

Ensiaskleet taloyhtiön lisä- ja täydennysrakentamisessa

Ohjeita Jyväskylän taloyhtiöille





Mitä tarkoittaa lisä- ja täydennysrakentaminen?

Täydennysrakentaminen tarkoittaa rakentamista olemassa olevan yhdyskuntarakenteen osaksi tai sen välittömään läheisyyteen, esimerkiksi tyhjälle tontille.

Lisärakentaminen tarkoittaa tontilla sijaitsevan rakennuksen laajentamista tai uuden rakennuksen rakentamista samalle tontille.

Jos kiinteistössä on tiloja, esimerkiksi ullakolla, jotka ovat vähäisessä käytössä, niiden käyttötarkoituksen muuttaminen esimerkiksi asuinkäyttöön voi olla kannattavaa.

Jos tontilla on riittävästi tilaa, tontille voidaan rakentaa uusi rakennus, olemassa olevia rakennuksia voidaan laajentaa rakentamalla lisäkerroksia tai laajennusosia, tai tontista voidaan lohkoa osa uudeksi tontiksi, jonka taloyhtiö voi myydä tai vuokrata.

Joskus vanha rakennus on voinut päästä niin huonoon kuntoon, ettei sitä kannata enää peruskorjata. Silloin rakennuksen purkaminen ja uuden, entistä isomman rakentaminen sen tilalle voi olla järkevin ratkaisu.

Aloite lisärakentamiseen tulee yleensä taloyhtiöltä tai rakennusliikkeeltä. Kun kyseessä on laajemman alueen kehittäminen, aloite voi tulla myös kaupungilta.



Taloyhtiö voi hyötyä lisärakentamisesta

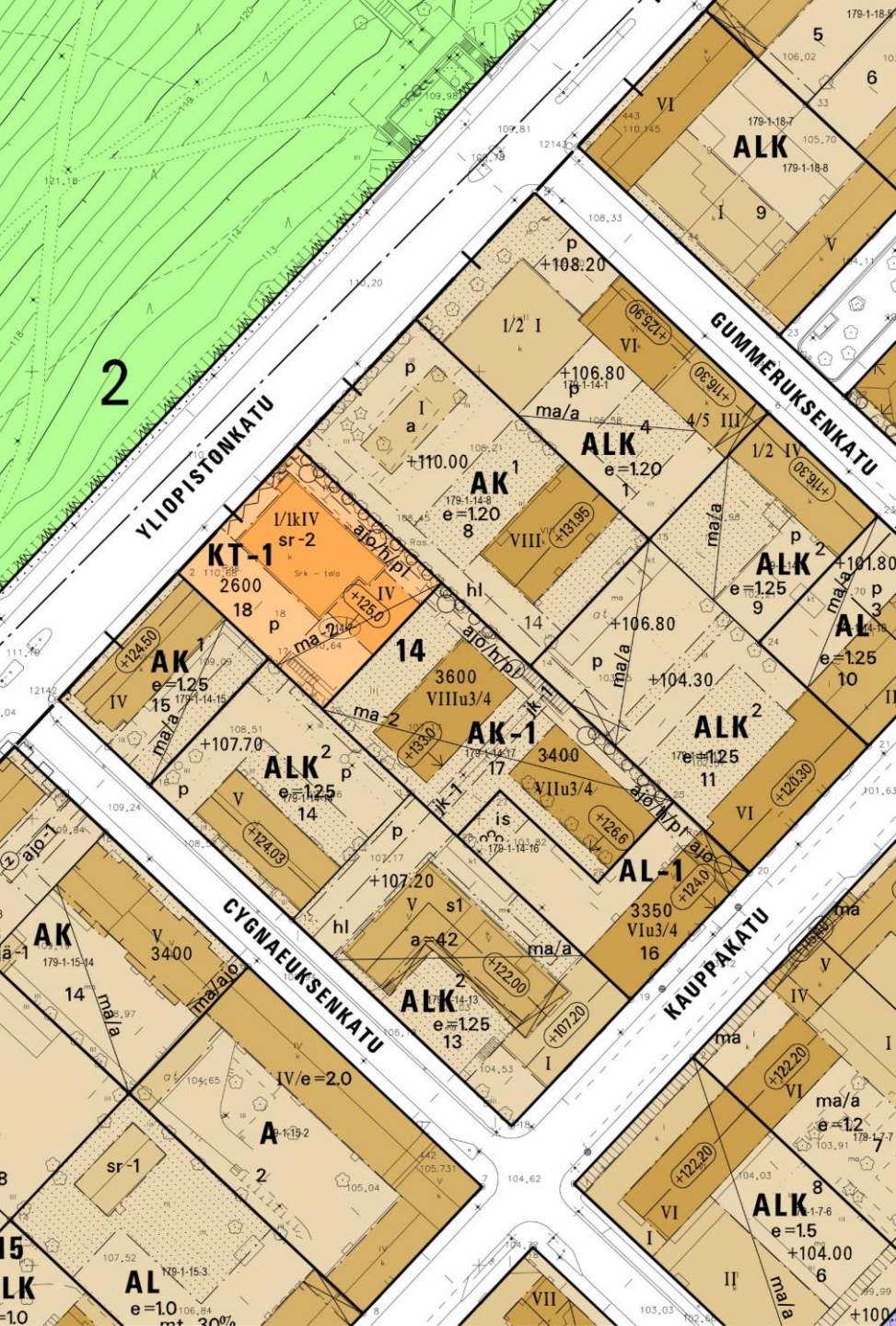
Lisärakentaminen voi olla taloyhtiölle taloudellisesti hyvin kannattavaa.

Lisärakentaminen on yleensä järkevintä toteuttaa taloyhtiön isojen korjausten, kuten putkiremontin tai julkisivuremontin, yhteydessä. Lisärakentamisesta saamallaan tuloilla taloyhtiö voi rahoittaa korjausta tai toteuttaa sen suunniteltua laajempaan. Esimerkiksi energiatehokkuuden tai esteettömyyden parantaminen hyödyttää koko taloyhtiötä.

Taloyhtiön itse ei pidä koskaan toimia rakennuttajana, sillä rakennuttamiseen sisältyy sellaisia taloudellisia riskejä, joita ei voida pitää taloyhtiön toimintaan sopivana. Yleensä taloyhtiö myy rakennusoikeuden ulkopuoliselle toimijalle kuten rakennusliikkeelle, minkä jälkeen taloyhtiö ei kanna vastuuta hankkeen teknisestä onnistumisesta.

Lisärakentamisen hanke voi käynnistyä, jos se on taloudellisesti kannattava sekä taloyhtiöille että rakennusoikeuden ostaneelle rakennusliikkeelle.

Parhaimmillaan lisä- ja täydennysrakentaminen parantaa alueen arvostusta ja kehitystä sekä lisää alueen kiinteistöjen ja asuntojen arvoa. Alueen asukasmäärän kasvaessa myös alueen palvelut paranevat.



Tontin rakennusoikeuden määrä selviää asemakaavasta

Lisärakentaminen edellyttää yleensä asemakaavamuutosta. Siksi taloyhtiön on syytä olla mahdollisimman varhaisessa vaiheessa yhteydessä kaupungin kaavoitukseen, joka arvioi asemakaavan ajankäytön.

Mikäli taloyhtiön tontilla on jäljellä rakennusoikeutta, taloyhtiö voi hakea asemakaavan mukaiselle hankkeelle rakennuslupaa suoraan ilman asemakaavan muutosta.

Jyväskylässä on käytössä kevennetty maankäyttösopimusmenettely vuoden 2021 loppuun saakka käynnistettävissä asemakaavamuutoksissa. Menettely koskee rajattua aluetta kaupungin keskustassa. Sen tavoitteena on keskusta-asumisen edistäminen ja uusien lisä- ja täydennysrakentamishankkeiden käynnistyminen.

Keskustassa edistetään myös ullakkorakentamista kokeiluluontoisesti vuoden 2021 loppuun saakka osana keskustan kehittämishanketta. Rakennusten ullakotilojen käyttöönotto asunnoiksi on tietyin ehdoin mahdollista poikkeusmenettelyllä hankekohtaisella harkinnalla asemakaavamuutosten sijaan.

Lisä- ja täydennysrakentamista helpottaa myös 2018 hyväksytyt pysäköintinormien uudistus. Siirtämällä pysäköinnin painopistettä yleisiin pysäköintilaitoksiin tonteilta vapautuu tilaa, jota voidaan hyödyntää esimerkiksi taloyhtiöiden lisärakentamiseen.



Taloyhtiön osakkeenomistajat päättävät rakentamisesta

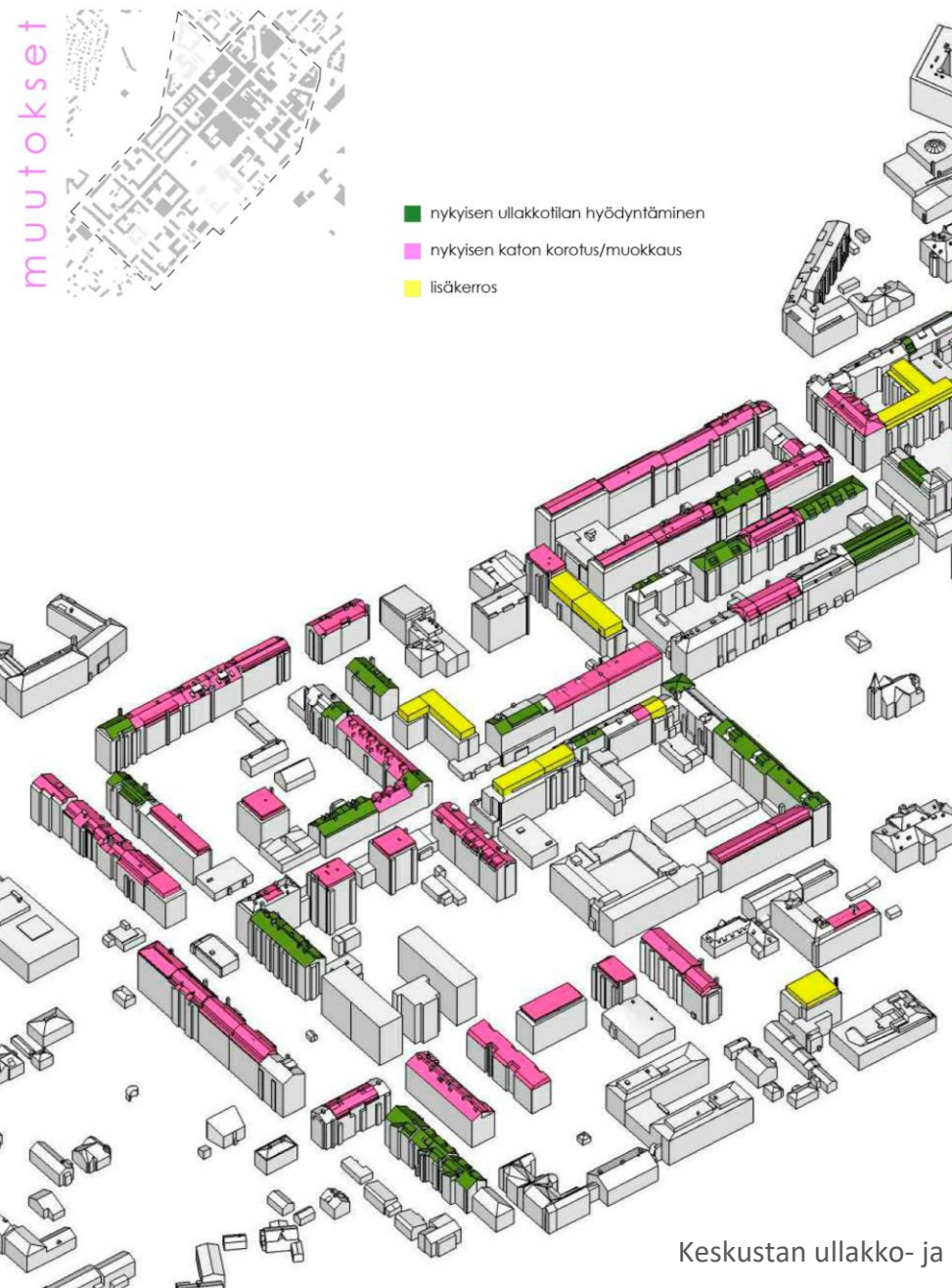
Taloyhtiön yhtiökokous päättää lisärakentamisen hankesuunnittelun käynnistämisestä, asemakaavamuutoksen hakemisesta ja rakennusoikeuden myymisestä.

Yhtiökokous voi päättää tontin osan myynnistä normaalilla enemmistöpäätöksellä, jos myytävällä alueella ei ole osakkaiden hallinnassa olevia tiloja eikä luovutus vaikuta olennaisesti osakkaiden huoneistojen käyttämiseen tai siitä aiheutuviin kustannuksiin. Muuten päätökseen vaaditaan kaikkien osakkaiden suostumus.

Jos uudesta rakennuksesta tulee osa olemassa olevaa taloyhtiötä, yhtiökokous päättää rakennusoikeuden myymisestä, yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja uusien osakkeiden antamisesta 2/3 määräänemmistöllä. Samalla tavoin päätetään lisäkerrosten tai laajennusosien rakentamisesta, ullakkorakentamisesta tai muusta taloyhtiön tilojen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

Yhtiökokous voi päättää purkavasta uusrakentamisesta 4/5 määräänemmistöllä, jolloin huonokuntoinen rakennus tai sen osa puretaan ja tilalle voidaan rakentaa uutta. Lisäksi yli 9/10 taloyhtiön osakekannasta ja äänistä omistava osakkeenomistaja voi lunastaa vähemmistöosakkeet käypään hintaan.

Taloyhtiössä päätöksentekoa on hyvä edistää mahdollisimman positiivisessa hengessä. Keskeistä on avoin ja aktiivinen viestintä hankkeen kaikissa vaiheissa.



Miten taloyhtiö pääsee alkuun?

Ensimmäinen askel mahdollisessa lisärakentamisessa on taloyhtiön sisäinen keskustelu. Osakkaiden tavoitteet ja kiinnostus ohjaavat vaihtoehtojen pohdintaa.

Tietoa täydennysrakentamisen mahdollisuuksista voi aluksi hankkia omatoimisesti, muun muassa Jyväskylän kaupungin karttapalvelusta tai kysymällä rakennusvalvonnasta onko taloyhtiöllä käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Taloyhtiön kannattaa käyttää asiantuntija-apua mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Ulkopuolinen konsultti tarkastelee hanketta taloyhtiön edun näkökulmasta.

Kaupungin kaavoitus arvioi asemakaavan ajanmukaisuuden ja hankkeen edellytykset.

Lyhimmillään lisärakentamisen projekti kestää pari vuotta, mutta yleensä pidempään. Mikäli taloyhtiöön on tulossa iso korjaushanke, lisärakentamisen selvitystyö kannattaa käynnistää hyvissä ajoin ennen korjaushankkeen hankesuunnittelua.

Lisärakentamisesta kannattaa keskustella ajoissa myös naapuriyhtiöiden kanssa, sillä nekin saattavat pohtia samaa asiaa.

Lisärakentamisen vaiheet taloyhtiössä

1. Taloyhtiön sisäinen keskustelu, selvitys lisärakentamisen mahdollisuuksista, vaihtoehdoista ja hyödyistä
2. Yhteydenotto kaupunkiin ja naapuriyhtiöihin, rakentamisen edellytysten selvittäminen
3. Yhtiökokouksen päätös hankesuunnittelun aloittamisesta, kumppanin valinta
4. Neuvottelut kaupungin kanssa asemakaavamuutoksen hakemisesta ja maankäyttösopimuksesta
5. Yhtiökokouksen päätös tulevan rakennusoikeuden käytöstä, esisopimus kiinteistökaupasta
6. Kiinteistökauppa tai osakeanti (kun asemakaava saanut lainvoiman)
7. Rakennusluvan hakeminen
8. Rakentaminen (rakennusoikeuden ostaja)





Hankesuunnitelma ratkaisee hankkeen jatkon

Hankkeen kannattavuuteen vaikuttavat muun muassa kohteen sijainti ja laajuus, autopaikkavaateet ja taloyhtiölle mahdollisesti lankeavat maankäyttökorvaukset.

Hankesuunnitelma on alustava katsaus hankkeen kannattavuuteen, toteutusmalliin, tavoitteisiin ja prosessin kulkuun. Hankesuunnitelma käsittää ainakin kannattavuuslaskelman ja arkkitehdin laatiman luonnossuunnitelman.

Hankesuunnitelman laatijalta vaaditaan monipuolista suunnitteluosaamista ja kustannustietoa. Monet arkkitehtitoimistot ja muut rakennusalan konsulttitoimistot tarjoavat taloyhtiöille hankesuunnittelua. Joillakin rakennusliikkeillä on palveluita hankkeen alkuvaiheesta toteutukseen saakka.

Kun hankesuunnitelma on valmis, sen pohjalta taloyhtiön yhtiökokous voi päättää, hakeeko taloyhtiö kaupungilta asemakaavan muutosta (tai ullakkorakentamiseen poikkeamislupaa).



Mistä lisää tietoa?

Jyväskylän kaupunki, kaavoituksen asiakaspalvelu

Palvelupiste Hannikainen
Hannikaisenkatu 17, 1. kerros
palvelupistehannikainen@jyvaskyla.fi
<https://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/asemakaavoitus/>



Kiinteistöliitto Keski-Suomi

Voimala Business Park
Sepänkatu 4 C, Jyväskylä
keski-suomi@kiinteistoliitto.fi
<https://keski-suomi.kiinteistoliitto.fi/>

