



## § 294

### **Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle oikeusministeriön lausuntopyynnöstä asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottamiseksi turvallisesti, ennakoivasti ja tehokkaasti**

HEL 2018-005411 T 03 00 00

Hankennumero 5264\_165

#### **Lausunto**

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

#### Mietinnön johdanto

Helsingin kaupunginhallitus on lausunut oikeusministeriölle asunto-osakeyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta 29.3.2017. Lausunnossa todetaan, että purkava lisärakentaminen tukee Helsingin kaupungin asettamia tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi. Kaupungin tavoite on, että 40 prosenttia asuntorakentamisesta toteutuu täydennysrakentamisena. Purkava lisärakentaminen on täydennysrakentamisen yksi muoto ja erityisen kannatettavaa se on hyvin saavutettavilla alueilla, esimerkiksi raideliikenteen asemien läheisyydessä. Asunto-osakeyhtiölain uudistaminen niin, että purkava uusrakentaminen helpottuu, on Helsingin kaupungin näkökulmasta erittäin kannatettavaa.

Helsingin kaupunki on ollut mukana asunto-osakeyhtiön purkava lisärakentaminen -työryhmän seurantaryhmässä 2.10.2017 - 30.4.2018. Seurantaryhmä on kokoontunut noin kahden kuukauden välein. Lisäksi oikeusministeriö on järjestänyt seurantaryhmässä oleville kaupungeille (Helsinki, Tampere ja Oulu) kuulemistilaisuuden, jossa kartoitettiin mm. kaupunkien rooleja purkavan lisärakentamisen edistämiseksi. Helsinki on kommentoinut työryhmän työn sisältöä ja tavoitteita työn eri vaiheissa.

Helsingin kaupungin esiin tuomia näkökulmia on huomioitu hyvin työryhmän mietinnön sisällössä. Asunto-osakeyhtiölain muutoksen valmistelun lisäksi oikeusministeriö on ottanut aktiivisen roolin muun lainsäädännön muuttamistarpeiden esiin nostamiseksi, sidosryhmien yhteen tuomiseksi ja jopa purkavan uusrakentamisen viestinnän kehittämiseksi.

#### Nykytilan kuvaus



Nykytilan kuvauksessa on tunnistettu tiiviin joukkoliikenteeseen perustuvan yhdyskuntarakenteen hyödyt ja tuotu esiin monia Helsingin erityispiirteitä. Myös osittaisen purkamisen ja sekoittuneen kaupunkirakenteen tarve on huomioitu.

Nykytilan kuvauksessa on tuotu esiin Helsingin aiemmassa lausunnosakin tunnistettuja haasteita, kuten hankkeiden toteuttamiseksi tarvittavan tiedon, käytettävissä olevan osaamisen, ohjauksen ja yhteistyömallien puute. Kuvauksessa on tuotu myös esille kaupunkien näkökulmia käyttämistään kannusteista ja prosessien toimivuudesta ja haasteista.

Kaupunkiympäristölautakunnalla ei ole lausuttavaa asunto-osakeyhtiölain, asuntokauppalain, ryhmärakennuttamislain, verolainsäädännön tai kiinteistönlunastuslain nykytilan kuvaukseen.

Maankäyttö- ja rakentamislainsäädännön nykytilan kuvauksessa on maininta, että ”kaavoitus ei ota kantaa eikä sen perusteella voida tyhjentävästi arvioida purkavan lisärakentamisen mahdollisuuksia”. Kaavoitus ottaa kantaa siihen, onko purkava lisärakentaminen mahdollista kullakin alueella ja tontilla. Hankkeiden käynnistyminen on lähtökohtaisesti tontin haltijan päätettävissä. Tästä syystä purkavan lisärakentamisen kokonaispotentiaalin arviointi on haastavaa. Maankäyttösopimuksen osalta maankäyttö- ja rakennuslaki määrittää, että kaavojen sisällöstä ei voida sopia. Maankäyttösopimus voidaan sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 91 b §).

