



Uudistavan lisärakentamisen vaikutukset ja vaihtoehdot

tiivistelmä selvityksen tuloksista 14.5.2020

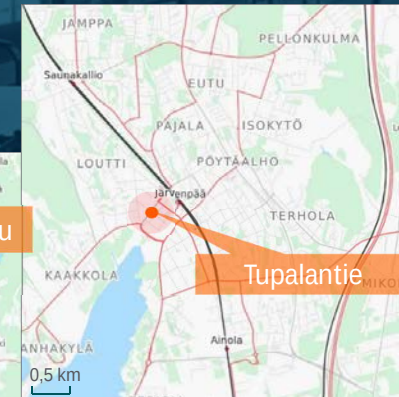
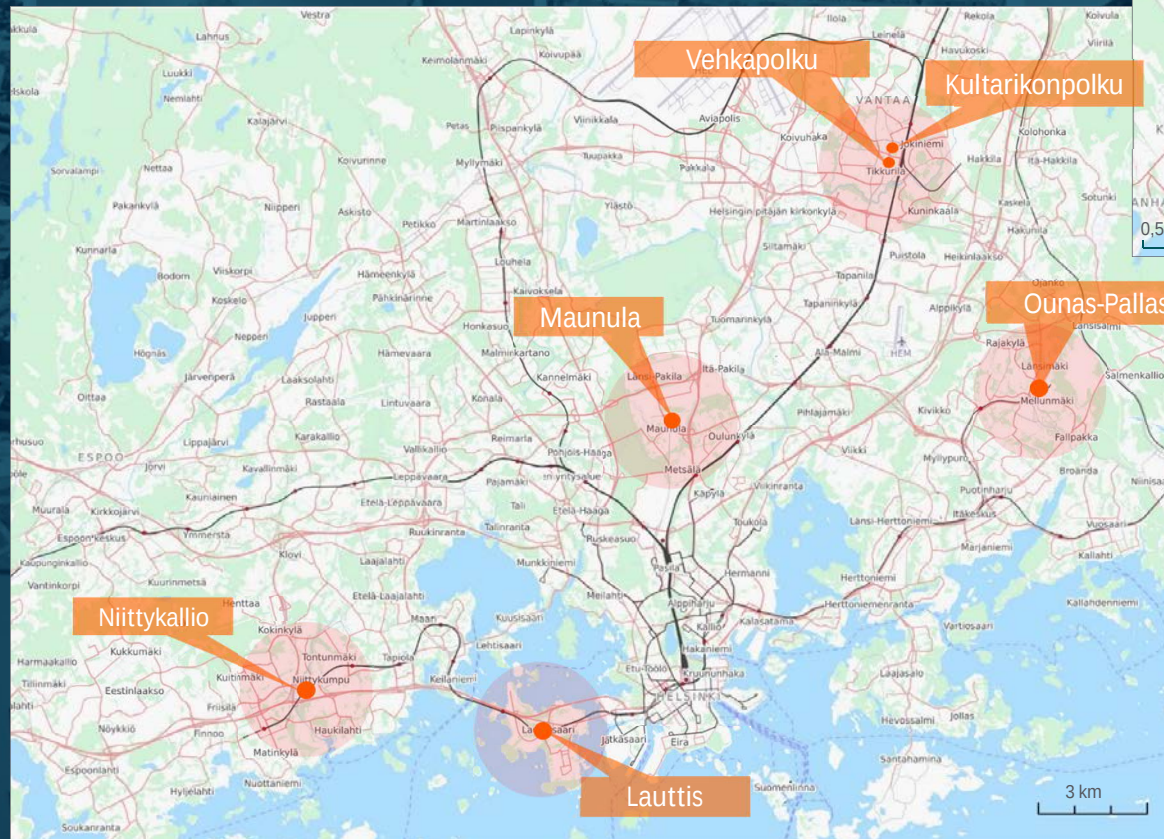
Selvityksen tausta ja tavoitteet

- Helsingin seudun tavoitteena on kasvaa kestävästi sisäänpäin. Tavoite on mukana Helsingin seudun uudessa MAL2019-suunnitelmassa sekä kaupunkien yleiskaavoissa ja strategioissa.
- Täydennysrakentamisen osuus on suurempi kuin kokonaan uusien alueiden. Osa kasvusta tulee nyt ja lähivuosina alueiden purkamisen ja uudistamisen kautta.
- Uudistavalla lisärakentamisella tarkoitetaan tässä selvityksessä rakennushanketta, jossa vanha rakennus (esim. asuin-, toimisto- tai liikerakennus) puretaan kokonaan tai osittain ja tilalle rakennetaan suurempi kerrosala.
- Jokainen hanke on myös sosiaalinen prosessi, joka edellyttää vuorovaikutukselta paljon: yhteinen tahtotila kohteen asukkaiden, taloyhtiön, rakennuttajan, kehittäjän, kaupungin asiantuntijoiden ja naapureiden välillä joko löytyy tai jää löytymättä.

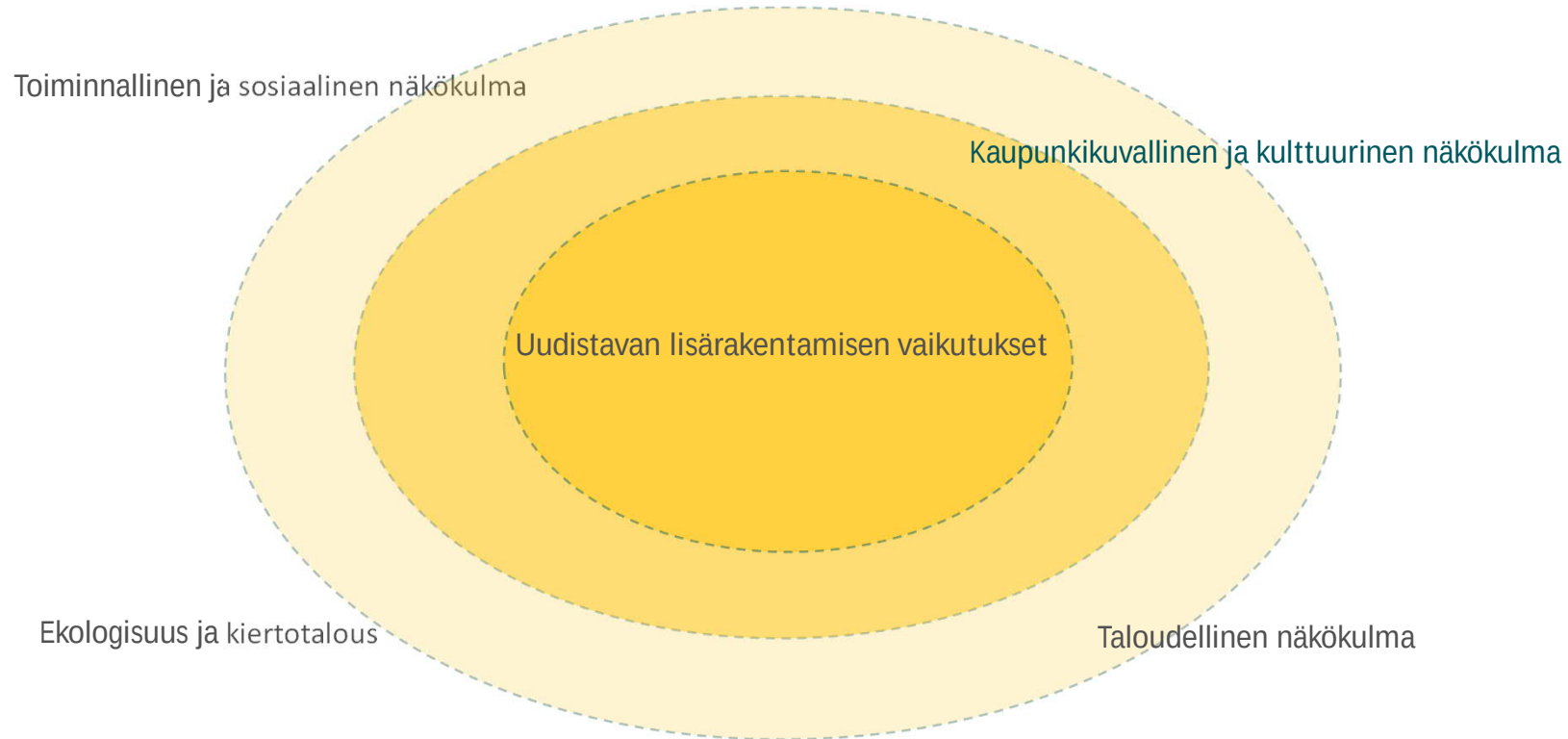


Esimerkkikohteet

- Niittykallio, Espoo
- Lauttis, Helsinki
- Vehkapolku, Vantaa
- Ounas-Pallas, Helsinki
- Maunula, Helsinki
- Kultarikonpolku, Vantaa
- Tupalantie, Järvenpää



Arviointikehikko ja arvioinnin lähtökohdat



Prosessi ja roolit

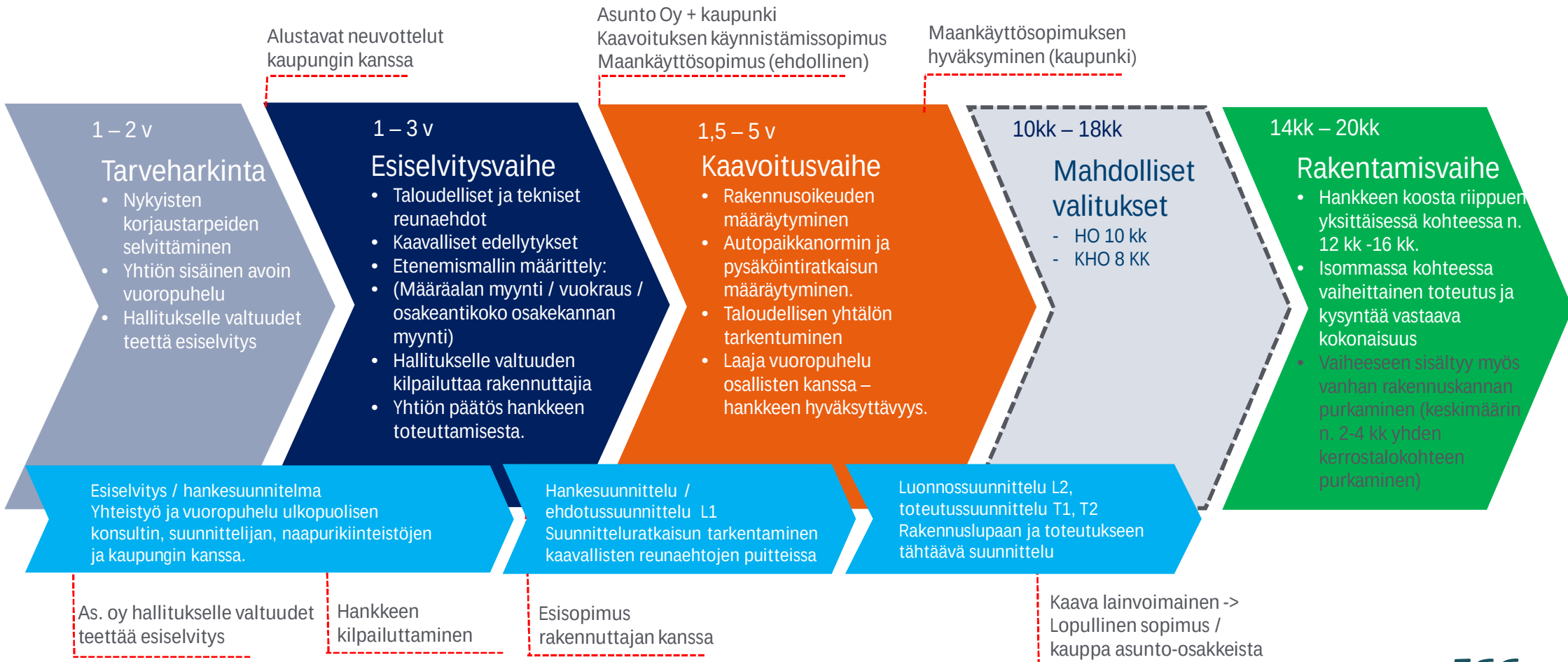
- Useassa esimerkkikohteessa purkava uudisrakentaminen ja esiselvityksen tarve on noussut vaihtoehdoksi suurten peruskorjausten yhteydessä.
- Taloyhtiössä hankkeeseen liittyvä tieto ja valmisteluvastuu on usein hallituksen puheenjohtajalla ja isännöitsijällä sekä keskeisillä hallituksen jäsenillä.
- Yhteistyö rakentajan kanssa heti hankkeen alkuvaiheessa selkeyttää prosessia ja muodostaa realistisen kuvan taloudellisista reunaehdoista.
- Kaupungin alueelliset täydennysrakentamissuunnitelmat, kaavarunkotyö, aktiivinen tiedotus ja toteutuneet hankkeet osaltaan vähentävät ennakoluuloja sekä edistävät hankkeiden hyväksyttävyyttä.
- Myös ulkopuolinen konsultti voi selkeyttää taloudellisia reunaehtoja, edistää yhteistoimintaa (rakentajat, kaupunki) sekä edistää hankkeen hyväksyttävyyttä taloyhtiön sisällä.
- Selvityksessä mukana olleissa tapauksissa prosessin kesto esiselvitysvaiheesta, jossa taloyhtiö on lähtenyt tutkimaan hanketta, hankkeen valmistumiseen on ollut pisimmillään yli kymmenen vuotta.



