkään asuvat. Kylämäisyys on kuitenkin vielä vallitseva, ja sen ”voimaannuttamista” tarvitaan.

Aluetta pidetään lapsiperheille sopivana, huoneet ovat ilmeisesti monessa yhtiössä tilavia ja pihoidella on lapsilla tilaa leikkiä. Se, että alueella ei ole paljoa palveluita, pitää ulkopuolisen liikenteen vähäisenä, mikä luonee turvallisuutta liikkumiseen ja oleiluun.

Vaikuttaa siltä, että Karakalliossa arvostetaan myös mielekästä hinta-laatusuhdetta. Miten kaikki edellä mainitut laatutekijät saadaan ylläpidettyä tulevaisuudessa?

Karakallion heikkoudet

Palveluiden puute on ilmeinen haitta, mutta se hyväksytään alueen rauhallisuuden ansiosta. Joukkoliikenneyhteydet kuitenkin koetaan yksipuolisiksi, esimerkiksi suora yhteys Tapiolaan puuttuu; iltaisin ja viikonloppuisin tukeudutaan enemmän omaan autoon. Silti pääsääntöisesti joukkoliikennepalveluita pidetään riittävänä. Ne vastaajat, jotka pitävät alueen joukkoliikennettä riittämättömänä, ovat pääasiassa omalla autolla työ/koulumatkansa kulkevia.

Riittämätön valaistus saa avoimissa vastauksissa suhteellisen paljon mainintoja, joten jos asukkailla halutaan tuottaa uskoa tulevaisuuden positiivisesta kehityksestä, tulisi valaistus suosittujen ulkoilu- ja liikkumisreittien varrella uusia.

Vaikka moni vastustaa täydennysrakentamista, rakennuskannan tuleva remontointitarve tunnistetaan.

Arvoasuntolehdessä 4/2011 julkaistussa pääkaupunkiseudun asuntoalueiden barometrissa (Larros&Paavilainen 2011) mukana oli myös Karakallio ”kehnoimmin kehittyvien kaupunginosien joukossa”. Kiinteistövälittäjien arviointi Karakalliosta oli ”Väsyneen näköistä rakennuskantaa ja vähäiset palvelut”. Kiinteistövälittäjät arvioivat kaupunginosia ulkoapäin ja vertaavat niitä keskenään.

Kehitettävää

Karakallio koetaan jokseenkin idyllisenä asuinalueena, joka on sopivan syrjässä, silti lähellä. Monet asukkaat joutuvat käyttämään henkilöautoa liikkumiseen: poikittainen joukkoliikenne on puutteellista ja sen vuoroissa on ilmeisen suuria vaihteluja eri viikon- ja vuorokaudenaikoina. Jos ta-

voitteena on tukea jalan ja pyörällä liikkumista sekä joukkoliikenteen käyttöä, tulisi näihin panostaa. Kaikki eivät käy Helsingin keskustassa töissä ja asioilla, silti valtaosa joukkoliikenteestä kohdentuu juuri kyseiseen osoitteeseen. Henkilöautoa työmatkoillaan käyttävät tottuvat käyttämään autoaan muihinkin asiointimatkoihin, mikä myös ylläpitää pysäköintipaikkojen tarvetta.

Asukkaat kaipaavat kylämäisyyttä lisääviä kokoontumis- ja yhteistiloja sekä ostoskeskuksen alueen parannusta ja elävöittämistä. Kauppojakin toivotaan lisää, jo pelkästään kilpailun vuoksi. Pienten lasten ja ikääntyvän väestön ulkoilumahdollisuudet edellyttävät esteettömiä, hyvin valaistuja ja kunnossapidettäviä lähireittejä ja puistoja. Avovastausten valossa on alueen hoitotasoon ja suunnitteluun hyvä kiinnittää huomiota myös näistä näkökulmista. Alueella vaikuttaa tällä hetkellä olevan viheralueita, jotka eivät ole käytettäviä. Näiden kehittäminen vaatii huomiota, myös vaikka ne eivät tulisi täydennysrakentamisen käyttöön.

Kyselyn arviointi

Kysely on erinomainen esimerkki siitä, miten suhteellisen pienellä otoksella voidaan saada käsitys asuinalueen vetovoimatekijöistä sekä vahvuuksista ja heikkouksista, parannettavista seikoista ja uhkatekijöistä. Kysely siis osaltaan kannustaisi asuinaluekohtaisten seurantatutkimusten tekemiseen.

Osa asukkaista oli merkinnyt karttaan mahdolliset täydennysrakentamisen paikat, vaikka he olivat rastiittaneet vastustavansa täydennysrakentamista (K.14 Karakallioon voisi rakentaa lisää... V: ei mitään). Osa myös antoi ristiriitaisia tietoja K14 ja K17 vertailussa; vaikka alueelle ei toivottu mitään rakentamista (K14), saatettiin silti ilmoittaa, että remontteja voi rahoittaa kaavamuutoksen kautta mahdollisesti saatavalla lisärakennusoikeudella (K.17). Tämä kertoo osaltaan ns. Polyanna-efektistä, vastaajan halusta miellyttää kysyjää, mutta K.17 osalta myös ehkä siitä, ettei kysymyksen asettelu ole täysin yksiselitteinen – puhutaanko remonttien rahoittamisesta lisärakennusoikeudella vastaajan tontille Karakalliossa, Karakalliossa yleensä vai periaatteellisella tasolla?

Kyselyn tuloksissa korostui asukkaiden tarve tulla kuulluksi. Useampaan kysymyspaperiin oli kommentoitu kyselyiden tärkeyttä, olivat ne sitten kaupunkisuunnittelun ”virallisia” kyselyitä tai opinnäytetöitä.

Lisärakentamisen kannattavuus taloyhtiöille

Karakalliossa kyseltiin taloyhtiöiltä tulevien remonttikustannuksien suuruusluokkia ja arvioitiin lisärakennusoikeuden bruttoarvoksi 550 €/kem² Karakalliossa (Marttinen 2012). Tuloksena arviosta oli se, että bruttotuotolla keskimäärin 800 000 € voisi rahoittaa 27 % ja taloyhtiöiden remonttikustannuksista. Autopaikkojen uudelleenrakentamiskustannukseksi on laskettu 15 000 €/autopaikka. Laskennallinen vaihtelu eri taloyhtiöiden välillä on 10–52 %. Laskelmassa ei ole mukana maankäyttömaksua, joka Espoossa on normaalisti 30 % rakennusoikeuden arvosta.

Lisärakentamisen kannattavuustarkastelussa taloyhtiöiden kannalta oleellisia muuttujia ovat lisärakennusoikeuden määrä, uudelleen rakennettavien autopaikkojen kustannukset ja maankäyttömaksun suuruus. Kaupunki voi vaikuttaa näihin kaikkiin tekijöihin. Kaavoituksen alusta alkaen lisärakennushankkeiden suunnitteluratkaisujen kannattavuus on varmistettava. Kannattamattomiin hankkeisiin eivät taloyhtiöt eivätkä rakennusliikkeet ryhdy.

Lisärakentamisen kannattavuutta voidaan parantaa hyvillä suunnitteluratkaisuilla. Osassa Karakallion taloista ei ole päätyikkunoita, joten kahden talon kulmaan voisi olla mahdollisuus suunnitella uusi osa. Pysäköintipaikkojen kustannuksia voidaan myös pienentää suunnittelun keinoin. Ei nimetyt pysäköintipaikat pienentävät pysäköintipaikkojen tarvetta.

Yhteenveto Karakallion kehittämisen ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksista

Karakallion ensimmäinen alue on yhden rakennusliikkeen tuotantoa. Samanlaisia taloja ja suunnitteluratkaisuja on käytetty useissa kerrostaloissa. Rakennuksien ikähajonta ei ole suuri. Alue on erittäin potentiaalinen korjausten toteuttamiseen ryhmäkorjausten muodossa.

Alueen kiinteistöjä isännöi ja hoitaa taloyhtiöiden omistama huoltoyhtiö, jonka toimintaan ryhmäkorjausten organisointi sopisi. Alueellisen huoltoyhtiön ylin päätöksenteko on osakasyhtiöiden hallussa, joten päätös ryhmäkorjausten käyttöön on tultava osakasyhtiöiltä. Yritystä ryhmäkorjausten suuntaan on jo ollut. Yksittäiset taloyhtiöt voivat myös käynnistää keskinäisiä ryhmäkorjaushankkeita. Nekin tarvitsevat rahoitusta hankkeidensa kokoamiseen ja suunnitteluun.

Karakallion huollon osakasyhtiöille on myös vuonna 2012 tehty kysely kiinnostuksesta ryhmäkorjaushankkeisiin. Karakallion huolto Oy:ltä tulleen tiedon mukaan ryhmäkorjaushankkeiden suunnittelun eteenpäinviemisestä suunnitellaan konsulttitoimiston avulla. Tarkoituksena olisi tutkia aluksi kymmenien asuinrakennusten kunto ja mitoitukset. Kaupunki voisi laadituttaa julkisivukorjausten korjaustapaohjeiston. Samassa yhteydessä olisi mahdollista toteuttaa myös selvitys alueen täydennysrakentamismahdollisuuksista.¹

Karakallio on väljästi suunniteltu alue, jonka ympärillä on luonnontilaisia metsävyöhykkeitä. Alueen täydennysrakentamispotentiaali on huomattava. Alueen pinta-alasta viheralueita on lähemmäs puolet ja vanhimman alueen tonttitehokkuus on keskimäärin vain 0,64. Alueen keskustaan on valmistunut uusi kerrostalokohde v. 2012 ja joitakin vuosia aikaisemmin palvelutalo.

Karakallion vanhimmalle alueelle taloyhtiöiden tonteille voisi rakentaa korottamalla ja lisärakennuksilla 78 000 kem² lisää ja kaupungin omistamalle maalle 24 000 kem² (Marttinen 2012). Yhteensä molemmat täydennykset merkitsisivät 2 260 asukasta. Kun Karakallion asukasmäärä on nyt hieman yli 5 400, kasvaisi asukasmäärä laskennallisesti lähes 7 700 asukkaaseen, jos esitetty täydennysrakentaminen toteutuisi.

Johtopäätöksiä ja ehdotuksia ovat (Marttinen 2012):

- Kaupungin kannalta täydennysrakentaminen on monelta osin kannattavaa eikä kielteisiä puolia juuri ole. Kunnallistekniikka on suurelta osin rakennettu ja palvelut ovat olemassa.
- Alueen asukkaiden kannalta täydennysrakentamisessa on enemmän epävarmuustekijöitä. Asunto-osakeyhtiön tonteilla tapahtuvaan täydennysrakentamisen suurimpia haasteita ovat päätöksenteko yhtiössä ja riskien hallinta. Enemmistö asukkaista vastusti täydennysrakentamista alueella.
- Taloyhtiön tulot lisärakentamisesta saattavat kulua suurelta osin pysäköintipaikkojen uudelleenrakentamiseen alueella, missä rakennusoikeuden arvo ei ole erityisen suuri. Lisärakennushankkeiden kannattavuus on avainkysymys taloyhtiöille.
- Pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestely voi viedä merkittävän osan lisärakennushankkeiden tuotosta taloyhtiöille.
- Kaupunki voisi tukea taloyhtiöiden lisärakentamishankkeita mm. poistamalla kaavoitusmaksun, tarjoamalla suunnittelutukea hankkeiden kehittämiseen kaavoitusvaiheessa, veloittamalla maankäyttösopimus joustavasti vasta, kun taloyhtiöllä on ostaja lisärakennusoikeudelleen.
- Alueelle pitäisi laatia kokonaissuunnitelma, jonka avulla varmistetaan täydennysrakentamisen kokonaisvaikutuksista. Alueen 3D-mallin avulla täydennysrakentamisen vaikutuksia on mahdollista konkretisoida,

¹ Kai Fogelhom, Espoo

- Jokaiselle täydennysrakentamisalueelle kannattaa tehdä kaikille asukkaille suunnattu kysely mielipiteiden kartoittamiseksi.
- Jos lisärakentaminen kiinnostaa taloyhtiötä, pysäköintiyhtiöiden rakentaminen alueella tarjoaisi mahdollisuuden hyödyntää osa nykyisistä pysäköintipaikoista.

Lisärakentaminen ei ole asunto-osakeyhtiöille tuttua ja siitä saatavan hyödyn suuruus ei ole nopeasti arvioitavissa. Kun täydennysrakentamisesta tehdään varhaisia kyselyitä, on asukkaiden vaikea arvottaa hyötyjä ja haittoja keskenään. Haittoja tunnistetaan nopeasti, mutta hyötyjen arvostaminen edellyttää perehtymistä täydennysrakentamisen vaihtoehtoihin ja oman taloyhtiön mahdollisuuksiin. Asukasvuorovaikutuksen ongelmana on alussa se, että kun visiota ja vaihtoehtoja uudesta aluesuunnitelmasta ei ole, on helppo vastustaa sellaista, mistä ei ole tietoa. Vanhan alueen tulevaisuuden vaihtoehtoja on tarpeellista avata. Jos täydennysrakentaminen on keino tavoitteiden saavuttamiseksi, niin tavoitteet ja mahdollisuudet on avattava sitä ennen ja keskusteltava niistä.

Karakallio on pienehkö lähiö, jota ympäröivät pohjoisessa Laaksolahti, itäpuolella Leppävaara ja Lintuvaara ja etelässä Kilo, josta sen erottaa vanha Turuntie. Pieni asukasmäärän lisäys ei lisäpalveluja alueelle oleellisesti vedä. Karakallio voisi etelän suunnassa kasvaa Karamalmin ja Kilon suuntaan. Kehä II:n suunnittelun yhteydessä kytkeytyminen täydennysrakentamisella Viherlaakso–Laaksolahti suuntaan voisi olla mahdollinen.

7.2 Tammela Tampere

7.2.1 Tammelan ominaispiirteet ja lähtötiedot

Tammelan on Tampereen keskustan Itäpuolella oleva n. 6 000 asukkaan kaupunginosa, jonka on pääosin rakennettu uudelleen 1960–1980-lukujen aikana. Aikaisempi rakennuskanta muodostui suurelta osin puutalokortteleista. Puutaloista on jäljellä nyt alueen koillisosassa oleva pienehkö alue. Tammelassa on toiminut aikaisemmin useita kenkätehtaita. Nyt niistä on jäljellä enää muunnetussa käytössä oleva rakennus. 25 viime vuoden aikana Tammelaan ei ole rakennettu juurikaan uusia asuin- tai muita rakennuksia.

Laajalti tunnettu paikka Tammelassa on tori, jossa kaupankäynti on vilkasta ympäri vuoden ja erityisesti keväästä syksyyn.

Liikenteellisesti ratapiha on erottanut Tammelan kaupungin ydinkeskustasta. Äskettäin valmistunut Rongankadun jalankulku- ja pyöräilytunneli ratapihan alitse avasi lisäyhteyden keskustaan. Tunnelista voidaan nousta suoraan rautatieaseman laitureille. Tammelassa asutaan (42 m²/asukas) hieman keskimääräistä väljemmin Tampereella (n. 38 h-m²/asukas). Tämä johtuu mm. asuntokuntien koon pienenemisestä, joka oli Tampereella vuonna 2011 n. 1,8 ja Tammelassa noin 1,3.



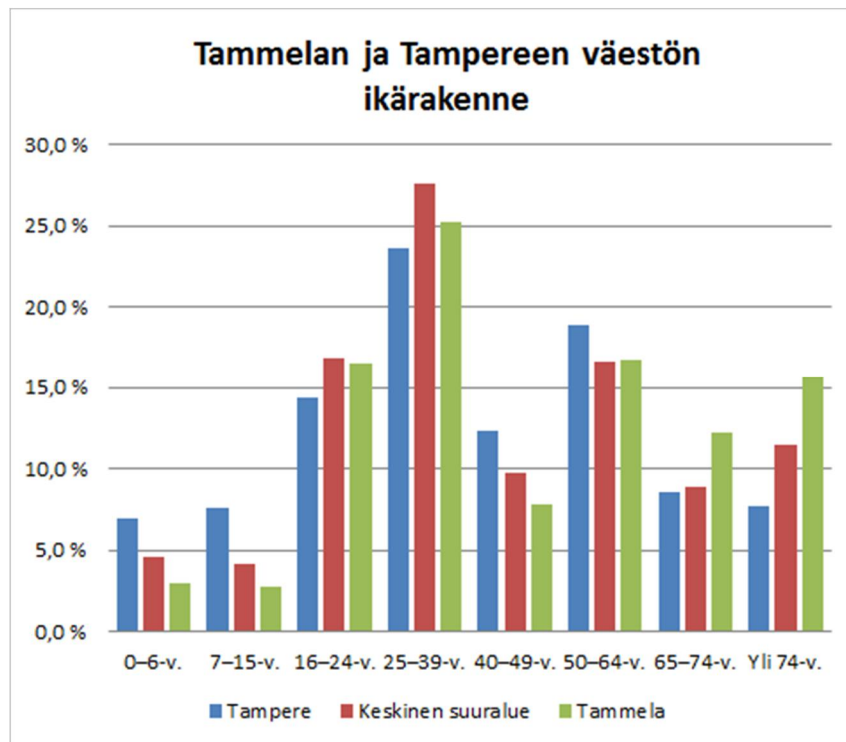
Kuva 51. Tammela on noin 46 hehtaarin suuruinen kaupunginosa ydinkeskustan tuntumassa ja rautatie-
aseman vieressä (kerrostaloalue). (Tammelan yleissuunnitelma 2012)

Tammelan kaupunginosan tietoja:

- Asukasluku oli 7 176 v. 2011 koko Tammela (Tilastokeskus)
- Tarkastelualueella asukkaita on 6 537 ja asuntoja 4 780 kpl
- Tammelan kerrostaloalueen pinta-ala on n. 46 ha
- Tammelan rakennuskannan kerrosala 399 800 kem² kerrostaloalueella
- Maankäytön tehokkuus $e = 0,87$ kerrostaloalueella
- Kortteleita on 43, tontteja 117 ja taloyhtiöitä 102
- Asunnoista pääosa on 1960–1980-lukujen kerrostaloissa
- Keskimääräinen asutokunnan koko 1,3 (kerrostaloalue)
- Asumisväljyys Tammelassa 41,8 h-m²/asukas (kt – alue)
- Asuinrakennusten kerrosala noin 55,5 kem²/asukas (kt – alue)
- Puistoja ja viheralueita n. 4,7 m²/asukas
- Autopaikkoja tarkastelualueella on 4 287, joista pihossa 2 522 kpl
- Autopaikkoja on yhteensä hieman yli 5 000 (kadunvarsipaikat mukaan luettuna)
- Asukkailla on yhteensä lähes 2 500 autoa
- Asutokunnista autottomia on 58 % (2010)
- Tammelassa toimii yli 200 erilaista yritystä tarjoten monenlaisia kaupallisia palveluita
- Tampereen keskustan palvelut ovat lähellä

- Rautatieasemalle on matkaa 300–1 000 metriä ja pääosa Tampereen bussireiteistä kulkee Tammelan vierestä
- Tammelassa on terveysasema, koulu, päiväkoti ja hammaslääkäriasema
- Tammelassa ei ole taloyhtiöiden omistamaa huoltoyhtiötä. Alueella toimii useita isännöitsijätoimistoja ja eri kiinteistöpalveluyhtiöitä.

Tammelan väestössä on keskimääräistä enemmän senioreja (kuva 52). Lapsia ja lapsiperheitä asuu Tammelassa vähemmän koko Tampereen ikäprofiiliin verrattuna. Opiskeluiässä olevien nuoria aikuisia asuu Tammelassa enemmän kuin Tampereella keskimäärin. Vaikuttavana tekijänä lienevät Tampereen yliopiston läheisyys ja hyvät kulkuyhteydet muihinkin oppilaitoksiin. Tammelassa on vähän vuokrataloja, mutta runsaasti yksityisten omistamia vuokrattuja asuntoja.



Kuva 52. Tammelan asukkaissa lapsiperheitä on keskimääräistä vähemmän ja senioreja enemmän verrattuna koko Tampereen ja Keskinen suuralueen asukasrakenteeseen (Tilastokeskus 2013).

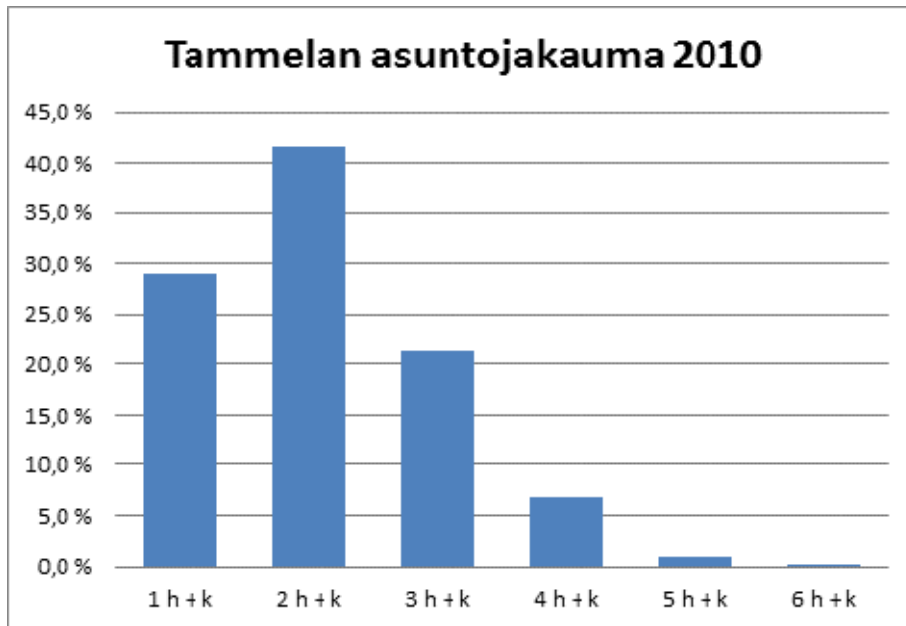
Tammelan kerrostaloalueen asutokannasta (4 780 asuntoa) suurin osa on kaksioita, yksiöitä tai kolmioita. Suurempia perheasuntoja alueella on vain noin 8 %.

7.2.2 Tammelan kaupunginosan täydennysrakentaminen ja kehittäminen

Tampereen kaupunginvaltuusto päätti vuoden 2010 talousarviossaan käynnistää keskustan strategisen kehittämishankkeen vuoden 2011 alusta. Tammelan kaupunginosan täydennysrakentaminen ja kehittäminen on liitetty osaksi Tampereen kaupungin keskustan kehittämissuunnitelmaa 15.3.2010 (Kaupunkikehitysryhmä 2011).

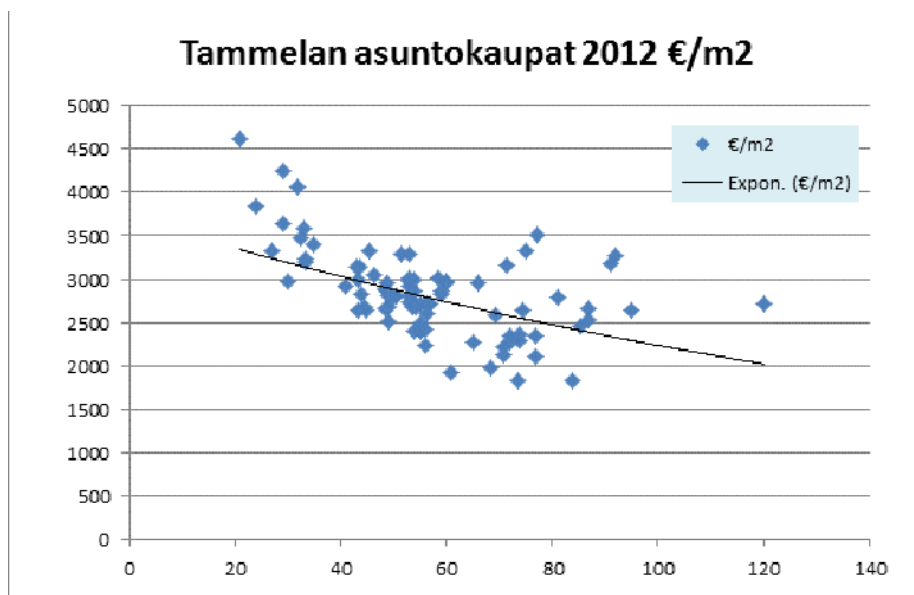
Tammelan kehittämistä ja täydennysrakentamista on arkkitehti Tiina Leppäsen toimesta tutkittu apurahoilla, ja tietojen keruuseen osallistui myös TTY:n arkkitehtiosaston opiskelijoita. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksien ja Tammelan alueen kehittämiseen Tampere haki ja sai myös Sitran rahoitusta keväällä 2011. Päätavoitteena Sitran rahoittamassa hankkeessa on

ollut muuttaa kaupunkisuunnitteluprosessin eri osapuolten osallistumisen toiminta ja työtapoja (Leppänen & Nikkanen 2011).



Kuva 53. Tammelan asutokannassa on vähän yli 3h + k asuntoja.

Tammelan asunnot ovat pienehköjä (kuva 53). Asuntojen keskihintataso asuntomarkkinoilla on noin 2 700 €/h-m² (kuva 52) noin sadan kaupan perusteella ja asuntojen keski-ikä on noin 47 vuotta.



Kuva 54. Tammelan asuntojen hintataso markkinoilla 2012–2013. (Asuntojen hintatiedot.fi)

Tammelan on ollut ApRemodel-projektin pilottialue syksystä 2010 alkaen. Pääpaino Tammelan kehittämisen tarkasteluissa on ollut ApRemodel-hankkeen kannalta:

- Asukkaiden osallistuminen ja näkökulma Tammelan asuinalueen kehittämiseen ja lisärakentamiseen
- Taloyhtiöiden lisärakennushankkeiden käynnistämiseen liittyvät tarkastelut
- Lisärakentamisen kannattavuus taloyhtiöiden kannalta
- Energiataloudellisten ja muiden korjaustoimien rahoitus taloyhtiöissä.

Apremodel-projektin tutkijat ovat osallistuneet Tammelan kehittämisen kokouksiin ja suunniteluun vuosina 2010–2012. Pääpaino alussa oli alueen vision määrittely sekä täydennysrakentamisen että muiden kehittämisteemojen osalta. Kehittämisisiosta järjestettiin työpaja tammi-kuussa 2012, johon osallistui kaupunkisuunnittelijoita, yritysten edustajia ja tutkijoita. Kehittämisisiön sisältöä käsiteltiin jatkossa myös asukastilaisuuksissa.

Kehittämiskokouksien aikana pohdittiin sitä, minkälainen suunnitelma Tammelan asuinalueen täydennysrakentamisesta ja kehittämisestä voisi syntyä. Pitäisikö pyrkiä yleiskaavaan, asema-kaavaan vai suunnitelmaan, jonka avulla hanke- ja korttelikaavoja voidaan ohjata. Suunnitelma nimettiin Tammelan yleissuunnitelmaksi. Se ei ole yksityiskohtainen sellaisenaan toteutettava suunnitelma, vaan puite, johon kuuluu keskeisiä suunnittelukohteita ja -periaatteita. Suunnitelmassa myös osoitetaan erityiset jatkoselvityskohteet.

