



Lisa Voigtländer

Taloyhtiöiden
täydennysrakentamisen liiketoimintamalli

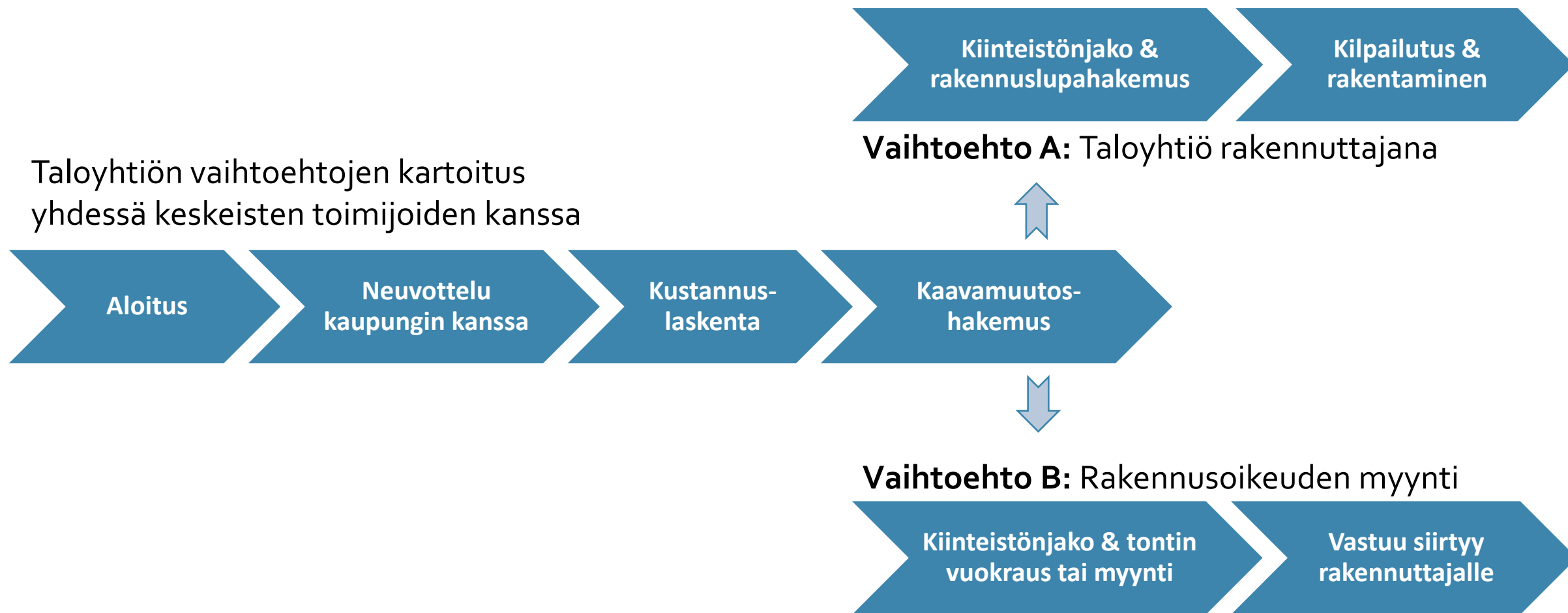
POLKU TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN

Ketterä kaupunki -hanke | www.agilecities.fi

Markus Laine | markus.laine@uta.fi

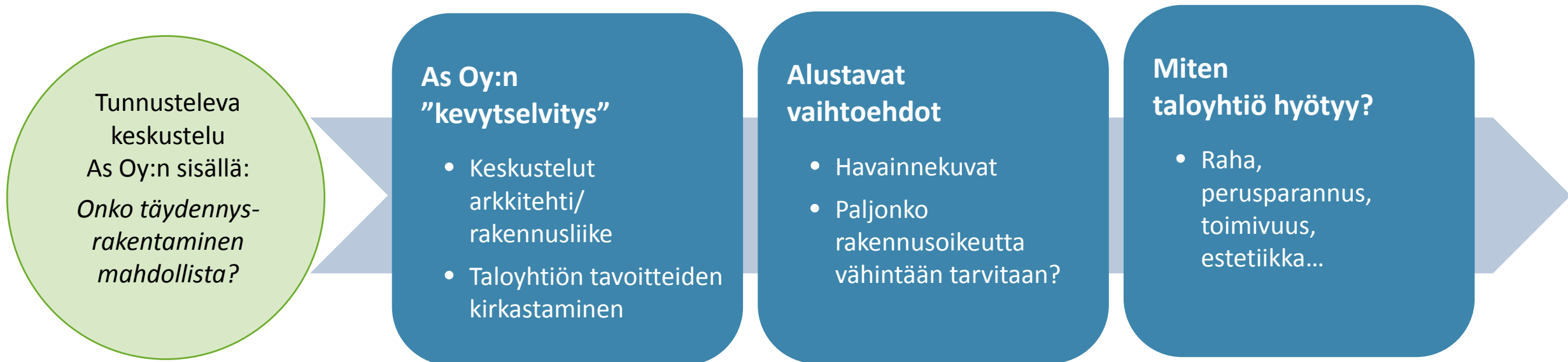
Helena Leino | helena.leino@uta.fi

POLKU TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN



Vaihe 1

ALOITUS



Taloyhtiö voi missä tahansa kohdassa tahansa pysäyttää prosessin, jos se ei ole kannattava.