Asunto-osakeyhtiön kiinteistöjen korjaustarpeiden kytkeminen täydennysrakentamistarkasteluun (sis. purkava uusrakentaminen) on keskeistä. Tähän liittyy asunto-osakeyhtiöiden ja isännöitsijöiden tiedon lisääminen sekä kaavoituksen oikea-aikaisuus ja täydennysrakentamisprosessin sujuvuus. Helsinki edistää tätä mm. tekemällä alueellisia täydennysrakentamistarkasteluja, joiden tavoitteena on muodostaa kokonais käsitys alueen kehittämisestä ja saada tonttien haltijat käynnistämään hankkeita samanaikaisesti. Kaupunki on markkinoinut tonttikohtaista lisärakentamista erilaisten messujen ja tapahtumien avulla. Täydennysrakentamisen prosessia on tutkittu ja kehitetty taloyhtiö- ja asukaslähtöisen palvelumuotoilutyön avulla.

### Nykytilan arvio

Nykytilan arvioissa on tunnistettu purkavien hankkeiden monimuotoisuus, mikä johtaa erilaisiin toteutustapoihin ja päätösvaatimuksiin. Myös kunnan ja asunto-osakeyhtiön välillä prosessit voivat olla erilaisia riippuen hankkeen muuttujista. Tästä syystä esimerkeille ja ohjeistukselle on suuri tarve.



Helsingin kaupunginhallituksen aiemmassa lausunnossa tuodaan esiin purkavan lisärakentamisen hankkeiden haastavuutta eri näkökulmista. Hankkeissa on tapauskohtaisia muuttujia, jotka tekevät kustakin hankkeesta ainutkertaisen, erityisesti yksittäisen asukkaan näkökulmasta. Muuttujia ovat esimerkiksi tontin omistus, alueen hintataso, kaupunkirakenteelliset tavoitteet, rakennusten nykyinen käyttötarkoitus ja hallinnointi, uuden rakentamisen käyttötarkoitus ja hallinnointi sekä hankkeen läpiviemiseksi tarvittava prosessi.

Merkittävänä haasteena on myös osakkaiden tiedontarve sekä siihen liittyvä ohjeistus ja viestintä. Lausunnossa todetaan että purkavan lisärakentamisen prosessin ja siihen liittyvien tiedontarpeiden sekä vastuiden tulee olla selviä. Päätöksenteon oikea-aikaisuudessa ja prosessin sujuvuudessa haasteellisena voidaan nähdä asunto-osakeyhtiön päätöksenteon sekä asemakaavoituksen, tontinluovutuksen ja maankäyttö-sopimusten yhteensovittaminen. Asemakaavaprosessin aikana voi ilmetä reunaehtoja, jotka vaikuttavat asunto-osakeyhtiön laatiman suunnitelman sisältöön. Näin ollen rakennussuunnittelua ja asunto-osakeyhtiön suunnitelmaan pohjautuvia päätöksiä ei voida tehdä liian varhaisessa vaiheessa. Toisaalta asemakaavoitusprosessi sitoo kunnan henkilöstöresursseja, jolloin on tärkeää, että hankkeen osapuolet ymmärtävät riittävän aikaisessa vaiheessa, mihin ovat sitoutumassa, ja perään-tyminen ilman perusteltua syytä ei tulisi olla mahdollista.

Mietinnössä pohditaan, että kaavamuutoksen valitusten määrää voidaan mahdollisesti vähentää sillä, että asunto-osakeyhtiöissä purkavaa uusrakentamista koskevaan päätökseen vaaditaan tavallista määräänemmistöä suurempi kannatus. Tämä näkökulma ei ole mietinnössä selkeästi perusteltu.

#### Ehdotuksen tavoitteet, sääntelyvaihtoehdot ja keskeiset ehdotukset

Tavoitteissa on kuvattu ja huomioitu Helsingin erityinen tilanne ja purkavaan uusrakentamiseen soveltuvan potentiaalisen rakennuskannan määrä suhteessa muuhun Suomeen.

