



Täydennysrakentamisen vaihtoehtojen visualisointi 3D-malleissa on yleistymässä.



Matti Kurkela

## NÄINKIN VOI KÄYDÄ: Tutkimushanke johti start up -yrityksen perustamiseen

Tuomo Sipilä (vas.) ja Tuulia Puustinen yhdessä tutkijakollega Eero Valtosen kanssa huomasivat tutkimuksessaan, että taloyhtiöt tarvitsevat apua erityisesti esiselvitysvaiheessa, jossa täydennysrakentamista vasta harkitaan. Esiselvitysvaiheen tulosten pohjalta taloyhtiö voi päättää, kannattaako täydennysrakentamisen suunnittelua jatkaa näillä reunaehdoilla ja edellytyksillä. Lisäksi esiselvitysvaiheessa saatuja tietoja ja tuloksia voidaan hyödyntää taloyhtiön neuvotteluissa toteuttajakumppanin kanssa.

Toimittanut Ari Laitala

Kasvat kaupunkiseudut vetävät yhä enemmän asukkaita ja tämä kehitys johtaa väistämättä myös tarpeeseen tiivistää olemassa olevia asuinalueita. Samanaikaisesti väestö ikääntyy, ja erityisesti Suomessa monet kasvuseutujen asuinalueet ovat peruskorjaus- iässä, suurine korjausvelkoineen. Kehityksestä johtuen täydennysrakentaminen on noussut yhdeksi kuumimmista puheenaiheista maankäytön ja rakentamisen saralla.

**ILMIÖN VAIKUTTAVUUS** näkyy hyvin muun muassa Helsingin uudessa yleiskaavassa, jossa ennustetaan, että yli kolmannes uudesta asuntotuotannosta toteutetaan täydennysrakentamisella. Tämä kehitys ei ole tapahtunut yllättäen tai tunnistamatta, mutta tutkimusta aihepiiristä on tehty vähän, ilmiön laajuus huomioiden. Suomen mittakaavassa yksi aihepiirin mittavimmista tutkimushankkeista, Suomen Akatemian rahoittama REPSU, päättyi reilu vuosi sitten. REPSU-tutkimushankkeessa olivat mukana Aalto-yliopiston Rakennetun ympäristön laitos sekä VTT. Hankkeen anti ei jäänyt perustutkimustasolle, vaan hankkeessa tutkijoina työskennelleet **Tuomo Sipilä** ja **Tuulia Puustinen** perustivat yhdessä taloudellista mallintamista tutkivan **Eero Valtosen** kanssa start-up:in, Kemmi Oy:n, jonka missiona on edistää asukaslähtöistä täydennysrakentamista niin, että toiminta

on taloudellisesti, teknisesti ja sosiaalisesti kestävä.

### KORJAUSVELKA MOTIVAATTORINA

Asunto-osakeyhtiölähtöinen täydennysrakentaminen on lähes ainutkertainen ilmiö kansainvälisesti ajatellen. Taloyhtiöt ovat tiivistettävillä kaupunkialueilla lähes poikkeuksetta suurimpia maanomistajia, ja siten niiden omistamiin kiinteistöihin kohdistuu suuri kehittämispotentiaali. Yhtiöiden omistajat, osakkaat, ovat suurimmilta osin myös asukkaita, joilla harvoin on kokemusta kiinteistöjen jalostamisesta tai siihen liittyvistä prosesseista. Ilmiössä piilee myös inhimillinen puoli: omaa tuttua pihapiiriä, ikkunasta näkyvää metsäkaistaletta tai parkkialuetta ei mielletä potentiaalisena täydennysrakentamiskohteena. Tässä yhtälössä yhteiskunnalla on vaikea tilanne kestävän kehityksen ja kasvupaineen

nimissä tiivistää olemassa olevia asuinalueita. Taloyhtiöiden tasolla puuttuvat eurot, eli kasvanut korjausvelka, on usein hyvä motivaattori etsiä uusia ansaitsemistapoja. Tällöin havainto siitä, että yhtiön omistamaa väljää tonttia voisi kehittää saattaa hyvinkin tulla mieleen. Tästä ensihavainnosta on kuitenkin pitkä matka siihen, että täydennysrakentamisprosessi lähtee liikkeelle ja eurot kilahtavat taloyhtiön tilille, aihetta tutkinut Sipilä kertoo. Tähän asukaslähtöisen täydennysrakentamisen ilmiöön REPSU-hanke keskittyi ja nosti esiin useita uusia, arvokkaita näkökulmia.

REPSU-tutkimushanke osoitti, että täydennysrakentamiseen liittyvä suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi on varsin vakiintunut taloyhtiön sisällä ja se sisältää monenlaisia haasteita niin taloyhtiön kuin yksittäisten osakkaiden näkökulmasta. Haasteet liittyvät paitsi maankäytön suunnitteluun niin myös johtamiseen ja yhteistoimintaan taloyhtiössä sekä tarvittavaan ulkopuoliseen asiantuntija-apuun, Puustinen summaa. Yhdessä Repsun osatutkimuksessa (tutkimus on julkaistu *Housing, Theory and Society* -lehdessä; Puustinen & Viitanen, 4/2015) vertailtiin päätöksentekoprosesseja viidessä taloyhtiössä, joissa oltiin joko päätetty tai joissa oltiin tutkimuksen laatimisen aikaan päättämässä täydennysrakentamisesta. Helsingin lähiöissä sijaitsevista taloyhtiöistä haastateltiin tutkimukseen hallitusten puheenjohtajat sekä isännöitsijät. Tutkimuksen kohteena olevissa taloyhtiöissä putkiremontin rahoittaminen oli keskeisin motivaatio täydennysrakentamisen suunnittelun aloittamiseksi, vaikka taloudellisen tuoton määrä sinällään ei ollut keskeisin tekijä halukkuudessa käynnistää prosessi. Täydennysrakentamisen tuotto, jos se oli jo tiedossa, vaihteli yhdestä kolmasosasta koko remontin rahoittamiseen ja yli.

