

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

Laurinniityntie 2, Lassila Pysäköintikenttä vaihtui kerrostaloon



Kaareva uudisrakennus suojaa korttelipihoja liikennemelulta.
Ilmakuva: kartta.hel.fi



Kohteen osoite:	Laurinniityntie 2, 00440 Helsinki
Kaupunginosa:	Lassila
Hankkeen tila:	Valmis
Laajuus:	48 uutta asuntoa, 31 - 105 m ² , yhteensä 3024 m ² .
Asunto-osakeyhtiön nimi:	Asunto Oy Lassinkaari
Valmistumisvuosi:	2016
Uusien asuntojen määrä:	48
Autopaikat:	Kellarikerroksissa yhteensä 125 autopaikkaa, niistä Lassinkaaren osuus 43 autopaikkaa. (Pysäköintilaitos on Lassinkaaren ja kolmen naapuritaloyhtiön yhteisessä käytössä,

	naapuriyhtiöt ovat osakkaina Lassinkaaressa.)
Tontin omistus:	Oma
Arkkitehti:	Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy
Rakennuttaja:	Rakennustoimisto V O Mattila Oy

Lassilan maamerkiksi on noussut uusi puolikaaren muotoinen kerrostalo Lassinkaari. Sen kellarin pysäköintilaitos hoitaa myös kolmen naapuritalon pysäköintitarpeet. Yläkerrokseen valmistui 48 uutta asuntoa erinomaiselle paikalle.

Kun Helsingin Lassilasta hakee osoitetta Laurinniityntie 2, näyttää Googlen katunäkymä vielä vuoden 2009 tilanteen: Googlen kamera-auton kuvaama hiekkakenttä toimii kolmen talon yhteisenä pysäköintialueena.

“Se ei ollut mikään alueen kaunistus. Aloimme miettiä, että paikalle voisi rakentaa kerrostalon, jonka kellariin mahtuisivat taloyhtiöiden autopaikat”, kertoo isännöitsijä **Vesa Itkonen**.

Itkosen yritys hoiti korttelin kaikkien kolmen taloyhtiön isännöinnin. Pysäköintialue oli erotettu omaksi tontikseen, jonka taloyhtiöt omistivat yhdessä. Alkuvuodesta 2005 isännöitsijä laati ensimmäisen laskelman hankkeesta. Laskelma osoitti, että pysäköintitontin myynnissä kerrostalorakentajalle olisi taloudellista järkeä. Tontin myyntituloiksi arvioitiin noin miljoona euroa selvää rahaa, sekä uudet autopaikat rakennettavasta pysäköintihallista. Myyntituloilla voitaisiin rahoittaa edessä olevia peruskorjauksia.

Ajatus oli niin houkutteleva, että taloyhtiöt Lassinlepo, Lassinrinne ja Lassinniitty jättivät jo saman vuoden lopussa silloiselle kaupunkisuunnitteluvirastolle Arkkitehtitoimisto Antti Voutilainen Oy:n suunnitelmiin pohjautuvan hakemuksen pysäköintitontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinkerrostalotontiksi.

Kaavoittaja innostui

Myös kaavoittaja innostui ajatuksesta. “Taitavasti suunniteltuna ja toteutettuna rakennus voi tarjota vaihtelevia ja jännittäviä katunäkymiä, mielenkiintoisia asuntoratkaisuja kattoterasseineen sekä melulta suojatun pihan”, kaavamutoksen selostus toteaa liki runolliseen sävyyn.

Vuotta myöhemmin entinen pysäköintitontti olikin kaavamutoksen ansiosta muuttunut asuinkerrostalotontiksi, jolle saisi rakentaa viisikerroksisen kaarevan rakennuksen. Kaksikerroksinen pysäköintihalli sijaitsisi rakennuksen alla katutasen alapuolella.

Kaavamuuotos antoi uudisrakennukselle uutta kerrosalaa 3500 neliömetriä, siis noin 50 asunnon verran.

“Se oli jo houkuttelevan kokoinen hanke”, Vesa Itkonen toteaa. Isoja rakennuttajia täydennysrakentamishankkeet eivät välttämättä kiinnosta, jos myytäviä neliöitä ei synny tarpeeksi. Lassilan tontti ylitti kriittisen koon. Kun taloyhtiöt päättivät laittaa tontin myyntiin, tehtiin tonttikaupat VVO:n kanssa.

Rahat peruskorjauksiin

Kun suunnittelu- ja muut kulut huomioitiin, jäi kolmelle taloyhtiölle tonttikaupoista nettotuloina selvää rahaa yhteensä 950 000 euroa. Vuonna 1979 valmistuneet taloyhtiöt tekivät varoilla erilaisia korjauksia. Tonttien salaojitus ja pihat uusittiin. Julkisivujen ja kattojen maalaus ja muut kunnostustoimet merkitsivät kolmenkymmenen vuoden ikään ehtineille taloille

huomattavaa kasvojen kohotusta. Kaikki tuotot käytettiin korjauksiin, ettei myyntivoitosta tarvinnut maksaa veroja. “Kun tulee tuloja, asunto-osakeyhtiö on verovelvollinen kuten mikä tahansa yritys. Tuloja vastaan pitää olla kuluja”, Itkonen muistuttaa.

Uusia rasitesopimuksen lupaamia autopaikkoja asukkaat saivat sen sijaan odottaa yllättävän pitkään. Vain muutama kuukausi tonttikauppojen solmimisen jälkeen vuokra-asuntoyhtiönä tunnettu VVO päätti lopettaa omistusasuntojen rakennuttamisen kokonaan. Maailmanlaajuinen taantumakin hiljensi rakentamista. Niinpä myyty tontti säilyi asukkaiden pysäköintialueena aina vuoteen 2015 saakka.

Rakentaja vaihtui

Uusi omistaja tontille löytyi vasta vuonna 2013, kun aivan rakentamista odottavan tontin naapurissa Helsingin konttoriaan pitänyt vaasalaisyritys V O Mattila osti tontin VVO:lta. Tontin kauppasopimukseen oli kirjattu tontin siirtokielto keinottelun ehkäisemiseksi.

“Me hyväksyimme tontin siirron, sillä se oli intressiemme mukainen”, taloyhtiöitä edustanut Itkonen kertoo.

Miksi hyvällä paikalla sijainneen tontin rakennushanke oli pysähdyksissä niin monen vuoden ajan? Rakennustoimisto V O Mattilan toimitusjohtaja **Antti Mattila** arvioi, että moni rakennuttaja suosii neitseellistä tonttimaata sen takia, että projektit ovat yksinkertaisempia.

“Täydennysrakentamishankkeissa pitää tehdä paljon yhteistyötä naapuriyhtiöiden kanssa. Lassinkaassa edellytyksenä rakennusoikeuden myynnille oli se, että me teemme autopaikat kolmelle muullekin taloyhtiölle. Se ei välttämättä houkuttele kaikkia”, Antti Mattila toteaa.

Rakennustyöt alkoivat vuonna 2015, ja vuoden 2016 loppupuolella kaikki oli valmista, uudisrakennus ja alakerran autohalli saatiin käyttöön.

Antti Mattilan bisnesvainu toimi. Tontin sijainti oli erinomainen Kehä I:n ja Hämeenlinnanväylän kupeessa, aivan juna-aseman vieressä. Kauppakeskus Kaarikin oli lähellä, samoin muut palvelut. Tämä näkyi myös asuntojen kysyntänä. Vain muutamia neljän huoneen asuntoja on vielä myynnissä.

“Lassinkaari oli kaikin puolin hyvä hanke, ja siitä syntyi mielenkiintoisen näköinen rakennus”, Mattila kertoo.

Veturin rooli tärkeä

Täydennysrakentamishanke tarvitsee käynnistäjän, jolla on sinnikkyyttä viedä asiaa eteenpäin. Hankkeen vetäjä voi olla asiantunteva isännöitsijä, palkattu konsultti tai yhtiössä asuva rakennusalan ammattilainen.

“Tarvitaan joku, joka pystyy selittämään osakkaille mistä on kysymys, ja ymmärtää miten hankkeessa edetään”, Mattila pohtii. Hankkeen rakentajalta taas vaaditaan Mattilan mukaan avoimuutta. Täydennysrakentamishankkeissa kun on tavallista enemmän osapuolia. Tietoa panttaamalla projektit eivät etene. “Kun tieto kulkee, yhteistyö toimii.”

Lassinkaassa hankkeen polkaisi käyntiin täydennysrakentamisen päälle ymmärtävä isännöitsijä.

“Meille se on ollut helpotus. Hanke olisi ollut paljon vaikeampi, jos olisi pitänyt asioida kolmen eri isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen kanssa”, kertoo Antti Mattila.

Kolmen yhtiön yhteinen hanke, kaavamuutoksen hakeminen ja mutkikkaat rasitesopimukset ovat vieneet aikaa asiantuntijaltakin. “Sopimuspapereita syntyi mappitolkulla”, Vesa Itkonen naurahtaa.

Asukkaille hanke kuitenkin kannatti. Rakennusoikeuden myynti tuotti miljoonan edestä remonttirahaa, mutta vielä merkittävämpi seikka ovat uudet autopaikat. Hallipaikkojen kappalehinta on 25 000 euroa, joten kolmen taloyhtiön uusien autohallipaikkojen arvo on yhteensä yli kaksi miljoonaa euroa.

Näin täydennysrakentaminen eteni

2005 Kolme taloyhtiötä aloittaa keskustelut pysäköintitonttinsa rakentamisesta, isännöitsijä laatii laskelmat hankkeen kannattavuudesta.

2006 Taloyhtiöt hakevat kaavamuutosta.

2007 Kaavamuutos hyväksytään. Isännöitsijä laatii uudelle asuinkerrostaloyhtiölle yhtiöjärjestysluonnoksen sekä rasitesopimukset vanhojen taloyhtiöiden autopaikkojen rakentamisesta. Tontti myydään VVO:lle.

2013 Rakennustoimisto V O Mattila ostaa tontin.

2014 Hanke saa rakennusluvan.

2015 Rakentaminen alkaa.

2016 Rakennustyöt valmistuvat, autohalli käyttöön ja uudet asukkaat muuttavat taloon.

Teksti: Petja Partanen

19.02.2018 12:05

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