Nykytilan kuvauksessa on tunnistettu, että kaavamuutosprosessin aikana asunto-osakeyhtiön suunnitelma voi muuttua ja näin ollen sitovia sopimuksia ei voida tehdä liian aikaisin. Lakimuutoksen ehdotuksessa mainitaan ”osakkaiden lopullinen päätös”, jossa yhtiökokouksen määräänemmistöpäätös ratkaisee edetäänkö hankkeessa ja jonka jälkeen hankkeesta ei voi enää vetäytyä. Tätä päätöstä varten osakkailla tulee olla laajat tiedot hankkeen arvioinnin mahdollistamiseksi. Mietinnöstä ei käy selkeästi ilmi, kuinka asunto-osakeyhtiön suunnitelma purkavaksi lisärakentamiseksi ja siihen liittyvä ”osakkaiden lopullinen päätös” kyt-



keytyy kunnan kaavamuutos-, maankäytösopimus- ja rakennuslupaprosesseihin. Tähän toivotaan täsmennystä ja selkeyttä.

Mietinnössä todetaan, että ”on esitetty, että 2/3:aa suurempi määräenemmistövaatimus käytännössä estäisi purkavan lisärakentamisen enintään 10 huoneiston yhtiöissä. Käytännössä mahdollisuus taloudellisesti kannattavaan purkavaan lisärakentamiseen on yleensä vain hyvien liikenneyhteyksien varrella kasvukeskusten kysytyillä rakennetuilla alueilla, joilla on suhteellisen vähän näin pieniä taloyhtiöitä”. Helsingissä vaikuttaisi olevan tämän tyyppisiä tilanteita tulevaisuudessa merkittävän monia. Esimerkiksi pääradan sekä Raide-Jokerin ja mahdollisen Vuosaari - Myyrmäki-raideyhteyden (Raide-Jokeri 2) asemien seuduilla on paljon rivitaloyhtiöitä, joiden tonteilla voi olla potentiaalia tiiviimpään kaupunkirakenteeseen. Lisäksi Helsingin uusi mitoittava yleiskaava voi lisätä esimerkiksi 1-kerroksisten rivitaloyhtiöiden kiinnostusta purkavaan uusrakentamiseen.

Asunto-osakeyhtiölaki ei voi vaikuttaa muun lainsäädännön, esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain, tulkintaan. Yhtenä esimerkkinä rakennuksen kunnossapito (MRL 166 §): ”Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset.” Pelkkä päätös purkavasta täydennysrakentamisesta ei takaa hankkeen toteutumista eikä sitä voi käyttää perusteluna kunnossapitovelvollisuudesta poikkeamiselle.

#### Ehdotuksen vaikutukset ja niiden arviointi

Kaupunkiympäristölautakunnalla ei ole lausuttavaa ehdotuksen vaikutuksista ja niiden arvioinnista.

#### Lakiehdotukset ja yksityiskohtaiset perustelut

Helsingin kaupunki on toimittanut oikeusministeriölle valmistelun aikana kommentteja pykäläluonnoksiin. Tässä yhteydessä kaupunkiympäristölautakunnalla ei ole tarvetta lausua yksityiskohtaisiin perusteluihin.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Linda Wiksten. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho



Lisätiedot

Linda Wiksten, arkkitehti, puhelin: 310 37029  
linda.wiksten(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 11.5.2018
- 2 Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoivasti ja tehokkaasti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikeusministeriö pyytää lausuntoa Helsingin kaupungilta työryhmän mietinnöstä.

Lausuntopyynnön johdanto

Pääministeri Sipilän hallitusohjelman yhtenä tavoitteena on uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen.

Asunto-osakeyhtiölain osalta hallitusohjelman tavoitetta voidaan edistää ns. purkavan uusrakentamisen päätöksentekoa helpottamalla. Oikeusministeriö asetti 2.10.2017 työryhmän valmistelevaan ehdotusta lain muuttamiseksi siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan asuminen, asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet.

Työryhmä sai työnsä päätökseen määräajassa (30.4.2018) ja työryhmän mietintö julkaistiin 8.5.2018.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 5.6.2018 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Linda Wiksten, arkkitehti, puhelin: 310 37029  
linda.wiksten(a)hel.fi



05.06.2018

Asia/3

---

## Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 11.5.2018
- 2 Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoivasti ja tehokkaasti

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano