



20.03.2017

Kaj/1

§ 290

Lausunto oikeusministeriölle asunto-osakeyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta

HEL 2017-001127 T 03 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa oikeusministeriölle seuraavan lausunnon asunto-osakeyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta:

Kysymyksiä uudistuksen tavoitteista

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

Purkava lisärakentaminen tukee Helsingin kaupungin asettamia tavoitteita yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi sekä täydennysrakentamisen edistämiseksi. Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa (kaupunginvaltuusto 22.6.2016) todetaan, että Helsingissä on rakennuskantaa, jonka kohdalla on tarkoituksenmukaista tutkia purkavaa saneerausta ja samalla tontin käytön tehostamista. Kiinteistönpidon näkökulmasta on tarkoituksenmukaista, että asunto-osakeyhtiöillä olisi nykyistä paremmat mahdollisuudet käyttää purkavaa saneerausta kiinteistökehittämisen välineenä.

Kaupungin asettama tavoite on, että 40 prosenttia asuntorakentamisesta toteutuu täydennysrakentamisena. Asuntorakentamista halutaan mahdollistaa eri puolille kaupunkia, mutta erityisenä painopisteenä ovat hyvin saavutettavat alueet. Kaupunki työskentelee aktiivisesti täydennysrakentamisen edistämiseksi. Yhtenä keinona on täydennysrakentamisen esteiden poistaminen yhteistyössä mm. valtion kanssa. Tästä näkökulmasta purkavaan lisärakentamiseen liittyvät lainsäädäntöuudistukset ovat kannatettavia.

Purkava lisärakentaminen ja sen mahdollistama tehokkaampi uudisrakentaminen olisi kaupungin kannalta erityisen kannatettavaa hyvin saavutettavilla alueilla, esimerkiksi raideliikenteen asemien läheisyydessä. Purkavan lisärakentamisen edellytykset ovat parhaimmat alueilla, joilla rakentaminen on toteutettu hyvillä sijainneilla alhaisella korttelitehokkuudella ja mahdollisesti ilman hissiä. Alueiden uudistaminen voi lisätä asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja kaupunkiympäristön koettua laatua.



Onko purkavan lisärakentamisen vaikutukset eri toimijoiden kannalta tunnistettu ja kuvattu VTT:n selvityksessä riittävällä tavalla? Jos ei, mitä osin vaikutusarviota on jatkovalmistelussa täydennettävä?

Liitteenä olevassa raportissa "Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen" on tunnistettu laajalti vaikutuksia ja niitä on kuvattu monipuolisesti taloyhtiön osakkaiden, kunnan sekä yritysten ja sijoittajien kannalta. Kunnan kannalta purkavan lisärakentamisen vaikutukset muistuttavat muuta täydennysrakentamista ja ovat siksi helpommin tunnistettavissa. Yksittäisillä purkavan lisärakentamisen hankkeilla ei kuitenkaan saavuteta niin merkittäviä vaikutuksia kuin raportissa on nostettu esille. Kunnan kannalta asunto-osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen hankkeet edellyttävät enemmän kuin tavalliset asemakaavahankkeet ja edellyttävät perusteellisempia neuvotteluja esimerkiksi maankäytösopimusasioissa. Tämä johtuu usein asunto-osakeyhtiöiden tiedontarpeesta ja kiinteistösijoittajan tai rakennuttajan puuttumisesta prosessin alkuvaiheessa.

Koska toteutuneita asunto-osakeyhtiön purkavan lisärakentamisen hankkeita on vähän, näkemykset vaikutuksista taloyhtiön osakkaiden kannalta sekä yritysten ja sijoittajien kannalta vaativat varmasti täydennystä tulevaisuudessa toteutuvista hankkeista kerättävillä seurantatiedoilla.

Onko hankkeen taloudellisia vaikutuksia kuvaavat VTT:n laskelmat laadittu asianmukaisesti ja voidaanko niitä käyttää vaikutusarvioinnin pohjana?

Selvityksessä olevat esimerkkilaskelmat havainnollistavat eri tekijöiden vaikutuksia purkavan lisärakentamisen kannattavuuteen. Hankkeiden ainutkertaisuuden vuoksi niitä ei kuitenkaan sellaisenaan voi hyödyntää todellisten hankkeiden kannattavuuden arviointiin. Selvityksessä tuodaankin esille, että todelliset markkinat eivät välttämättä ole rationaalisia ja kohteet ovat ainutkertaisia.

