

# Täydennys- rakentaminen

TIETOA

ESIMERKKEJÄ

YHTEYSTIEDOT

[TÄYDENNYSRAKENTAMINEN](#) » [ESIMERKKEJÄ](#) » [UUDEN TONTIN LOHKOMINEN](#)

## ESIMERKKEJÄ

Ullakkorakentaminen

[Uuden tontin lohkominen](#)

Uusi rakennus asuintontille

Rakennuksen korottaminen

Rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen

Lainvoimaisia asemakaavoja

Käynnistyneitä asemakaavahankkeita

## Kivihaantie 1, Kivihaka

Uusi kerrostalo tontille pudotti putkiremontin kuluja



Kivihaantie 1:n täydellinen peruskorjauksen hinta nousi lähes 1200 euroon/asuinneliö. Rakennusoikeuden myynti alensi osakkaiden kustannuksia yli 300 eurolla/neliö.



<b>Kohteen osoite:</b>	Kivihaantie 1, 00310 Helsinki
<b>Kaupunginosa:</b>	Kivihaka
<b>Hankkeen tila:</b>	Rakenteilla, valmistuminen kesä 2018.
<b>Laajuus:</b>	16 uutta asuntoa 43 - 84,0 m <sup>2</sup> , yhteensä 916 m <sup>2</sup> .
<b>Asunto-osakeyhtiön nimi:</b>	Asunto Oy Helsingin Kivihaankulma
<b>Valmistumisvuosi:</b>	2018
<b>Uusien asuntojen määrä:</b>	16
<b>Autopaikat:</b>	6 tallipaikkaa kellarikerroksessa, 7 paikkaa pihalla.
<b>Tontin omistus:</b>	Vuokratontti
<b>Arkkitehti:</b>	Arkkitehtitoimisto Antti Voutilainen Oy

**Kivihaan 1960-luvun kerrostalo saa naapurikseen samanhenkisen uudisrakennuksen. Rakennusoikeuden myynnillä rahoitettiin talon hintavaa LVIS-saneerausta.**

Helsingin Kivihaantien 1960-luvun kerrostalot maastoutuvat tehokkaasti vehreän puuston taakse. Alkuvuodesta 2018 alueelle saapuvaa tervehti rakennustyömaa – ensi kertaa vuosikymmeniin. Nelikerroksisen Kivihaantie 1:n päätyyn nousee samanhenkinen 16 asunnon kerrostalo.

2010-luvun alussa Kivihaantie 1:n asukkaille oli selvää, että edessä on iso peruskorjaus. Niin putket kuin talon sähköt kaipasivat uusimista. Korjauksista oli tulossa neliökustannuksiltaan kallis urakka, sillä HYKSin aikanaan sairaanhoitajien asunnoiksi rakennuttaman talon asuntokanta oli pientä. Talossa on kaikkiaan 80 samankokoista 34 neliön yksiötä.

Taloyhtiön isännöitsijä **Vesa Itkonen** ehdotti saneerauksen rahoittamista rakennusoikeuden myynnillä. Väljästi Keskuspuiston kupeeseen rakennettu asuinalue oli otollista aluetta täydennysrakentamiselle. Tätä mieltä oli myös alueen kaavoittaja, joka oli tehnyt selvityksen alueen täydennysrakentamismahdollisuuksista. Selvityksen perusteella sekä Kivihaantie 1:ssä että sen naapuritonteilla on hyvät edellytykset lisärakentamiseen. Tarvittiin tosin kaavamuuotos, sillä tontin rakennusoikeus oli käytetty. Alueen 1959 hyväksytyssä asemakaavassa 3–4-kerroksiset kerrostalot olivat ajan hengen mukaisesti sijoiteltu varsin väljästi, maaston muotoja myötäillen.

Vuonna 2013 taloyhtiön yhtiökokous antoi hallitukselle ja isännöitsijälle valtuudet aloittaa peruskorjauksen suunnittelu ja ryhtyä valmistelemaan rakennusoikeuden myyntiä.

**Kaavamuutoksesta se alkaa**

Kiireisin tehtävä oli kaavamuuotos. Asunto Oy Kivihaantie 1 ja naapuritontin omistava Asunto Oy Kivihaanpuisto hakivat asemakaavan muutosta yhdessä. Kivihaantie 1 esitti tonttinsa eteläosaan uutta lisärakennusta, naapuri taas ullakkorakennusoikeutta ja uudisrakennusta tontilla sijaitsevan autokatoksen tilalle. Kivihaantie 1:ssäkin pohdittiin lisäkerroksen rakentamista, mutta laskelmat eivät osoittaneet sitä kannattavaksi.

Kun kaupunki hyväksyi kaavamuutoksen, lisääntyi tonttien yhteensä kerrosala 2 250 neliömetrillä. Kivihaantie 1:n osuus uudesta rakennusoikeudesta oli 931 kerrosneliömetriä.

Uusi rakennusoikeus on arvotavaraa. Helsingin esikaupunkialueilla rakennusoikeuden arvo liikkuu tuhannen euron molemmin puolin per neliö, keskusta-alueilla hinta nousee helposti yli 2000 euroon per neliö.

Kun Kivihaantie 1:n lisärakennusoikeus pantiin myyntiin, ei ostajia ollut kuitenkaan jonoksi asti. Isot rakennusyhtiöt eivät innostuneet näin pienestä hankkeesta. Parhaan tarjouksen teki vaasalaisen perheyrittäjä Rakennustoimisto V O Mattila. Yrityksen toimitusjohtaja **Antti Mattila** kertoo, että tarjouksen tekoon houkutteli tontin sijainti hyvien liikenneyhteyksien äärellä, samoin kuin se seikka, ettei Kivihaassa ole rakennettu vuosikymmeniin. “Alueella on paljon taloja, joissa putkiremontti on lähestymässä, tai hissejä ei ole. Silloin moni miettii ostaisiko uuden asunnon, jos sellaisia vain on tarjolla”, Antti Mattila pohtii.

Rakennusoikeuden myynti toi taloyhtiölle remonttirahaa 730 000 euroa. Lisäksi kaupunki maksoi vuokratontilla sijaitsevalle Kivihaantie 1:lle kehittämiskorvauksena 135 000 euroa, sillä kaupungin omistaman tontin arvo nousee uudisrakennuksen ja

uuden maanvuokraajan myötä.

Vuonna 2016 taloyhtiö ja V O Mattila tekivät tonttikaupat, ja arkkitehti aloitti uudiskohteen suunnittelun. Taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana toiminut **Juha Nevalainen** kertoo olevansa tyytyväinen rakennusoikeudesta saatuun hintaan. Myyntituotot helpottivat taloyhtiön päätöksentekoa hintavista peruskorjauksista. Rakennusoikeuden kauppahinta sekä kaupungin kehittämiskorvaus pudottivat putkiremontin kustannuksia osakkaille yli 300 eurolla neliöltä.

“Rakennusoikeutta myymällä oli mahdollista tehdä paras mahdollinen saneeraus kohtuukustannuksin”, Nevalainen kertoo.

Vuoden 2016 aikana talo saneerattiin tämän vuosituhannen vaatimukseen: asuntojen sähköt, märkätilat ja putket uusittiin, samoin yhteiset sauna-, pesula- ja varastotilat.

“Peruskorjaus toteutettiin aivan viimeisen päälle, ja taloon rakennettiin myös hissit”, Nevalainen kertoo.

### **Sopimukset kuntoon**

Täydennysrakentamishankkeissa sopimusten laatiminen on isossa roolissa. Toistakymmentä täydennysrakentamishanketta vetänyt isännöitsijä Vesa Itkonen kertoo, että sopimusasiat työllistivät myös Kivihaassa. Aluksi uudisrakennusta suunniteltiin toteutettavaksi samalle tontille, mutta pian päädyttiin erottamaan myytävä rakennusoikeus omaksi vuokratonttikseen.

Tämä oli myös ostajalle houkuttelevampi ratkaisu, vahvistaa toimitusjohtaja Mattila. Uuden asunnon ostajalle on selkeämpää, jos monimutkaista hallinnanjakosopimusta uusien ja vanhojen osakkaiden kesken ei tarvita.