Ensimmäiset täydennysrakentamismahdollisuuksien tarkastelut olivat esillä asukastilaisuuksissa (kuva 53). Osa asukkaista tulkitsi laaditun tarkastelun pitkälle viedyksi suunnitelmaksi ja se herätti runsaasti vastustavia kannanottoja. Tampere teetti arkkitehtitoimistolla (LSV Oy) Tammelan alueesta karkeahkon virtuaalimallin, jonka avulla täydennysrakentamispotentiaaleja ja kehittämiskohteita voitiin havainnollistaa asukastilaisuuksissa. Arkkitehtitoimisto laati myös tyyppiehdotuksia asuinkorttelien täydennysrakentamiseen. Eri kortteleilla on erilainen lähtötilanne, ja alueella tarvitaan useanlaisia korttelikohtaisia massoitteluvaihtoehtoja. Virtuaalimalli osoitautui hyödylliseksi apuvälineeksi esitellä ja tutkia alueen kehittämismahdollisuuksia. Asukastilaisuuksien ilmapiiri alkoi rauhoittua, kun samalla vakuutettiin sitä, että jokainen taloyhtiö tekee itse päätöksen mahdollisesta lisärakentamishankkeestaan.

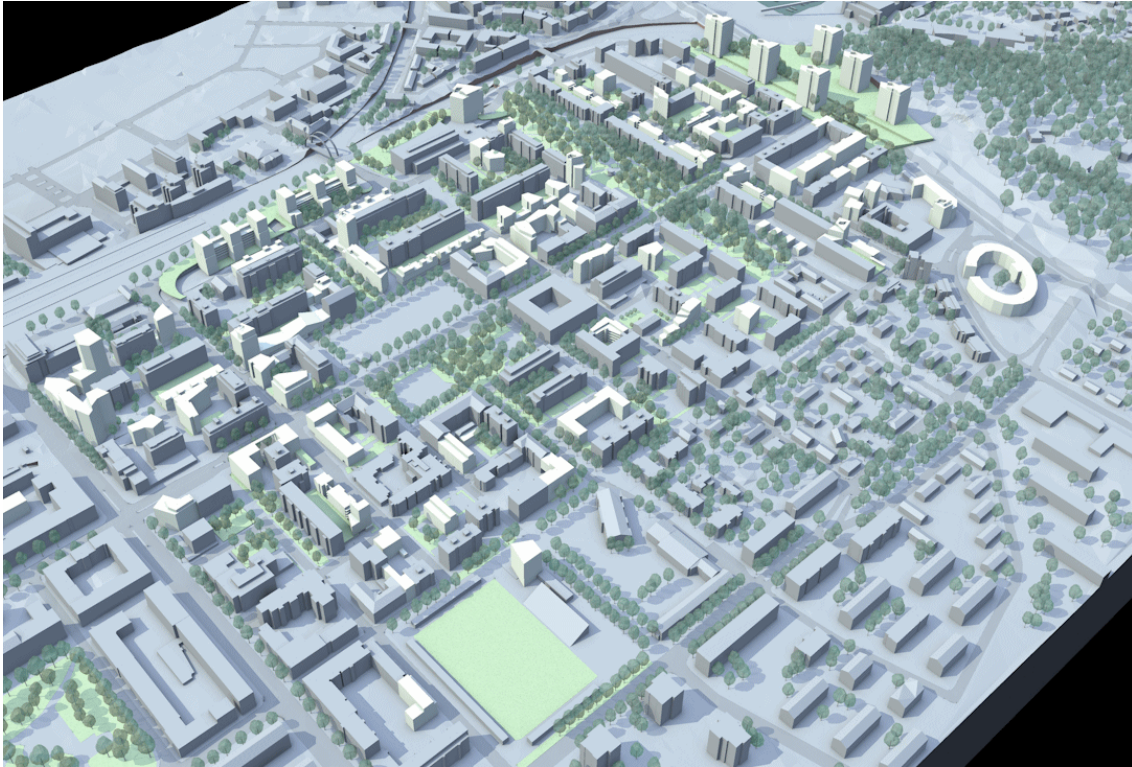
Täydennysrakentamisen edellyttämien investointien arvioimiseksi Tampereen kaupunki tilasi erillisen selvityksen VTT:ltä, johon osallistui myös TTY. Työn päätulos oli se, että täydennysrakentamisessa voidaan pääosin hyödyntää olemassa olevaa infraa, ja julkisten investointien tarve on oleellisesti uudisalueita pienempi.



Kuva 55. Ensimmäiset tarkastelut Tammelan täydennysrakentamispotentiaalista (Kuva: Tiina Leppänen).

Tammelan kehittämisen yleissuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 18.6.2012. Yleissuunnitelmassa esitettiin Tammelan täydennysrakentamisen potentiaaliksi uudisrakentamisen osalta noin 230 000 k-m² ja asuntoja noin 4 000 uudelle asukkaalle (kuva 54). Kehittämissuunnitelmaan sisältyy jatkokutkimusta edellyttäviä kohteita:

- viheralueiden parannuksia
- kevyen liikenteen yhteys Itsenäisyydenkadun alitse
- keskitetyt pysäköintilaitokset
- Tammelantorin kehittäminen ja mahdollinen kauppahalli torin yhteyteen
- mahdollinen kansiratkaisu Kaupin suuntaan
- Tammelan pallokentän kehittäminen.



Kuva 56. Tammelan yleissuunnitelman täydennysrakentamispotentiaali 3D-mallina (Kuva: Tampereen kaupunki, Tiina Leppänen). Valkoiset rakennusmassat ovat tarkastelu täydennysrakentamismahdollisuuksista.

Se kuinka suuri täydennysrakentamispotentiaali voi käytännössä toteutua, ei ole tarkasti ennustettavissa. Täydennysrakentamismahdollisuudet alueen sisällä ovat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden tonteilla. Seuraavat ehdot on saatava toteutumaan täydennysrakentamisen toteutumiseksi:

- Lisärakennushankkeiden on oltava taloyhtiöille kannattavia.
- Lisärakennushankkeiden on oltava myös urakoitsijoille ja sijoittajille kannattavia.
- Pysäköintiratkaisuja on kehitettävä siten, että pysäköintipaikkojen uudelleenrakentaminen ei syö valtaosaa lisäkannushankkeiden tuotosta.

Kaikilla taloyhtiöillä ei ole mahdollista osallistua lisärakentamishankkeisiin. Niidenkin olisi hyödyttävä täydennysrakentamisesta jollakin tavalla. Aluetta on siten tarve kehittää viheralueiden ja kevyen liikenteen yhteyksien sekä palveluiden osalta.

7.2.3 Asukasvuorovaikutus

Vuorovaikutus Tammelan asukkaiden ja muiden osapuolien kanssa käynnistyi 18.4.2011, jolloin Tampereen kaupunki järjesti ensimmäisen tiedotustilaisuuden kaupunginvaltuuston istuntosalissa. Tilaisuudessa esiteltiin myös Tammelan karttapohjalla luonnos potentiaalisista täydennysrakentamiskoista. Osallistujia ensimmäisessä tilaisuudessa oli noin 180 henkeä. Yhteistilaisuuden jälkeen kaupunginosa jaettiin kuuteen osajaan ja jokaisen osan asukkailla pidettiin erilliset asukasillat kevään 2011 aikana. Syksyllä 2012 asukkailla järjestettiin kolme samansisältöistä keskustelutilaisuutta Galleria Notbeckissa Finlaysonin kiinteistössä.

Täydennysrakentamiseen ja alueen kehittämiseen liittyvä suunnittelu herättää monenlaista mielenkiintoa asukkaiden ja alueen yrittäjien piirissä. Kun alueella ei ole tapahtunut juurikaan

muutoksia 25 viime vuoden aikana, on asiaan ehditty tottua. Alussa kannanotot saattavat olla varsin voimakkaita. Suunnitelmia ja tavoitteita epäillään. Aikataulultaan rajallisissa ensimmäisissä keskustelutilaisuuksissa kaikki eivät myöskään ehdi kertomaan omaa kantaansa.

Asukasilloissa jaettiin myös yksinkertaisia palautelomakkeita, joissa esitettiin kysymykset: mitä hyvää on Tammelassa ja mitä haluaisitte eniten kehittää. Lomakkeet kerättiin ja palautteet dokumentoitiin.

Asukasvuorovaikutuksen valmistelu ja toteutus edellyttää suunnittelua ja resursseja. Saatujen kokemusten perusteella asuinalueen visiotarkastelut ja kehittämistarpeiden pohtiminen sopii hyvin alkuvaiheeseen. Myös monenlaisia taustaselvityksien tuottamia tietoja tarvitaan asukastilaisuuksissa. Asukastyöpajat tarvitsevat työpapereita ja välineitä sekä riittävästi henkilöitä keräämään ja jalostamaan palautteita.

Jo ensimmäisissä asukastilaisuuksissa ollaan kiinnostuneita tietämään siitä, millaiseen lopputulokseen pyritään ja mitä alueen asukkaat voisivat saada sekä mitä riskejä täydennysrakentamiseen liittyy. Olisi hyödyllistä, jos olisi olemassa jonkin karkeustason päätös panostuksista ja aikataulusta alueelle, kun pyritään tietyn suuruusluokan täydennysrakentamiseen.

7.2.4 Tammelan kaupunginosan täydennysrakentamisen tilanne 2013 keväällä

Tammelan taloyhtiöt ovat saaneet kutsun ilmoittautua kiinnostuksestaan korttelikehittämiseen alkuvuodesta. Korttelikehittämiseen otetaan mukaan taloyhtiöitä, joita lisärakentamishanke kiinnostaa. Lisäkannusteena taloyhtiöille on EU-rahoitteisen Gogle-projektin rahoitustuki energiataloudellisille parannuksille. Energiataloudellisia parannuksia on EU-hankkeessa budjetoitu 1,5 milj. €, jota voidaan jakaa 30 000 k-m² verran enintään 50 €/k-m² sellaisille taloyhtiöille, jotka ovat halukkaita ryhtymään lisärakentamiseen ja parantamaan eniten energiatalouttaan. Muuten lisärakentamiseen pääsee jokainen asunto-osakeyhtiö, jonka lisärakentamissuunnitelmasta saadaan korttelikehittämisen yhteydessä kannattava ja kaupunkikuvallisesti riittävän hyvä suunnitteluratkaisu.

Ilmoittautumisajan päättyessä 23.3.2013 oli 29 taloyhtiötä ilmoittautunut korttelikehittämiseen. On todennäköistä, että osa ilmoittautuneista yhtiöistä tulee käynnistämään lisärakentamishankkeensa joko rakentamalla lisää vanhaan yhtiöönsä tai myymällä osan tontista lisärakentamistarvokseen. Samalla osa yhtiöistä tekee merkittäviä energiataloudellisia parannuksia ja rahoittaa lisärakennushankkeen tuotolla muita korjaustarpeitaan.

Kun korttelikehittäminen on saatu valmiiksi, voivat korttelissa sijaitsevat taloyhtiöt esittää lisärakentamiskaavoituksen käynnistämistä.

7.3 Myyrmäki Vantaa

Myyrmäki oli yksi ApRemodel-hankkeen kolmesta pilottialueesta. Hankkeen johtoryhmän kokouksessa sovittiin kesällä 2011, että pääosa projektiin pilotoinnista toteutetaan Tampereen Tammelassa. Myyrmäkeen liittyen on pidetty muutama kokous Vantaan kaupungin kanssa. Seuraavassa kerrotaan lyhyesti Myyrmäen täydennysrakentamisen tilanteesta ja sen kehittämisestä.

7.3.1 Myyrmäen ominaispiirteet ja tilanne

Myyrmäki on kooltaan noin 15 000 asukkaan alue Vantaan kaupungin lounaisreunalla. Alueen pinta-ala on 2,7 km². Etelässä Myyrmäen rajanaapurina on Helsingin Malminkartano. Vantaan puolella lähikaupunginosa ovat Martinlaakso, Kaivoksela ja Vapaala. Myyrmäen rakentamisen suuri aalto oli 1960–1970-luvuilla. Myyrmäen suunnittelu ja rakentaminen perustui Martinlaakson rataa (http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto/myyrmaki). Suunnittelussa on noudatettu ruutumaista asemakaavaa. Keskustassa on paikoin korkeita tornitaloja, jotka muuttuvat

alueen eteläosassa matalammiksi ja väljemmin rakennetuiksi kortteleiksi. Myyrmäkeen on rakennettu uusia asuntoja lisää myös 1980–2000-luvuilla, ja alueen täydennysrakentaminen jatkuu edelleenkin. Myyrmäen asunnot ovat pääosin kerrostaloissa.

Myyrmäki on Länsi-Vantaan aluekeskus. Myyrmäen palvelut ovat tyypillistä lähiötä kattavat. Vuonna 2006 valmistuneessa Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Vantaalla -selvityksessä todetaan, että Myyrmäkeen on sijoittunut runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluita ja se on läntisen Vantaan joukkoliikenteen ja palveluiden keskus:

- kaksi rautatieasemaa (Myyrmäki ja Louhela)
- Peruskoulu ja lukio
- Metropolia Ammattikorkeakoulu
- Myyrmäen urheilupuisto, jonka alueella sijaitsee Myyrmäkihalli, Energia-areena, jalkapallostadion, Myyrmäen jäähallit ja yleisurheilukenttä sekä käyttöön tarvittavat pysäköintialueet.
- Terveysasema
- Kirjasto
- Uimahalli
- kolmen pankkiryhmän konttorit
- Kauppakeskus Myyrmanni alueen keskellä vuodesta 1994.

Vantaa yleiskaavatyötä varten on laadittu vuonna 2006 selvitys Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Vantaalla. Selvityksessä todetaan, että ”Myyrmäki-Martinlaakson alueelle on asemakaavoitettu asumiselle rakennusoikeutta yhteensä 37 milj. k-m². Tästä suurin osa eli noin 1,4 milj. k-m² on kaavoitettu kerrostalorakentamiseen ja loput 960 000 k-m² pientalorakentamiseen. Myyrmäen ja Martinlaakson alueella asuntorakentamisen asemakaavavarantoja on jäljellä varsin niukasti, vain 270 000 k-m², josta kerrostalorakentamisen osuus on noin 55 000 k-m². Kerrostalorakentamisen varannot on siis käytetty lähes kokonaan. Tulevaisuudessa rakentamismahdollisuudet riippuvat paljon yleiskaavan uusista aluevarauksista ja muuhun Vantaaseen verrattuna selkeämmin nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentävistä asemakaavamuutoksista.”

Myyrmäessä täydennysrakentamisen mahdollistavia asemakaavamuutoksia on valmistunut viime vuosina tasaisesti. Merkittävin uusista täydennysrakentamiskohteista on Kilterinmäki aivan Helsingin rajan tuntumassa Rajatorpantien eteläpuolella, jonne on valmistumassa n. 600 uutta asuntoa. Louhelan aseman läheisyydessä ostoskeskuksen korttelissa olisi myös mahdollista tehostaa maankäyttöä ja rakentaa lisää asuntoja. Myyrmäen keskustatoimintojen alueella on rakentamattomia tontteja, joista osa on nykyisin kauppakeskus Myyrmannin pysäköintialueena. Näiden ja muiden keskusta-alueen tuntumassa sijaitsevien laajojen pysäköintikenttien tehokkaampi maankäyttö (paikoitus maan alle tai pysäköintilaitoksiin) mahdollistaisi merkittävästi uutta asunto-, työpaikka-, ja liiketilarakentamista.

Vantaa on teettänyt täydennysrakentamisen taloudellisen tarkastelun useilta asuinalueilta v. 2010 (Optiplan 2010). Myyrmäestä tarkastelussa oli viisi eri korttelialuetta. Raportissa kuvataan Myyrmäen kaupunginosan muutosta esimerkkinä vanhoista asuntoalueista. ”Vuonna 1980 yhden henkilön asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista oli 24 %, kun vastaava luku vuonna 2009 oli 49 %. Vuonna 1980 alle 16-vuotiaiden osuus oli 27 % ja vuonna 2010 14 %. Yli 65-vuotiaiden osuus vuonna 1980 oli 4 % ja vuonna 2009 19 %. Myyrmäessä keskimääräinen tulotaso oli vuonna 1980 13 % koko Vantaan tulotasoa suurempi. Vuonna 2003 Myyrmäessä keskimääräinen tulotaso oli 2 % pienempi kaikkiin vantaalaisiin nähden.”

Selvityksen kohteena oli täydennysrakentamisen taloudellinen kannattavuus kiinteistön omistajan eli taloyhtiön/osakkeen omistajan näkökulmasta niissä tapauksissa, että täydennysrakentaminen sijoittuu laajoille maanpäällisille pysäköintialueille. Kahdessa kohteessa on tutkittu mahdollisuutta rakentaa asuntoja lisäkerroksina olemassa olevien rakennusten päälle.

Raportin tiivistelmässä todetaan seuraavasti. "Täydennysrakentamisen taloudellisuuteen vaikuttaa oleellisesti vaadittu autopaikkamäärä sekä täydennysrakentamisen sijoittuminen muualle kuin nykyisille pysäköintialueille. Eli taloudellisinta on menettää nykyisiä pysäköintipaikkoja mahdollisimman vähän. Teoreettisesti tarkasteltuna taloudellisinta täydennysrakentaminen on silloin, kun autopaikkojen määrä, sekä nykyisten että uusien, määritetään pienemmäksi, kuin tällä hetkellä on.

7.3.2 Myyrmäen täydennysrakentaminen ja kehittäminen

Myyrmäen keskustan kehittämishankkeen myötä keskusta-asumista pyritään lisäämään aivan kaupallisten palvelujen ytimeen. Myyrmäessä laaditaan täydennysrakentamiskaavoja muun muassa Raappavuorentien varrelle kaupunginosan länsilaidalle sekä Louhelan keskustaan. (http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto/myyrmaki).

Myyrmännin laajennus ja Prisma-tavaratalon rakentaminen ovat suunnitteilla (http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto/myyrmaki.) YIT on suunnittelemassa Myyrmäen liikunta- ja hyvinvointikeskusta kokonaislaajuudeltaan noin 1 0000 m². Hankkeen valmistusaika on syyskuu 2014 (http://www.yit.fi/yit_fi/toimitilat/toimitilahaku/page/6/)

Myyrmäen liikenneyhteydet paranevat merkittävästi, kun Kehäradan valmistuminen tarjoaa raideyhteydet lentoasemalle, Marja-Vantaalle ja Tikkurilaan.

Myyrmäessä on järjestetty vuorovaikutustilaisuuksia asukkailla. Tavoitteena on ollut löytää asioita ja paikkoja, joissa asukkaat ovat tunnistaneeet parannustarpeita. (Virkamäki 2012)

Täydennysrakentaminen poikkeusluvalla

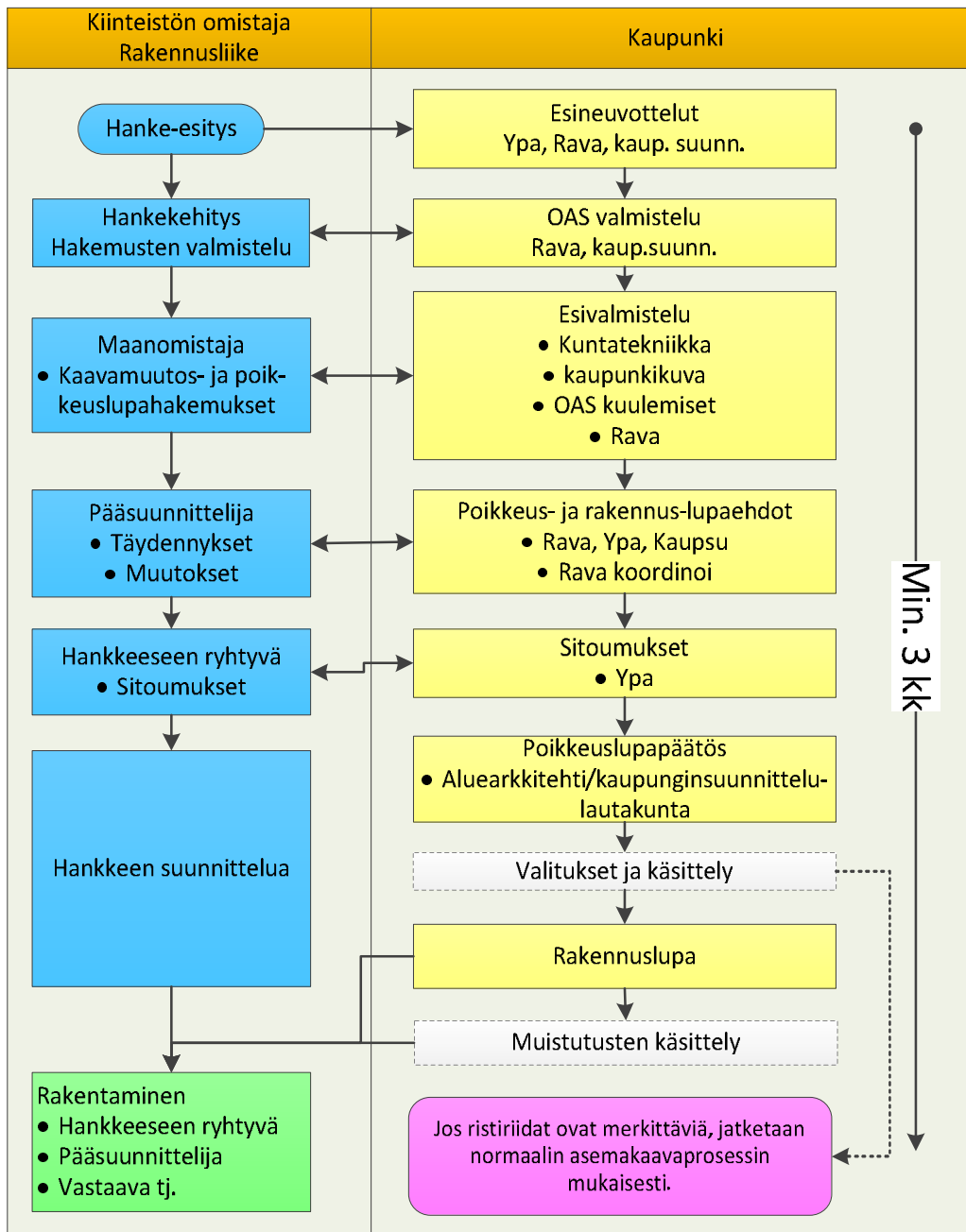
Vantaan kaupunki käynnisti ensimmäisenä Suomessa vuonna 2010 säädetyin kokeilulain soveltamisen täydennysrakentamiseen (21.12.2010/1257). Laki on määräaikainen ja voimassa vuoden 2014 tammikuuhun saakka. Laki mahdollistaa vähäistä suuremman rakennusoikeuden myöntämisen asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta täydennysrakentamiseen Helsingissä, Espoossa, Turussa ja Vantaalla asemakaava-alueella. Laki mahdollistaa siis em. kunnille poikkeusluvan myöntämisen asemakaava-alueella uudisrakennuskohteille. Maankäyttö- ja rakennuslaki on mahdollistanut kunnille vain vähäiset poikkeamat asemakaavalla osoitetusta rakennusoikeudesta.

Myyrmäkeen valmistuu em. kokeilulakia soveltaen ensimmäinen NCC:n asuinkerrostalo syksyllä 2013. Poikkeusluvalla toteutettavan hankkeen kulku on esitetty pääpiirteissään kuvassa 56. Poikkeuslupa nopeuttaa rakennusoikeuden myöntämistä ja rakennuslupaa, koska valitukset päätöksestä voidaan käsitellä kunnassa. Normaalisissa asemakaavaprosesseissa valitukset käsitellään hallinto-oikeudessa.



Kuva 57. Myyrmäkeen syksyllä valmistuva NCC:n konseptiasuinkerrostalo Kaunis Bertta. Kiinteistön kaikki autopaikat sijaitsevat alimmissa kerroksissa. Kuva (<http://www.ncc.fi/fi/Asunnot/Asuntohaku/Paakaupunkiseutu/Vantaa/Kaunis-Bertta/>)

Vantaan Myyrmäkeen valmistuvan poikkeusluvalla (kuva 57) rakennettavan kerrostalokohteen edellyttämää asemakaavamuutosta on valmisteltu alussa normaalin kaavaprosessin mukaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan asti. Tämän jälkeen tehdään poikkeamispäätös (hankekaava.) Poikkeamispäätöksen mukaiseen ratkaisuun on valitusoikeus vain naapuriyhtiöiden hallituksilla. Naapuriyhtiöiden muistutukset ja valituksiin voidaan vastata kehittämällä hankesuunnitelmaa ja tarjoamalla kompensatioita. Jos suunnitelma olisi kohdannut suuria ristiriitoja, joihin ei olisi löytynyt tyydyttävää ratkaisua, asemakaavan muutos olisi edennyt normaalin kaavavalmistelun mukaisesti. (Virkamäki 2012).



Kuva 58. Asemakaavamuutoksen eteneminen poikkeuslupaprosessina Vantaalla (Virkamäki 2012).

Vantaalla vuonna 2011 tehdyllä päätöksellä kaupunginsuunnittelulautakunta on delegoinut aluearkkitehdeille ratkaisuvallan MRL:n 171§:ssä tarkoitetuista poikkeuksista ellei kysymys ole hyväksytystä yleiskaavasta, kaupunkisuunnittelulautakunnan tai kaupunginhallituksen hyväksymästä kaavaehdotuksesta tai -luonnoksesta tai voimassa olevasta asemakaavasta oleellisesti poikkeavasta rakentamisesta. (Vantaa 2011). Vantaan alueella on vanhoja rakennuskaava-alueita (1.1.2000 alkaen asemakaavoja), jotka ovat rakennuskielossa ja joilla lohkomisen sekä rakentaminen edellyttävät erillistä aluearkkitehdin poikkeamispäätöstä.

8. Yhteenveto

Uudistavat korjaushankkeet ja täydennysrakentaminen asukkaiden näkökulmasta. Asukkaiden asennoituminen taloyhtiöiden korjaustoimintaan ja täydennysrakentamiseen perustuu ensisijaisesti kotiin ja asumiseen. Asuinalueen kehittämistoimien ja taloyhtiön korjaustoimien perustelut tulisi konkretisoida siten, että niiden vaikutukset on arvioitavissa kodin ja asumisen kannalta. Asuntoon ja asumiseen liittyy runsaasti tunneperäisiä, ei määriteltävissä olevia ominaisuuksia. Kotiin sisältyy sekä toiminnallisia että symbolisia merkityksiä. Alueen laatutekijät ovat jaettavissa neljään osa-alueeseen: rakennettu ympäristö, toiminnallinen ympäristö, sosiaalinen ympäristö ja paikan identiteetti.

Täydennysrakentaminen on kytkettävä kunnalliseen kehityskuvaan, tulevaisuuden tavoittilan ilmaisuun, josta johdetaan paikallinen tasapuolisuus ja oikeudenmukaisuus. Täydennysrakentaminen voi olla keino tavoitteiden saavuttamiseksi asuinalueella, mutta koetaan usein uhkana, koska saavutettavat hyödyt ovat monen osatekijän tulos, ja ne toteutuvat kauempana tulevaisuudessa. Täydennysrakentamisen uhkakuvia voidaan torjua laatimalla asuinalueiden ja kaupunginosien tulevaisuusvisioita yhdessä asukkaiden kanssa, järjestämällä riittävästi vuorovaikutustilaisuuksia ja hyödyntämällä asukaspalautteita suunnittelussa.