Vaihe 2

NEUVOTTELU KAUPUNGIN KANSSA

Alustava neuvottelu kaupungin kanssa

- Rakennusoikeus?
- Muut ehdot, mm. maankäyttömaksu, parkkipaikkainormi...?
- Vaihtoehdot?

Harkinta

Mitä vaihtoehtoja kehitetään?

- Rakennuttajakonsultti mukaan?
- Kuinka monta taloyhtiötä?
- Hankkeen aikahorisontti (4-5 v.)

Taloyhtiö voi missä tahansa kohdassa tahansa pysäyttää prosessin, jos se ei ole kannattava.

Vaihe 3

KUSTANNUSLASKENTA

As Oy:n periaatepäätös

- 2/3 määräenemmistö

Kustannuslaskenta

- Rakennuttajakonsultti mukaan!
- Taloyhtiö(t) rakennuttajana tuotto (+) / riski (+)
- Rakennusoikeuden myynti Tuotto (-) / riski (-)
- As Oy:n sisäiset korvaukset haitasta

Arkkitehdin kuva

- Luonnospiirustus

Taloyhtiö voi missä tahansa kohdassa tahansa pysäyttää prosessin, jos se ei ole kannattava.

Vaihe 4

KAAVAMUUTOSHAKEMUS

Tarkempi neuvottelu kaupungin kanssa

- Kaavan muutos?
- Rakennusoikeus?
- Muut tarkennettavat asiat? (maankäyttömaksu, parkkipaikkainormi...)
- Yhteispalaveri olennaisten osapuolien kanssa

As Oy

- Neuvottelu kiinteistöjuristin kanssa kiinteistönmuodostuksesta ja verovaikutuksista
- Päätös kaavoitusaloitteesta 2/3 enemmistöllä

Kaupunki käynnistää kaavan muutoksen

- HUOM. Kaavaprosessin aikana neuvotellaan myös maankäytön maksusopimus
- Prosessin kesto noin vuosi

Vaihtoehto A
**Taloyhtiö
rakennuttajana**

Vaihtoehto B
**Rakennus-
oikeuden
myynti**

Taloyhtiö voi pysäyttää prosessin, jos se ei ole kannattava.

Vaihe 5A

A: TALOYHTIÖ RAKENNUTTAJANA | KIINTEISTÖNJAKO & RAKENNUSLUPA

Uusi hanke erotetaan omalle tontille

- Kiinteistöjako
- Rakennuslupahakemus, noin 2-3 kk

Kilpailutus projektinjohdosta

- Avaimet käteen periaate?

As Oy

- 2/3 määräenemmistö-päätös projektinjohdosta
- Sopimus juristin kanssa
- Sopimukset: rahoituksesta, päätöksenteosta ja tuoton jaosta

Vaihe 5A

A: TALOYHTIÖ RAKENNUTTAJANA | KILPAILUTUS & RAKENTAMINEN

Kilpailutus

- Projektinjohto kilpailuttaa:
 - Rahoituksen
 - Suunnittelun
 - Urakoitsija(t)

As Oy 2/3 päätös

- Rahoitus
- Suunnittelu
- Urakoitsija(t)

→ **Rakentaminen**

→ **Myynti tai vuokraus**

Vaihe 5B

B: RAKENNUSOIKEUDEN MYYNTI

Juristin kanssa sopimukset

- Rahoituksesta
- Päätöksenteosta
- Tuoton jaosta

Kiinteistönjako

Rakennus- oikeuden myynti

Tontin vuokraus tai myynti

Sopimus ostajan kanssa, määritellään

- Rakentamisen reunaehdot
- As Oy:n vaatimukset

Rakennus- oikeuden ostaja vie hankkeen päätökseen

MUUTA HUOMIOITAVAA

Koko prosessin kesto keskimäärin 5 vuotta

Suurempi taloyhtiöiden joukko saa paremman diilin

Tulot syntyvät asuntojen myynnistä / vuokrauksesta tai rakennusoikeuden myynnistä

Taloyhtiö tarvitsee avukseen asiantuntijoita, mm.

- Rakennuttajakonsultti
- Kiinteistöjuristi
- Arkkitehti

Suurin menoerä on maankäyttömaksu

- HUOM. Kaupunki voi alentaa maksua!
- Muut menot: mahdollinen lisäautopaikkojen rakentaminen, suunnittelu-, juridiset- ja kaavoituspalvelut

TOTEUTUNEITA TÄYDENNYSRAKENTAMISTAPAUKSIA

- [Lapintien Loiste \(Lapintie 9, Tampere\)](#)
- [Huvilakuja 14, Helsinki](#)
- [Täydennysrakentamiskohteita Helsingissä](#)

KYSY LISÄÄ

Ketterä kaupunki -hanke | www.agilecities.fi

Markus Laine | markus.laine@uta.fi

Helena Leino | helena.leino@uta.fi