

kustannuksella perusparannuksia mm. pesukoneliittymillä ja korvaamalla kylpyammeita suihkukomeroilla. Ajankohtaista perusparannustarvetta tässä suhteessa esiintyi kolmessa kylpyhuoneessa, niiden toteuttamisesta taloyhtiön urakan ohessa huolehtivat nytkin asianomaiset osakkaat omalla kustannuksellaan. Osakaskohtaiset hyödyt ja kustannukset riippuvat omista laatuavoitteista ja osakkaiden niihin uhraamista lisäkustannuksista. Kiinteistövakuumuksessa näin saneeratun putkiston tulkitse vakuutustarkastaja uudenveroiseksi, koska paineelliset käyttövesijohdot, joihin taloudellisesti merkittävät vesivahingot keskittyvät, oli uusittu kokonaan, samoin pohjaviemäri vaakahaaroinen. Sitä paitsi nykyään asennettavien valurautaviemärien kestoaika ei näytä yltävän entisten tasolle, mikä johtunee mm. siitä, että niiden seinämät ovat ohuemmat.

Kaikki taloyhtiön päätökset tehtiin yksimielisesti. Viemärien pinnoitusurakasta ja käyttövesijohtojen uusintaurakasta vain kahden osakkaan putkiremontit rahoitettiin taloyhtiön ottamalla pankkilainalla (10 v.), muut osakkaat suorittivat kustannusosuutensa kertamaksulla. Putkiremontin loppuun saattaminen 2008–2009 perinteiseen tapaan yhtäjaksoisena kokonaisuutena olisi menetelmään liittyvien asumishäiriöiden vuoksi ylittänyt osakasasukkaiden sietokyvyn, minkä ohella se ylitti huomattavasti myös syksyllä 2007 valitun lvi-insinööri-toimiston toimituskyvyn sovitussa aikataulussa. Taloyhtiön isännöitsijä oli ylikuormitettu lukuisilla suurilla taloyhtiöillä. Koska hallituksessa oli edustettuna myös rakennus- ja kiinteistöalan ammattilaisia, sen rooli putkiremontin vaihtoehtojen valmistelussa oli keskeinen. Kaikki tarpeelliset rakennuslupapäätökset perustuivat lvi-insinööri **Heikki Pesosen** v. 2002 ja 2008 laatimiin suunnitelmiin.

Näyttää kuitenkin esiintyneen tapauksia, joissa perinteinenkin putkiremontti on voinut olla yksioille ja kaksioille likipitään sijoitusmenojen arvoinen, jos ne on ositeltu osakkaiden kesken huoneistoalan mukaan. Kaksiota suuremmille asunnoille koituvia nettohyötyjä vähentää se seikka, että taloyhtiön putkiremontin kustannukset määräytyvät lähinnä huoneistojen lukumäärän eivätkä niinkään huoneistoalan mukaan.

Johtopäätöksenä edellä esitetystä voidaan todeta, että putkiremontin vaikutusta asunto-osakkeen markkina-arvoon on syytä tarkastella tapauskohtaisesti.

**Kirjoittaja on tekniikan tohtori.
Sähköposti aulis@tenkanen.net.**



MATTI HOLOPAINEN

Käytämmekö kunnissa täysimääräisesti maapolitiikan mahdollisuuksia ilmastonmuutoksen torjunnassa? Maapolitiikan keinoin voidaan välillisesti vaikuttaa mm. liikenteen päästöihin ja välittömästi mm. energiatehokkaan rakentamisen edistämiseen.

Maapolitiikka – ilmastonmuutoksen torjuntajärjestelmän täsmäase?

YMPÄRISTÖTIETOISEN KUNNAN JA SEUDUN maankäytön strategisena tavoitteena tulisi olla kilpailukykyinen ja houkutteleva asumisen ja yrittämisen toimintaympäristö eheässä yhdyskuntarakenteessa, jossa tarjotaan toimivat ja kustannustehokkaat sekä julkiset että yksityiset lähipalvelut. Eheä yhdyskuntarakenne minimoi päivittäisten lähipalvelujen hakemisesta aiheutuvan liikkumistarpeen ja kustannukset. Samalla luodaan perusedellytykset kohtuuhintaiselle ja käyttäjien tarpeita vastaavalle joukkoliikenteelle ja kevyelle liikenteelle.

Ympäristötietoinen kunta ostaa raakamaana keskeiset kasvualueet ja uudiskaavoittaa pääsääntöisesti omistamaansa maata. Pienimuotoisessa täydennyskaavoituksessa ja kaavanmuutostilanteissa käytetään aktiivisesti maankäyttösopimuksia. Tontinluovutuksella ja maankäyttösopimusehdoilla ja muilla maapolitiikan toteuttavilla toimilla pyritään varmistamaan kaavan suunnitelmallinen toteutuminen sekä palvelujen saatavuus, laatu ja kustannustehokkuus.

Tontinluovutuksen yhteydessä kunta voi asettaa ehtoja tontin toteuttamiskäytösopimusehdoista sen lisäksi mitä kaavoissa on määrätty ja rakennusluvassa tullaan edellyttämään. Energiatehokkaan rakentamisen edistäminen tontinluovutusehdoilla olisi mahdollista. Tämän tyyppisiä tontinluovutusehtoja käytetään mm. Saksassa. Nähtäväksi jää, törmätäänkö tässä yhteydessä kilpailun rajoittamista koskevan lainsäädännön aiheuttamiin haasteisiin, jotka aiheuttivat tarpeen muuttaa maankäyttö- ja rakennuslakia,

jotta alueella voidaan edellyttää kaukolämpöön liittymistä.

Vastaavasti maankäyttösopimukseen kirjattavilla ehdoilla voitaisiin edistää mm. energiatehokasta rakentamista. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehtävillä maankäyttösopimuksilla voitaisiin pyrkiä vaikuttamaan jo rakennettujen ja saneerattavien kohteiden toteuttamiseen, mm. energiaratkaisuihin. Sopimus on kuitenkin aina kahden kauppa. On toivottavaa, että sekä kaavoituksen että rakennusluvan vaikutusmahdollisuuksia energiatehokkaan rakentamisen edistämiseen aktiivisesti parannetaan lainsäädännössä.

Myös muilla maapolitiikan toimilla kunta voi edistää ympäristötavoitteiden toteutumista yhtenäistämällä hajautunutta yhdyskuntarakennetta, mikä parantaa sekä ympäristön laatua että palvelujen kustannustehokkuutta ja toimintaedellytyksiä. Tällaisia keinoja ovat mm. rakentamiskehotus, rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero sekä valmius tarvittaessa lunastaa maata.

Ympäristönäkökulman aktiivinen huomioonottaminen kaikessa kunnan päätöksenteossa on tätä päivää. Maankäytöllä ratkaistaan perusedellytykset kunnan ympäristötavoitteiden toteutumiselle. Jos kunta epäonnistuu maankäytön tavoitteiden asettamisessa ja toteuttamisessa mm. maapolitiikan keinoin, sekä asukkaat, kunnan talous että ympäristö kärsivät.

**Kirjoittaja on maankäytön asian-
tuntija Suomen Kuntaliitossa.
Sähköposti
matti.holopainen@kuntaliitto.fi.**