Asuntoalueen yhteiskehittäminen. Maankäyttö- ja rakennuslaki on minimivaatimus alueiden suunnitteluun, kaavoitukseen ja ajantasalla pitämiseen. Täydennysrakentamiseen ei MRL:ssä oteta juurikaan kantaa, ja velvoite kaavojen ajantasaisuuden tarkistamiseen koskee kaavoja, jotka ovat jääneet suurelta osin toteutumatta. Kaavoitusmenettelyt on rakennettu kunnissa ensisijaisesti uudisalueiden suunnittelua varten, ja ne eivät sellaisenaan toimi hyvin täydennysrakentamisessa. Kaavavalitusten pitkää käsittelyaikaa pidetään yleisesti suurena ongelmana, koska alueen kehittäminen voi pysähtyä usealla vuodella. Kokeilussa oleva kevenettyjen rakennusmääräysten kokeilulain perusteella täydennysrakentamisen poikkeuslupa ja rakennuslupa on mahdollista saada jopa kolmessa kuukaudessa hakemuksen jättämisestä, jos merkittäviä ristiriitoja ei nouse esille.

Täydennysrakentaminen ja alueiden kehittäminen perustuvat pääosin kuntien strategiseen suunnitteluun ja kehityskuviin, joiden avulla ohjataan elinkeinotoiminnan edellytyksien, alueiden kestävyys-, palveluiden ja yhdyskunnan viihtyisyyden kehittämistä. Täydennysrakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavojen uusimista ja sillä on aivan omat haasteensa, kun mennään olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään asuntoalueilla. Kiinteistöjen omistus on siellä hajaantunut ja vuokratonteillakin vuokra-aikaa voi olla runsaasti jäljellä. Kun uudisalueella maankäyttö ja palvelut voidaan suunnitella lähes ”kerralla valmiiksi”, ei vanhalla asunto- ja työpaikka-alueella ole ennustettavissa täydennysrakentamisen etenemisjärjestystä eikä aina edes karkeaa aikataulua. Uudisalueella ongelmana voi olla löytää riittävästi osallisia vuorovaikutukseen. Vanhalla alueella kysymys on siitä, miten voidaan tarjota mahdollisuus riittävään vuorovaikutukseen kaikille halukaille.

Merkittävä täydennysrakentaminen vanhan yhdyskuntarakenteen sisälle tarvitsee koko aluetta kattavan suunnitelman. Siinä otetaan kantaa myös palveluihin, liikenteeseen, viheralueihin ja muun infran kehittämiseen. Rakennushankkeet toteutetaan pienillä hanke- tai korttelikaavoilla siinä järjestyksessä, kun halukkuutta lisärakentamiseen ilmenee.

Tulevaisuudessa täydennysrakentamista voidaan ehkä toteuttaa kasvasti poikkeusluvilla. Kevennettyjen rakentamismääräysten kokeilulain piirissä olevien kaupunkien määrää ollaan kasvattamassa ja lain kokeiluaikaa jatkamassa.

Asuinkiinteistöjen tonttien hyödyntäminen lisärakentamiseen on ollut vielä harvinaista. Lisärakentaminen taloyhtiön tontille on samalla tavalla osakkaille hyötykysymys kuin liikekiinteistön omistajallekin. Lisärakennushankkeen kannattavuuden lisäksi kysymys on asumisen laatutekijöistä, riskinottohalukkuudesta ja monista ympäristön laatuun liittyvistä arvostuksista. Lisärakentaminen voi nostaa asuntoalueen arvoa oleellisesti, jos aluetta kehitetään monipuolisesti. Mitä enemmän lisärakentamista on, sitä taitavampaa suunnittelua tarvitaan.

Täydennysrakentamisen kannattavuus taloyhtiöiden ja asukkaiden kannalta on tapauskohtainen kysymys. Lisärakennushankkeiden kannattavuus riippuu ensisijaisesti rakennusoikeuden arvosta, lisärakennushankkeiden suuruudesta, parkkipaikkojen uudelleenrakentamistarpeesta ja kuntien perimistä maankäyttökorvauksista. Kun suurten korjausten edessä oleva taloyhtiö voi rahoittaa merkittävän osan korjaushankkeistaan lisärakentamisen tuotolla, kasvaa kiinnostus lisärakennushankkeisiin.

Täydennysrakentaminen on pääsääntöisesti edullista kunnille, koska olemassa olevia investointeja infraan ja palveluihin voidaan käyttää entistä tehokkaammin. Täydennysrakentaminen olemassa oleville tonteille on myös kannattavinta alueilla, missä kysyntä tonteista on suurinta. Kuntien kannattaa siten tukea taloyhtiöiden lisärakentamista ja pienien huonokuntoisten rakennusten uusimista. Suunnittelutuki, maankäyttömaksun alentaminen tai poisto ja maankäytön tehokkuuden oleellinen kasvattaminen ovat kaikki kuntien päätettävissä. Alueiden palveluiden, viihtyisyyden, kevyen liikenteen yhteyksien ja kaupunkikuvan kehittäminen ovat keinoja, joilla kunnat voivat tukea täydennysrakentamista vanhoilla asuinalueilla. Myös sellaisten asukkaiden tulisi hyötyä täydennysrakentamisesta, joiden tonteille ei lisärakentaminen mahdollistu tai sitä ei haluta.

Ryhmäkorjaushankkeilla taloyhtiöt voisivat saavuttaa oleellisia kustannussäästöjä. Ongelmana on ryhmäkorjaushankkeiden kokoaminen ja rahoitus. Osa korjausavustuksista kannattaisi suunnata ryhmäkorjausten tukemiseen. Ryhmäkorjaaminen mahdollistaisi merkittävän menetelmä- ja prosessikehityksen. Esimerkiksi lean-periaatteiden soveltaminen korjaushankkeisiin mahdollistuisi.

Lean-menetelmiä on kehitetty ja sovellettu 20 viime vuoden aikana laajasti monenlaisessa teollisessa toiminnassa, myös rakentamisessa. Korjausrakentamiseen soveltuvia lean-periaatteita ovat mm. suunnittelu yhteistyö, tavoitesuunnittelu, tuotantojärjestelmän suunnittelu, Last Planner, aika-paikka-aikataulut, visuaalinen johtaminen, soluvalmistus, monitoimitiimit, esivalmistus ja standardointi, massakustomointi ja benchmarking. Asunto-osakeyhtiöiden hajanaudessa korjaustoiminnassa teollisten korjausmenetelmien ja tuotannon kehittäminen on ollut hyvin satunnaista. Asuinrakennusten ryhmäkorjaustoiminta lisäisi mahdollisuutta kehittää tehokkaampia ja laadukkaampia korjauspalveluita.

Vanhojen taloyhtiöiden energiatalouden ja muiden ominaisuuksien parantaminen etenee hitaasti. Vanhassa kerros- ja rivitalokannassa on hyvin vähän asennettuja lämmön talteenottolaitteita. Jos korjaustoimenpiteiden kannattavuutta tarkastellaan vain säästöjen avulla, unohdetaan kokonaan ominaisuuksien paraneminen. Pääosa energiansäästötoimista parantaa myös kiinteistön käyttöominaisuuksia ja laatutekijöitä, joita kannattavuustarkasteluissa tulisi myös korostaa. Uusin tekniikka mahdollistaa jo kohtuuhintaiset lämmöntalteenottolaitteistot. Lämpöpumput ovat myös kerros- ja rivitalojen hyödynnettävissä. Kaukolämmön ja sähkön hintaan ennakoidaan oleellisia kansainvälisestä päästökaupasta johtuvia korotuksia, mikä parantaa korjausinvestointien kannattavuutta.

Tehokasta energiansäästötoimintaa on vanhojen rakennusten korvaaminen kasvavassa määrin uusilla vähän energiaa kuluttavilla rakennuksilla. Kasvukeskuksissa siihen on erityisesti mahdollisuus. Matalan hintatason alueilla heikko tonttikysyntä voi estää purkamisen ja uudisrakentamisen.

Voimassa olevat säädökset eivät kaikilta osin tue taloyhtiöiden lisärakentamista ja voivat olla jopa este. Tontin myyntitulon määräaikainen verovapaus tukisi merkittävästi taloyhtiöiden kiinnostusta lisärakentamishankeisiin. Nykyisin myyntitulo on kaupantekovuoden veronalaista tuloa. Taloyhtiö tarvitsee ylimääräisiä vähennyksiä kirjanpitoonsa, jotta merkittävää osaa tontin myyntitulosta ei menetetä yhteisöverona. Taloyhtiö voi vähentää omaan yhtiöön rakennettavien pysäköintipaikkojen kustannuksia kirjanpidossaan enintään 7 % vuodessa. Jos taloyhtiö hankkii pysäköintiosakkeita lähistön pysäköintilaitoksesta, ei niitä voi poistaa kirjanpidossa lainkaan kulumattomana omaisuutena. Lisärakentaminen edellyttää usein pysäköinnin ainakin osittaista ratkaisemista uudelleen.

Taloyhtiön etukäteissästäminen on tehty hankalaksi lyhyen viiden vuoden määräajan puitteissa, minkä jälkeen säästöt on käytettävä tai ne muuttuvat veronalaisiksi. Toinen vaihtoehto etukäteissästämiseen on asuintalovarauksen käyttö kymmenen vuoden ajan, minkä jälkeen sitä on purettava. Asunto-osakeyhtiölaki estää käytännössä taloyhtiön oman lisärakennuttamisen edellyttämällä kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Lakia on myös tulkittu niin, että lisärakennuttamiseen liittyvien liiketoimintariskien ottaminen olisi taloyhtiöiltä kokonaan kielletty.

Lähdeluettelo

- Airaksinen, M., Hentilä, H.L., Jauhiainen, J.S., Mäntysalo, R., Jarenko, K., Määttä, T., Pentti, M., Similä, J. & Staffans, A. (2012) Katsauksia maankäyttö- ja rakennuslain toimivuuteen. Ympäristöministeriön raportteja 4/2012. <http://www.ym.fi/download/noname/%7B0011C42D-E36A-43E3-A7A5-22E15FFCC42A%7D/30355>.
- Altman, I. (1975) *The Environment and Social Behavior. Privacy, Personal Space, Territory, Crowding*. Brooks/Cole Publishing Company. California.
- ApRemodel, Uudistava korjausrakentaminen asunto-osakeyhtiöissä ja vuokrataloyhtiöissä, projektisuunnitelma (2010) VTT, Aalto-yliopisto ja TTY. 16 s.
- Asuntojen.hintatiedot.fi- palvelu. Ympäristöministeriö.
- Arvola, A., Lahti, P., Lampila, P., Tiilikainen, A., Kyrö, R., Toivonen, S., Viitanen, K. & Keski-frantti, S. (2010) Asuinympäristön ominaisuudet ja asukkaan arvot. Kuluttajatutkimus-näkökulman sovellus asuinympäristön koetun laadun tutkimukseen. Espoo 24.6.2010. VTT Tutkimusraportti VTT-R-04869-10. 242 s. http://www.vtt.fi/inf/julkaisut/muut/2010/VOCUP_RAPORTTI_2010.pdf.
- Berke, P.R. (2002) Does sustainable development offer a new direction for planning? Challenges for the twenty-first century. *Journal of Planning Literature*, 17:1, s. 21–36.
- Boström, S., Uotila, U., Linne, S., Hilliäho, K. & Lahdensivu, J. (2012) Erialaisten korjaustoimien vaikutuksia lähiökerrostalojen todelliseen energiankulutukseen. Tampereen teknillinen yliopisto. Rakennustekniikan laitos. Rakennetekniikka. Tutkimusraportti 158. 77 s.
- Bramley, G. & Power, S. (2009) Urban form and social sustainability: the role of density and housing type. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 36, s. 30–48.
- Brown, B., Perkins D.D. & Brown, G. (2003) Place attachment in a revitalizing neighborhood: Individual and block levels of analysis. *Journal of Environmental Psychology*, 23:3, s. 259–271.
- CEC (Comission of the European Communities) (1990) Green Paper on the Urban Development. COM(90)218. Brussels. 63 s.
- Clapham, D. (2002). *Housing pathways: A postmodern analytical framework*. *Housing, Theory and Society*, 19, s. 57–68.
- Clapham, D. (2005). *The meaning of housing. A pathways approach*. The Policy Press.
- Coolen, H. & Hoekstra, J. (2001) Values as determinants of preferences for housing attributes. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16: 3–4, s. 285–306.
- Cooper Marcus, C. (1995) *House as a mirror of self: exploring the deeper meaning of home*. Berkeley, CA. Conari Press.
- Dempsey, N. (2009) Are good-quality environments socially cohesive? Measuring quality and cohesion in urban neighbourhoods. *Town Planning Review*, 80:3, s. 315–345.
- Dovey, K. (1985) Home and homelessness. Teoksessa Altman, I. & Werner, C.M. (toim.) *Home Environments*. Plenum Press.

- Dupuis, A. & Thorns, D.C. (1998) Home, home ownership and the search for ontological security. *The Sociological review*, 46:1, s. 24–47.
- Evans, J. St B.T. (2007) *Hypothetical thinking: dual processes in reasoning and judgement*. Psychology Press.
- Grahn, P. & Stigsdotter, U.A. (2003) Landscape planning and stress. *Urban Forestry & Urban Greening*, 2, s. 1–18.
- Department of Energy and Climate Change. The Green Deal. A summary of the Government's proposals. www.decc.gsi.gov.uk. UK 2010
- Haahtela, Y. & Kiiras, J. (2012) *Talonrakennuksen kustannustieto*. Helsinki, Haahtela-kehitys Oy. ISBN 978-952-5403-20-6. 390 s.
- Harjukoski, P. (2013) *Isännöinnin asiakastytyväisyystutkimus 2012. Yhteenveto toimialan tuloksista*. Isännöintiliitto.
- Hasu, E. & Staffans, A. (2012, julkaisematon) Sarvvik – Sundsberg: Sosiaalisesti kestävä asuinalue. Asukastiedosta aluetyyppeihin ja suunnitteluperiaatteisiin.
- Hasu, E. (2010) Asumisen päätöksiä – järjellä vai tunteella? Teoksessa Junnto, A. (toim.) *Asumisen unelmat ja arki*. Gaudeamus, s. 59–90.
- Heljo, J. & Vihola, J. (2012) *Energiansäästömahdollisuudet rakennuskannan korjaustoiminnassa*. Tampereen teknillinen yliopisto. Rakennustekniikan laitos. Rakennustuotanto ja -talous. Raportti 8. 84 s.
- Heljo, J. (2010) *Asuinrakennusten energia-avustusten vaikutukset*. Tampereen teknillinen yliopisto. Julkaisematon. 27 s.
- Helsingin kaupunki (2013) *Uutta Helsinkiä – Täydennysrakentaminen*. Viitattu: 26.2.2013. <http://www.uuttahelsinki.fi/osiota/taydennysrakentaminen>.
- Helsingin kaupunginsuunnitteluvirasto, <http://www.esikaupunki.hel.fi/>.
- Høyer, K.G. (1990) *Urban ecology. Principles in an ecophilosophical context*. UN/ECE/HBP Research Colloquium on City Ecology Principles, Methods and Model-Projects of Ecological City Planning and Restructuring. Piestany, Czechoslovakia, November 6–8, 1990. 13 s. + liit. 14 s.
- <http://www.cityofvancouver.us/default.asp>.
- Jacobson, S. & Pirinen, A. (2010) Esteettömän asumisen edelläkävijät. Teoksessa: Junnto, A. (toim.) *Asumisen unelmat ja arki*. Gaudeamus, s. 205–236.
- Kahneman, D. & Tversky, A. (1979) Prospect theory: An analysis of decision under risk. *Econometrica*, 47:2, s. 263–291.
- Kahneman, D., Knetsch, J.L. & Thaler, R.H. (1991) The Endowment Effect, Loss Aversion, and Status Quo Bias. *Journal of Economic Perspectives*, 5:1, s. 193–206.
- Kankainen, J. & Junnonen, J. *Rakennuttaminen, Rakennustieto 2001*. 144 s.

- Kaplan, S. (1983) A Model of Person-Environment Compatibility. *Environment and Behavior*, 15:3, s. 311–332.
- Kaupparehti (2013) Katso miten taloyhtiösi vastike nousee. Viitattu: 28.2.2013. <http://www.kaupparehti.fi/omaraha/katso+miten+taloyhtiosi+vastike+nousee/20130237103>.
- Kauppinen, J. (2013) Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä. Perustelumuuisto. Helsinki, Ympäristöministeriö, 27.2.2013. 54 s.
- KIMULI (2010) KIMU – Kerrostalon ilmastonmuutos – energiatalous ja sisäilmasto kuntoon. Ilmanvaihtojärjestelmien tarkastelu – lisähanke, KIMULI. Loppuraportti 31.5.2010. LVI-talotekniikkateollisuus ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Aalto-yliopiston Teknillinen korkeakoulu ja VTT.
- Klein, G. (2010) *Streetlights and Shadows. Searching for the Keys to Adaptive Decision Making.* A Bradford Book. The MIT Press.
- Suomen Kiinteistöliitto. Korjausrakentamisbarometri, syksy 2012.
- Koski, K. & Lahti, P. (2002) Arabianrannan taloudellinen arviointi. Helsingin kaupunginkanslian julkaisusarja A 5/2002. Helsinki. 173 s. ISBN 951-718-861-7.
- Krokfors, K. (2009) CABE – yhteisen ympäristön laatua takaamassa. Teoksessa Norvasuo, M. (toim.) *Asutaan urbaanisti! Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittelyllä.* Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 99. Aalto-yliopisto. Yliopistopaino, Espoo. s. 371–388.
- Kuntien ja kuntayhtymien talous v. 2012. (2013) Kuntaliitto.
- Kurvinen, A., Heljo, J. & Aaltonen, A. (2012) Lähiökorttelikorjaamisen taloudellinen päätöksenteko. Lähiö-ohjelma 2008–2011. Tampereen teknillinen yliopisto. Rakennustekniikan laitos. Rakennustuotanto ja -talous. Raportti 11. 147 s.
- Kyttä, M. & Kahila, M. (2006) PehmoGIS. Elinympäristön koetun laadun kartoittajana. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B. Espoo. Teknillinen korkeakoulu.
- Lahti, P. (1984) Patching the scattered town structure – a way of saving energy. *Wissenschaftliche Zeitschrift der Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar*, 30:3, s. 137–143.
- Lahti, P. & Rauhala, K. (1994) Asuntoalueiden täydennysrakentaminen. Mahdollisuudet, kustannukset ja säästöt. Espoo, Valtion teknillinen tutkimuskeskus, VTT Tiedotteita 1574. 56 s. + liitt. 1 s.
- Larros, H. & Paavilainen, K. (2011) Suuri asuntoalueiden arvoarometri pääkaupunkiseudulla. *Arvoasuntolehti* 2011/4.
- Leppänen, T. & Nikkanen, A. (2011) Hankesuunnitelma "kestävä kehitys ja kansalaiset". Tamelan kaupunginosan kehittäminen -projektisuunnitelma 21.11.2011. ECO2 Tampere.
- Linne, S. (2012) Ulkovaipan lämpötalouteen vaikuttavat korjaustoimenpiteet käytännössä. Diplomityö. Tampereen teknillinen yliopisto. Rakennustekniikan koulutusohjelma. 57 s. + liitt. 50 s.

- Livable Region Strategic Plan. Viitattu 24.5.2012. <http://www.metrovancouver.org/about/publications/Publications/LRSP.pdf>.
- Lukkarinen, S., Kärki, A., Saari, A. & Junnonen J.-M. (2011) Lisärakentaminen osana korjausrakentamishanketta. Ympäristöministeriön raportteja 27/2011. Helsinki, ympäristöministeriö, rakennetun ympäristön osasto. ISBN 978-952-11-3931-4.
- Lundgren, B.A. (2010) Customers' perspectives on a residential development using the laddering method. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25:1, s. 37–52. Lynch, K. (1960) *The Image of the City*. The MIT Press.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (1999).
- Maanmittauslaitos (2011) Hallinnanjakosopimus. E 3009 4/2011. <http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/hallinnanjakosopimus.pdf>.
- Maisala, P. (2008) Espoo – oma lukunsa, Kaupunkisuunnittelun, kaupunkirakentamisen ja kaa-voitushallinnon kehitys vuoteen 2000.
- Marttinen, J. (2012) Täydennysrakentamismahdollisuudet Karakalliassa. Metropolia Ammatti- korkeakoulu. Rakentamisen koulutusohjelma: Maanmittauksen suuntautuminen. Opinnäytetyö 2.4.2012.
- Merikoski, T. ja Staffans, A. (2011) Miten kestävä matkailukylä suunnitellaan? Teoksessa: Staffans, A. ja Merikoski, T. (toim.) Miten kestävä matkailualue tehdään? Käsikirja suunnitteluun ja rakentamiseen. Aalto-yliopisto, insinööritieteiden korkeakoulu, arkkitehtuurin laitos, tiede+teknologia -julkaisusarja. Espoo: Painotalo Casper. S. 58–83.
- Motiva. <http://www.motiva.fi/toimialueet/energiakatselmustoiminta/esco-palvelu>. 2013.
- Myyryläinen, L. (2003) Kiinteistön kunnossapidon ja elinkaaren hallinta. Helsinki, Kiinteistöalan kustannus Oy. 191 s.
- Næss, P. (1990) Protect the environment – concentrate development. UN/ECE/HBP Research Colloquium on City Ecology: Principles, Methods and Model-Projects of Ecological City Planning and Restructuring. Piestany, Czechoslovakia, November 6–8, 1990. 16 s.
- Newman, O. (1973) *Defensible Places*. Collier Books.
- Nieminen, Saari, A & Salmenkivi, T. Korjauskohteen hankeselvitysmallin testaus. TKK Rakentamistalous 123. Espoo 1994. 124 s. + liitteet.
- Nikola, N. (2011) The effect of pipe repairs on housing prices. Aalto University. School of Economics. Master's thesis. 91 s.
- Nurminen, M. (2011) Maapolitiikan periaatteet. [PDF]. Tampereen kaupunki. Julkaisematon esitelmä. 9 s.
- Nykänen, V., Lahti, P., Knuuti, A., Kurvinen, A., Niemi, O. & Vihola, J. (2012) Tammelan täydennysrakentamisen edullisuus. Viitattu 18.8.2012. <http://www.tampere.fi/material/attachments/t/6CLLGGQsG/tammelantaydennysrakentamisedullisuus2012.pdf>. Asiakasraportti, VTT-CR-04035-12. 48 s.
- OECD (1991) *New Environmental Policies for Cities*. Paris. 12 s.

- Optiplan (2010) Täydennysrakentamisen taloudellinen tarkastelu, Vantaan kaupunki. 29.11.2010.
- Patrikainen, E. Helsingin kaupunki. Haastattelu 2012.
- Vantaa 2011. Poikkeamisen periaatteet asuntorakentamiseen rakennuskieltoalueilla. Vantaa 4.4.2011.
- Putkiremonttibarometri 2012, Loppuraportti 7/2012. Isännöintiliitto 2012. 17 s.
- Rakennuslehti (17.8.2012) Poikkeamislain mahdollistama ensimmäinen rakennuskohde käynnistyy.
- Rantama, M. (2010) KIMU – Kerrostalon ilmastonmuutos – energiatalous ja sisäilmasto kuntoon. Lähiöohjelman korjaus- ja energiahankkeet tapaaminen 6.5.2010.
- Rantama, M., Nieminen, J., Palonen, J., Kouhia, I., Marttila, M., Pylsy, P. & Virta, J. (2011) Kerrostalon ilmastonmuutos – energiatalous ja sisäilmasto kuntoon "KIMU". Projektin yhteenvetoraportti. 20 s.
- Regoeczi, W.C. (2003) When context matters: a multilevel analysis of household and neighbourhood crowding on aggression and withdrawal. *Journal of environmental Psychology*, 23:4, s. 457–470.
- RIL 260-2012. (2012) Ryhmäkorjaushankkeen kokoaminen, suunnittelu ja toteutus. Helsinki, Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry. 130 s.
- Rinkinen, K. Asemakaavoituksen kestoon voi vaikuttaa. Kuntaliitto. Tonttituotannon edistäminen hankesarja. Helsinki 2007. 77 s.
- Rönty, J. & Paiho, S. (2012) Rahoitusratkaisuja asuinrakennusten perusparannuksiin ja energia-
korjauksiin. VTT, Espoo. 56 s. VTT Technology 42. <http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2012/T42.pdf>.
- Salmela, T. (1988) Alueet ja mielikuvat. Tutkimus kolmesta espoolaisesta asuinalueesta ja näistä alueista syntyneistä mielikuvista. Espoon sosiaalivirasto/sosiaalisuunnittelu. 69 s.
- Sirgy, M.J., Grzeskowiak, S. & Su, C. (2005) Explaining housing preference and choice: The role of self-congruity and functional congruity. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20, s. 329–347.
- Somerville, P. (1997) The social construction of home. *Journal of Architectural Planning and Research*, 14:3, s. 226–245.
- Staffans, A. (2010a) Vancouver vahvistaa kilpailukykyään kestävästi. *Kuntatekniikka* 1/2010, 6–10.
- Staffans, A. (2010b) Yhdyskuntasuunnittelu 2010:4. Julkisen ja yksityisen yhteistyöllä elämänlaatua kaupunkialueille.
- Staffans, A. & Väyrynen (toim.) (2009) Oppiva kaupunkisuunnittelu. Arkkitehtuurin julkaisuja 2009/98. TKK. 220 s.
- Tammelan yleissuunnitelma. Tampereen kaupunki 2012. 87 s.
- Tampereen keskustan kehittämisohjelma (2011). Kaupunkikehitysryhmä 2011.

Tampere-info.

<http://www.tampere.fi/tampereinfo/projektit/kaupunkiymparisto/keskustahanke/tammelanpilottiprojekti.html>

Tervo, A. (2013) Solo living extending towards the urban fabric. Arkkitehtuuritutkimuksen päivät 2011: Tutkimus ja käytäntö (Proceedings of the 3rd Symposium of Architectural Research 2011: Research & Praxis). Arkkitehtuuritutkimuksen päivät 2011, Oulu, s. 198-207.

Tilastokeskus (2013) Asumisen tilastot. Viitattu: 28.2.2013. Saatavissa: <http://www.stat.fi/til/asu.html>.

TNS Gallup (2010) Asunnon osto- ja myyntiprosessitutkimus 2010. Viitattu: 10.3.2011. http://www.kvkl.fi/files/asunnon_osto_ja_myyntiprosessitutkimus_2010_kvkl.pdf. 17 s.

Tognoli, J. (1987) Residential environments. Teoksessa Stokols, Daniel & Altman, Irwin (toim.) Handbook of Environmental Psychology. Vol 1. John Wiley & Sons, Inc.

Tuomi, M.-T. (2010) Asunnon hinnan muodostuminen – toteutuvaan kauppahintaan vaikuttavat asiat, kiinteistönvälittäjän näkökulma. Turun ammattikorkeakoulu, Rakennustekniikka, Kiinteistöjohtaminen. Opinnäytetyö (AMK). 49 s.

Tuorila, H. & Koistinen, K. (2010) Kokemuksia eläytymismenetelmän käytöstä elinympäristön tutkimisessa. Yhdyskuntasuunnittelu. 48:2, s. 8–23.

Tyrväinen, L. (1999) Monetary valuation of urban forest amenities in Finland. METLA, Research papers 739.

Täydennysrakentamisen taloudellinen tarkastelu (2010) Vantaan kaupunki ja Optiplan.

Virkamäki, P. Esitys Myyrmäen täydennysrakentamisesta 2012.

Virta, J. & Ojajärvi, M. (2009) Taloyhtiön korjaushanke – Hallinto ja viestintä. Kiinteistöalan kustannus Oy. 144 s.

Virta, J. & Pylsy, P. (2011) Taloyhtiön energiakirja. Helsinki, Kiinteistöalan kustannus Oy. 192 s.

Virtanen, T. & Tuomaala, M. (2011) Energiatohokkuuden huomioiminen investoinneissa. Liiketaloudellinen aikakauskirja 1:11, s. 87–91.

Väkevä-Harjula, I. (toim.) (2013) Riihimäen Peltosaaren asuinalueen kokonaisvaltainen uudistaminen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 4. Saatavissa http://www.riihimaki.fi/Tiedostot/RIIHIM%C3%84KI_tiedostot/RMK_Peltzi/Asiakirjat/Kansio1/K%C3%A4sikirja.pdf

Ympäristöministerio. www.asuntojenhinnat.fi

Oikeusministeriö (2010) Uusi asunto-osakeyhtiölainsäädäntö ja sen perusteet (2010) Oikeusministeriö, Lainvalmisteluosasto. 21.7.2010.

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Vantaalla 28.4.2006. Vantaan kaupunki.

Työ- ja elinkeinoministeriö, Kirjanpitolautakunta. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 7.12.2010.

Ympäristöministeriö (2013) Energiatehokkuus huomioon luvanvaraisessa korjausrakentamisessa. Viitattu: 1.3.2013. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=429944&lan=fi>.

Ympäristöministeriön asetus 4/13 (2013) Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä. Helsinki, 27.2.2013. Viitattu 1.3.2013. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=142232&lan=fi>.

Ympäristöministeriön tiedote kunnille 4/2012. (2012) Asemakaavan ajanmukaisuudesta huolehtiminen on kunnan edun mukaista.

Liite A: Eläytymiskertomusten tiivistelmä

Eläytymiskertomukset - Tammelan positiivinen ja negatiivinen kehityskulku

Tammelan aloitusseminaarissa 18.4.2011 virastotalon valtuustosalissa Aalto-yliopiston projektitutkija Eija Hasu esitteli Apartment house Remodelling -hankkeen (ApRemodel) Tammelan pilottialueen asukasnäkökulmaa avaavan tutkimusosion tavoitteita ja toteutusta. Asukastutkimuksen osiossa tavoitteeksi kuvattiin Tammelan vetovoimatekijöiden selvittämistä sekä asukkaiden asumisen laatutekijöiden avaamista.

Seminaarin yhteydessä asukkaille jaettiin tutkimusta pohjustavaksi niin sanotut eläytymiskertomukset, joissa kuvailtiin kaksi vaihtoehtoista, laajamittaisen uudistavan korjausrakentamisen tilannetta. Asukkaita pyydettiin pohtimaan kuvailtua tilannetta ja kirjoittamaan, miten oma asuminen ja eläminen muuttuisivat tässä tilanteessa. Aikajänne ulotettiin lähitulevaisuuteen, vuoteen 2016, koska vastaajien keski-ikä odotettiin olevan korkea eikä pitkälle tulevaisuuteen ulotuvan tarkastelun nähty näin ollen mielekkääksi.

Vastauksia palautui yhteensä 14 kappaletta; kuoria kertomuksineen jaettiin 40. Osa vastauksista keskittyi kuvailemaan nykyasumisen vahvuuksia – alueelle suunnitellut muutostyöt kuvautuivat uhkana. Yksi vastaaja kyseenalaisti osuvasti ”mittavat korjausrakentamistarpeet” -käsitteen, ja kysyi, mitä tällä lopulta tarkoitetaan. Huhtikuisen aloitusseminaarissa sisällö keskittyi valtaosin Tammelan täydennysrakentamisen tavoitteisiin, uudistavan korjausrakentamisen lähtökohta jäi seminaarissa taustalle. Myös asukkaiden odotuksissa ja käsityksissä täydennysrakentaminen hallitsee lähtöasetelmaa.

Eläytymiskertomuksissa painotettiin seuraavia teemoja: asunto, asuinrakennus ja kortteli, sekä asuinympäristön toiminnallisuus (liikkuminen, palvelut jne.) ja sosiaalisuus sekä alueen rakenne, sisältäen luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön.

Vastaajat toivat esiin myös asuntonsa alkuperäisiä valintakriteerejä, jotka koettiin yhä relevanteiksi – näiden tekijöiden muuttumista pelättiin.

Positiiviset kuvaukset

Kehyskertomus 1:

Asut yksin/puolisosi/perheesi kanssa Tampereen Tammelassa vuonna 2016. Mittavat korjausrakentamistarpeet ovat toteutuneet taloyhtiössäsi ja asunnossasi, sekä Tammelassa laajemminkin. Miten korjausrakentaminen on vaikuttanut asumiseenne? Kuvaile kotiasi ja kotiympäristöäsi tilanteessa, jossa korjaustarpeet ja -toimenpiteet ovat toteutuneet toiveittesi mukaan. Kuvaa, millaista kodissasi ja taloyhtiössäsi on asua, millaista elämä Tammelassa on, sekä sinun että läheistesi kannalta.

Parhaimmillaan uudistava korjausrakentaminen näyttäytyisi oman asumisen mahdollistajana: ikääntyneille oman asunnon turvallisuus ja toimivuus on keskeinen tekijä: esimerkiksi saunan madalletut lauteet, liikkumisvaikeudet huomioon ottava kylpyhuoneen ja keittiön suunnittelu ja toteutus sekä asuntoon asennettavat anturit mahdollistavat kotona asumisen, vaikka fyysinen kunto heikkenisi.

Asuinrakennuksessa remontoinnin toteuttaminen vähitellen luo hallittavuuden tunnetta – myös kustannuseuranta näyttäytyy mielekkäänä. Esteettömyys ja naapurustokohtaamisien mahdollisuudet (miellyttävät porrashuoneet ajanviettopaikkoineen edesauttavat kohtaamisia) koetaan keskeiseksi hyvässä asumisessa. Kun pysäköinti on lähellä omaa taloa, on liikkuminen ikääntyväillekin helpompaa – autoa käytetään etenkin mökkimatkoilla.

Korttelitasolla arvostetaan kotikadun rauhallisuutta ja päätösvallan pysymistä taloyhtiöllä. Kun enemmistön toiveet toteutuvat, koetaan asumisviihtyvyyden ja sosiaalisen yhteenkuuluvaisuuden säilyminen todennäköisenä. Omalle tontille ei lisärakentamista toivota, jos se toisi rauhattomuutta

ja lisäisi liikennettä. Parhaimmillaan lisärakentamisen taas nähdään tuovan lisää elämää, lapsia leikkimään pihalle.

Toiminnallisella tasolla Tammela nähdään omia toiveita vastaavana, jo nyt. Kaikki tärkeimmät palvelut ovat kävelymatkan päässä ja keskustakin on helposti saavutettavissa. Lisää baareja ei kaivata, ravintoloita hillitysti – keskeisenä välittyy asukkaiden toive siitä, että lisärakentaminen ja -palvelut eivät merkittävästi muuttaisi alueella nyt koettua turvallisuutta. Uudet asukas- ja palvelukäyttäjryhmät koetaan siis uhkana, turvattomuuden tuottajina. Palveluista pankkikonttori ja posti nähdään tarpeellisina, kuten myös nyt tarjolla olevat terveyspalvelut.

Sosiaalisella tasolla näkemykset painottavat yhdenmukaisuutta ja samanhenkisyttä. Kun arvot ja elämäntyyli ovat yhtenevät, joukkoon on vaivatonta sopeutua. Hyvä henki naapurustossa luo turvallisuuden tunnetta; myös asukkaiden vähäinen vaihtuvuus edesauttavat jatkuvuuden ja turvallisuuden kokemista.

Alueen rakenteellisissa muutoksissa uskotaan onnistuttavan, jos täydennysrakentaminen pysyy kohtuullisena: alueen väljyys sekä vehreys ovat ominaisuuksia, joiden toivotaan säilyvän.

Eläytymiskertomukset avasivat myös syitä, miksi Tammelaan olin alun perin päädytty. Tammela näyttäytyi vaihtoehtona omakotitaloasumiselle – jos varat eivät omakotaloon riittäneet, Tammelan väljyys, vehreys ja luonnonläheisyys mahdollistivat ominaisuuksia, jotka yleensä liitetään pientaloasumiseen. Myös alueen asuntosuunnittelu mahdollisti omakotitalomaista asumista – asunto-kohtaiset saunat sekä tilavat pesuhuoneet koetaan tällaisina ominaisuuksina; myös huonejärjestys ja tilavat huonekoot ovat palvelleet asukkaita läpi eri elämäntilanteiden – tyytyväisyys nykytilanteeseen paistoi vastauksista läpi. Myös koettu väljyys ja etäisyys naapuritaloihin koetaan positiivisena ja omaa hankintapäätöstä aikoinaan tukeneena ominaisuutena. Luonnon läheisyys ja helppo saavutettavuus (mm. Kaupin alue) ovat niin ikään kuvailuissa keskiössä.

Negatiiviset kuvaukset

Kehyskertomus 2:

Asut yksin/puolisosi/perheesi kanssa Tampereen Tammelassa vuonna 2016. Mittavat korjausrakentamistarpeet ovat toteutuneet taloyhtiössäsi ja asunnossasi, sekä Tammelassa laajemminkin. Miten korjausrakentaminen on vaikuttanut asumiseenne? Kuvaile kotiasi ja kotiympäristöäsi tilanteessa, jossa korjaustarpeet ja -toimenpiteet ovat toteutuneet vastoin toiveitasi, pääsääntöisesti huonompaan suuntaan. Kuvaa, millaista kodissasi ja taloyhtiössäsi on asua, ja millaista elämä Tammelassa on, sekä sinun että läheistesesi kannalta.

Jos uudistavan korjausrakentamisen toimenpiteet toteutetaan asukkaiden asumista heikentävästi, merkitsee se vaikutuksia monella eri tasolla. Asunnossa koetaan heikennyksenä näkymien menetys: näkymä on ainoastaan vastapäisen talon seinään – tai ikkunaan, jolloin omat verhot on pidettävä kiinni. Aurinko ei pääse paistamaan alakerran asuntoihin, eikä ikkunoista näe enää puustoa eikä taivasta. Menetetään toisin sanoen yhteys alueen kantavaan vetovoimatekijään, avoimeen tilaan ja luonnonläheisyyteen. Tällä olisi negatiivinen vaikutus asuntojen jälleenmyyntiarvoon.

Asuinrakennuksen tasolla ongelmat koetaan etenkin sosiaalisella tasolla: lisärakentaminen lisäisi asukkaiden, liikennöinnin sekä häiriöiden määrää – tästä syystä oma tontti koettaisiin tarpeelliseksi aidata. Lisärakentaminen myös muuttaisi korttelin tiivysastetta – löytyisikö enää paikkaa ulkotiloissa oleskelulle?

Asukkaat pohtivat myös lisärakentamisen hallinnollisia seurauksia. Uhkana nähdään, että yhden tontin täydennysrakentamisen tuotot jyvittyisivät epätasaisesti. Ne, jotka haittaa kokisivat, eivät välttämättä saisi lainkaan korvauksia. Kriittisimpänä nähdään tilanne, jossa samassa taloyhtiössä eri rappujen asukkaat kokisivat epätasa-arvoisuutta; haitat toisin sanoen kohdentuisivat eri painotuksin eri asuntoihin, aiheuttaen riitaa ja eripuraa taloyhtiössä. Uudistava korjausrakentaminen on asukkaiden mielikuvissa linkitetty voimakkaasti täydennysrakentamiseen. Asukkaat kokevat toimenpiteiden yhteisvaikutukset enemmän asuntojen hintoja laskevana kuin nostavana.

Korjausrakentaminen nähdään isännöintikuluja nostavana, ja osakkeiden arvo näkymien menetyksen vuoksi laskevana.

Täydennysrakentaminen koettiin eläytymiskertomuksissa kaupungin tavoitteeksi, ei asukkaiden asemaa tai asumista parantavaksi. Vaikutusmahdollisuudet koettaisiin negatiivisessa lopputulomassassa vähäisiksi tai olemattomiksi. Jos täydennysrakentaminen tapahtuu naapuritontilla, ei viereisten tonttien asukkailla olisi mahdollisuutta vaikuttaa kaupungin intresseihin kuuluvassa asiassa.

Myös taloyhtiöiden välinen yhteistoiminta osoittautuisi ongelmalliseksi – voimien yhdistämisen sijaan syntyisi riitoja. Tutkijat tai kaupunki ei olisi kykenevä tarjoamaan yhteistoimintamalleja; kaupunki siirtäisi vastuun ulkopuolisille, joiden sitoutuminen olisi vain projektikohtaista. Jatkuvuutta ja vastuunkantoa ei syntyisi.

Palveluiden osalta alue näivettyisi, täydennysrakentamisesta huolimatta. Syy löytyisi keskusliikkeiden kauppapaikkapolitiikasta – kaupunkisuunnittelu ja poliittinen maankäyttö eivät pysty ohjaamaan palvelutarjontaa. Toisaalta koettaisiin, että asukasmäärän lisääntyminen muuttaisi palveluiden saatavuutta. Käyttämäärän lisääntyminen aiheuttaisi vajetta, johon ei kyettäisi vastaamaan.

Liikenteellisesti uudet asukkaat ja käyttäjäryhmät saattaisivat merkitä liikenneruuhkia ja jalan kulun lisääntynyttä turvattomuutta. Ylipäättään alueen luonteen muuttuminen koettaisiin turvattomuutta aiheuttavaksi – enää ei uskallettaisi liikkua ulkona kuten ennen. Liikkuminen vähentyisi erityisesti puistoissa ja puistikoissa, mikä jättäisi alueet alttiiksi häiriökäyttäytymiselle.

Kehityskulun nähtäisiin vaikuttavan siihen, että omistusasuminen vähentyisi alueella. Vuokra-asuntojen määrä lisääntyisi, mikä näkyisi asumisajan pätkiytymiseen – yhä useammalle asukkaalle Tammela olisi läpikulkualue, jolloin naapureihin ei tutustuta eikä alueeseen kiinnityttäisi, toisin sanoen siitä ei otettaisi vastuuta. Alue menettäisi vähitellen vetovoimaisuutensa, sosiaalista tukea vaativien asukkaiden määrä lisääntyisi ja lopulta alue ”slummiutuisi”...

Nimeke	Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen
Tekijä(t)	Veijo Nykänen, Pekka Lahti, Antti Knuuti, Eija Hasu, Aija Staffans, Antti Kurvinen, Olli Niemi & Jari Virta
Tiivistelmä	<p>Asunto-osakeyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen (ApRemodel) projektin tutkimusalueena on asunto-osakeyhtiöiden korjaustoiminnan uudistaminen ja asuinalueiden täydennysrakentaminen taloyhtiöiden näkökulmasta. Hankkeen aikana projektin johtoryhmä painotti asunto-osakeyhtiöiden lisärakentamisen tutkimista ja kehittämistä, josta muodostui pääasiallinen kehittämiskohde. Projektin keskeisimpiä tutkimustee- moja ovat olleet asukasnäkökulma uudistavassa korjaustoiminnassa ja täydennysrakentamisessa, vanhojen asuinalueiden yhteiskehittämismallit, lisärakentamisen hyödyt ja kannattavuus asunto-osakeyhtiöiden kannalta, taloyhtiöiden kiinteistöjen ominaisuuksien ja energiatehokkuuden parantaminen sekä lisärakentamiseen ja korjaustoimintaan liittyvien lainsäädännöllisten esteiden osoittaminen. Projektissa on tutkittu myös korjaustoimintaan liittyviä innovaatiota ja lean periaatteiden soveltamista asuinrakennusten korjaustoimintaan.</p> <p>Täydennysrakentaminen on kirjattu valtakunnalliseksi alueiden ja maankäytön kehittämistavoitteiksi. Erityi- sesti kasvukeskuksien kaupungit ovat sisällyttäneet nämä tavoitteet kehittämisstrategioihinsa. Vanhojen asuin- alueiden asukkaat suhtautuvat täydennysrakentamiseen ja taloyhtiönsä korjaustoimintaan lähtökohtana oma asunto ja koti. Muutokset tutussa asuinympäristössä koetaan uhkina ja niitä ryhdytään herkästi vastustamaan. Täydennysrakentamisella ja siihen liittyvillä ympäristön parannustoimilla voidaan kuitenkin lisätä alueen, sen kiinteistöjen ja asuntojen arvoa, millä voi olla suuri merkitys täydennysrakentamisen motivaattoreina. Tarve mahdollisuuksien arviointiin, tiedon lisäykseen ja vuorovaikutukseen on huomattavasti uudisrakennusalueita polttavampi.</p> <p>Lisärakennushankkeet voivat tarjota monille asunto-osakeyhtiöille keinon rahoittaa osa suurista korjaus- hankkeista. Myymällä osa tontista tai toteuttamalla suunnattu osakeanti, voi asunto-osakeyhtiö saada ylimää- räistä tuloa. Tämä mahdollistuu kaavoittamalla lisää rakennusoikeutta taloyhtiön tontille. Samalla on ratkaistava mihin sijoitetaan autopaikat. Jos entiset ja uudet autopaikat on rakennettava hallipaikoiksi, ei nettotuottoa lisärakennushankkeesta synny ja hanketta ei kannata käynnistää. Pysäköinnin ratkaisemiseen täydennysraken- tamisen yhteydessä tarvitaan kunnan suunnittelutukea ja monessa tapauksessa keskitettyjä pysäköintilaitoksia. Lisärakennushankkeita voi käynnistyä, jos ne ovat taloudellisesti kannattavia taloyhtiöille ja rakennusliikkeille. Kannattavien hankkeiden syntymistä voidaan tukea maankäyttömaksujen alennuksilla. Lisärakennusoikeuden määrän kasvattaminen parantaa useimmiten kannattavuutta. Osa pienehköistä huonokuntoisista asuinkiinteis- töistä voi olla kannattavaa purkaa korjaamisen sijasta, jos tontin rakennusoikeutta voidaan lisätä 2–3- kertaiseksi aikaisemmasta.</p> <p>Kunnan infraan ja palveluiden liittyvien investointien kannalta täydennysrakentaminen on hyvinkin edullista, koska aikaisemmilta investoinneilta saadaan lisää käyttäjiä ja lisäinvestointitarpeet ovat huomattavasti uudis- alueita pienemmät. Täydennysrakentaminen on kuitenkin haastavinta olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään. Tontit ovat yksityisessä omistuksessa ja vuokratonteillakin vuokra-aikaa voi olla runsaasti jäljellä. Ei voida ennakoita sitä, missä järjestyksessä ja aikataulussa täydennysrakentamishankkeita käynnistyy. Koko aluetta kattavan kaavan sijasta voidaan laatia alueen kehittämisen yleissuunnitelma tai kaavarunko, jonka avulla ohjataan pieniä hanke- tai korttelikaavoja.</p> <p>Asunto-osakeyhtiöiden perustaminen ja toiminta ovat monin tavoin säädeltyä. Osa sääöksistä on jopa este lisärakentamiselle ja korjaustoiminnan kehittämiseksi. Asunto-osakeyhtiö voi joutua maksamaan yhteisöveroa tontin myyntitulosta lisärakentamiseen, jos poistoja ja vähennyksiä ei saada riittävästi tilinpäätökseen. Taloyhtiön etukäteissäästämiselle korjaushankkeisiin on tarpeettoman lyhyt 5 vuoden aika, jonka jälkeen säästöt voidaan tulkita veronalaiseksi tuloksi verottajan toimesta.</p> <p>Tulevaisuudessa kasvava määrä asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöjä tulee saavuttamaan taloudellisen elin- kaarensa pään. Osakkeenomistajat joutuvat silloin valitsemaan korjaamisen ja uudelleenrakentamisen välillä. Uudelleenrakentamisvaihtoehto voi tarvita toimintamalleja ja säädösesteiden madaltamista tai purkamista. Taloyhtiöiden nykyisellä korjaustoiminnalla ei asuinrakennuskannan energiataloutta saada parannettua riittävällä vauhdilla. Pääosa energiakorjauksista parantaa myös asumismukavuutta ja rakennuksen ominaisuuksia. Korjaukset vaikuttavat ainakin osittain myyntitilanteessa asunnon hintaan ja vaikuttaisivat enemmän, jos niistä viestittäisiin enemmän. Energiakorjauksiin liittyvässä tiedottamisessa pitäisi tuoda esille myös laatuun ja arvoon liittyvät vaikutukset, jotka lisäävät korjausten kannattavuutta.</p>
ISBN, ISSN	ISBN 978-951-38-7987-7 (nid.) ISBN 978-951-38-7988-4 (URL: http://www.vtt.fi/publications/index.jsp) ISSN-L 2242-1211 ISSN 2242-1211 (painettu) ISSN 2242-122X (verkkojulkaisu)
Julkaisu-aika	Lokakuu 2013
Kieli	Suomi, englanninkielinen tiivistelmä
Sivumäärä	162 s. + liitt. 3 s.
Avainsanat	urban infill, urban redevelopment, neighbourhood development, housing areas, retrofit, refurbishment, urban economics, real estate values, home owner preferences
Julkaisija	VTT PL 1000, 02044 VTT, Puh. 020 722 111

Title	Urban infill and residential redevelopment
Author(s)	Veijo Nykänen, Pekka Lahti, Antti Knuuti, Eija Hasu, Aija Staffans, Antti Kurvinen, Olli Niemi & Jari Virta
Abstract	<p>The research area of the apartment building remodelling and infill development (ApRemodel) project is the renovation of apartment buildings and infill development of residential areas from the viewpoint of housing companies (owners of apartment buildings). During the project, the project management team laid emphasis on the research and development of infill construction by housing companies, which became the primary focus of development. The key research themes of the project have been the occupant view in remodelling and infill projects, joint development models for old residential areas, the benefits and profitability of infill from the perspective of housing companies, improvement of the properties and energy efficiency of real estate owned by housing companies, as well as determining the existing legal hindrances to infill development and remodelling. The project also studied innovation related to retrofitting and application of lean principles to remodelling of housing.</p> <p>Infill construction has been made a national goal of regional and land-use development. Especially growth centres have incorporated these goals in their development strategies. People living in old residential areas view infill development, and even the refurbishment of their building, from the viewpoint of their own dwelling and home. Changes in the familiar living environment are perceived sometimes as threats and easily provoke resistance. Yet, infill construction and related environmental improvements can increase the value of a neighbourhood, its properties and dwellings, which can be strong motivators for implementing infill projects. The need to evaluate potentials, increase knowledge, and interact with the inhabitants is considerably more critical in infill development than in new extension areas.</p> <p>Infill projects offer many housing companies a way of partially financing large renovation projects. By selling a part of their plot, or by constructing additional new dwellings, they can earn extra income. That is made possible by altering the plan to grant additional building rights for the plot. That, again, requires determining where to put the parking places. If car parks must be built to replace old parking places and provide additional ones, the infill project will not be profitable and is not worth launching. Parking arrangements in connection with infill building need to be planned with municipal authorities and sometimes centralised car parks.</p> <p>Infill projects need to be economically viable for housing companies and construction firms to be launched. Projects can be made viable by lowering land-use fees. Additional building rights increase viability in most instances. It may be worthwhile demolishing some small dilapidated residential buildings instead of repairing them if that allows a 2- to 3-fold increase in building rights for the plot.</p> <p>Infill development related to municipal infrastructure and service facilities is quite profitable as it expands the user base of earlier investments and the additional investments needed are considerably smaller than those required by new construction. Infill development is most challenging within an existing urban structure. There plots are privately owned and remaining terms of lease on rented plots may also be quite long. There is no way of anticipating the order in which infill projects are launched or their timetables. Instead of a plan covering an entire area, a general plan for development of an area or an outline plan may be drawn up to help prepare small project or block plans.</p> <p>The establishment and operation of a housing company are subject to many regulations. Some of the regulations even hinder infill development and renovation. A housing company may have to pay a corporation tax on the proceeds from selling a plot unless it has enough depreciation and other deductions. The five-year advance saving period for renovations allowed for a housing company before the savings can be considered taxable income by tax authorities is unduly short.</p> <p>In future, an increasing number of properties owned by housing companies will reach the end of their economic life. Then, the shareholders will have to choose between refurbishment and new construction. The latter option may require new operational models and lowering or dismantling of regulatory hurdles.</p> <p>The current pace of refurbishment by housing companies will not increase the energy efficiency of the residential building stock soon enough. Most energy renovations also improve living comfort and building properties. Renovations also affect the price of a dwelling offered for sale to some extent and their impact could be bigger if they were known more widely. Dissemination of information about energy renovations should also highlight their impacts on quality and value which increase the profitability of renovations.</p>
ISBN, ISSN	ISBN 978-951-38-7987-7 (Soft back ed.) ISBN 978-951-38-7988-4 (URL: http://www.vtt.fi/publications/index.jsp) ISSN-L 2242-1211 ISSN 2242-1211 (Print) ISSN 2242-122X (Online)
Date	October 2013
Language	Finnish, English abstract
Pages	162 p. + app. 3 p.
Keywords	urban infill, urban redevelopment, neighbourhood development, housing areas, retrofit, refurbishment, urban economics, real estate values, home owner preferences
Publisher	VTT Technical Research Centre of Finland P.O. Box 1000, FI-02044 VTT, Finland, Tel. 020 722 111

VTT on puolueeton, moniteknologinen tutkimusorganisaatio. VTT tuottaa yhdessä kotimaisten ja kansainvälisten asiakkaidensa ja yhteistyökumppaneidensa kanssa tieteelliseen tutkimukseen pohjautuvia innovaatioita ja luo näin edellytyksiä yhteiskunnan kestäväälle kehitykselle ja hyvinvoinnille.

Liikevaihto: 300 milj. euroa

Henkilöstö: 3 200

VTT:n julkaisut

VTT:läiset julkaisevat tutkimustuloksia ulkomaisissa ja kotimaisissa tieteellisissä lehdissä, ammattilehdissä ja julkaisusarjoissa, kirjoina, konferenssisitelmänä, patenteina sekä VTT:n omissa sarjoissa. VTT:n julkaisusarjat ovat VTT Visions, VTT Science, VTT Technology ja VTT Research Highlights. Sarjoissa ilmestyy vuosittain noin sata korkeatasoista tiede- ja ammattijulkaisua. Julkaisut ilmestyvät verkossa ja suurin osa myös painettuna.

VTT Visions

Sarja sisältää tulevaisuudennäkymiä ja ennakoiteja VTT:n näkemyksen mukaan merkittävistä teknologisista, yhteiskunnallisista ja liiketoiminnallisista teemoista. Sarja on suunnattu erityisesti yritysten ja julkishallinnon päättäjille ja asiantuntijoille.

VTT Science

Sarja tuo esille VTT:n tieteellistä osaamista. Siinä ilmestyy väitöskirjoja ja muita vertaisarvioituja julkaisuja. Sarja on suunnattu erityisesti tutkijoille ja tiedeyhteisölle.

VTT Technology

Sarja sisältää julkisten tutkimusprojektien tuloksia, teknologia- ja markkinakatsauksia, kirjallisuustutkimuksia, oppaita ja VTT:n järjestämien konferenssien esitelmää. Sarja on suunnattu ammattipiireille, kehittäjille ja soveltajille.

VTT Research Highlights

Sarjassa esitellään tiiviissä muodossa VTT:n valittujen tutkimusalueiden uusimpia tuloksia, ratkaisuja ja vaikuttavuutta. Kohderyhmänä ovat asiakkaat, päättäjät ja yhteistyökumppanit.

Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen

ISBN 978-951-38-7987-7 (nid.)
ISBN 978-951-38-7988-4 (URL: <http://www.vtt.fi/publications/index.jsp>)
ISSN-L 2242-1211
ISSN 2242-1211 (painettu)
ISSN 2242-122X (verkkajulkaisu)

