



Lausunto  
Vantaan kaupunki  
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
VD/1120/00.04.03/2017  
31.3.2017

Oikeusministeriö (OM)  
OM 14/41/2016  
Sähköposti 30.3.2017

## Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan lausunto asunto-osakeyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta

### Lausuntopyyntö ja sen taustaa

Oikeusministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa asunto-osakeyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta. Oikeusministeriössä on laadittu arviomuistio 25.1.2017 purkavan lisärakentamisen edellyttämistä asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista. Lainvalmisteluhankkeen ja erityisesti sen vaikutusarvioinnin tueksi on laadittu myös asunto-osakeyhtiöiden purkavaa lisärakentamista koskeva selvitys (Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 52/2016). Oikeusministeriö pyytää lausuntoa arviomuistiosta ja purkavaa lisärakentamista koskevasta selvityksestä. Lausunto pyydetään antamaan vastaamalla sähköisellä lomakkeella *lausuntopalvelu.fi*:ssä julkaistuu lausuntopyyntöön. Lausunto on julkinen ja se julkaistaan *lausuntopalvelu.fi*:ssä. Lausunto on pyydetty toimittamaan viimeistään 31.3.2017.

### Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan lausunto

#### Osio 1: Purkavan lisärakentamisen vaikutukset

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

Purkava lisärakentaminen on kaupungin näkökulmasta toimiva keino yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi ja maankäytön tehostamiseksi väljästi ja matalasti rakennetuilla vanhoilla asuinalueilla. Vantaalla on viety läpi useita purkavan lisärakentamisen hankkeita ja kaupunki haluaa edistää vastaavia hankkeita myös jatkossa. Uudisrakentaminen todennäköisesti myös kohentaa asuinalueen vetovoimaisuutta asuntomarkkinoiden näkökulmasta.

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? Pääsääntöisesti purkavan lisärakentamisen vaikutukset eri toimijoiden kannalta on huomioitu selvityksessä hyvin. Pysäköintijärjestelyihin liittyvät tekijät ja vaihtoehdot ovat usein keskeisiä lisärakentamishankkeen toteuttamiskelpoisuuden kannalta, joten tältä osin vaikutusten arviointia voisi jatkovalmistelussa täydentää.



Lausunto  
Vantaan kaupunki  
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
VD/1120/00.04.03/2017  
31.3.2017

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

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

Purkavaa lisärakentamista tulisi helpottaa laajemminkin uudisrakentamisessa siten, että erilaiset käyttötarkoitukset voivat luontevasti liittyä toisiinsa (aiheuttamatta häiriötä asumiselle). Erityisesti melualueella sijaitsevista kohteissa enemmän melua sietäviä käyttötarkoituksia voitaisiin sijoittaa suojaamaan asuintiloja ja saavuttaa näin mahdollisesti suurempia hankekokoja, jotka ovat taloudellisesti kannattavampia. Lisäksi vuorottaispysäköinnin mahdollistuminen voisi jossain tapauksissa lisätä edelleen hankkeen kannattavuutta.

Onko teillä arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin?

On vaikea tehdä pitkälle meneviä arvioita, sillä kokemusta purkavan lisärakentamisen vaikutuksista ei vielä ole riittävästi. Rakennusliikkeet ovat ilmaisseet kaupungille kiinnostusta erityisesti nykyisillä keskusta- ja asuinalueilla sijaitsevia kiinteistökehityshankkeita kohtaan. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki on todettu usein esteeksi näiden hankkeiden edistämiseksi.

#### Osio 2: Lähtökohtia purkavan lisärakentamisen mahdollistavalle asunto-osakeyhtiölain muutokselle

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

Arviomuistiossa on onnistuttu tunnistamaan purkavan lisärakentamiseen liittyvät kysymykset eri toimijoiden näkökulmasta ja VTT:n selvityksessä kokonaisuutta on käsitelty laaja-alaisesti ja perinpohjaisesti eri näkökulmat huomioiden. Kaupungin näkökulmasta hankkeiden toteuttamiskelpoisuus liittyy pitkälti kaavoitukseen. Suunnitteluratkaisut tehdään aina hankekohtaisesti, mutta sijaintikunnalla on myös suuri merkitys hankkeen onnistumiselle (mm. maankäyttösopimus, pysäköintinormi ja -järjestelyt, suhtautuminen täydennysrakentamiseen).

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

Purkavaa lisärakentamista helpottavat sääntelykeinot ovat tarpeen, jotta lainsäädännön muutos ei jäisi vain näennäiseksi, vaan hankkeita lähtisi oikeasti liikkeelle.

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

Osakkaiden tiedontarpeet on tunnistettu riittävän kattavasti. Osakkaiden erilaiset lähtötiedot huomioon ottaen on tärkeää varmistaa ensisijaisesti osakkaiden kattava ja selkeä tiedonsaanti hankkeesta kokonaisuudessaan. Purkavaan lisärakentamista koskevaa päätöksentekoa varten osakkaille tulisi toimittaa päätösasiakirjat huomattavasti aiemmin kuin kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.



Lausunto  
Vantaan kaupunki  
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
VD/1120/00.04.03/2017  
31.3.2017

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

Purkavan lisärakentamisen hankkeet ovat tapauskohtaisesti erilaisia, joten on hyvä jättää riittävästi valinnanvaraa hankkeen juridiselle toteuttamistavalle eikä laissa olisi tarpeen niitä erikseen määritellä. Arviomuistion ehdotuksen mukaisesti laissa olisi kuitenkin erittäin tärkeää määritellä hankkeen toteuttamisen reunaehdot ja varmistaa osakkaiden riittävä tiedonsaanti koskien hankkeen juridista toteuttamistapaa ja sen vaikutuksia osakkaan asemaan.

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

Purkavan lisärakentamisen hankkeet ovat aina tapauskohtaisia, joten yksityiskohtaisesti säädetyt hankkeen käynnistämisen edellytykset voivat hankaloittaa hankkeiden suunnittelun aloittamista ja edistämistä.

### Osio 3: Toteutustapa ja muut muutostarpeet

Oletteko samaa mieltä arviomuistiossa esitetystä lainvalmistelutoimeksiannon pääpiirteittäisestä rajauksesta?

Arviomuistiossa esitetyn mukaisesti on tarkoituksenmukaista rajata tässä vaiheessa lainvalmistelu koskemaan vain purkavan lisärakentamisen päätöksentekoa.

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

Arviomuistiossa mainittujen lisäksi ei ole tiedossa muita lainsäädännön muutostarpeita liittyen purkavaan lisärakentamiseen.

### Osio 4: Muut kommentit