Laskelmien asianmukaisuuteen ei voida ottaa kantaa, koska niistä ei yksityiskohtaisesti ilmene, miten lopputulokseen on päädytty ja millaisilla alueilla esimerkkikohteiden on ajateltu sijaitsevan. Esimerkkilaskelmat osoittavat kuitenkin hyvin, että purkava lisärakentaminen on kannattavampaa alueilla, joiden hintataso on lähtökohtaisesti korkea. Laskelmat myös osoittavat, että asunto-osakeyhtiöiden tulee osata perustella purkavaa lisärakentamista muillakin kuin taloudellisilla lähtökohdilla.

Tulisiko purkavaa lisärakentamista helpottaa ainoastaan tehokkaamman asuinrakentamisen mahdollistamiseksi vai pitäisikö sen olla käy-



tettävissä myös laajemmin uudisrakentamiseen (esim. yhdistetty asuintalo- ja liikekeskusrakentaminen)?

Purkavan lisärakentamisen keinoin tulisi tarvittaessa voida kehittää myös muuta uudisrakentamista. Esimerkiksi vanhojen ostoskeskusten kehittämisessä purkavalla lisärakentamisella on merkitystä. Yhdistettyjen asuintalo- ja liikekeskushankkeiden toteutumista tulisi uudistuksen myötä helpottaa ja systematisoida.

Onko teillä arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin?

Purkava lisärakentaminen voi mahdollisesti houkutella uusia toimijoita kaupungin rakennusmarkkinoille, koska se antaa mahdollisuuden tehokkaampaan täydennysrakentamiseen. Hankkeet kiinnostanevat erityisesti alueilla, joilla on hyvä saavutettavuus ja asuntomarkkinoilla kysyntää uusista asumisvaihtoehdoista.

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

Ratkaistavat kysymykset on tunnistettu arviomuistiossa melko hyvin. Lisäksi hankkeiden toteuttamiseen vaikuttavat monenlaiset tapauskohtaiset muuttajat, joita ei voida tämän tyyppisessä muistiossa ottaa huomioon.

Aloite lisärakentamiseen voi tulla myös kaupungilta, kun halutaan täydennyskaavoittaa ja tehostaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaupungin asemakaavoitus ei kuitenkaan ole välttämättä tietoinen alueen kiinteistökannan kunnosta ja peruskorjaustarpeesta. Kaupungin aloitteellisuuden ajoittuminen oikeaan aikaan olisi hyödyllistä molempien osapuolien kannalta. Asunto-osakeyhtiön sitoutuminen purkavaan lisärakentamiseen on luultavimmin vahvempaa, jos aloite tulee asunto-osakeyhtiöltä itseltään tai heidän valitsemaltaan kumppanilta.

Purkavan lisärakentamisen hankkeet toteutuvat todennäköisemmin keskeisillä alueilla, joiden hintataso on riittävän korkea. Matalamman hintatason alueilla hankkeet edellyttävät monesti kerrosalan moninkertaistamista, jolloin myös muut suunnittelun reunaehdot tulevat haasteellisimmaksi, esimerkiksi maantasopysäköinnin muuttuminen rakenteelliseksi pysäköinniksi.

Arviomuistiossa ei laajemmin esitellä hankkeita vuokratontilla olevien asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta. Kaupungin kannalta monesti nämä hankkeet ovat myös kannatettavia yhdyskuntarakenteen tiivistymisen näkökulmasta.



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

Arviomuistiossa tunnistetut sääntelykeinot ovat kaupungin näkökulmasta riittävät. Osakkaat tarvitsevat päätöksenteon pohjaksi riittävät tiedot prosessin oikeassa vaiheessa. Asunto-osakeyhtiön purkavan lisärakentamisen päätöksen pysyvyys ja sitovuus on kaupungin asemakaavoitus- ja maankäytösopimusneuvotteluprosessien kannalta oleellista. Kaikki toimijat tulee pystyä sitouttamaan hankkeeseen niin, että hankkeesta ei ole mahdollista perääntyä ilman perusteltua syytä kun se on edennyt pitkälle.

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

Arviomuistiossa todetaan, että osakkaiden tiedontarpeet purkavassa lisärakentamisessa ovat tavanomaista kunnossapitoa ja uudistusta huomattavasti laajempia. Lisärakentamisen osalta tiedontarpeet vastaavat lähtökohtaisesti uuden asunnon kauppaa. Tiedontarpeet on tunnistettu arviomuistiossa riittävällä tavalla. Tunnistetut tiedontarpeet vaativat paljon lisärakentamiseen liittyvältä viestinnältä ja siihen tulee kiinnittää erityistä huomiota niin kaavoituksen kuin lisärakentamisen suunnittelun osalta.

Haasteellista tiedontarpeiden näkökulmasta on osakkaiden ja asunto-osakeyhtiön tiedontarve ja päätöksenteon sitovuus suhteessa asemakaavoitus-, tontinluovutus- tai maankäytösopimus- sekä asuntosuunnitteluprosesseihin. Esimerkiksi asemakaavaehdotus ei välttämättä muiden reunaehtojen vuoksi voi toteuttaa sellaisenaan asunto-osakeyhtiön laatimia suunnitelmia tai suunnittelun reunaehtoja. Toisaalta asuntosuunnittelu ei ole välttämättä mahdollista ennen kuin kaavan reunaehdot ovat tiedossa.

Pitäisikö purkavan lisärakentamisen juridisista toteuttamistavoista (esim. suunnattu osakeanti, osakkeiden yhteismyynti toteuttajalle jne.) säätää tarkemmin laissa?

Kuten todettu osakkaiden tiedontarpeet ovat purkavassa lisärakentamisessa merkittävät. Mikäli nähdään, että juridiset toteuttamistavat vaativat erityistä huomiota ja niiden toteutumista osakkaiden edun kannalta parhaalla tavalla ei voida taata muutoin kuin lainsäädännön keinoin, tulee ne kirjata lakiin.

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



Purkavan lisärakentamisen hankkeet ovat kaikki ainutkertaisia, joten voi olla haastavaa löytää yhteisiä edellytyksiä, joista voi säätää laissa. Maankäytöllisten edellytysten varmistaminen kunnalta hankkeen alkuvaiheessa on tärkeää ja tämän veloitteen kirjaamista lakiin tulisi harkita.

Oletteko samaa mieltä arviomuistiossa esitetystä lainvalmistelutoimeksianton pääpiirteittäisestä rajauksesta?

Arviomuistiossa todetaan, että mahdollinen lainvalmistelutoimeksianto on rajattava koskemaan vain purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamiseksi tarvittavia asunto-osakeyhtiölain muutoksia. Rajaus on perusteltu ministeriön toimivallan näkökulmasta. Kuten arviomuistiossa todetaan, on kuitenkin tarpeellista arvioida tarvitaanko purkavaan lisärakentamiseen liittyvien mahdollisuuksien parantamiseksi muita toimia sekä prosessien ja käytäntöjen kehittämistä.

Onko tiedossanne asunto-osakeyhtiölain ja muun edellä 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

Purkavaa lisärakentamista ei saada toimivaksi täydennysrakentamisen apuvälineeksi ainoastaan lainsäädännöllisin keinoin ja muutoksin asunto-osakeyhtiölakiin. Purkava lisärakentaminen edellyttää myös mittavaa muutosta hankkeisiin osallistuvien eri sidosryhmien käytännön toimintaan sekä aktiivisia, rohkeita ja visionäärisiä osakkeenomistajia.

Taloyhtiöt ja heidän kanssaan toimivat tahot (isännöitsijät jne.) tulevat tarvitsemaan lain lisäksi kattavaa ohjeistusta purkavan lisärakentamisen prosessista ja huomioon otettavista asioista. Purkavan lisärakentamisen prosessin ja siihen liittyvien tiedontarpeiden sekä vastuiden tulee olla selviä.

Asuntotuotannon toteutumisen ja täydennysrakentamisen edistämisen näkökulmista purkavan lisärakentamisen hankkeiden toteutumisen tulisi olla nykyistä helpompaa. Kaupungin näkökulmasta purkavan lisärakentamisen hankkeeseen sitoutuu henkilöstöresursseja jo asemakaavoituksen alkuvaiheessa, kun selvitetään kaavan edellyttämiä asioita ja käydään alustavia maankäytösopimusneuvotteluja. Tämän vuoksi on erityisen tärkeää, että asunto-osakeyhtiöillä ja osakkailla on päätöksentekovaiheessa riittävä ymmärrys mihin he sitoutuvat ja edettäessä ase-



20.03.2017

Kaj/1

makaavoitusprosessin loppuvaiheeseen perääntyminen hankkeesta ei tulisi olla ilman perusteltua syytä mahdollista.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Riikka Henriksson, suunnittelija, puhelin: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikeusministeriön lausuntopyyntö 30.1.2017
- 2 OM, saate 30.1.2017
- 3 Lausuntopyynnön liite 1, arviomuistio
- 4 Lausuntopyynnön liite 2, Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen, raportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Oikeusministeriö

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman yhtenä tavoitteena on asuntokannan uudistaminen, asuntojen kysyntään vastaaminen, asumisen valinnanvapauden lisääminen sekä asuntotarpeen rakenteen muutokseen vastaaminen. Yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi voi olla tarpeen purkaa asunto-osakeyhtiöiden vanhoja rakennuksia tehokkaamman ja asumistarpeiden kehitystä vastaavan lisärakentamisen tieltä. Hallitusohjelman mukaan tavoitetta voidaan toteuttaa muun muassa sujuvoittamalla asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa korjaus- ja täyden-



nysrakentamisessa. Tavoitetta voidaan edistää asunto-osakeyhtiölain osalta ns. purkavan lisärakentamisen päätöksentekoa helpottamalla.

Oikeusministeriössä on käynnissä asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen -lakihanke, jonka tavoitteena on taustatiedon tuottaminen asunto-osakeyhtiöiden purkavaa lisärakentamista koskevan lainvalmistelutoimeksiannon määrittelyn ja toimeksiannon antamista koskevan päätöksenteon taustaksi. Lakihankkeessa tarkastellaan asunto-osakeyhtiöiden ns. purkavan lisärakentamisen edellytyksiä ja purkavaa lisärakentamista koskevan asunto-osakeyhtiölain päätösvaatimuksen lieventämisen vaikutuksia osakkaiden yhdenvertaiseen kohteluun, asuminen turvaan ja -oloihin, vähemmistönsuojaan sekä tiedontarpeeseen ennen päätöksentekoa ja päätöksen toteutuksen aikana. Hankkeessa selvitetään myös purkavan lisärakentamisen vaikutuksia hankkeen toteutettavan taloyhtiön hallintoon ja rahoitukseen sekä yleisemmin rakennusmarkkinoihin, asuntokauppaan sekä asuntovarallisuuden ja maankäytön tehostumisesta saatavan hyödyn jakautumiseen yhtiön osakkaiden, rakentajien, sijoittajien ja kunnan kesken.

Hankkeessa purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan kasvualueiden kehittämistä siten, että vanhaa rakennuskantaa puretaan ja tilalle rakennetaan uutta. Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan purkavaan lisärakentamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden yksimielinen päätös. Käytännössä tämä monesti estää yhdyskuntarakenteen tiivistämisen asunto-osakeyhtiöiden kiinteistö- ja rakennuskannan osalta.

Oikeusministeriössä on laadittu arviomuistio purkavan lisärakentamisen edellyttämistä asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista sekä lainvalmisteluhankkeen ja erityisesti sen vaikutusarvioinnin tueksi selvitys asunto-osakeyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta.

Lausuntopyyntö ja lausunnon käsittely

Oikeusministeriö pyytää lausuntoa arviomuistiosta ja purkavaa lisärakentamista koskevasta selvityksestä. Tarvittavat asunto-osakeyhtiölain muutosehdotukset on tarkoitus valmistella ja hallituksen esitys antaa eduskunnalle kuluvan hallituskauden aikana.

Oikeusministeriö on pyytänyt 30.1.2017 lausunnot arviomuistiosta ja purkavaa lisärakentamista koskevasta selvityksestä viimeistään 31.3.2017. Lausuntopyyntöön vastataan sähköisellä kyselyllä, jossa on kohdennettuja kysymyksiä arviomuistiosta ja purkavaa lisärakentamista koskevasta selvityksestä. Kyselyssä on lisäksi mahdollisuus antaa muita kommentteja. Lausuntopyynnön materiaalit ovat asian liitteinä.



20.03.2017

Kaj/1

Asiasta on pyydetty lausunnot kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistölautakunnilta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut lausunnon 28.2.2017 ja kiinteistölautakunta 9.3.2017. Lausunnot on liitetty asian päätöshistoriaan. Päätösehdotus perustuu annettuihin lausuntoihin.

Lausunto on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian oikeuspalvelujen kanssa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Riikka Henriksson, suunnittelija, puhelin: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikeusministeriön lausuntopyyntö 30.1.2017
- 2 OM, saate 30.1.2017
- 3 Lausuntopyynnön liite 1, arviomuistio
- 4 Lausuntopyynnön liite 2, Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen, raportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Oikeusministeriö

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta

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. Uudenlaisien 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 nykylainsäädännön 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 oi-



keusministeriön 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
mii.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 tehokkaam-



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



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 määräenemmistövaatimuksen 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

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



20.03.2017

Kaj/1

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566