Kuva: Kultarikonpolku, Tikkurila

Prosessit ja roolit

Mahdollinen etenemismalli, jossa rakennusliike ostaa koko purettavan asunto-osakeyhtiön osakekannan ja rakentaa uudistuotantoa tilalle.



Johtopäätöksiä

toiminnallinen ja sosiaalinen näkökulma

- Neuvottelut eri sidosryhmien kanssa ovat ratkaisevan tärkeässä osassa hankkeiden hyväksyttävyyden muodostumisessa. Reiluuden kokemus edellyttää säännöistä ja hyödynjaosta sopimista yhteispelillä hankkeen esiselvitysvaiheesta lähtien.
- On tärkeätä, että niin yhtiöt kuin asukkaat saavat aikaa miettiä ja punnita tavoitteensa hankkeelle omien arvojensa ja taloudellisen tilanteensa mukaan. Hankkeiden pitkällä kestolla on siten syynsä ja myös hyvät puolensa.
- Uudistavan lisärakentamisen hankkeet tarjoavat erinomaisen mahdollisuuden monipuolistaa alueen sosiaalista rakennetta liittämällä hankkeisiin uusia julkisia ja kaupallisia palveluita sekä eri asumismuotoja.



Kuva: Maunula-talon kirjastoon on suora sisäänkäynti marketin aulasta.

Johtopäätöksiä

taloudellinen näkökulma

- Alueen hintatasolla on suuri merkitys tarvittavaan asuinrakennusoikeuden määrään, minkä vuoksi uudistavan lisärakentamisen kannattavuutta tulee tarkastella aina tapauskohtaisesti.
- Arvokkaammilla alueilla jo 2-2,5-kertainen asuinrakennusoikeuden lisäys voi riittää kannattavan taloudellisen yhtälön saamiseksi, mutta halvemmilla alueilla asuinrakennusoikeuden tulee olla moninkertainen
- Valittavan etenemistavan (purkaminen, lisäkerroksen tekeminen jne.) valintaa ohjaa merkittävästi mahdollisuudet ja rajoitukset, kuten rakennuksen kunto ja korjausvelka.
- Haastavissa tilanteissa parkkipaikkavaade voi luoda ongelmia hankkeen taloudelliselle kannattavuudelle ja jopa pahimmissa tapauksissa kaataa koko yhtälön.
- Kannustimia tarkasteltaessa, taloudellisen yhtälön kannalta merkittäviä tekijöitä (asuinrakennusoikeuden määrä, pysäköintinormi ja ARA-vaade) tulee tarkastella kokonaisuutena, ei vain yksittäisinä tekijöinä, jotta hankkeet voidaan pitää houkuttelevina kaikille osapuolille.



Taloudellinen näkökulma - Case Länsi-Vantaa

Esimerkinomainen kohde Länsi-Vantaalla

Lähtötilanne

- Nykytilanteen asuntorakennusoikeus 4 000 k-m²
- Kaavamuutoksen jälkeinen asuntorakennusoikeus 16 000 k-m², josta ARAa 0 / 20 / 30 %
- Asuinpinta-ala (m²) 80 % asuntorakennusoikeudesta
- Maankäyttökorvaus on laskettu Vantaan kaupungin peruseräpäätösten mukaisesti
 - Ei ole tehty vähennyksiä
 - Nykyinen ja uusi arvo (ARA-osuus huomioitu ARA-hinnalla) laskettu ao. asuntorakennusoikeuden hinnan mukaisesti ja arvonnoususta maksettava korvaus 50 %
- Asuntorakennusoikeuden hinta 550 €/k-m²
- ARA-rakennusoikeuden myyntihinta 410 €/k-m² määritetty tonttihintakartan III-alueen rajakäyrän kohdan mukaisesti
- Autopaikkavaade 1ap/100k-m²
 - Vaade vaihtelee alueittain ja tapauskohtaisesti (yleisesti välillä 1ap/90-135k-m²)
- Autopaikan kustannuksena käytetty 25 000 €/ap (pysäköintitalo)
- Osakkeiden lunastushinta 2 000 €/m²
- Asuntojen keskimääräinen myyntihinta (sis. Autopaikat) 5 250 €/m²
- Myynti- ja markkinointikustannus 2 % myyntihinnasta
- Rakennuskustannus (sis. Purku) 3 600 €/m²

KOKONAISASUNTO- RAKENNUSOIKEUS 16 000 k-m ²	VAPAILLA MARKKINOILLA		ARA-VAADE		ARA-VAADE	
	0 % ARA-tuotantoa		20 % ARA-tuotantoa		30 % ARA-tuotantoa	
	M€	%	M€	%	M€	%
TULOT	67,2	100 %	55,1	100 %	49,0	100 %
Myyntitulot	67,2	100 %	53,8	98 %	47,0	96 %
Rakennusoikeuden (ARA) jälleenmyynti	0,0	0 %	1,3	2 %	2,0	4 %
MENOT	-61,1	-91 %	-50,6	-92 %	-45,4	-93 %
Asuntojen rakentaminen (sis. Purku)	-46,1	-75 %	-36,9	-73 %	-32,3	-71 %
Parkkipaikkojen kustannus	-4,0	-7 %	-3,2	-6 %	-2,8	-6 %
Myyntikustannus	-1,3	-2 %	-1,1	-2 %	-0,9	-2 %
Maankäyttökorvaus	-3,3	-5 %	-3,1	-6 %	-3,0	-7 %
Nykyosakkeiden lunastushinta	-6,4	-10 %	-6,4	-13 %	-6,4	-14 %
Yhteensä	6,1	9 %	4,5	8 %	3,6	7 %

Johtopäätöksiä

kaupunkikuvallinen ja kulttuurinen näkökulma

- Lähes kaikissa esimerkkitapauksissa lopputulokseen on päädytty usean eri vaihtoehdon ja kaupunkikuvallisen vertailun kautta, mikä on pidentänyt prosessin kesto, mutta parantanut lopputulosta sekä hankkeen hyväksyttävyyttä.
- Vanhan rakennuskannan säilyttäminen on teknillis-taloudellisesta näkökulmasta erittäin haastavaa erityisesti ostoskeskusuudistusten kohdalla, minkä vuoksi edes osittaista säilyttämistä ei ole tapausesimerkeissä tarkasteltu toteuttamiskelpoisena vaihtoehtona.
- Uudistavan lisärakentamisen kohteissa viher- ja vapaa-alueiden määrä vähenee lähes poikkeuksetta, mikä asettaa rakennetun ympäristön ja julkisen tilan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- Kaupunkikuvaa tulisi tarkastella yhdessä toiminnallisuuden kanssa myös jalankulkijan mittakaavasta. Monessa tapausesimerkissä kaupunkikuvallinen tarkastelu on jäänyt rakennusmassojen tasolle.



Johtopäätöksiä

ekologisuus ja kiertotalous

- Uudistava lisärakentaminen tuottaa runsaasti materiaaleihin liittyviä hiilidioksidipäästöjä (ns. hiilipiikki), sillä hankkeissa toteutetaan sekä purkamista että uudisrakentamista. Näin ollen myös materiaalitehokkuuden merkitys hankkeissa korostuu.
- Tiivistyvä rakenne tuottaa ekologisuutta muualla, säästyvillä alueilla (maan käytön minimoinnin näkökulma).
- Toisaalta lisääntyvä liikenne kasvattaa paikallisia päästöjä ja vehreiden piha-alueiden vähentyminen heikentää lähiympäristön resilienssiä.
- Ekologiset näkökulmat mielletään hankkeissa usein ylimääräisiksi (uusiksi) kustannuksiksi ("ylilaatu"), sillä hankkeiden laatuvaatimukset ("minimitavoitetaso") asetetaan nykyisten rakennusmääräysten ja asiakkaiden laatuodotuksien pohjalta.



Kuva: Tikkurilan keskusta

Johtopäätöksiä

ekologisuus ja kiertotalous

- Ympäristötavoitteet tulee hankkeissa asettaa ja sopia yhteisesti jo esisuunnitteluvaiheessa ja niiden toteutumista tulee seurata suunnittelu- ja urakka-aineistoon perustuen läpi koko suunnittelu- ja rakentamisprosessin.
- Seuranta- ja tarkistusprosessiin on tarpeen linkittää selkeät, myös rahamääräiset, tulosmittarit.
- Hankkeiden ympäristötavoitteiden asetannassa ja seurannassa voidaan soveltaa vapaaehtoisissa ympäristösertifiointijärjestelmissä esitettyjä menettelyjä ja kriteereitä.



Kuva: Niittykalliossa säilytettävää rakennuskantaa. Taustalla uudisrakentamista.



RAKLI

