

ENSIASKELEET ASUNTO-OSAKEYHTIÖN LISÄRAKENTAMISHANKKEELLE

Tämän muistilistan tarkoitus on auttaa asunto-osakeyhtiöiden osakkaita ja hallitusten jäseniä alkuun lisärakentamishankkeessa.

Miksi?

Tontin ja kiinteistön kehittäminen on asunto-osakeyhtiölle mahdollinen tulonlähde erityisesti peruskorjauksen yhteydessä.

Lisä- ja täydennysrakentaminen mahdollistaa kiinteistön kehittämisen ja nykyaikaistamisen. Peruskorjauksen yhteydessä toteutettavaa lisä- ja täydennysrakentamista suunniteltaessa, kannattaa yhtiön tarkastella seuraavia asioita:

- Energiatehokkuuden parantaminen
- Tietoliikenneyhteyksien uudistaminen
- Hissin lisääminen
- Esteettömyyden parantaminen
- Piha-alueiden ja yhteisten tilojen käytettävyyden, viihtyisyyden ja vihreyden parantaminen

Milloin?

Hankeen selvitys on aloitettava n. 3 vuotta ennen sen toivottua toteutusta, sillä selvitykset sekä esim. mahdollinen kaavamuutos vie aikaa.

Lisä- ja täydennysrakentaminen kannattaa ajoittaa korjausten yhteyteen. Tällöin voidaan parhaiten hyödyntää lisä- ja täydennysrakentamisesta saatava tulo sekä välttää kiinteistön käyttäjien osalta kaksinkertaisia rakentamisen aikaisia haittoja.

Hankkeeseen vaikuttaa oleellisesti:

1. Rakennusoikeus
2. Yhtiöjärjestys ja siihen tulevat muutokset
3. Autopaikat ja niiden pysäköintipaikkavelvoitteet

ENSIASKELEET:

1 ALOITE

Kun ajatus täydennysrakentamisesta on syntynyt, on yhtiössä tehtävä lisä- tai täydennysrakentamisen selvittämisestä aloite. Aloitteen voi tehdä asunto-osakeyhtiön hallitus tai osakas.

- Hallitus voi tehdä aloitteen yhtiökokoukselle
- Osakas voi tehdä aloitteen hallitukselle tai käyttää oikeuttaan saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi

2 SELVITTÄMINEN JA OSALLISTUMINEN

Hallituksen/isännöitsijän kannattaa selvittää hankkeen lähtötiedot.

1. Nykytilan selvittäminen:

- Yhtiöjärjestys
- Onko tontilla olemassa käyttämätöntä rakennusoikeutta? Asemakaavan mahdollistama rakennusoikeuden määrä ja käytetyn rakennusoikeuden määrän voi tarvittaessa kysyä rakennusvalvonnasta.
- Tämän vaiheen voi hoitaa puhelimitse tai sähköpostitse

2. Maankäytölliset tapauskohtaiset mahdollisuudet:

- Täydennysrakentamishankkeen eri vaihtoehtoihin tutustuminen:
 - Yhtiörakenteen kannalta: esim. tontin osan myynti tai vuokraus, vuokraoikeuden osan myynti, osakeanti, osakkeiden myynti, rakennuttaminen itse
 - Rakennuksen kannalta: uusi rakennus, rakennuksen korottaminen, jatkaminen, laajentaminen, tilojen käyttötarkoituksen muutos, ullakkorakentaminen tai rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen
- Millainen lisä- ja täydennysrakentaminen on mahdollista tai toivottavaa:
 - Jos rakennusoikeutta tarvitsee kaavamuutoksella lisätä, onko lisä- ja täydennysrakentaminen tontilla mahdollista ja millaisissa rajoissa? Tarvitaanko kaavamuutos vai onko muutos niin pieni että voidaan edetä poikkeusluvalla? Alueen asemakaava-arkkitehti antaa tähän vastauksia.
 - Myös tapauksissa, joissa on käyttämätöntä rakennusoikeutta, hankkeen laajentaminen ja rakennusoikeuden lisääminen saattaa kannattaa.
- Jos yhtiösi sijaitsee keskustassa, tutustu Keskustahankkeen teettämiin korttelisuunnitelmiin
- Jos yhtiösi sijaitsee Hakametsässä, Haukiluomassa, Multisillassa, Peltolammilla, Tammelassa tai Tesomalla, tutustu alueelle tehtyyn tai tekeillä olevaan täydennysrakentamisen EHYT-yleissuunnitelmaan.
- Tutustu myös kaupungin täydennysrakentamisen kannustimiin, sekä vuokra- että omistustonteilla (lisätietoja: Heli Toukonieniemi, tonttipäällikkö, kiinteistötoimi)

3. Yhtiön tahtotilan määrittely

- Osakkeenomistajien alustavat tavoitteet
- Mahdollisesti saavutettavien hyötyjen esittely ja arviointi, riskien ja haittojen arviointi
- Taloyhtiön sisäinen vuoropuhelu on tärkeää heti alusta lähtien
 - Asukkaiden osallistaminen mm. tavoitteiden määrittelyssä
 - Erilaisia tapoja osallistaa: asiantuntijainfo/ keskustelutilaisuus/ kysely/ työpaja tms.
- Alustava arviointi siitä, millainen lisä- ja täydennysrakennushanke sopisi teidän yhtiöllenne

4. Vuoropuhelu naapuritaloyhtiöiden kanssa

- kumppanuuksien ja yhteissuunnittelun tarpeen kartoittaminen sekä naapurisovun ylläpito
- jos yhtiösi sijaitsee keskustassa edellytetään usein korttelisuunnitelmaa, joka voidaan tehdä yhdessä usean yhtiön kesken tai myös kaupunkivetoisesti
- vuoropuhelu ja yhteissuunnittelu korostuvat kun yhteistä ovat pihat, liikenne, pysäköinti ja kaupunkikuva
- suunnittelu- ja rakennushankkeiden yhteishankinnan mahdollisuus

LOPPUTULOKSENA:

- Tieto onko täydennysrakentaminen mahdollista
- Tavoitteet hankesuunnittelulle
- Alustava hyötykustannusanalyysi
- Tarjouspyynnöt hankesuunnittelusta

3 HANKESUUNNITTELU

Yhtiökokouksen päätös tarvitaan hankesuunnittelun rahoittamiseksi.

Hallituksen esitys yhtiökokoukselle konsultin palkkaamisesta selvitystyöhön ja päätös rahoituksesta. Asiantuntijaa tarvitaan mm. seuraaviin tehtäviin:

1. Kannattavuustekijöiden arviointi > kannattavuuslaskelma
 - Rakennusoikeuden myynnin tulot
 - Pysäköintivelvoitteet autoille ja polkupyörille, uudisrakennusoikeudelle sekä nykyiselle rakennusoikeudelle
 - Lisärakentamisen vaikutukset käyttö ja ylläpitokuluihin laskevasti > vastikkeeseen
 - Kaupungin vuokratontit: vuokran määräaikainen alennus
 - Maankäyttösopimuskorvaus, täydennysrakentamisen kannustimet
 - Asiantuntijakustannukset, suunnittelukustannukset
2. Arkkitehdin luonnossuunnittelu, suunnittelun reunaehdot
 - Tontinkäyttösuunnitelma
 - Tilasuunnitelma

HANKESUUNNITTELUSSA SELVIÄÄ MM.

- Onko lisä-, täydennysrakentaminen mahdollista/ kannattavaa
- Hanke ja sen tavoitteet tarkentuvat ja tiedetään toteutusmalli
- Tarvittava prosessi tarkentuu, kun hanke on tiedossa
- Päätetään, missä vaiheessa yhtiö kilpailuttaa rakennuttajan/ rakentajan/ rakennuttajakonsultin

SEURAAVAT ASKELEET RIIPPUVAT HANKESUUNNITTELUN LOPPUTULOKSESTA

Lisä- ja täydennysrakentamiseen lähdetessä tarvitaan myös:

1. Verotuskonsultti
 - Asunto-osakeyhtiön on suunniteltava tulojen ajoittaminen/ rahastointi/ käyttö verotuksen näkökulmasta
2. Lakimies
 - Mahdollinen yhtiöjärjestyksen muutos
 - Osakeannin järjestämisessä
 - Tarvitaan myös rakennuttamisessa ja kilpailuttamisessa

Yhtiö tarvitsee yhtiökokouksen päätöksiä riippuen hankkeesta, joista tähän on listattu muutamia esimerkkejä:

- Päätös lisärakentamisesta
- Päätös konsulttien palkkaamisesta
- Päätös kaavamuutoksen aloitteen tekemisestä ja hallituksen valtuuttamisesta hankkeen eteenpäinviemiseksi
- Päätös kaavamuutokseen liittyvästä maankäyttösopimuksesta ja siihen sisältyvän vakuuden antamisesta
- Päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta
- Päätös uusien osakkeiden osakeannista (huom. sisältää rakentamisvelvoitteen)
- Päätös urakkasopimuksesta

KYSY LISÄÄ, VASTAAMME MIELELLÄMME:

Tampereen kaupunki



TAMPEREEN KAUPUNKI

Tampereen kaupungin Palvelupiste Frenckell
palvelupiste.frenckell@tampere.fi
Puh. 03 5656 4400
Frenckellinaukio 2 B, ma - pe 8.30 - 15.45

Lisä- ja täydennysrakentamisessa eteenpäin auttavat:

Tonttipäällikkö Heli Toukoniemi
040-8064 007
heli.toukoniemi@tampere.fi

Yhdyskuntasuunnittelupäällikkö Hanna Montonen
040-8016 952
hanna.montonen@tampere.fi

Kiinteistöliitto Pirkanmaa



KIINTEISTÖLIITTO Pirkanmaa

Neuvontapalvelu jäsenkiinteistöille:
Hallituskatu 11 C, 33200 Tampere, ma-pe 9.00 – 15.00
Puh. 03 - 3125 0200
pirkanmaa@kiinteistoliitto.fi

Toiminnanjohtaja Jorma Koutonen
jorma.koutonen@kiinteistoliitto.fi

LISÄÄ TIETOA:

www.tampere.fi/taydennysrakentaminen

Kaupungin kannustimet - Erilaiset täydennysrakentamisen mallit - Aineistoa, mm. Täydennysrakentaminen taloyhtiön näkökulmasta Veijo Nykänen - Esimerkkejä Tampereelta, lue artikkeleista yhtiöiden haastattelut - Tampereen kaupungin maapolitiikan linjaukset