Taloyhtiön näkökulmasta kaupungin rooli on ensiarvoisen tärkeä täydennysrakentamisen mahdollistamisessa, sillä se määrittää reunaehdot suunnittelulle sekä maankäyttömaksun suuruuden. Selkeiden reunaehtojen määrittely täydennysrakentamiselle alusta lähtien on olennainen päätöksentekoprosessin onnistumiselle ja sujuvuudelle, Sipilä sanoo. – Kaupungeilla

on käytössään laaja työkalupakki, jolla täydennysrakentamista voisi edistää, aihetta kansainvälisestäkin tutkinut Sipilä jatkaa. Tapauksissa, joissa kaavoittaja osallistui aktiivisesti reunaehtojen määrittelyyn ja hankkeen tukemiseen, taloyhtiön hallituksen ja kohteen suunnittelijan kanssa, prosessi eteni jouhevasti. Sen sijaan epäselviksi jääneet reunaehdot sekä kaavoittajan tuen puuttuminen johtivat osissa tapauksissa siihen, että taloyhtiöt joutuivat muuttamaan kaavamuutoshakemukseen tehtyä suunnitelmaa pahimmillaan monta kertaa. Tämä johti paitsi turhautumiseen, niin myös ajan- ja rahanhukkaan taloyhtiöissä.

Joissakin tapauksissa maankäyttömaksu, pysäköinnin uudelleenjärjestämiseen liittyvät kustannukset sekä mahdollinen täydennysrakentamisen tuotosta maksettava yhteisövero voivat tehdä täydennysrakentamisen kannattamattomaksi taloyhtiöille. Taloyhtiön johdon ja osakkaiden voi olla hankalaa arvioida eri täydennysrakentamisvaihtoehtojen realistista kannattavuutta ilman ulko-

## ”Esiselvitysvaihe keskeisessä roolissa taloyhtiölähtöisessä täydennysrakentamisessa”

puolista asiantuntija-apua, ja hankkeen suunnitteluun voidaan käyttää paljon aikaa ja hallituksen resursseja, vaikka taloudellisissa arvioissa edettäisiin mututuntumalla, Valtonen kiteyttää. Esisopimuksen laatiminen toteuttajakumppanin kanssa ennen kaavamuutoshakemuksen laatimista ei ole itsestäänselvyys, ja taloyhtiö saattaa edetä pitkälle suunnittelu- ja päätöksentekoprosessissa ilman varmuutta taloudellisesta kannattavuudesta.

### VIESTINNÄSSÄ EI SAA TÖPEKSIÄ

Täydennysrakentamisesta päättäminen taloyhtiössä edellyttää usein monia yhtiökokouksen päätöksiä ja itse prosessi

saattaa kestää useita vuosia. Osakkaiden vastustus, taloyhtiön johtoon ja johtamistapaan liittyvä luottamus tai sen puute sekä läpinäkyvyyden ja viestinnän tärkeys prosessin alusta lähtien nousivat keskeisiksi yhteistoimintaan ja johtamiseen liittyviksi haasteiksi, Puustinen luettelee. Useimpien hankkeen vastustajat asuivat asunnoissa, jotka olivat lähimpänä tontin osaa, jolle täydennysrakentamista suunniteltiin. Syitä vastustukseen olivat muun muassa näkymän menetys ikkunoista ja parvekkeelta uuden asuinrakennuksen seurauksena. Lisäksi prosesseissa olennaisina tekijöinä näyttäytyvät yhden tai muutaman aktiivisen henkilön henkilökohtainen panos prosessin käynnistämisessä ja myöhemmin sen aikana.

Osassa tapauksista osakkaat olivat tyytymättömiä siihen, että hallitus oli aloittanut tunnustelut täydennysrakentamista varten ennen asian tuomista yhtiökokouksen päätettäväksi. Läpinäkyvyyttä ja luottamusta hallitukseen vaikutti sen sijaan lisäävän taloyhtiön yhdessä tekemä periaatepäätös täydennysrakentamisen mahdollisuuksien kartoittamisesta sekä prosessista tiedottaminen.

REPSU-hankkeen tulokset osoittavat, että taloyhtiölähtöiseen täydennysrakentamiseen liittyvässä päätöksenteko- ja suunnitteluprosessissa on vielä paljon kehitettävää. Keskeisinä kehitystarpeina nousivat esille osakkaiden näkökulmien kuuntelu ja huomioiminen niin täydennysrakentamiseen liittyvien pelkojen, tarpeiden ja toiveiden sekä tuottovaatimuksen

kuin suunnittelun reunaehtojenkin suhteen, eri täydennysrakentamisskenaarioiden taloudellisen kannattavuuden arvioiminen sekä kaupungin määrittämät selkeät reunaehdot hankkeelle. Tässä mielessä täydennysrakentamishankkeen esiselvitysvaihe näyttyy keskeisenä. Millaisin reunaehdoin osakkaat ovat valmiita viemään hanketta eteenpäin? Mitä mieltä kaupunki on näistä ehdoista?

### LISÄTIETOJA

tuulia@kemmi.fi  
tuomo@kemmi.fi  
eero@kemmi.fi

**OLETKO OLLUT HILJAN PERUSTAMASSA UUTTA YRITYSTÄ MAANKÄYTTÖALALLE? LIITTYKÖ YRITYKSEN PERUSTAMISEEN TARINA, JOKA VOISI KIINNOSTAA LAAJEMMIN. Ota yhteys ari.laitala@maankaytto.fi.**