



20.3.2017

Kaj/1

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 09.03.2017 § 120

HEL 2017-001127 T 03 00 00

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Oikeusministeriö on pyytänyt Helsingin kaupungilta lausuntoa asunto-osakeyhtiöiden purkavavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta 31.3.2017 mennessä.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan purkava lisärakentaminen on tarkoituksenmukainen ja kannatettava keino tiivistää ja kehittää kaupunkirakennetta sekä monipuolistaa asuntokantaa. Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaisesti kaupunki on asettanut tavoitteeksi 6 000 asunnon rakentamisen vuosittain. Lisäksi pyritään luomaan edellytykset asuntotuotannon määrän nostamiseen 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä.

Asuntorakentamisesta 40 % pyritään toteuttamaan täydennysrakentamisena, mikä asettaa asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiselle omat haasteensa. Käytännössä täydennysrakentaminen olemassa olevien rakennusten lomaan on prosessina osoittautunut varsin hitaaksi ja työlääksi. Purkava lisärakentaminen sen sijaan antaa mahdollisuuden tehokkaampaan täydennysrakentamiseen ja voi olla myös uusia toimijoita houkutteleva tapa päästä kaupungin rakennusmarkkinoille. AM-ohjelmaan on otettu myönteinen kirjaus koskien purkavaa saneerausta.

Asuntorakentamisen lisäksi purkavan lisärakentamisen keinoin tulisi voida kehittää tarvittaessa myös muuta uudisrakentamista. Uudenlaisten seka- ja hybriditalojen rakentaminen monipuolistavat asuntorakentamista ja mahdollistavat muun ohella kaupunginosien keskustojen monipuolisen kehittämisen. Erityisesti vanhojen ostoskeskusten kehittämisessä purkavalla lisärakentamisella on merkitystä. Vaikka yhdistetyt asuintalo- ja liikekeskushankkeet ovat jo nykyinsäädännön mukaan mahdollisia, niitä tulisi uudistuksen myötä edelleen helpottaa ja systematisoida. Päätöksenteko (keskinäisissä) kiinteistöosakeyhtiöissä on usein ammattimaisempaa kuin asunto-osakeyhtiössä eikä vaadi aina yksimielisyyttä.



Kiinteistötoimen kokemusten mukaan nykyiset täydennysrakentamisen taloudelliset kannusteet eivät sellaisinaan kykene edistämään täydennysrakentamista riittävässä määrin. Täydennysrakentamista tulee edistää siten myös lainsäädännöllisin keinoin, jolloin mahdollistetaan hankkeiden käynnistäminen. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan oikeusministeriön selvityksessä esitetty asunto-osakeyhtiölain muutos päätöksenteon helpottamiseksi on perusteltu.

Lausuntopyynnössä esitettiin muun ohella kysymys siitä, ovatko hankkeen taloudellisia vaikutuksia kuvaavat VTT:n laskelmat (liite 2) laadittu asianmukaisesti ja voidaanko niitä käyttää vaikutusarvioinnin pohjana. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan kysymykseen ei voida ottaa esitetyn materiaalin pohjalta kantaa, koska laskelmista ei käy yksiselitteisesti ilmi, miten lopputulokseen on päädytty. Lautakunta kuitenkin toteaa, että kiinteistötoimen asiantuntijat ovat tarvittaessa käytettävissä asian jatkokehittelyn osalta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2017 § 120

HEL 2017-001127 T 03 00 00

Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi lausunnon kaupunginhallitukselle:

Oikeusministeriö on pyytänyt Helsingin kaupungilta lausuntoa asunto-osakeyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta 31.3.2017 mennessä. Alkuperäinen lausuntopyyntö on julkaistu lausuntopalvelu.fi:ssä ao. kysymyksineen. Alla on esitetty kaupunkisuunnittelulautakunnan näkemykset kaupunkisuunnitteluun ja kaavoitukseen liittyviin kysymyksiin.

Onko purkava lisärakentaminen mielestänne yleisesti ottaen tarkoituksenmukainen keino asunto-osakeyhtiöiden kiinteistönpidon ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi?

Purkava lisärakentaminen on yksi keinoista yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Asumisen vaatimukset, samoin kuin liikkumistottumukset, ovat muuttuneet lähiörakentamisen



aikakaudesta. Urbaanille kaupungille on tilaus, johon halutaan vastata Helsingissä mm. raideliikenteen verkostokaupungin toteuttamisella.

Asunto-osakeyhtiön sijainti esimerkiksi raideliikenteen aseman läheisyydessä voitaisiin katsoa erityisen hyväksi lähtökohdaksi selvittää huonokuntoisten rakennusten purkamista ja korvaamista tehokkaamalla uudisrakentamisella. Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteena on asemanseutujen kaupunkirakenteen tehostaminen ja maankäytön tiivistäminen.

Mahdollisia purkavan lisärakentamisen kohteita voisivat olla erityisesti vuosina 1960-, 70- ja 80-luvuilla toteutetut rakennukset ja alueet. Edellytykset ovat parhaat hissittömissä 3-4 kerroksisissa taloyhtiöissä, jotka on aikanaan toteutettu hyvälle sijainneille alhaisella korttelitehokkuudella. Korttelirakenteiden tehostaminen voi lisätä myös huomattavasti asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja kaupunkiympäristön koettua laatua.

Kaikki sijainniltaan ja/tai iältään sopivat asuntoyhtiöt eivät täytä purkamisen edellytyksiä. Osassa investoinnit peruskorjauksiin on tehty hiljattain tai alueisiin ja rakennuksiin liittyy suojeluarvoja, joiden takia purkaminen ei ole mahdollista.

Onko purkavan lisärakentamisen vaikutukset eri toimijoiden kannalta tunnistettu ja kuvattu VTT:n selvityksessä (ks. Liite 2) riittävällä tavalla? Jos ei, miltä osin vaikutusarviota on jatkovalmistelussa täydennettävä?

Selvityksen sivulla 56 olevassa Taulukossa 5 on esitetty purkavan lisärakentamisen vaikutuksia eri toimijoiden kannalta. Purkavaan lisärakentamiseen liittyvää tutkimustietoa ei vielä juurikaan ole, joten sitä täytyy systemaattisesti kerätä hankkeiden yleistyessä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan näkemyksen mukaan kunnan kannalta esitetyt vaikutukset on tunnistettu ja kuvattu hyvin.

Onko hankkeen taloudellisia vaikutuksia kuvaavat VTT:n laskelmat (ks. Liite 2) laadittu asianmukaisesti ja voidaanko niitä käyttää vaikutusarvioinnin pohjana?

VTT:n laskelmien sisältöön on kaupunkisuunnittelun kannalta vaikea ottaa suoraan kantaa, mutta esimerkit sinänsä konkretisoivat asiaa hyvin. Kiinteistövirasto arvioinee tätä osaltaan Helsingin kannalta.

Tulisiko purkavaa lisärakentamista helpottaa ainoastaan tehokkaamman asuinrakentamisen mahdollistamiseksi vai pitäisikö sen olla käytettävissä myös laajemmin uudisrakentamiseen (esim. yhdistetty asuintalo- ja liikekeskusrakentaminen)?

Purkavan lisärakentamisen tulisi olla käytettävissä oleva keino myös esimerkiksi ostoskeskusalueiden kehittämisessä. Ostoskeskuksista on vuosikymmenten aikana muodostunut kaupunginosien asiointi- ja koh-



taamispaikkoja, ja niiden ympärille on kehittynyt monipuolista toimintaa. Läheskään kaikki Helsingin ostoskeskukset eivät tällä hetkellä vastaa nykyaikaisia vaatimuksia. Ne erottuvat ympäristöään tehottomampina alueina maankäytön kannalta eikä tilarakenne vastaa nykyaikaisia vaatimuksia.

Ostokeskusten purkamiseen tähtäävässä kaupunginosien kehittämisessä tulee kuitenkin varmistua siitä, ettei kaupunginosakeskusten ja lähikeskusten toiminnallinen monipuolisuus heikkene, vaan päinvastoin. Helsingin uuden yleiskaavan kaavamääräysten mukaan keskustoja tulisi kehittää toiminnallisesti sekoittuneina kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueina. Keskusta-alueiden tulisi erottua ympäristöään tehokkaampina ja monipuolisempina. Esimerkiksi hybridirakennukset mahdollistaisivat keskustojen monipuolisen kehittämisen, ja toisivat alueille elävyyttä ympäri vuorokauden. Tällaisesta on esimerkkinä esimerkiksi jo toteutunut Myllypuron keskustan uudistaminen.

Onko teillä arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin?

Kaupunkitaloudelliselta kannalta rakentaminen kannattaa keskittää sinne, missä kysyntä on suurinta. Tiivis ja hyvin saavutettava kaupunkirakenne tuottaa kasautumisetuja, joista hyötyvät sekä asukkaat ja yrittäjät että kaupunki. Markkinoilla esiintyy jatkuvasti kysyntää esimerkiksi käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen, joten myös purkavalla lisärakentamisella saattaisi olla rakennusmarkkinoita vilkastuttava vaikutus.

Onko purkavan lisärakentamisen yhteydessä ratkaistavat kysymykset mielestänne tunnistettu arviomuistiossa riittävällä tavalla? Jos ei, mitä muita ratkaistavia kysymyksiä asiaan liittyy?

Arviomuistiossa on tunnistettu olennaiset asiat. Purkavan lisärakentamisen hankkeen toteutumisedellytyksiin vaikuttavat monet tapauskohtaiset muuttajat, kuten muistiossa on todettu.

Tällä hetkellä Helsingissä purkavan lisärakentamisen hankkeet ovat todennäköisesti kannattavia keskeisillä alueilla, kun taas matalamman hintatason alueilla hankkeiden liikkeellelähtö edellyttäne kerrosalan moninkertaistumista. Suurimman kysynnän alueilla korkea hintataso mahdollistaa myös pienempien hankkeiden taloudellisen toteuttamisen.

Pidättekö arviomuistiossa tunnistettuja sääntelykeinoja purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi riittävinä/tarpeellisina? Kommenttinne mahdollisista puutteista tai ongelmallisina pitämistänne ehdotuksista?



Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa sääntelykeinojen osalta, että oleellista ainakin on, että laki takaa sen, että osakkaille annetaan päätöksenteon pohjaksi riittävän tarkat tiedot, joilla arvioida hanketta. Sillä turvataan päätöksen pysyvyys ja pitävyyys. Tämä on kaupunkisuunnittelun näkökulmasta oleellista, jotta asemakaavan muutos saadaan loppuun vietyä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan näkemyksen mukaan myös muut toimet tulisi joillain keinoilla sitouttaa hankkeeseen, jotta millään taholla ei olisi mahdollisuutta, ei ainakaan ilman hyväksyttävää syytä peräytyä hankkeesta sen ollessa jo pitkällä.

Onko osakkaiden tiedontarpeet purkavasta lisärakentamisesta päätettäessä mielestänne arviomuistiossa tunnistettu riittävällä tavalla? Jos ei, mitä muita tiedontarpeita osakkailla on?

Osakkaiden tiedontarpeet ja tietoihin perehtymiseen tarvittava aika on tunnistettu arviomuistiossa riittävällä tavalla. Koska asumiseen liittyy usein vahvoja tunteita, ja muutokset tutussa elinympäristössä koetaan helposti uhkina, on tärkeää toimia siten, etteivät asianomaiset kärsisi turhista peloista hankkeita suunniteltaessa ja arvioitaessa. Oikein suunnitellulla ja kohdennetulla, kaavoitushankkeisiin integroidulla viestinnällä on tässä erittäin keskeinen rooli.

Pitäisikö hankkeen käynnistämisen taloudellisista ja/tai muista edellytyksistä mielestänne säätää määränemistövaatimuksen lisäksi tarkemmin laissa?

Saattaisi olla perusteltua harkita, että hankkeen maankäytölliset edellytykset tulisi alustavasti selvittää kunnalta.

Oletteko samaa mieltä arviomuistiossa esitetystä lainvalmistelutoimeksiannon pääpiirteittäisestä rajauksesta?

Arviomuistiossa on todettu, että mahdollinen lainvalmistelutoimeksianto on rajattava koskemaan vain purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamiseksi tarvittavia asunto-osakeyhtiölain muutoksia. Rajaus lienee perusteltu.

Onko tiedossanne asunto-osakeyhtiölain ja muun arviomuistiossa mainitun lainsäädännön lisäksi muita lainsäädännön muutostarpeita, jotka olennaisesti helpottaisivat purkavaa lisärakentamista?

Tällä hetkellä ei ole tiedossa muita purkavaa lisärakentamista olennaisesti helpottavia lainsäädännön muutostarpeita.

Muut kommentit



20.3.2017

Kaj/1

Helsingissä täydennysrakentamisen osuuden tulee olla vähintään 40 % asuntotuotannosta tulevina vuosina. Tämän tavoitteen saavuttaminen edellyttää muutoksia nykyisessä kaupunkirakenteessa ja ennakkoluulotonta suhtautumista myös purkamistavoitteisiin. Purkava lisärakentaminen on monin paikoin varteenotettava vaihtoehto kaupunginosien uudistamisessa ja kehittämisessä sekä etenkin vanhempien ja huonokuntoisempien kaupunginosien imagon parantamisessa.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Satu Tarula, yleiskaavasunnittelija, puhelin: 310 37164
satu.tarula(a)hel.fi
