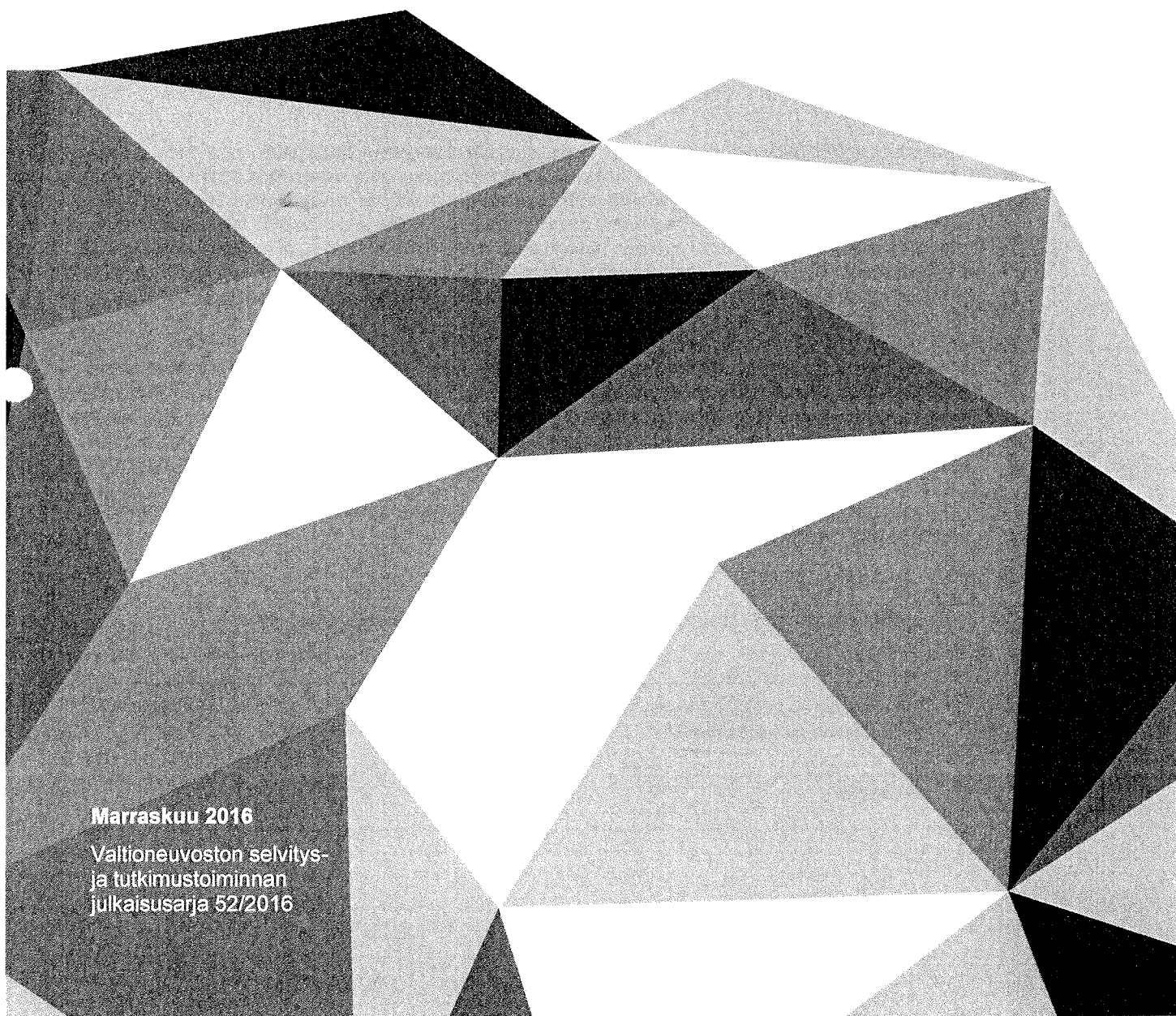


Terttu Vainio, Pertti Lahdenperä & Markku Kiviniemi

Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen

Marraskuu 2016

Valtioneuvoston selvitys-
ja tutkimustoiminnan
julkaisusarja 52/2016



KUVAILULEHTI

Julkaisija ja julkaisuaika	Valtioneuvoston kanslia, 15.11.2016		
Tekijät	Terttu Vainio; Pertti Lahdenperä; Markku Kiviniemi		
Julkaisun nimi	Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen		
Julkaisusarjan nimi ja numero	Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 52/2016		
Asiasanat	Asunto-osakeyhtiö; lisärakentaminen; purkaminen		
Julkaisuaika	Marraskuu, 2016	Sivuja 75	Kieli suomi

Tiivistelmä

Asunto-osakeyhtiön purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan rakennushanketta, jossa yhtiön omistama vanha asuinrakennus puretaan ja tilalle rakennetaan sitä suurempi kerrosala ja enemmän asuntoja. Tämä julkaisu käsittelee tämän tyyppistä hanketta pääasiassa vanhan asuinrakennuksen omistavan asunto-osakeyhtiön kannalta. Tavoitteena on ollut tuottaa tietoa sen arvioimiseksi, minkälaisia vaikutuksia purkavaa lisärakentamista koskevan päätöksenteon helpottamisella (siirtyminen yksimielisestä päätöksenteosta määräänemistöpäätökseen) olisi osakkaille ja muille sidosryhmille. Tutkimusmenetelmiä ovat olleet kirjallisuustutkimus, henkilökohtaiset haastattelut, vuorovaikuttiset työpajat ja vertailulaskelmien laatiminen.

Verrattuna perusteellisesti korjattuun vanhaan rakennukseen ja asuntoihin, purkavan lisärakentamisen yhteydessä uusi rakennus voidaan suunnitella paremmin asumistarpeita vastaavaksi esimerkiksi asuntojen koon ja esteettömyyden osalta. Nämä ominaisuudet voivat olla ratkaisevia tietyille osakasryhmille (mm. ikääntyneet, liikuntarajoitteiset). Purkavan lisärakentamisen koko prosessi voi kestää jopa 6-10 vuotta. Purkavan lisärakentamisen hankkeessa puututaan tavanomaista peruskorjaushanketta ja siihen mahdollisesti liittyvää lisärakentamista huomattavasti tuntuvammin osakkaan hallintaoikeuteen ja oman asunnon suojaan. Osakkaiden päätöksentekoon purkavasta lisärakentamisesta näyttäisi liittyvän siitä syystä paljon tunteita.

Liitteet:

VN-TEAS tiedontarve; Työpajat ja haastattelut; Kuntakysely; Taloudelliset laskelmat

Tämä julkaisu on toteutettu osana valtioneuvoston vuoden 2016 selvitys- ja tutkimussuunnitelman toimeenpanoa (tietokayttoon.fi).

Julkaisun sisällöstä vastaavat tiedon tuottajat, eikä tekstisisältö välttämättä edusta valtioneuvoston näkemystä.

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare & utgivningsdatum	Statsrådets kansli, 15.11.2016		
Författare	Terttu Vainio, Pertti Lahdenperä, Markku Kiviniemi		
Publikationens namn	Rivning och tillbyggnad av Bostads Ab		
Publikationsseriens namn och nummer	Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 52/2016		
Nyckelord	Bostadsaktiebolag; rivning; tillbyggnad		
Utgivningsdatum	November, 2016	Sidantal 75	Språk finska

Sammandrag

Med rivning och tillbyggnad avses byggprojekt, där ett gammalt bostadshus rivs för att ge plats för en större våningsyta och fler bostäder. Den här publikationen tar upp projekt av det här slaget med tanke på Bostads Ab. Syftet har varit att ge information vad konsekvenserna är om beslut görs enklare (kvalificerad majoritet i stället enhälligt beslut) Som undersökningsmetoder har använts litteratur, personliga intervjuer, interaktiva workshopar och ekonomiska kalkyler.

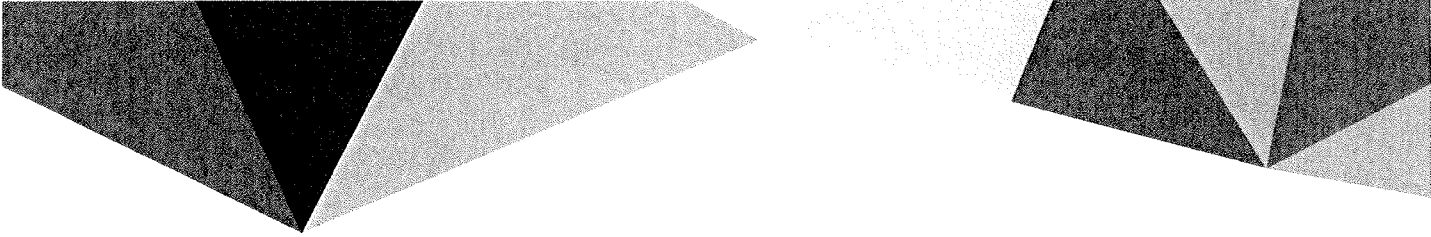
Vid rivning och tillbyggnad behövs nästan alltid en planändring. Tillbyggnadsrättens omfattning, tomtens läge, kvaliteten på förberedelserna och många andra projektrelaterade faktorer avgör hur många år planändringen tar i anspråk. Det kan ta 6-10 år. Vid rivning och tillbyggnad behandlar besittningsrätt och skydd av egendom. Av denna anledning innebär beslutsfattandet en hel del känslor.

Bilaga:

Utrednings behov
Workshop och intervjuarna
Förfrågan till kommuner
Ekonomiska kalkyler

Den här publikation är en del i genomförandet av statsrådets utrednings- och forskningsplan för 2016 (tietokayttoon.fi).

De som producerar informationen ansvarar för innehållet i publikationen. Textinnehållet återspeglar inte nödvändigtvis statsrådets ståndpunkt



DESCRIPTION

Publisher and release date	Prime Minister's Office, 15.11.2016		
Authors	Terttu Vainio, Pertti Lahdenperä, Markku Kiviniemi		
Title of publication	Tearing down and building more by limited liability housing company		
Name of series and number of publication	Publications of the Government's analysis, assessment and research activities 52/2016		
Keywords	Limited liability housing company; infill construction; demolish		
Release date	November, 2016	Pages 75	Language Finnish

Abstract

Tearing down and building more refers to a construction project in which an old residential building is demolished and one with a larger area and more apartments is built on the same site. This publication considers such a project from the viewpoint of the limited liability housing company. The aim is to provide information on consequences of easier decision making (majority decision instead unanimous decision). The research methods used included a literature review, personal interviews, interactive workshops and economical calculations.

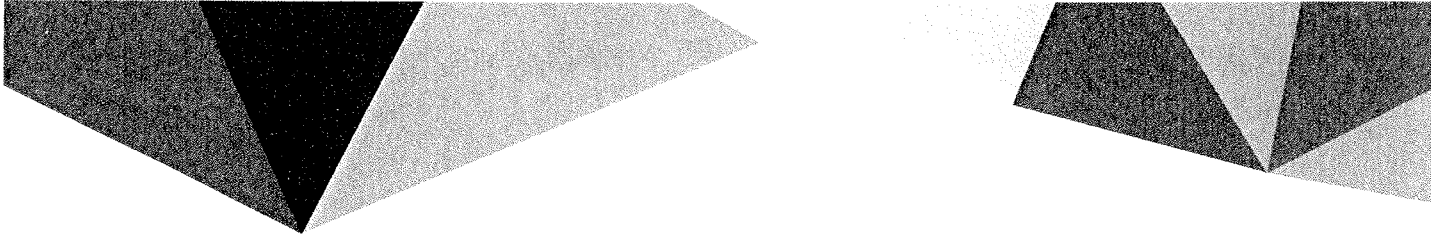
Tearing down and building more type project almost always involves the amendment of the zoning. The scope of additional building rights, the plot location, the quality of preparations and many other, project-specific factors determine how many years project will take. It can be something between 6-10 years. This kind of project always addresses the ownership of an apartment. For this reason, decision-making involves a lot of emotions.

Appendix:

Acquisition of information
Workshops and interviewees
Inquiry to municipalities
Economic calculations

This publication is part of the implementation of the Government Plan for Analysis, Assessment and Research for 2016 (tietokayttoon.fi).

The content is the responsibility of the producers of the information and does not necessarily represent the view of the Government.



SISÄLTÖ

ESIPUHE	7
1. JOHDANTO	8
1.1 Purkava lisärakentaminen	8
1.2 Tavoite	8
1.3 Toteutus	8
1.4 Rajaus	9
2. ASUNTOKYSYNTÄ JA -KANNAN KEHITTÄMINEN	10
2.1 Aluerakenne ja asuntokysyntä	10
2.2 Asunto-osakeyhtiöiden rakennusten korjaustarve	13
2.3 Rakennusten purkaminen	14
2.4 Purkava lisärakentaminen kansantaloudessa	15
3. KESKEINEN LAINSÄÄDÄNTÖ	16
3.1 Tausta	16
3.2 Asunto-osakeyhtiölaki	16
3.3 Kaavamuutos maankäyttö- ja rakennuslaissa	22
3.4 Asuntokauppalaki	25
3.5 Ryhmärakennuttamislaki	27
4. OSAKKAIEN NÄKEMYKSIÄ JA KOKEMUKSIA	29
4.1 Osakkaiden suhtautuminen lisärakentamiseen	29
4.2 Purkavan lisärakentamisen hankkeita	32
4.3 Hanke osakkaiden kannalta	34
5. PROSESSIKUVAUS	38
5.1 Rakennuksen elinkaari	38
5.2 Purkavan lisärakentamisen vaiheet	39
5.3 Esisuunnittelu	39
5.4 Hankesuunnittelu	41
5.5 Toteutuksen valmistelu	43
5.6 Rakentaminen	44

6. ORGANISOINTI JA TALOUS	46
6.1 Rahoitus- ja vakuusjärjestelyt	46
6.2 Organisoinnin perusvaihtoehdot	47
6.3 Muut organisointimahdollisuudet	51
6.4 Hankkeen talous	51
7. YHTEENVETO	57
LÄHTEET	63
LIITE A. TIEDONTARVE	66
LIITE B. TYÖPAJAT JA HAASTATTELUT	68
LIITE C. KUNTAKYSELY	74
LIITE D. ESIMERKKILASKELMAT	75

ESIPUHE

Pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelmaan on kirjattu tavoite sujuvoittaa asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa peruskorjaus-, esteettömyys- ja täydennysrakentamisessa. Tähän tavoitteeseen liittyen osana valtioneuvoston päätöksentekoa tukevaa selvitys- ja tutkimustoimintaa on käynnistetty tämä asunto-osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen - selvitys. Tutkimus sijoittuu Digitalisaatio, kokeilut ja normien purkaminen -kärkiteeman alle.

Asunto-osakeyhtiön purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan rakennushanketta, jossa vanhat asunnot puretaan ja tilalle rakennetaan enemmän asuntoja. Tämä selvitys käsittelee tämän tyyppistä hanketta asuinrakennuksen omistavan asunto-osakeyhtiön kannalta. Tavoitteena on ollut tuottaa lainvalmistelutoimeksiannon antamista ja sisältöä koskevan päätöksenteon pohjaksi tietoa siitä, minkälaisia vaikutuksia purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamisella (siirtyminen yksimielisyyysvaatimuksesta määräenemmistöpäätöksiin) olisi.

Tutkimusmenetelmiä ovat olleet kirjallisuustutkimus, henkilökohtaiset haastattelut ja vuorovaikutteiset työpajat sekä vertailulaskelmien laatiminen. Selvitys käynnistyi huhtikuussa 2016 ja valmistui lokakuussa 2016.

Selvitystyön ohjausryhmään kuuluivat

- Antti Leinonen, oikeusministeriö (puheenjohtaja)
- Matleena Haapala, ympäristöministeriö
- Juha-Pekka Maijala, ympäristöministeriö
- Sari Sontag, valtiovarainministeriö ja
- Markus Tervonen, oikeusministeriö.

Myös ohjausryhmä on tuonut näkemyksiään työhön. Ohjausryhmä ja tutkimusryhmä kiittävät lämpimästi kaikkia työpajojen osanottajia ja haastateltuja asiantuntijoita.

1. JOHDANTO

1.1 Purkava lisärakentaminen

Purkevalla lisärakentamisella tarkoitetaan tonttien uudelleen rakentamista siten, että vanhat rakennukset puretaan joko kokonaan tai osittain uuden suuremman rakennusmassan tieltä. Mikäli rakennukset puretaan kokonaan, rakennusoikeuden käyttö voidaan suunnitella ilman vanhojen rakennusten asettamia rajoitteita. Asunto-osakeyhtiöiden omistajille tämä voi olla vaihtoehto vanhan rakennuksen peruskorjaukselle.

Purkava lisärakentaminen on yksi tapa toteuttaa kasvavien kaupunkiseutujen yleistä täydennysrakentamisen tavoitetta. Ympäristöministeriö pyrkii osaltaan edistämään täydennysrakentamista ja on etsinyt sen sujuvoittamiseen keinoja pääkaupunkiseudun kaupunkien kanssa (Rakli, 2015). Täydennysrakentamista on selvittänyt kuntien kanssa myös Uudenmaanliitto (2014, 2015a, 2015b). Purkavasta lisärakentamista ei ole juurikaan tehty tutkimuksia, vaan kohteena on ollut lähinnä lisärakentaminen vanhat rakennukset säilyttäen (esim. Tolvanen, 2009; Panschin, 2009; Lukkarinen, 2011; Seppälä, 2013; Nykänen et al., 2013).

Asunto-osakeyhtiölain mukaan purkavaan lisärakentamiseen vaaditaan osakkaiden yksimielinen päätös. Tästä syystä purkava lisärakentaminen ei nykyisellään ole todellinen vaihtoehto yhdyskuntarakenteen tiivistämisessä. Asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöjen peruskorjaustarpeet ovat kuitenkin kasvussa johtuen kiinteistökannan ikärakenteesta ja monissa tapauksissa uudelleenrakentaminen voi olla välttämätöntä. Erityisesti tällöin on perusteltua kytkeä päätöksentekoon myös mahdollisuus arvioida lisärakentamisen toteuttamista samassa yhteydessä.

1.2 Tavoite

Tämän selvitystyön tavoitteena on ollut lisätä ymmärrystä purkavan lisärakentamisen keinoista, mahdollisuuksista ja vaikutuksista ensisijaisesti asunto-osakeyhtiön näkökulmasta (liite A). Työn keskiössä on ollut hallitusohjelmaan perustuvat tavoite purkavan lisärakentamiseen ryhtymisen päätösvaatimusten helpottamisesta siirtymällä yksimielisestä päätöksenteosta määräenemmistöpäätöksiin sekä siihen liittyen

- maankäytön tehostumisesta saatavan hyödyn jakautuminen eri osapuolten kesken
- hankkeiden rahoitus ja vakuudet sekä markkinat ja asuntokauppa
- osakkaiden tiedontarve päätöksenteossa ja muutokset taloyhtiön hallinnossa sekä
- osakkaiden yhdenvertainen kohtelu, vähemmistösuoja, asumisturva ja asumisolot.

1.3 Toteutus

Selvitys tehtiin tiiviissä vuorovaikutuksessa ministeriöiden edustajista koostuvan ohjausryhmän ja sidosryhmien edustajien kanssa. Työmenetelmänä on käytetty työpajoja, jotka auttoivat jäsentämään moniulotteisen kysymyksen ja toivat esille sidosryhmien erilaisia näkemyksiä. Työpajojen osanottajien ja haastateltujen nimet löytyvät liitteestä B.

Työpajoja järjestettiin huhti–syyskuun 2016 aikana neljä teemoinaan

- purkavan lisärakentamisen toteutusvaihtoehdot ja vaihtoehtojen reunaehdot
- asunto-osakeyhtiön päätöksenteko purkavassa lisärakentamisessa
- purkavan lisärakentamisen yhteistyömallit (GSP Group Oy:n järjestämä työpaja) ja
- purkava lisärakentamisen osakkaiden ja asukkaiden kannalta.

Olenainen osa työpajojen valmistelua oli perehtyminen aihepiiriin lainsäädäntöön, tutkimuksiin ja muuhun kirjallisuuteen sekä kohteisiin, joissa oli tehty tai käynnissä purkava lisärakentaminen. Työpajoissa käsiteltyjä asioita täydennettiin asiantuntijahaastattelulla. Lisäksi 18 kuntaa (liite C) otti kantaa asunto-osakeyhtiöiden rakennusten purkamisen yleisyyteen.

Kerätyn aineiston perusteella laadittiin purkavan lisärakentamisen prosessikuvaus ja vaihtoehtoja sen organisoinnille. Taloudellisista vaikutuksista laadittiin itsenäisiä esimerkkejä sekä vertailu peruskorjaukseen.

1.4 Rajaus

Tässä selvityksessä keskitytään lähinnä päätöksenteon sekä asukas- ja osakasvaikutusten kannalta laajimpaan purkavan lisärakentamisen tapaukseen, jossa kaikki osakkaiden hallinnassa olevat asunnot puretaan uusien asuntojen tieltä. Näissä tapauksissa on hankkeen laajuuden takia todennäköisintä löytää toimiva taloudellinen yhtiö ja ratkaisu rakennusten sijoittelulle. Taloyhtiökohtaisesti tehtyjä tarkasteluja voidaan toki soveltuvin osin käyttää myös suppeampien (vain osa rakennuksista puretaan) ja laajempien hankkeiden (purkavan lisärakentamisen hankkeessa mukana useampia taloyhtiö) suunnittelussa.

Taloudellisista vaikutuksista laadituissa esimerkeissä on oletettu asunto-osakeyhtiön omistavan tontin. Esimerkkien tuloksia ei voi sellaisenaan soveltaa vuokratontteihin, koska niihin kuntien täydennysrakentamisen taloudelliset kannustimet ovat erilaiset kuin omistustonteille. Eroja tuottavat myös vuokraoikeuden ehdot ja kiinteistöjen verotus. Oman tontin ja vuokratontin taloudellisia reunaehtoja on käsitelty Asunto-osakeyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen julkaisussa (Nykänen et al., 2013).

Selvityksen tuloksia tullaan käyttämään asunto-osakeyhtiölain muuttamista koskevan lainvalmistelun toimeksiannon antamista koskevassa päätöksenteossa ja sisällön määrittelyssä. Tässä vaiheessa tarkastellaan purkavaa rakentamista vielä pääosin hankkeiden sosiaalisten ja taloudellisten vaikutusten kannalta. Voimassa olevaa sääntelyä ja sen taustoja on kuvattu sen verran, mitä eri toimijoiden roolien ja vastuiden sekä purkavan lisärakentamisen reunaehtojen selventämiseksi on ollut tarpeen. Yhteenvedossa on joitakin kannanottoja purkavan lisärakentamisen suhteesta asunto-osakeyhtiölain keskeisiin periaatteisiin ja toimintamalleihin.

Selvitys keskittyi asunto-osakeyhtiöihin, joissa asuinpinta-alan osuus on asunto-osakeyhtiölain mukaisesti yli puolet kerrosalasta. Tämä rajaa ulkopuolelle kaikki ei-asuinrakennukset ja asuinrakennuksista yksittäisten kotitalouksien omistamat omakotitalot ja kiinteistö-osakeyhtiöiden omistamat vuokratilat.

2. ASUNTOKYSYNTÄ JA -KANNAN KEHITTÄMINEN

2.1 Aluerakenne ja asuntokysyntä

Väestön kasvu keskittyy

Tilastokeskuksen syksyn 2015 väestöennusteen mukaan Manner-Suomen väestö kasvaa seitsemän prosenttia vuoteen 2040 mennessä. Kasvu keskittyy muutamille kaupunkiseuduille (Taulukko 1). Suhteellisesti suurin väestökasvu on Helsingin ja Oulun seutukunnissa, missä väestö kasvaa viidenneksellä.

Taulukko 1. Väestöennuste (Tilastokeskus, 2015).

	2015	2040	Muutos
Helsingin seutukunta	1 498 100	1 790 200	19 %
Oulun seutukunta	245 000	292 100	19 %
Tampereen seutukunta	394 700	456 200	16 %
Vaasan seutukunta	101 500	113 900	12 %
Kuopion seutukunta	134 100	149 400	11 %
Turun seutukunta	322 600	355 600	10 %
Jyväskylän seutukunta	181 100	199 900	10 %
Muu Suomi	2 765 200	2 669 700	- 3 %
Manner-Suomi	5 461 100	5 827 100	7 %

Koko Helsingin seutukunnan väestökasvu on 276 000 henkilöä, joka on noin Espoon ja Kauniaisten yhteinen tämän hetkinen asukasluku. Väestön kasvu keskittyy Helsinkiin, Vantaalle, Espooseen ja Kauniaisiin eli Pääkaupunkiseudulle. Siellä väestö lisääntyy 230 000 henkilöllä. Määrä vastaa Tampereen kaupungin nykyistä asukasmäärää.

Tilastokeskuksen väestöennuste on laadittu 2015 ja perustuu edellisvuosien toteutuneeseen kehitykseen. Ennuste antaa kaupunkien väestökehityksestä varovaisen arvion. Kansantalouden tilan takia työperäinen liikkuvuus on ollut melko vähäistä. Mikäli talouden tila kohenee ja työvoiman liikkuvuus lisääntyy, voi suurille kaupunkiseuduille keskittyä tätäkin suurempi osa Suomen väestöstä (Aro, 2016).

Virallisesta väestöennusteesta (A) ja kaupungistumisen kiihtymisestä (B) johdettuna asuntotuotannon tarve tulevan 25 vuoden aikana asettuu 618 200–760 000 asuntoyksikköön (taulukko 2). Puolet uusista asunnoista olisi rakennettava Helsingin seutukuntaan. Tampereen seutukunnan osuus tarvittavista uusista asunnoista on noin 10 prosenttia, Oulun seutukunnan kahdeksan prosenttia ja Turun seutukunnan seitsemän prosenttia.

Helsingin seudun asuntotuotannon tarve on jo matalammassa vaihtoehdossa suurempi kuin vuosina 1990–2015 toteutunut tuotanto. Muilla suurilla kaupunkiseuduilla vasta kaupungistumiskehityksen kiihtyminen tarkoittaisi 25 vuoden aikana toteutunutta rakentamisesta mitta-vampaa tuotantotarvetta.

Taulukko 2. Toteutunut ja ennakoitu asuntotuotanto (Tilastokeskus, Asuntokunnat ja asuinolot; Vainio, 2016).

	Asuntokanta 2015	Asuntotuotanto 1991–2015	Asuntotuotanto A 2016–40	Asuntotuotanto B 2016–40
Helsingin seutukunta	764 000	247 200	272 500	365 200
Oulun seutukunta	121 000	53 600	42 800	65 500
Tampereen seutukunta	210 000	70 600	58 300	83 700
Vaasan seutukunta	55 500	14 200	13 200	18 000
Kuopion seutukunta	71 500	21 100	17 000	24 000
Turun seutukunta	177 000	47 900	40 800	56 000
Jyväskylän seutukunta	96 000	34 700	21 800	33 100
Muu Suomi	1 423 000	325 700	151 800	115 000
Manner-Suomi	2 918 000	815 000	618 200	760 500

Kaupunkiseutujen väestönkasvu on johtanut hajaantuvaan yhdyskuntarakenteeseen. Se on kasvattanut kuntien yhdyskuntatekniikan ja liikenteen virtoja, koska hajanaisessa rakenteessa joukkoliikenne on epätaloudellinen vaihtoehto. Tuleva asuntotuotanto olisi ekologisesti viisasta ohjata olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle, jotta nykyistä infrastruktuuria voitaisiin hyödyntää mahdollisimman pitkälle ja välttää mittavat lisäinvestoinnit (Nykänen et al., 2013). Tiiviillä yhdyskuntarakenteella vaikutetaan positiivisesti myös työ- ja asuntomarkkinoiden toimivuuteen sekä yleisemmin tuottavuuden ja kilpailukyvyn kehitykseen (Loikkanen & Laakso, 2013).

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on resurssitehokasta ja yksi keskeisimmistä keinoista alueiden eheyttämiseksi. Aukkaiden ja kuntalaisten näkökulmasta täydennysrakentaminen on keino turvata vanhenevan asuinalueen elinvoimaisuus ja palvelut. Usein täydennysrakentaminen mahdollistaa myös ympäristön viihtyisyyden parantamisen osana alueen laajempaa uudistamista (Rakli, 2015).

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset

Valtio on tehnyt maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun kaupunkiseutujen kanssa (Ympäristöministeriö, 2016). Sopimuksilla pyritään lisäämään kaupunkiseutujen kilpailukykyä vahvistamalla kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion välistä yhteistyötä maankäytön, asumisen ja liikenteen ongelmien ratkaisemisessa.

Helsingin seudulla on sovittu asuntoasemakaavoituksen merkittävästä lisäämisestä. Sopimuksen tavoitteena on kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti. Tavoitteena on 60 000 asunnon rakentaminen sopimuskautena 2016–2019.

Helsingin seudun 14 kuntaa ovat laatineet Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman ja Helsingin seudun asuntostrategian 2025, joissa on otettu kantaa myös täydentävän asuntorakentamisen tarpeeseen ja toteutukseen (Helsingin seutu 2015a & 2015b). Asuntostrategian tavoitteiden mukaisesti kunnat tukevat aktiivisesti yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ja laadukkaan elinympäristön kehittämistä muun muassa varmistamalla täydennysrakentamisen mahdollisuudet asemakaavoituksessa. Täydennysrakentamisesta osoitetaan ja toivotaan erityisesti Kehäradan ja Länsimetron asemien sekä Raidejokerin pysäkkien vaikutusalueelle.

Pelkästään Helsingissä on 15 rautatieasemaa ja 18 metroasemaa. Jatkossa raideverkko täydentyy uusilla poikittaisilla yhteyksillä. Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteena on asemanseutujen kaupunkirakenteen tehostaminen ja maankäytön tiivistäminen. Tavoitteena on, että yhä useammalla helsinkiläisellä olisi tulevaisuudessa mahdollisuus hyödyntää raideliikennettä. Tämä tavoite edellyttää asukasmäärän lisäämistä verkoston saavutettavuusalueella.

Laskennallisesti 1960-, 70-, ja 80-lukujen yksityisten omistamien asuntokiinteistöjen muodostama maa-ala kilometrin säteellä asemista on yli kolme neliökilometriä, mikä teoriassa sisältää potentiaalin kymmenille tuhansille asunnoille. Kaikkien näiden asunto-osakeyhtiöiden kohdalla purkava lisärakentaminen ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista. Osassa investoinnit peruskorjauksiin on tehty hiljattain tai alueisiin ja rakennuksiin liittyy arvoja, joiden takia purkaminen ei tule kysymykseen.

Helsingin kaupunki on tutkinut purkavaa lisärakentamista kaupunkikehityksen työkaluna ja todennut, että tiettyjen ehtojen täytyessä se voisi olla täysin perusteltu kaupungin kehittämisen sekä alueiden ja kiinteistöjen uudistamisen keino. Laajamittaiseen tai säännönmukaiseen käyttöön siitä ei olisi, vaan jokainen tapaus on tutkittava erikseen (Helsingin kaupunki, 2013). Kuntakyselyn vastauksessa Helsinki totesi purkavaa lisärakentamista käytettävän todennäköisesti kaupunkikehityksen työkaluna.

Tampereen seudun sopimuksen painopisteenä on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ohjaamalla asumista, työpaikkoja ja palveluja nykyiseen rakenteeseen, keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille. Sopimuskauden asuntotuotantotavoite on hieman alle 13 000 asuntoa. Täydennysrakentaminen keskittyy Tampereen kaupungin alueelle. EHYT hankkeessa (Tampere, 2016a) on etsitty asuinkortteleista täydennysrakentamiselle sopivia kohteita lähtökohtaan vanhan rakennuskannan säilyttäminen. Kaupunki tukee asunto-osakeyhtiöitä monin tavoin täydennysrakennushankkeiden käynnistämisessä (Tampere, 2016b). Purkavan lisärakentamisen mahdollisuuksiin ja kohteisiin ei EHYT hankkeessa otettu kantaa. Kuntakyselyn vastauksessa Tampere totesi kaavamuutosten todennäköisesti käynnistävän purkavaa lisärakentamista.

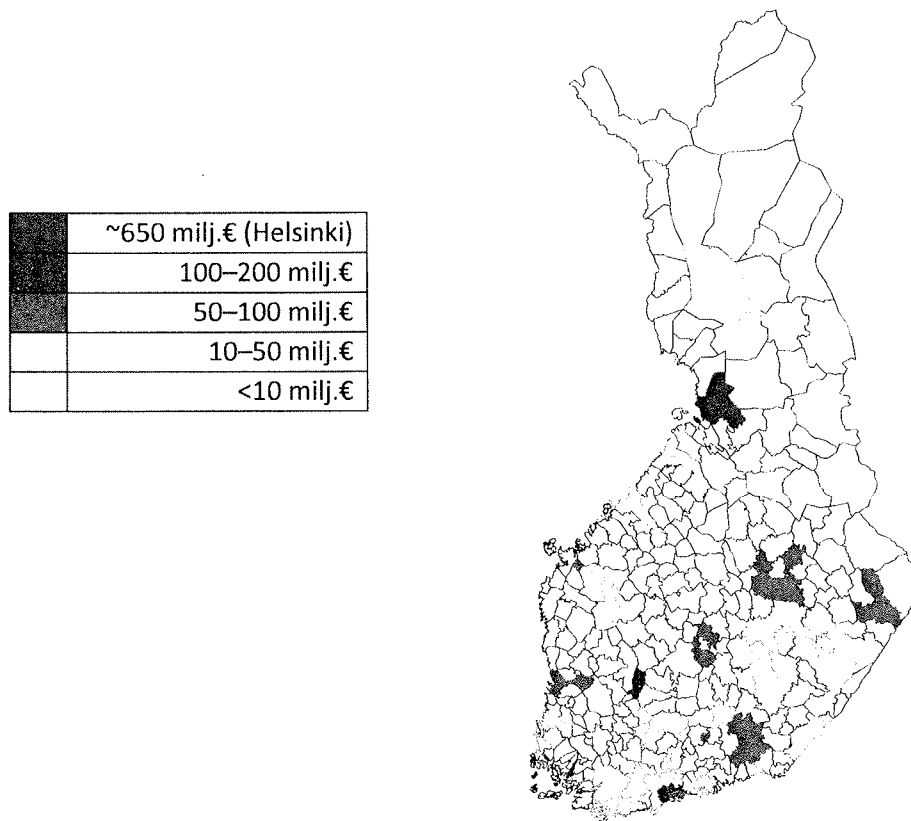
Turun seudulla asuntotuotantotavoite on noin 10 000 asuntoa. Maankäytön painopisteenä on keskustojen, keskeisten taajama-alueiden sekä asemanseutujen kehittäminen. Turun seudun rakennemallissa (Pöyry, 2012) on tunnistettu täydennysrakentamiseen sopivia alueita muun muassa lähiökehältä ja joukkoliikenteen runkolinjojen varrelta. Kuntakyselyn vastauksessa Turku totesi, että purkava lisärakentaminen -hankkeita tulee olemaan alueilla, missä tehdään kaavamuutoksia.

Myös Oulun seudulla tavoitteena on tukeutua nykyiseen taajamarakenteeseen. Yleiskaavotuksen yhteydessä on tutkittu kaupungin täydennysrakennuspotentiaalia ja todettu Oulu väljästi rakennetuksi kaupungiksi, jossa on runsaasti täydennysrakennuspotentiaalia. Täydennysrakentamista ohjataan keskustaan ja julkisen liikenteen reittien varrelle (Oulu, 2011). Selvityksessä todetaan, että täydennysrakentaminen on yleensä toteutettavissa ilman vanhan rakennuskannan purkamista, mutta paikoin on edullista korvata vanha rakentaminen tehokkaammalla. Kuntakyselyn vastauksessa todetaan lisäksi, että keskustan välittömässä läheisyydessä on alueita, joiden maankäyttöä kaupunki haluaa tehostaa. Tehostamiseen käytetään monia keinoja mukaan lukien vanhojen rakennusten korvaaminen maankäytön suhteen tehokkaammilla uusilla rakennuksilla.

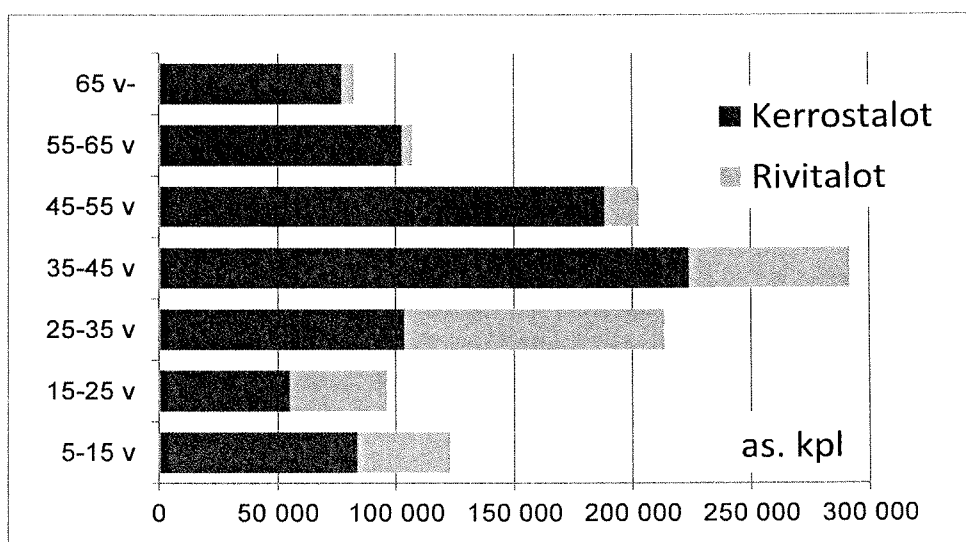
2.2 Asunto-osakeyhtiöiden rakennusten korjaustarve

Suomen nykyisen asuntokannan muodostavat 1,3 miljoonaa rakennusta ja 2,9 miljoonaa asuntoa. Rakennuksista 7 prosenttia ja asunnoista 40 prosenttia on asunto-osakeyhtiöissä (Tilastokeskus, Rakennukset ja kesämökit). Asuinrakennusten yhteenlaskettu vuosittainen korjaustarve on noin 9,4 miljardia euroa (Vainio & Nippala, 2016). Asunto-osakeyhtiöiden vastuulla olevien korjausten osuus on siitä noin 3 miljardia euroa. Asunto-osakeyhtiöiden korjaustarpeesta 60 prosenttia sijoittuu samoihin 7 seutukuntaan kuin suurin suhteellinen asuntotuotantotarve. Kuva 1 esittää keskimääräisen vuotuisen korjaustarpeen kunnittain. MAL sopimuksen piiriin kuuluvien suurien kaupunkien (Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Turku ja Oulu) osuus korjaustarpeesta on 45 prosenttia.

Tilastokeskuksen mukaan asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen arvo on ollut viime vuosina 2,0–2,3 miljardia euroa, noin kaksi kolmasosaa tarpeesta. Vaikka korjaustoiminta on vilkastunut verrattuna edellisiin vuosikymmeniin, taloyhtiöiltä jää edelleen korjauksia tekemättä. Tämä kasvattaa edelleen korjausvelkaa, josta suurin osa muodostui jo 1990-luvulla. Asunto-osakeyhtiöiden asunnoista 25 prosenttia on rakennettu rakentamisen ”hulluina vuosina” 1970-luvulla (Tilastokeskus, Asuntokunnat ja asuinolot), jolloin suureen kysyntään vastattiin teollisella elementtirakennustekniikalla (Kuva 2).



Kuva 1. Asunto-osakeyhtiöiden omistamien rakennusten korjaustarve 2016–2025 vuosittain.



Kuva 2. Ennen vuotta 2010 rakennettujen asunto-osakeyhtiöiden rakennusten ikäjakauma mitattaisikkonä asunton lukumäärä (Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot).

Verrattuna historialliseen kaupunkikehitykseen, asuntotuotantoa sijoittui silloin kaupunkien väljästi rakennettuihin lähiöihin. Jos rakennuksen ylläpitoa on laiminlyöty, juuri tämän ikäisillä rakennuksilla on edessä mittavat peruskorjaukset. Tilastojen valossa näyttäisikin siltä, että entistä useammin tullaan harkitsemaan purkavaa lisärakentamista. Purkavan lisärakentamisen kannattavuuteen vaikuttavat lukuisat hankekohtaiset tekijät, joihin on mahdotonta ottaa kantaa pelkästään yleisten tilastojen perusteella.

2.3 Rakennusten purkaminen

Kun ympäristöministeriön toimesta tutkittiin Suomen rakennuskannan kehittämismahdollisuuksia (Vainio & Nippala, 2014), nostettiin sidosryhmätyöskentelyssä yhtenä toimenpiteenä esille rakennusten purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksilla. Vuokratalojen omistajat ovatkin purkaneet jonkin verran huonokuntoisia vuokrataloja ja rakentaneet samalla tontille enemmän asuntoja. Tontin uudelleen rakentamisella on voitu tuoda alueelle uudenlaista asuntotarjontaa esimerkiksi rakentamalla siihen sekä vuokra-asuntoja että omistusasuntoja.

Väestörekisterikeskuksen ylläpitämän rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuosina 2010–2015 purkulupaa hakeneiden rivitalojen keski-ikä on ollut 42 vuotta (mediaani-ikä 38 vuotta) ja kerrostalojen keski-ikä 59 vuotta (mediaani-ikä 44 vuotta). Vuosittain purkulupia on haettu rivi- ja kerrostaloille 25 ja niistä asunto-osakeyhtiöille 5.

Osana tätä selvitystyötä kysyttiin Rakennustarkastusyhdistyksen jäseniltä asunto-osakeyhtiöiden rakennusten purkamisesta. Kysymyksiin vastasi 18 kunnan edustajat (liite C). Heidän mukaansa yhteydenottoja purkusuunnitelmista on tehty vain satunnaisesti tai ei lainkaan. Purkamisen ei odoteta yleistyvän. Kysymys esitettiin yleisellä tasolla, eli siinä ei kysytty mahdollisen lakimuutoksen vaikutusta.

Vastaajien yleinen arvio oli, että asunto-osakeyhtiöiden rakennuksia tullaan purkamaan hyvin vähän. Purkamisen syinä isoissa kaupungeissa ovat korkeat peruskorjauskustannukset ja muissa kunnissa rakennusten tyhjeneminen. Kyselyyn vastanneista kunnista Helsingissä,