

RAKENTAMINEN

# Kerros lisää!



Lisärakentaminen on usein kannattava tapa osarahoittaa LVIS-saneerausta silloin, kun se on mahdollista.

TEKSTI Matti Tuovinen KUVAT Alekski Poutanen ja Vesa-Matti Väärä

**A**sunto-osakeyhtiö Perhon upouuden ullakkohuoneiston parvekkeelta aukeaa näköala yli Helsingin keskustan kattojen.

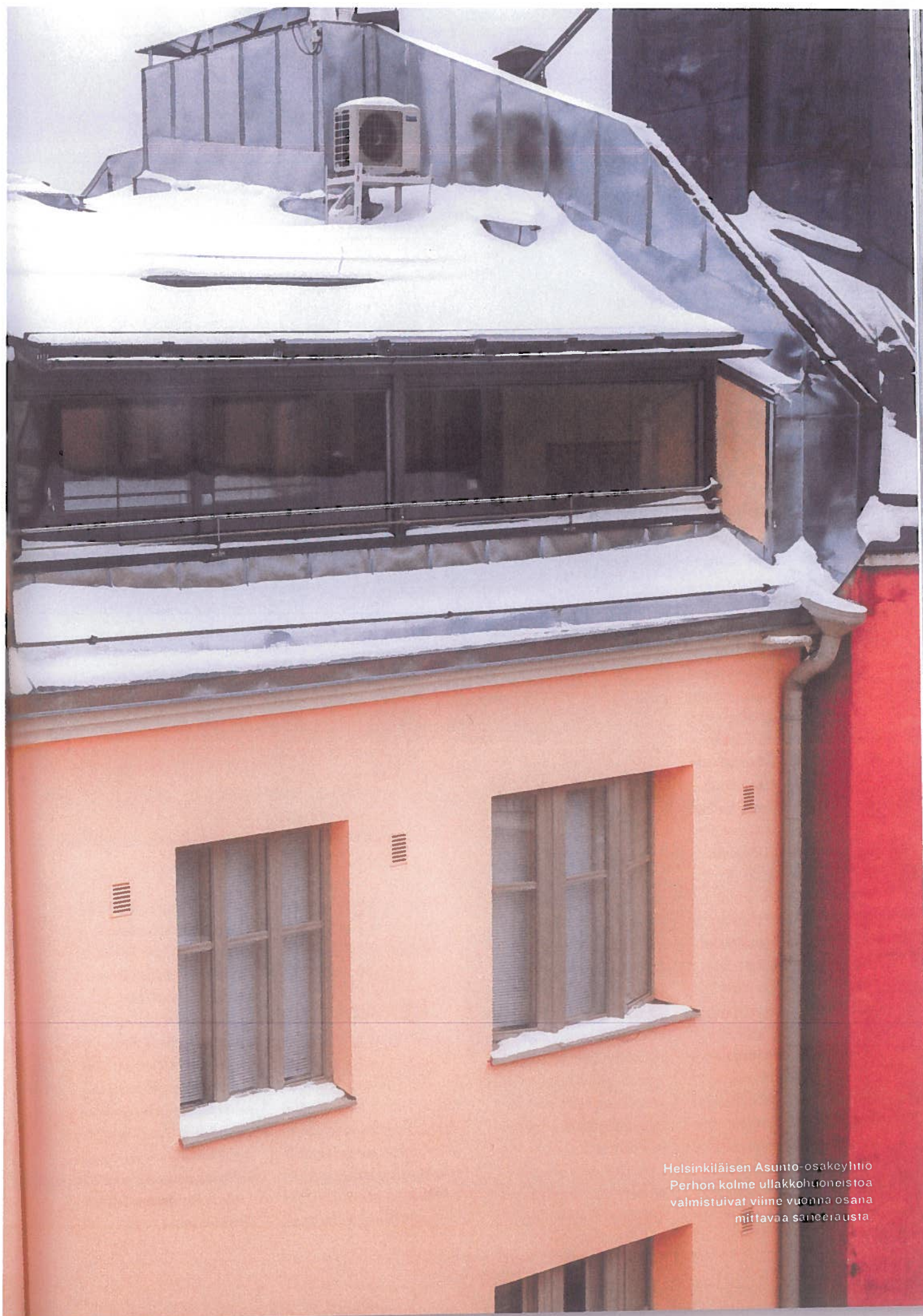
Huoneisto valmistui viime vuonna taloyhtiön mittavan LVIS-saneerauksen yhteydessä. Samalla tehtiin muun muassa uudet hissit ja uuden pihakannen alle kellarikomerot, urheiluvälinevarasto ja jätehuone. Katutasoon tuli kaksi uutta liiketilaa ja ullakolle kolme asuinhuoneistoa. Vuonna 1911 valmistunut jugendtalo päivittyi kerralla tälle vuosituhannele.