Vaikka tontit erotettiin, riitti vanhalla ja uudella yhtiöllä sopimista. Uudisrakennuksen alle jäänyt vanha oleskelupiha ja jäteasema oli järkevintä rakentaa yhteisiksi molemmille taloille. Sopimuksen mukaan tämä kuului rakennusoikeuden ostajan velvollisuuksiin.

“Uusi jäteasema on jo valmis, ja yhteiset piha-alueet rakennetaan ensi kesänä. Nämä kaikki on määritelty tarkkaan sopimuspapereissa”, Vesa Itkonen kertoo.

### **Kaikki voittavat**

Kivihaantietä pitkään isännöinyt Vesa Itkonen ehdotti ensimmäisen kerran tontin täydennysrakentamista taloyhtiön hallitukselle jo 1990-luvulla. Nyt ideasta on vihdoin tulossa todellisuutta.

”Ilman Vesa Itkosta kukaan meistä ei olisi oivaltanut tehdä tätä”, Juha Nevalainen kiittelee.

“Täydennysrakentamista ei tehdä täydennysrakentamisen vuoksi. On tärkeää, että nykyiset asukkaat kokevat hyötyvänsä hankkeesta”, Itkonen toteaa.

Kivihaantiellä saatiin paitsi merkittävä rahoituspotti täysremontille, myös uusia kustannusten jakajia jätehuollolle ja ulkoalueiden hoidolle.

“Kannattaa miettiä miten paljon se tuo säästöjä seuraavien vuosikymmenten aikana”, Itkonen muistuttaa.

Myös uudisrakennuksen rakentaja on tyytyväinen. Kauppa on käynyt hyvin. Kesällä valmistuvista asunnoista on alkuvuodesta enää kaksi varaamatta.

”Meillä ei taida enää olla myytävää siinä vaiheessa, kun kohde valmistuu”, Antti Mattila arvioi.

Tyytyväisiä ovat varmasti myös uusien asuntojen ostajat, Mattila kertoo, että moni uusien asuntojen ostajista on lähiseudulta. Uusi rakennus tutuilla kotikulmilla on innostanut asunnonvaihtoon. Lisää rakentamista nähdään Kivihaassa varmasti pian, sillä Kivihaantien toisella puolella sijaitsevan tontin 1300 neliön

lisärakennusoikeus on vielä myymättä.

Myös kaupungille kaavamuutoksen käynnistämä täydennysrakentaminen on kannattavaa. Kahdelle tontille mahtuu kaikkiaan 40 uutta asuntoa, ilman kalliita investointeja infrastruktuuriin tai katuverkkoon.

### **Näin täydennysrakentaminen eteni**

**1965** Kivihaantie 1 -talo valmistuu Helsingin kaupungin vuokratontille.

**2013** Asunto Oy Kivihaantie 1 jättää hakemuksen kaavamuutoksesta.

**2014** Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyy Kivihaantie 1 ja 6-taloyhtiöiden hakeman kaavamuutoksen noin 40 uudelle asunnolle. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 2 250 kerrosneliöllä.

**2016** Kivihaantie 1 myy lisärakennusoikeuden rakennusliike V.O. Mattilalle, Kivihaantie 1:n LVIS-saneeraus ja hissien rakentaminen taloon alkaa helmikuussa, valmistuu joulukuussa 2016.

**2017** Uudisrakennus Helsingin Kivihaankulman rakennustyöt alkavat. Pienkerrostaloon tulee 16 asuntoa, kooltaan 43 - 84 m<sup>2</sup>.

**2018** Uusi talo valmistuu.

*Teksti: Petja Partanen*

19.02.2018 12:06

JAA

## **OTA YHTEYTTÄ**

Kaupunginkanslia, aluerakentaminen  
Ritva Tanner, projektinjohtaja  
Puh. 09 310 25560

Kaupunkiympäristön toimiala,  
täydennysrakentamisprojekti  
Linda Wiksten, arkkitehti  
Puh. 09 310 37029

## **KAUPUNKI VERKOSSA**

Kaupungin palvelut  
Sähköinen asiointi

**SIVUKARTTA »**

## **PALVELUPISTEET**

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu