

Asia: OM 14/41/2016

Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen ja asunto-osakeyhtiölain muutostarve

Purkavan lisärakentamisen vaikutukset

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 (ks.Liite 2) riittävällä tavalla? Jos ei, miltä 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 maankäyttösopimusasioissa. 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 (ks. Liite 2) 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 käytettävissä 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.

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?

Ratkaistavat kysymykset on tunnistettu arviomuistiossa melko hyvin. Lisäksi hankkeiden toteuttamiseen vaikuttavat monenlaiset tapauskohtaiset muuttujat, 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? Kommenttinne 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 maankäyttösopimusneuvotteluprosessien 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 päätettäessä mielestänne arviomuistiossa 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 maankäyttösopimus- 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.) mielestänne 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 mielestänne säätää määränemmistövaatimuksen lisäksi tarkemmin laissa?

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

Toteutustapa ja muut muutostarpeet

Oletteko samaa mieltä arviomuistiossa esitetystä lainvalmistelutoimeksiannon 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 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

Voitte kirjoittaa mahdolliset muut kommentinne alla olevaan tekstikenttään.

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

Henriksson Riikka
Helsingin kaupunki

Lehikoinen Merja
Helsingin kaupunki, Kaupunginkanslia - Helsingin kaupunki
Kaupunginhallitus, 20.3.2017