Saneerauksen arvo oli noin kolme miljoonaa euroa. Se rahoitettiin valtion myöntämällä käynnistysavustuksella, ullakon rakennusoikeuden myynnillä, liiketilojen rakentamista varten

otetulla, vuokratuloilla katettavalla lainalla sekä osakkaiden maksamilla kertasuorituksilla.

Isännöitsijä, helsinkiläisen Isännöitsijätoimisto Itkonen Oy:n toimitusjohtaja **Vesa Itkonen** sanoo, että niin ullakkohuoneistojen kuin uusien liiketilojen rakentaminen oli ehdottomasti kannattava ratkaisu.

Ullakkorakentamisella katettiin osa LVIS-saneerauksen kuluista ja jatkossa se alentaa hoitovastikkeeseen kohdistuvaa painetta. Liiketilojen ▶



Helsinkiläisen Asunto-osakeyhtiö Perhon kolme ullakkokohoneistoa valmistuivat viime vuonna osana mittavaa saneerausta.

► rakentamiskustannukset taas kuitataan niistä saatavilla vuokratuloilla.

#### KAUPUNGIN JA TALOYHTIÖN TOIVEET KOHTASIVAT

Kaupungit suhtautuvat lisää ja täydennysrakentamiseen myönteisesti ja pyrkivät kasvattamaan sen osuutta asuntotuotannossaan.

Helsingin tavoitteena on, että jopa kolmekymmentä prosenttia asuinrakentamisesta toteutetaan jatkossa täydennysrakentamisena.

Asunto-osakeyhtiö Perhon saneerauksessa niin kaupungin kuin taloyhtiön tavoitteet kohtasivatkin hyvin: tehtiin uusia keskusta-asuntoja, kaupunkikuvaa elävöittävää uutta liiketilaa kivijalkaan ja vanhan talon saneeraus. Itkonen kertoo naurahtuen kaavoittajan erikseen soittamasta puhelusta:

– Kaavoittaja halusi vain kertoa, että hankkeemme täytti erinomaisesti kaikki tavoitteet niin kaupungin kuin taloyhtiön kannalta.

#### VAIHTOEHTONA LISÄKERROS

Raisiossakin rakennetaan ylöspäin. Raision Vuokra-asunnot Oy tosin päätyi ullakkohuoneistojen teon sijaan korottamaan kerroksella kahta vuonna 1974 valmistunutta vuokratuloaan. Ratkaisu tuo yhtiölle tusinan lisää asuntoja.

Toimitusjohtaja **Heikki Laurilan** mukaan korottamista harkittiin ensimmäisen kerran jo



Isännöitsijä Vesa Itkosella (vas.) on paljon kokemusta ullakkohankkeista. Vieressä As-oy Perhon puheenjohtaja Jarno Satopää.

toistakymmentä vuotta sitten. Tuolloin kaupunkikeskustan kolmekerroksisten, hissittömien talojen korottaminen katsottiin järkeväksi. Samalla taloihin olisi saatu hissit. Mutta vasta kun rakennukset lopulta ehtivät LVIS-saneerausikään, vuokrataloyhtiö päätti toteuttaa suunnitelmat.

Kesällä alkaneessa saneerauksessa yhtiö hyödyntää uusia tekniikoita.

”  
Kaupungit pyrkivät kasvattamaan lisä- ja täydennysrakentamisen osuutta asuntotuotannostaan.

Korotuskerrokset tehdään Koskisen Oy:n tehdasvalmisteisista puuelementeistä. Näin vältetään iso osa paikalla rakentamisen

pulmista, kuten materiaalien kastuminen, Laurila sanoo.

Talotekniikka taas tuodaan asuntoihin rakennuksen ulkoseinille asennettavilla hormi-elementeillä. Ne sisältävät lämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköliitetyt huoneistokohtaisina. Oheen otettiin myös ilmalämpöpumput, joilla jokaista asuntoa voi lämmittää ja viilentää yksilöllisesti.



Perhon ullakkohuoneistot poikkeavat modernilla ilmeellään jugenditalon muista huoneistoista.



Lisäksi rakennusten uudet katot katetaan aurinkopaneelein. Niiden pääasiallinen käyttötarkoitus on tuottaa kesähelteellä energiaa huoneistojen jäädyttämiseen, Laurila sanoo.

– Aurinkoenergiahan on mitä sopivinta asuntojen jäädyttämiseen. Tällä tapaa ei lisämukavuus maksa yhtään ylimääräistä.

Tämän vuoden lopussa valmistuvan saneerauksen

kustannukset ovat reilut viisi miljoonaa euroa.

#### KANNATTAVUUTEEN VAIKUTTAA MONI SEIKKA

Lisärakentamisen kannattavuuteen vaikuttavia osatekijöitä on todella paljon, sanoo diplomi-insinööri, Ramboll CM Oy:n rakennuttajakonsultti **Jussi Timo**. Hänen diplomitönsä ”Lisärakentamisen kannattavuus taloyhtiöiden korjaushankkeissa”

tarkastettiin Tampereen teknillisessä yliopistossa vuonna 2015.

Timon mukaan lisärakentaminen kannattaa todennäköisimmin silloin, kun talo sijaitsee kaupungin keskustassa, jossa uusien asuntojen kysyntä on vilkasta ja neliöhinta suurin.

Teknisesti katsoen kannattavinta on korottaa kalliolle perustettua taloa, koska perustusta ei välttämättä tarvitse erikseen vahvistaa.

Säädösten näkökulmasta kannattavin tapaus on, että tontilla on yhä jäljellä rakennusoikeutta, jolloin poikkeuslupaa tai erillistä kaavoitusmenettelyä ei tarvita. Toisaalta poikkeuslupa on selvästi kaavoittamista nopeampi ja halvempi menettely.

Merkittävin kannattavuuteen vaikuttava tekijä on silti lisärakentamisoikeuden hinta. Isoissa hankkeissa taloyhtiö joutuu maksamaan kaupungille maankäyttö- tai kehittämiskorvausta, koska rakennusoikeuden lisäys nostaa taloyhtiön omistaman tontin arvoa.

Helsingissä katsotaan, että kun arvonnousu on miljoona euroa tai enemmän, tontin omistajan on maksettava kaupungille kolmekymmentäviisi prosenttia tuon miljoonan euron ylittävästä arvonnoususta. Tampereella korvausta peritään yli sadantuhannen euron arvonnoususta neljäkymmentä prosenttia, mutta ehtoihin sisältyy koko joukko lievennyksiä. Korvaus voi kääntää kannattavan hankkeen kannattamattomaksi.

Vuokratontilla olevat yhtiöt voivat puolestaan saada kaupungilta täydennysrakentamiskorvausta.

Kannattavinta on toteuttaa lisärakentamishanke taloyhtiön ison saneerauksen yhteydessä. Tätä rakennuttajakonsultti Jussi Timo perustelee kolmella näkökohdalla: Ensinnä on suotavaa, ►



Raision Vuokra-asunnot Oy:n taloyhtiö kasvoi lisäkerroksen ansiosta tusinalla huoneistoja. Kuvassa kohteen vastaava työnjohtaja Juuso Lilja (vas.) sekä isännöitsijä Kennet Gustafsson.

► että asukkaille koituu rakennustöistä asumishaittaa mahdollisimman vähän. Toiseksi, jos taloyhtiö saa veronalaisia myyntivoittoja lisärakentamisen seurauksena, taloyhtiön tulee kirjata tilinpäätökseen riittävästi vähennyskelpoisia menoja, jotta yhteisöverolta vältyttäisiin. Vaihtoehtoisesti taloyhtiö voi käyttää kirjanpidossa hyväkseen asuinalovarausta, jolloin

voitot on varattu myöhempiä korjauksia varten eivätkä ne ole veronalaisia. Kolmanneksi saavutetaan kustannussäästöjä työmaakustannuksissa, kun lisärakentaminen ja korjaushanke ovat samanaikaisia.

#### MYÖS RAKENNERATKAISEE

Lisäkerrosta tai edes ullakkohuoneistoja ei koskaan voi rakentaa vanhaan taloon

ilman, että sen rakenne, kantavuus ja kestävyys selvitetään perin pohjin.

Insinööritoimisto Konstru Oy:n varatoimitusjohtaja, rakennusinsinööri **Joni Sundström** totesi vuonna 2014 Metropolia Ammattikorkeakoulussa tekemässään opinnäytetyössä ”Lisä- ja muutostalorakentamisen rakennetekniset haasteet”, että parhaiten lisäkerrosrakentamiseen

soveltuu betoniseinärunkoinen ja kalliolle perustettu asuinkerrostalo.

Toisaalta toista sataa vuotta vanha, puolen metrin paksuisin tiiliseininen varustettu kerrostalo on yhtä vankka ja korottamiseen sopiva, vakuuttaa Asunto-osakeyhtiö Perhon isännöitsijä Vesa Itkonen. Ero uudempaan betoniseinärunkoiseen kerrostaloon on lähinnä se, että ►

#### INFO

##### Ullakkobuumi alkoi Helsingistä

- **HELSINGISSÄ** ullakkotilojen ottaminen asuinkäyttöön alkoi yleistyä 1970-luvulla. Kaupunki halusi pysäyttää piilokonttoristumisen, turvata vanhojen rakennusten säilymisen ja kehittää kantakaupunkia hyvänä asuinalueena.
- **HELSINGIN** kantakaupunkiin on rakennettu vuodesta 1987 lähtien 700–800 uutta itsenäistä ullakkoasuntoa. Tyypillisin viime vuosikymmenien aikana toteutettu ullakkoasunto on 80–90 neliömetrin suuruinen, usein ulkoterassilla varustettu ja myyntihinnaltaan kallis näköalahuoneisto.

- **KANTAKAUPUNGISTA** ilmiö on levinnyt kohti Helsingin laita-alueita. Ullakkorakentamiskohteita on alettu toteuttaa yhä enemmän myös muissa Suomen isoissa kaupungeissa.
- **ULLAKKORAKENTAMISEN** avulla taloyhtiöt ovat voineet rahoittaa tarpeellisia putki-, julkisivu-, hissi- ja muita remontteja. Tärkeää on ollut myös yleisen asumisviihtyvyyden parantaminen.
- **HELSINGIN** kaupungin rakennusvalvonnassa ullakko- ja muutostalorakentamishankkeita ohjaa niin sanottu ullakkotiimi. Siihen kuuluu kaksi arkkitehtia, kaksi rakennetarkastajaa, LVI-tarkastaja ja kaksi juristia.

LÄHDE: RAKENNUSTIETO

► veteraanitalon välipohjat ovat joskus puiset, mikä asettaa omat haasteensa korotushankkeelle.

Talon perustusten tutkiminen on lisärakentamisen kannalta erityisen tärkeää. Vanhoissa taloissa kannattaa huomioida, että alkuperäiset rakennesuunnitelmat eivät läheskään aina ole tallella, tai jos ovat, ne eivät välttämättä vastaa todellisuutta. Aina ei ole edes tietoa siitä, onko talo perustettu maanvaraisesti vai paaluille. Siksi tutkimuksen tärkeyttä ei voi ylikorostaa, Sundström toteaa.

#### VAIKUTTAA VASTIKKEISIIN

Lisärakentamisen myötä asunto-osakeyhtiön osakekanta kasvaa, kun uudet asunnot otetaan osaksi vanhaa asunto-osakeyhtiötä. Tämä muuttaa yhtiön hoitovastikkeita.

Jussi Timo laski diplomi-työssään hoitovastikkeiden muutosta ja päätyi tällaiseen yleistyksen: Taloyhtiön henkilöstökulut eivät kasva, hallintokulutkaan eivät merkittävästi. Koko rakennuksen asuineliökohtainen lämmönkulutus pienenee, koska lisärakentaminen tarkoittaa tänä päivänä energiategohuusremonttia. Rakennuksen korjauskulut eivät kasva, eivätkä ulkoalueiden hoitokulut.

Rakennuksen käyttö- ja huoltokulut kasvavat, samoin vesi- ja jätevesikulut, sähkökulut, mahdollisesti hieman myös



Näkymä As-oy Perhon ullakkohuoneistosta Helsingin kattojen ylle.

”

### Talon perustusten tutkimisen tärkeyttä ei voi ylikorostaa.

siiivouksen ja jätehuollon kulut. Vakuutusmaksut joko nousevat tai laskevat kohteesta ja hankkeesta riippuen. Kiinteistövero nousee pitkällä aikavälillä, vuokratontilla nousee tontin vuokra. Lisäksi muut hoitokulut todennäköisesti kasvavat asuineliöiden määrän kasvun suhteessa.

Jussi Timo summaa, että useimmiten vanhat osakkaat hyötyvät

lisärakennetuista huoneistoista vastikkeiden kautta. Hyödyn suuruus riippuu suurimmaksi osin siitä, minkä verran uusia neliöitä ja niistä vastiketta maksavia uusia osakkaita saadaan.

#### VANHAT AJATUKSET NARIKKAAN

Vesa Itkosella on takana pitkälti toistakymmentä ullakkorakentamishanketta. Hän sanoo, että

ensimmäinen syy onnistuneeseen lisärakentamiseen on ennakkoluulottomuus.

Taloa kannattaa tutkia avoimesti ja miettiä kehittämismahdollisuuksia. Kannattaa tutustua kotipaikkakunnan rakennusvalvontaviraston tuottamiin lisärakentamishojeisiin. Esimerkiksi Helsingin kaupungin verkkosivut opastavat aiheeseen perusteellisesti.

Seuraavaksi selvitetään, mikä on viranomaisten mielestä mahdollista ja mikä ei. Kaavamääräyksissä piilee koukkuja muun muassa vanhan rakennuksen suojelusta, Itkonen vinkkaa. Siksi kannattaa varmistaa ELY-keskuksen kanta lisärakentamishankkeeseen etukäteen ja pyytää se kirjallisena. Muutoin ELY-keskus voi pahimmassa tapauksessa yllättää myöhemmin valituksella.

Pohdinnan paikka on myös siinä, minkä kokoisia uusia asuntoja halutaan rakentaa. Itkosen mukaan optimikoko on 40–80 neliötä. Tätä isompia asuntoja on vaikea myydä, koska hinta nousee niin korkeaksi.

Kaiken tämän jälkeen on aika luoda katse teknisiin asioihin, kuten siihen, voiko taloyhtiö hyödyntää ullakkorakentamisessa elementtiratkaisuja. Hyvä suunnitteluryhmä tarvitaan niin ikään. Lisäksi hyvän yhtälön muodostaa se, että LVIS-saneerauksen ja lisärakentamisen toteuttajaksi saadaan sama urakoitsija. ●