



28.02.2017

Ykp/8

## Käsiteltävä tässä kokouksessa

8

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle asunto-osakeyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta (b-asia)

HEL 2017-001127 T 03 00 00

#### Lausuntoehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa 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 hiljat-



tain tai alueisiin ja rakennuksiin liittyvät suojeluarvoista, joiden takia purkamisen 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 täydennetään systemaattisesti kerättyä 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 keskusta tulisi kehittää toiminnallisesti sekoittuneina kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikunta- palvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueina. Keskusta-alueiden tulisi erottua ympäristöönsä 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 suun-



28.02.2017

Ykp/8

nitelulla ja kohdennetulla, kaavoitushankkeisiin integroidulla viestinnällä on tässä erittäin keskeinen rooli.

Pitäisikö hankkeen käynnistämisen taloudellisista ja/tai muista edellytyksistä mielestänne säätää määränemmistövaatimuksen 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 päätöksen teon 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 tulevina vuosina. Tämän tavoitteen saavuttaminen edellyttää muutoksia nykyisessä kaupunkirakenteessa ja ennakkoluulonta suhtautumista myös purkamistavoitteisiin. Purkava lisärakentaminen on monin paikoin varteenotettava vaihtoehto kaupunginosien uudistamisessa ja kehittämisessä sekä etenkin vanhempien ja huonokuntoisempien kaupunginosien imagon parantamisessa.

## Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle viimeistään 3.3.2017.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

Lisätiedot

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

## Liitteet

Postiosoite  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin  
+358 9 310 1673  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



28.02.2017

Ykp/8

- 
- 1 Lausuntopyyntöön liite 1, arviomuistio
  - 2 Lausuntopyyntöön liite 2, Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen, raportti
  - 3 Oikeusministeriön lausuntopyyntö 30.1.2017

### Oheismateriaali

- 1 OM, saate 30.1.2017

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano