

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 on tarkoituksenmukainen keino asunto-osakeyhtiöiden kiinteistönpidon ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi silloin, kun olemassa olevan rakennuskannan korjaamisella ja olemassa olevaa rakennuskantaa hyödyntävällä täydennysrakentamisella tai käyttötarkoituksen muutoksilla ei pystytä ratkaisemaan riittävän, turvallisen, terveellisen ja viihtyisän asuntokannan tarvetta.

Lähtökohtana asuntorakentamisessa on pidettävä rakennusten pitkä elinkaari siten, että purkamistarpeita syntyisi mahdollisimman vähän suunnittelun, rakentamisvirheiden, heikkolaatuisten tai lyhytikäisten rakennusmateriaalien vuoksi tai siksi, että rakennukset eivät ole sopeutettavissa muuttuviin olosuhteisiin ja tarpeisiin. Purkavalla lisärakentamisella voitaisiin siten vastata ongelmiin lähinnä sellaisessa olemassa olevassa rakennuskannassa, joka ei täytä em. tavoitteita. Purkavalla lisärakentamisella ei myöskään tulisi korvata asianmukaista kiinteistöjen kunnossapitoa.

Ryhdyttäessä purkavaan lisärakentamiseen voi liikkeelle panevana tekijänä olla yksittäisen asunto-osakeyhtiöiden taloudellinen ahdinko. Kuitenkin purkavan lisärakentamisen hankkeissa mm. hyvän suunnittelun ja kaavoituksen keinoin toteutetaan myös yhdyskuntarakenteen kehittämisen yleisiä tavoitteita, kuten parannetaan elinympäristöjen turvallisuutta, terveellisyyttä ja viihtyisyyttä sekä edistetään eri väestöryhmien asumisen edellytyksiä ja asuinalueiden elinvoimaisuutta samoin kuin huolehditaan useiden hankkeissa vaikuttavien intressien yhteensovittamisesta. Yhdyskuntarakenteen kehittämisen tavoitteiden saavuttamisessa on yleisen edun kannalta katsottuna purkava lisärakentaminen otettava huomioon keinona useiden keinojen joukossa, kuten suurimmissa kasvukeskuksissa selvityksen perusteella jo tehdään.

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?

Jatkovalmistelussa vaikutusarviota tulee täydentää ympäristövaikutusten arvioinnilla, joka ei sisällynyt VTT:n selvityksen toimeksiantoon.

Purkavan lisärakentamisen helpottamisen vaikutusten arvioinnissa on elinympäristön laadun kannalta syytä kiinnittää huomio taloudellisten vaikutusten lisäksi myös ekologisiin, sosiaalisiin ja kulttuurillisiin vaikutuksiin. Tarkemmin on tarpeellista kiinnittää huomio esim. purkumateriaaleihin ja purkamisen kokonaistaloudellisuuteen, ympäristöhaittojen vähentämismahdollisuuksiin sekä mahdollisuuksiin vaikuttaa asuinalueiden sosiaaliseen ja kulttuuriseen kestävyys.

Lisäksi on syytä täydentää vaikutusarviota markkinoiden toiminnan kannalta: miten markkinatoimijat reagoisivat mahdolliseen lainsäädännön muutokseen ja miten tämä vaikuttaisi yhtäältä purkavan lisärakentamisen ja toisaalta korjausrakentamisen tarjontaan ja kysyntään sekä sitä kautta asunto-osakeyhtiöiden kunnossapitosuunnitteluun. Purkavaan lisärakentamiseen ryhdyttäessä laadukas talous-, rakennus- ja ympäristösuunnittelu on keskeistä, jolloin näiden kaikkien tulisi olla hankkeeseen ryhtyvän ulottuvilla. Ympäristöministeriö pitääkin hyvänä sitä, että lausuntopyynnössä kysytään erikseen sidosryhmien arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin.

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)?

Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön osalta uudisrakennusten käyttötarkoitus määritellään asemakaavan muutoksessa, jossa yhteydessä käyttötarkoituksen muutos on tilanteesta riippuen myös mahdollinen vaihtoehto.

Onko teillä arviota purkavan lisärakentamisen vaikutuksesta rakennusmarkkinoihin?

-

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?

-

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

-

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

-

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

-

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

-

Toteutustapa ja muut muutostarpeet

Oletteko samaa mieltä arviomuistiossa esitetystä lainvalmistelutoimeksiannon pääpiirteittäisestä rajauksesta?

Rajaus on asianmukainen ottaen huomioon mahdollisen lainvalmisteluhankkeen lähtökohdan ja tavoiteaikataulun.

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

Ympäristöministeriö yhtyy arvioon siitä, että keskeistä on purkavaa lisärakentamista edistävien käytäntöjen ja toimintamallien kehittäminen. Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön kannalta kuntien käytössä on nykyisellään erilaisia keinoja edistää olemassa olevan rakennuskannan käyttöä, täydennys- ja lisärakentamista mukaan luettuna purkava lisärakentaminen siellä, missä se todetaan tarpeelliseksi.

Ympäristöministeriössä on vireillä mm. seuraavia arviomuistion ja selvityksen teemaa sivuavia lainsäädäntöhankkeita:

Hallitusohjelman asuntokantaa koskevan tavoitteiston pohjalta on eduskunnan käsittelyssä parhaillaan laajahko maankäyttö- ja rakennuslain muutos, jolla on tarkoitus sujuvoittaa mm. kaavoitusta. Hallituksen esityksen (HE 251/2016 vp.) mukaan asemakaavoitusta helpotettaisiin ja joustavoitettaisiin mahdollistamalla asemakaavamuutoksen laatiminen myös vaiheittain sekä

mahdollistamalla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen perustellusta syyistä ilman yleiskaavan ohjausvaikutusta alueilla, joilla yleiskaava on ilmeisen vanhentunut. Lisäksi hallituskauden aikana on selvitetty kaavoituksen muutoksenhaun sujuvoittamisen edellytyksiä. Ympäristöministeriö on myös käynnistänyt maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen valmistelun.

Suomen rakentamismääräyskokoelman osia uudistetaan parhaillaan asetuksiksi, mm. vireillä on ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeeksi sekä lukuisia muita asetuksia.

Väestöltään väheneviä alueita koskee vuoden 2017 alusta voimaan tuleva purkuavustusasetuksen muutos, jolla nostetaan aravalainoitettujen vuokratalojen purkamiskustannuksiin myönnettävien avustusten enimmäisosuutta ja lievennetään edellytyksiä saada avustusta em. alueilla.

Muut kommentit

Voitte kirjoittaa mahdolliset muut kommentinne alla olevaan tekstikenttään.

Ympäristöministeriö vastaa valtioneuvoston ja eduskunnan käsittelyyn tulevien asioiden valmistelusta, jotka koskevat yhdyskuntia, rakennettua ympäristöä, asumista, luonnon monimuotoisuutta ja luonnonvarojen kestäväää käyttöä sekä ympäristönsuojelua.

Ympäristöministeriö on osallistunut lausuntopyynnössä mainitun selvityksen ohjausryhmään.

Haapala Matleena
Ympäristöministeriö - Rakennetun ympäristön osasto