



31.3.2017

Oikeusministeriö

Viite

Lausuntopyyntönnö 30.1.2017 (OM 14/41/2016)

Lausunto asunto-osakeyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta

Oikeusministeriö pyytää Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) lausuntoa asunto-osakeyhtiöiden purkavaan lisärakentamiseen ja asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskevasta arviomuistiosta sekä purkavaa lisärakentamista koskevasta selvityksestä. Purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan kasvualueiden kehittämistä siten, että vanhaa rakennuskantaa puretaan ja tilalle rakennetaan uutta. Voimassa olevan lain mukaan purkavaan lisärakentamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden yksimielinen päätös.

Keski-Suomen ELY-keskus esittää lausuntonaan asunto-osakeyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta seuraavaa:

ELY-keskus on arvioinut esillä olevaa lainvalmisteluhanketta erityisesti maankäyttöä ja rakentamista koskevan sääntelyn näkökulmasta.

ELY-keskus toteaa, että purkavan lisärakentamisen mahdollistaminen ja helpottaminen on erityisesti tiiviisti asutuilla kaupunkialueilla tavoiteltava päämäärä. Purkava lisärakentaminen voi olla monissa tilanteissa yhdyskuntarakenteellisesti tarkoituksenmukaista ja palvella sekä kunnan että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien tavoitteita. Tilanteissa, joissa muu lainsäädäntö, erityisesti maankäyttöä ja rakentamista koskevat säädökset, mahdollistaisi purkavan lisärakentamisen toteuttamisen, tulisi myös asunto-osakeyhtiölain säännösten mahdollistaa em. hankkeiden eteenpäin vieminen kuitenkin osakkeenomistajien oikeuksia vaarantamatta.

Arviomuistion sivulla 3 on todettu, että käytännössä rakentamista koskevilla kaava- ja muilla määräyksillä voi olla huomattava merkitys hankkeen kannattavuudelle. ELY-keskus toteaa, että asemakaavassa määritellään lähtökohtaisesti kunkin kiinteistön rakennusoikeuden määrä ja mahdollisesti muitakin uudisrakentamista ja/tai purkamista koskevia asioita. Purkava lisärakentaminen edellyttänee käytännössä lähes aina alueen asemakaavan muuttamista, jotta rakentaminen voidaan saada taloudellisesti kannattavaksi. Asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta oleellista olisi saada prosessiin mukaan asiantuntevat

toteuttajakumppanit heti hankkeen alkuvaiheessa. Tällöin olisi paremmat mahdollisuudet löytää asunto-osakeyhtiöiden kannalta optimaalinen kaavaratkaisu, joka mahdollistaa myös taloudellisesti kannattavan purkavan lisärakentamisen. Kaavamääräysten ja maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön muut ohjausvaikutukset tulisi tunnistaa ja huomioida projektin alusta lähtien riittäväällä asiantuntemuksella.

Arviomuiston sivulla 5 kuvataan purkavan lisärakentamisen hankkeen etenemistä esisuunnittelusta rakentamisvaiheeseen. Alustaviin selvityksiin, hankkeen valmisteluun ja kaavamuutokseen liittyy myös olemassa olevien rakennusten arvon ja mahdollisen suojelutarpeen määrittäminen. Rakennusten lisäksi suojeluarvoja voi kohdistua kiinteistöjen piha-alueisiin. Mahdollinen tarve selvittää kohteen suojeluarvoja tulisi huomioida hanketta koskevissa kustannuslaskelmissa ja aikatauluissa. Suojeluarvot voivat myös rajoittaa uudisrakentamisen mahdollisuuksia muun muassa uudisrakennuksen sijoittumisen, ulkonäön ja koon suhteen. Rakennuksiin liittyvät suojeluarvot voivat estää muuten toteuttamiskelpoisen purkavan lisärakentamisen kokonaisuudessaan.

Yksikön päällikön sijaisena
Yli-insinööri


Ansa Selänne

Ympäristölakimies


Sohvi Hälikkä