



Ritankujan asuntoyhtiö Merilä sai rahaa korjauksiin, kun tontille saatiin oikeus rakentaa uusi terassitalo (edessä).

# Helsinki ja Espoo haluavat tukea taloyhtiöitä peruskorjauksessa

► Kaupungit ovat halukkaita antamaan lisää rakennusoikeutta remonttien rahoittamiseksi

**Maria Salmea**  
HELSINGIN SANOMAT

► Helsingin ja Espoon kaupungit ovat huolissaan vanhojen kerrostaloyhtiöiden rapistumisesta. Lähiöiden vuokratuloja korjataan ripeään tahtiin, mutta huonokuntoiset omistustalot alkavat hahmota asuinalueen imagoa ja viihtyisyyttä. Helsinki on kaupunkisuunnitteluviraston päällikön Tuomas Rajajärven mukaan valmis yhteistyöhön taloyhtiöiden kanssa. Vajalle tontille voidaan antaa lisää rakennusoikeutta ja rakentaa esimerkiksi uusi talo. Kun taloyhtiö myy venunsoikeuden rakennus-

talolle oikeuden rakentaa uusia kerroksia, jotta taloihin saadaan rahoitettua hissit.

**Helsinki on jo vuosia** suhtautunut myönteisesti ullakoille rakentamiseen kantakaupungissa. Poikkeuslupia onkin myönnetty tuhiaan tahtiin, ja moni yhtiö on saanut rakennettua hissin taloon ja on voinut rahoittaa purkuremontteja. Myös valtio ja kaupunki avustavat hissin rakentamista. Isännöitsijä Vesa Itkonen on havainnut, että Helsingin kaupunkisuunnittelu- ja rakennusvalvontavirastot suhtautuvat tuntuvasti myönteisemmin asemakaavamuutoksiin ja lisää rakennusoikeuden antamiseen kuin vielä muutama vuosi sitten.

”Pohitikka on muuttanut silmin nähdän. Jos lisärakennusoikeus istuu ympäristöön eikä loukkaa muiden asukka-

den etua tai aiheuta näkyviä haittoja, muutokset omistuvalla Itkonen kertoo.

Yhteistyöhalaususta kertoo Itkosen esimerkki Laajasalosta. Asunto-osakeyhtiö Merilävän terassitaloissa oli jatkuvasti korjausegelmiä, koska terassilla valui vettä asuntoihin. Myös paikotustason katto oli rapistunut. Koska kosteusvaurioista aiheutuneet laukat olivat suuria, yhtiössä ryhdyttiin miettimään, miten korjauksia voitaisiin rahoittaa.

Koska tontilla oli tilaa ja kaupunki oli halukas myymään viereisestä puistosta 2 500 neliötä lisämaata, kaupunki myönsi taloyhtiölle oikeuden laajentaa terassitaloa uudistuskannuksella. Rakennusoikeus myytiin rakennusliikelle tarjouskilpailun jälkeen. Rakennusfirma teki myös autokatojen korjaukset, kunnosti laiturit ja rakensi 9

uutta venepaikkaa.

Yhtiö tienasi 788 000 euroa. ”Kaikki tapahtui nopeasti. Kolme homma vietiin läpi reilussa vuodessa”, Itkonen kertoo.

**Idea muutoksiin** voi tulla jopa kaupunkisuunnitteluviraston aluearkkitehdiltä. Helsingin Laasilassa aluearkkitehti ehdotti 2003 kolmelle taloyhtiölle, että niiden autopaikat kannattaisi korvata maan alle rakennettavalla pysäköintihallilla. Pysäköintipaikalle annettaisiin mahdollisuus rakentaa uusi talo.

Rakennusoikeudesta olisi Itkosen mukaan mahdollista saada jopa 2,6–3,2 miljoonaa euroa. Kaupunki perisi kaavotusmaksua noin 650 000 euroa. Autohalli maksasi miljoonaa euroa. Taloyhtiöille jäisi noin 1–1,4 miljoonaa euroa verran uusia asuntoja. Kaupungin omien rakennusten korjauksiin. Kun summa jaetaan asun-

toneitöitä kohin, se tekee 120–160 euroa.

**Laasilan talojen** kattokorjauksen terassiasuntojen vesierteet kaipaavat uudistamista, samoin salaajapukset uusimista ja sokkeleita korjaamista ja vesieristämistä.

”Kaksi taloyhtiötä hyväksyi ehdotuksen, mutta yksi jäi viettä empiimään ja miettimään asiaa. Nämä ovat hitaita prosesseja, mutta asia on uudelleen esillä vielä tänä keväänä”, Itkonen kuvaa.

Samaa mieltä on isännöitsijä Joel Karvinen, joka huolehtii vuosaaralaisen Sästömästötaloyhtiön asioista. Talojen terassikatot ovat huonossa kunnossa, ja Karvinen ehdotti, että katon rakennettaisiin 200 neliön verran uusia asuntoja. Kaupunki olisi hyväksynyt suunnitelman, mutta yhtiökokous pani hankkeen jähniin.