

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 13.08.2018

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2 § Pöytäkirjan tarkastaminen	4
3 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset	5
4 § Kaupunginvaltuuston 18.6.2018 pitämän kokouksen täytäntöönpanot	6
5 § Marjut Pihonen-Randlan luottamustehtävien päätyminen, Aviapolis-Tikkurila-Hakunilan kehittämistoimikunnan varajäsenen ja vapaa-ajan lautakunnan varajäsenen täydennysvaalin toimittaminen	7
6 § Eron myöntäminen Carita Orlandolle teknisen lautakunnan puheenjohtajan tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen	10
7 § Valtuustovaliokunnan vaali ajalle 1.6.2018-31.5.2019	12
8 § Vantaan Golfpuisto Oy:n oikaisuvaatimus kaupunginjohtajan päätöksestä tehdä tutkintapyyntö	13
- Oikaisuvaatimus viranhaltijan 14.6.2018 § 39 tekemästä päätöksestä/ Tutkintapyyntö petosta ja ympäristörikoksia koskien / ei henkilötietoja	15
9 § Eron myöntäminen Tapani Mäkiselle yleiskaavatoimikunnan puheenjohtajan tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen	19
10 § Vastaus Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ja 10 muun valtuutetun aloitteeseen entistä paremmasta henkilöstöpolitiikasta Vantaalle: Nollatuntisopimukset ja vastentahtoinen osaaikatyö kuriin kaupungin konserniyhtiöissä	21
11 § Nimettömän rekrytoinnin kokeilu	25
12 § Vantaalla 20.-21.7.2018 järjestetyn Tikkurila Festivaalin sidosryhmätilaisuus	28
13 § Maksuvapautushakemus katualueen käyttömaksusta Tikkurila Festivaalin ajaksi 18.-23.7.2018	30
- Maksuvapautushakemus Tikkurila Festivaalin katujen sulkemisesta	32
- Veloituslaskelmat Tikkurila Festivaali 2018	33
- Tikkurila Festivaalin allekirjoitettu sopimus 2018	36
14 § Oirekysely päiväkodeissa, peruskouluissa ja ammattioppilaitoksissa osana Turun yliopiston Satakunta-hanketta	40
- Tutkimussopimus oirekyselystä päiväkodeissa, peruskouluissa ja ammattioppilaitoksissa osana Turun yliopiston Satakunta-hanketta	43
- Liite 1. Tutkimussuunnitelma oirekyselyyn päiväkodeissa, peruskouluissa ja ammattioppilaitoksissa osana Turun yliopiston Satakunta-hanketta	46
- Liite 2. Turun yliopiston maksullisen palvelututkimuksen yleiset sopimusehdot 3.6.2015 alkaen	47
15 § Omavelkaisen takauksen myöntäminen Oy Apotti Ab:lle	50
16 § Oikaisuvaatimuksen vastine vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 32 / 2018	53
17 § Vantaan Sydän ry:n oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen 4.6.2018 § 16	55
- Vantaan Sydän ry, oikaisuvaatimus yleisjaoston päätökseen 23.4.2018 § 6/ Toiminta-avustusten myöntäminen hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseen vuonna 2018	57
18 § Vastaus Irja Ansalehto-Salmen ja 39 muun valtuutetun aloitteeseen Sporttikortin ikärajan alentamiseksi	58
19 § Vantaan kaupungin lausunto lausuntopyyntöön Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelun hallintasuunnitelmasta	61

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 13.08.2018

- Vantaan kaupungin lausunto / Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelun hallintasuunnitelma	62
- Lausuntopyyntö - Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelun hallintasuunnitelma	66
20 § Vantaan kaupungin lausunto lausuntopyyntöön asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti	69
- Vantaan kaupungin lausunto / Lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti	70
- Liite: Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti (OMML 16_20)/ Lausuntopyyntö Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti	74
21 § Vantaan kaupungin lausunto lausuntopyyntöön selvityksestä arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista	246
- Vantaan kaupungin lausunto / Lausuntopyyntö: Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista	247
- Lausuntopyyntö: Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista	250
22 § Selityksen antaminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle lunastuslupa-asiassa	251
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös (kielletyt henkilötiedot poistettu)	253
- Kaupunginhallituksen selitys lunastuslupa-asiassa korkeimman hallinto-oikeuden selityspyyntöön	268
- Korkeimman hallinto-oikeuden selityspyyntö (kielletyt henkilötiedot poistettu)	269
- Valitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen liitteineen Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan (kielletyt henkilötiedot poistettu)	270
- Valitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen liitteineen Ulla Sarin-Seppänen (kielletyt henkilötiedot poistettu)	302
- Liite: Ympäristöministeriön lausunto 7.6.2018/Korkeimman hallinto-oikeuden selityspyyntö Birgit Grahamin, Marie-Charlotte Sullivanin ja Ulla Sarin-Seppäsen valituksiin Helsingin hallinto- oikeuden päätöksestä 29.3.2018 nro 18/0174/5/Marja-Vantaan osayleis	324
23 § Asemakaavan muutos 002383 ja tonttijako, 13 Vapaala / Talttapuisto	328
- Asemakaavamuutosselostus 16.4.2018/ Asemakaavan muutos 002383, 13 Vapaala, Talttapuisto	331
24 § Asemakaavan muutos 002384 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 13 Vapaala / Uurrepuisto	355
- Asemakaavamuutosselostus 13.8.2018 / Asemakaavan muutos 002384, 13 Vapaala	358
25 § Asemakaavan muutos 002313 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 62. Jokiniemi / Kolmiotontti	386
- Asemakaavamuutosselostus 16.4.2018 / Asemakaavan muutos 002313, 62. Jokiniemi, Kolmiotontti	389
26 § Helsingin hallinto-oikeuden päätös asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta 211900 sekä tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta tehdystä valituksesta, 21 Piispankylä/ Axel Sandellin kuolinpesä	413
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös Axel Sandellin valitukseen kaupunginvaltuuston 24.4.2017 § 7 tekemästä päätöksestä/ Asemakaava ja asemakaavamuutos 211900, 21. Piispankylä / Åbyn entisen elementtitehtaan tontti	414
27 § Luottamushenkilöedustajien nimeäminen Uuden sukupolven organisaatiot ja johtaminen - verkoston ja FCG:n järjestämälle kuntajohdon opintomatkalle Tanskaan 3.-5.10.2018	423

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 13.08.2018

- Opintomatkan ohjelma / Tanskan kokemukset kuntien kehittämisestä– voiko suomalainen kunta oppia Tanskasta?	425
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	429
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	430
Muutoksenhakuohje 3. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	431
Muutoksenhakuohje 4. Hallintovalitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa	433
Muutoksenhakuohje 5. Hallintovalitus etuosto-oikeuden käyttämisestä koskevassa asiassa	434
Muutoksenhakuohje 6. Hankinto-oikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	435
Muutoksenhakuohje 7. Hankinto-oikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	436
Muutoksenhakuohje 8. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	439



Kaupunginhallituksen kokous

Aika 13.8.2018 klo 17.00-18.05

Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Multala Sari, puheenjohtaja	x	Kortesalmi Marilla	
Tahvanainen Säde, I varapuheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Juurikkala Timo, II varapuheenjohtaja	x	Bulut Emil	
Abdi Faysal	§ 6-27, klo 17.05-18.05	Kähkönen Osmo	
Bruun Susanna	-	Hämäläinen Anu	-
Hakulinen Pentti	x	Haverinen Soili	
Kaira Lauri	x	Weckman Markku	
Kotila Pirkko	x	Karinen Ville	
Niikko Mika	§ 6-27, klo 17.05-18.05	Auvinen Timo	
Norrena Vaula	x	Kuusela Minna	
Orpana Anitta	x	Sieviläinen Marianne	
Puoskari Pentti	x	Särkelä Jussi	
Rokkanen Sakari	-	Kanerva Sami	x
Muut osallistujat			Läsnä
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja			klo 17.10-17.25, 17.50-18.05
Orlando Carita, valtuuston I varapuheenjohtaja			x
Kauppinen Sirpa, valtuuston II varapuheenjohtaja			x
Viljanen Ritva, kaupunginjohtaja			x
Lipponen Martti, apulaiskaupunginjohtaja			x
Lehto-Häggroth Elina, apulaiskaupunginjohtaja			x
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja			x
Salminen Jukka T, apulaiskaupunginjohtaja			x
Niinistö Jaakko, apulaiskaupunginjohtaja			x
Rainio Päivi, viestintäjohtaja			x
Ruusula Matti, talousjohtaja vs.			x
Myllymäki Juha, kaupunginlakimies			x
Lentämäki Tiina, toimistosihteeri			x
Jääskeläinen Nelli, pöytäkirjanpitäjä			x



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sari Multala

Pöytäkirjanpitäjä Nelli Jääskeläinen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 27.8.2018, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

Pykälät 13, 15, 22 ja 27 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 29.8.2018, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 1

Kaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



2 §

Pöytäkirjan tarkastaminen

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 2

Kaupunginjohtajan esitys:

Todetaan, että kaupunginhallituksen 18.6.2018 pitämän kokouksen pöytäkirja nro 11/2018 on tarkastettu ja hyväksytty 25.6.2018.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



3 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset

RV/BI

Kaupunginhallitukselle on kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten lähetetty seuraavat päätökset:

Kaupunginjohtajan päätökset

- § 43 Valtuustoryhmän toiminnan tukeminen 2018 / Ruotsalaisen kansanpuolueen valtuustoryhmä
- § 44 Valtuustoryhmän toiminnan tukeminen vuonna 2018 / Vasemmistoliiton valtuustoryhmä

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan päätös

- § 116 Tietohallintojohtajan sijaisten määrääminen

Henkilöstöjohtajan päätös

- § 6 Rekrytointijärjestelmän hankinta (182.376 euroa)

Hankintajohtajan päätökset

- § 67 Sähköasennustarvikkeiden ja sähkölamppujen hankinta (600 000 €/v. alv 0%)
- § 68 Kiinteistöjen lämpö-, vesi- ja viemärialan tuotteiden hankinta (600 000 €/v. alv 0%)

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 3

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi esittelyosassa mainittuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia



4 § Kaupunginvaltuuston 18.6.2018 pitämän kokouksen täytäntöönpanot

RV/AV

Kuntalain mukaan kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta (39 §). Päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, kuitenkin niin, että täytäntöönpanoon ei saa ryhtyä, jos valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi tai jos valitusviranomaisen kieltää täytäntöönpanon (143 §). Jos kunnanhallitus katsoo, että valtuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen, kunnanhallituksen on jätettävä päätös täytäntöön panematta. Asia on tällöin viipymättä saatettava valtuuston uudelleen käsiteltäväksi (96 §).

Kaupunginvaltuusto teki 18.6.2018 päätökset seuraavissa asioissa:

- 3 § Kaupunginvaltuuston puheenjohtajien vaali ajalle 1.6.2018-31.5.2019
- 4 § Tiina Nylénin luottamustehtävän päättymisen ja ympäristölautakunnan varajäsenen täydennysvaalin toimittaminen
- 5 § Eron myöntäminen Eeva-Liisa Korpelalle kaupunkisuunnittelulautakunnan varajäsenen tehtävästä ja rakennuslupajaoston jäsenen tehtävästä
- 6 § Vuoden 2018 ensimmäinen osavuosisikatsaus 1.1-30.4.2018
- 7 § Vuoden 2019 talousarviolaadinnan kehys
- 8 § Resurssiviisauden tiekartta
- 9 § Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
- 10 § Vastaus Antero Eerolan ja 24 muun valtuutetun aloitteeseen aktiivimallin piiriin joutuneiden vantaalaisten työttömien tilanteesta
- 11 § Vastaus Ulla Kaukolan ja 20 muun valtuutetun valtuustoaloitteeseen hajusteettomasta Vantaasta
- 12 § Vastaus Kimmo Kiljusen ja 15 muun valtuutetun aloitteeseen Mikkolan koulun sisäilman myrkyllisyyden selvittämiseksi ja tarpeellisten toimenpiteiden tekemiseksi
- 13 § Asemakaavamuutos 002254, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli

Kaupunginvaltuuston pöytäkirja 6/18.6.2018 on kokonaisuudessaan nähtävänä kaupunginvaltuuston extranet-sivuilla ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 4

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) todeta, että kaupunginvaltuuston 18.6.2018 tekemät päätökset voidaan panna täytäntöön, ja
- b) lähettää päätökset ao. toimialoille toimenpiteitä varten.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia / ao. toimialat



5 §

Marjut Pihonen-Randlan luottamustehtävien päättymisen, Aviapolis-Tikkurila-Hakunilan kehittämistoimikunnan varajäsenen ja vapaa-ajan lautakunnan varajäsenen täydennysvaalin toimittaminen

VD/4946/00.00.01.00/2017

RV/AV

Marjut Pihonen-Randla on 12.6.2018 saapuneella kirjeellään ilmoittanut muuttaneensa pois paikkakunnalta ja on tämän vuoksi menettänyt vaalikelpoisuutensa luottamustehtäviin Vantaan kaupungilla.

Aviapolis-Tikkurila-Hakunilan kehittämistoimikunnan varajäsenen tehtävä

Aviapolis-Tikkurila-Hakunilan kehittämistoimikunnan tehtävänä on osaltaan seurata ja keskustella alueen maankäytön, rakentamisen ja ympäristön kehittämistoimista Vantaan kaupungissa. Kehittämistoimikuntaan nimetään 11 luottamushenkilöä, joista yksi puheenjohtajaksi ja yksi varapuheenjohtajaksi. Kehittämistoimikunta kokoontuu 2–3 kertaa vuodessa.

Kaupunginhallitus on 14.8.2017 § 17 nimennyt Aviapolis-Tikkurila-Hakunilan kehittämistoimikunnan jäseniksi toimikaudelle 2017–2019 seuraavat henkilöt:

Jäsen	Varajäsen
Riitta Pallasvuo, puheenjohtaja	Sari Pellinen
Johanna Hristov, varapuheenjohtaja	Irja Nieminen
Carolina Tandefelt-Tuhkanen	Martti Vilpas
Jori Nummelin	Vallu Novanto
Jorma Nokkala	Jarmo Kupiainen
Juha Järä	Camilla Garchi
Kenny Fahlström	Aatu Malm
Lauri Nieppo	Kari Saloranta
Minna Varpula	Ilona Korhonen
Terhi Pokkinen	Marjut Pihonen-Randla
Tuomas Suihkonen	Pertti Oksman

Vapaa-ajan lautakunnan varajäsenen tehtävä

Hallintosäännön 10 luvun 10 §:n mukaan vapaa-ajanlautakunta tukee kulttuuritoimintaa, liikuntatoimintaa sekä nuorison vapaata kansalaistoimintaa ja luo näille toimintaedellytyksiä. Vapaa-ajan lautakunta vastaa:

- kaupungin omista kulttuuripalveluista ja liikuntapalveluista
- taiteen perusopetuksen järjestämisestä ja kuvataidekoulun ja musiikkiopiston palveluista
- kaupungin museotoiminnasta
- kaupungin omasta nuorisotyöstä.

Hallintosäännön 8 luvun 4 §:n mukaan kaupunginvaltuusto valitsee lautakuntaan kaupunginvaltuuston toimikaudeksi kerrallaan vähintään yhdeksän jäsentä ja yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä. Lautakunnan varsinaisista jäsenistä vähintään 40 prosenttia tulee olla valtuutettuja.



Kaupunginvaltuusto nimeää lautakunnan jäsenistä yhden puheenjohtajaksi ja yhden varapuheenjohtajaksi. Puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tulee olla valtuutettuja. Vähintään yhden jäsenen ja varajäsenen tulee olla ruotsinkielisestä kieliryhmästä.

Kuntalain 74 §:n mukaan vaalikelpoinen lautakuntaan on henkilö, joka on vaalikelpoinen valtuustoon, ei kuitenkaan:

- 1) asianomaisen lautakunnan alainen kunnan palveluksessa oleva henkilö;
- 2) henkilö, joka on asianomaisen lautakunnan tehtäväalueella toimivan, kunnan määräysvallassa olevan yhteisön tai säätiön palveluksessa;
- 3) henkilö, joka on hallituksen tai siihen rinnastettavan toimielimen jäsenenä taikka johtavassa ja vastuullisessa tehtävässä tai siihen rinnastettavassa asemassa liiketoimintaa harjoittavassa yhteisössä, jos kysymyksessä on sellainen yhteisö, jolle asianomaisessa lautakunnassa tavanomaisesti käsiteltävien asioiden ratkaisu on omiaan tuottamaan olennaista hyötyä tai vahinkoa.

Tasa-arvolain 4 a §:n 1 momentin mukaan kunnallisissa ja kuntien välisen yhteistoiminnan toimielimissä lukuun ottamatta kunnanvaltuustoja tulee olla sekä naisia että miehiä kumpiakin vähintään 40 prosenttia.

Kaupunginvaltuusto on 12.6.2017 § 17 nimennyt vapaa-ajan lautakunnan jäseniksi toimikaudelle 2017 – 2021 seuraavat henkilöt:

Jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
Sirkka-Liisa Kähärä, puheenjohtaja	Marjut Pihonen-Randla
Lasse Norres, varapuheenjohtaja	Eero Ruohomäki
Sara Anttila	Taruanne Lindvall
Jenni Chen	Katja Volkova
Märt Vesinurm	Harry Tuominen
Jaana Heiskanen	Alisa Pasanen
Sauli Heinonen	Henri Grundström
Salla Lindbland-Palo	Mari Hynninen
Jyrki Riikonen	Kari Hokkanen
Pekka Rautio	Gurman Saini (kv 5.3.2018 § 4)
Christina Lindblad	Tuija Lindfors
Eve Rämö (kv 22.1.2018 § 6)	Marjukka Kallio-Ouvinen
Kirsi Mäkilaine	Eva Pesonen
Jouni Herranen	Pasi Liukkonen
Loviisa Kaartokallio	Mette Vuola
Patrik Karlsson	Allan Buss
Funda Demiri	Tuomas Suihkonen

Kaupunginhallitus 18.6.2018 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) todeta, että Marjut Pihonen-Randla on paikkakunnalta poismuuton vuoksi menettänyt vaalikelpoisuutensa luottamustehtäviin Vantaan kaupungilla,



- b) toimittaa Aviapolis-Tikkurila-Hakunilan kehittämistoimikunnan varajäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2017–2019,
- c) esittää kaupunginvaltuustolle todettavaksi, että Marjut Pihonen-Randla on paikkakunnalta poismuuton vuoksi menettänyt vaalikelpoisuutensa luottamustehtäviin Vantaan kaupungilla, ja
- d) esittää kaupunginvaltuustolle toimitettavaksi vapaa-ajan lautakunnan varajäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2017–2021.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) todeta, että Marjut Pihonen-Randla on paikkakunnalta poismuuton vuoksi menettänyt vaalikelpoisuutensa luottamustehtäviin Vantaan kaupungilla,
- b) toimittaa Aviapolis-Tikkurila-Hakunilan kehittämistoimikunnan varajäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2017–2019,
- c) esittää kaupunginvaltuustolle todettavaksi, että Marjut Pihonen-Randla on paikkakunnalta poismuuton vuoksi menettänyt vaalikelpoisuutensa luottamustehtäviin Vantaan kaupungilla, ja
- d) esittää kaupunginvaltuustolle toimitettavaksi vapaa-ajan lautakunnan varajäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2017–2021.

Päätös:

Päätettiin

- a) todeta, että Marjut Pihonen-Randla on paikkakunnalta poismuuton vuoksi menettänyt vaalikelpoisuutensa luottamustehtäviin Vantaan kaupungilla,
- b) valita Aviapolis-Tikkurila-Hakunilan kehittämistoimikunnan varajäseneksi Mari Hynninen jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2017–2019,
- c) esittää kaupunginvaltuustolle todettavaksi, että Marjut Pihonen-Randla on paikkakunnalta poismuuton vuoksi menettänyt vaalikelpoisuutensa luottamustehtäviin Vantaan kaupungilla, ja
- d) esittää kaupunginvaltuustolle toimitettavaksi vapaa-ajan lautakunnan varajäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2017–2021.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: a) ja b) 1. Oikaisuvaatimus
c) ja d) 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 § Eron myöntäminen Carita Orlandolle teknisen lautakunnan puheenjohtajan tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen

VD/4952/00.00.01.00/2017

RV/AV

Carita Orlando on 1.8.2018 saapuneella kirjeellään pyytänyt eroa teknisen lautakunnan puheenjohtajan tehtävästä 22.8.2018 alkaen.

Hallintosäännön 10 luvun 4 §:n mukaan tekninen lautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun tarkoittamana kunnan monijäsenisenä toimielimenä ja viranomaisena, maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n 2 momentissa tarkoitettuna viranomaisena, eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 15 §:ssä tarkoitettuna viranomaisena ja postilaissa tarkoitettuna kunnanrakennusvalvontaviranomaisena.

Tekninen lautakunta vastaa:

- kaupungin toimitilajohtamisesta, toimitilastrategiasta sekä kaupungin eri toimialojen tarvitsemien riittävien ja asianmukaisten toimitilojen hankkimisesta, hallinnasta ja isännöintitehtävistä
- kaupungin rakennetun ja muun kaupunginhallituksen päättämän kiinteistöomaisuuden kehittämisestä, kunnossapidosta ja kiinteistöhoidosta
- toimitilojen hankevalmistelusta ja rakennuttamisesta
- liikenteen ja yhdyskuntatekniikan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä sekä julkisen kaupunkitilan hallinnasta ja hoidosta
- yhdyskuntateknisten rakentamis- ja ylläpitopalvelujen ja varikkotoimintojen tuottamisesta ja kaupungin varikkotoiminnasta
- kaupungin liikenneturvallisuustyöstä
- yleisistä ja yksityisistä teistä annetuissa laeissa kunnan tielautakunnalle säädetyistä tehtävistä
- yhteistyöstä muiden viranomaisten kanssa siltä osin kuin toisin ei ole määrätty.

Hallintosäännön 8 luvun 4 §:n mukaan kaupunginvaltuusto valitsee lautakuntaan kaupunginvaltuuston toimikaudeksi kerrallaan vähintään yhdeksän jäsentä ja yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä. Lautakunnan varsinaisista jäsenistä vähintään 40 prosenttia tulee olla valtuutettuja.

Kaupunginvaltuusto nimeää lautakunnan jäsenistä yhden puheenjohtajaksi ja yhden varapuheenjohtajaksi. Puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tulee olla valtuutettuja.

Kuntalain 74 §:n mukaan vaalikelpoinen lautakuntaan on henkilö, joka on vaalikelpoinen valtuustoon, ei kuitenkaan:

- 1) asianomaisen lautakunnan alainen kunnan palveluksessa oleva henkilö;
- 2) henkilö, joka on asianomaisen lautakunnan tehtäväalueella toimivan, kunnan määräysvallassa olevan yhteisön tai säätiön palveluksessa;
- 3) henkilö, joka on hallituksen tai siihen rinnastettavan toimielimien jäsenenä taikka johtavassa ja vastuullisessa tehtävässä tai siihen rinnastettavassa asemassa liiketoimintaa harjoittavassa yhteisössä, jos kysymyksessä on sellainen yhteisö, jolle asianomaisessa lautakunnassa tavanomaisesti käsiteltävien asioiden ratkaisu on omiaan tuottamaan olennaista hyötyä tai vahinkoa.



Tasa-arvolain 4 a §:n 1 momentin mukaan kunnallisissa ja kuntien välisen yhteistoiminnan toimielimissä lukuun ottamatta kunnanvaltuustoja tulee olla sekä naisia että miehiä kumpiakin vähintään 40 prosenttia.

Kaupunginvaltuusto valitsi 12.6.2017 § 18 tekniseen lautakuntaan toimikaudeksi 2017–2021 seuraavat henkilöt:

Jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
Carita Orlando, puheenjohtaja	Nina Merjola-Repo
Anniina Kostilainen, varapuheenjohtaja (kv 28.8.2017 § 5)	Matti Happonen
Mika Kasonen	Sauli Ahopelto
Mika Rautio	Markku Miettinen
Katja Siniketo-Pietilä	Johanna Ropponen
Päivi Laakso	Tiina-Maaria Päivinen
Kia Koskelin	Virpi Mäkinen
Kari Lopperi	Marko Tuppurainen
Jarno Eskelinen	Paavo Antila (kv 28.5.2018 § 6)
Emmi Pajunen	Ansu Balac
Timo Auvinen	Tanja Aidanjuuri-Vestala
Hannu Palmu	Kaisa Kauppinen
Anu Pia Järveläinen	Teemu Uimonen

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- myönnettäväksi ero Carita Orlandolle teknisen lautakunnan puheenjohtajan tehtävästä, ja
- toimitettavaksi teknisen lautakunnan puheenjohtajan täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2017-2021.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginvaltuuston ensimmäinen varapuheenjohtaja Carita Orlando poistui osallisuusjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



7 §

Valtuustovalioikunnan vaali ajalle 1.6.2018-31.5.2019

VD/6637/00.00.01.00/2018

RV/AV

Hallintosäännön 23 luvun 1 §:n mukaan valtuusto asettaa vuosittain pysyvän valtuustovalioikunnan käsittelemään valmistelevasti valtuustossa vireillä olevia asioita sekä muita valtuuston työskentelyyn liittyviä kysymyksiä.

Valtuustovalioikunnan jäseninä ovat valtuuston puheenjohtaja ja varapuheenjohtajat sekä valtuuston kulloinkin päättämä määrä valtuuston valitsevia jäseniä ja heidän henkilökohtaisia varajäseniään.

Valtuustovalioikunnan puheenjohtajana toimii valtuuston puheenjohtaja ja hänen estyneenä ollessaan valtuuston I varapuheenjohtaja tai valtuuston II varapuheenjohtaja.

Valtuustovalioikunnan kokouksiin osallistuvat asiantuntijoina kaupunginhallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtajat sekä kulloinkin asian käsittelyn kannalta tarvittavat henkilöt.

Tässä määräyksessä mainitulla valtuustovalioikunnalla ei tarkoiteta kuntalain 35 §:ssä säädettyä valiokuntaa.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- a) määrättäväksi valtuustovalioikunnan jäsenten ja heidän henkilökohtaisten varajäsentensä lukumäärä ajalle 1.6.2018-31.5.2019, ja
- b) toimitettavaksi valtuustovalioikunnan vaali ajalle 1.6.2018-31.5.2019.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



8 §

Vantaan Golfpuisto Oy:n oikaisuvaatimus kaupunginjohtajan päätöksestä tehdä tutkintapyyntö

VD/5538/00.03.02.00/2018

RV/AV

Vantaan Golfpuisto oy, yhtiön hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja ovat vaatineet oikaisua Vantaan kaupunginjohtajan 14.6.2018 tekemään päätökseen tutkintapyyntöä tekemisestä. Kaupunginjohtajalla on kuntalain 41 § 3 momentin mukaan oikeus käyttää puhevaltaa kunnanhallituksen puolesta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että tehty päätös kumotaan, koska se on perustunut virheellisiin ja puutteellisiin tietoihin, sekä sen vuoksi, että päätöksen täytäntöönpano on aloitettu ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Esitutkinnasta ja tutkintapyyntöstä on säädetty esitutkintalaissa. Esitutkintaviranomaisen on kirjattava ilmoitus, kun sille ilmoitetaan rikos tai tapahtuma, jota ilmoittaja epäilee rikokseksi. Esitutkinnan aloittamisesta päättää esitutkintaviranomainen ja käytännössä tutkinnanjohtaja. Esitutkintaviranomaisen on toimitettava esitutkinta, kun sille tehdyn ilmoituksen perusteella tai muuten on syytä epäillä, että rikos on tehty. Itä-Uudenmaan poliisi on 21.6.2018 ilmoittanut, että esitutkintakynnys ylittyy ja se aloittaa asiassa esitutkinnan.

Kuntalain 143 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Täytäntöönpanoon ei saa ryhtyä, jos muutoksenhaku käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi. Tutkintapyyntö on pääsäännön mukaisesti ollut tehtävissä ennen lainvoimaisuutta.

Liitteenä olevassa oikaisuvaatimuksessa on esitetty näkökohtia oikaisuvaatimuksen tueksi. Pääosa esitetystä kritiikistä kohdistuu kaupungin sisäisen tarkastuksen tarkastuskertomukseen. Tarkastuskertomuksen sisältö ei kuitenkaan voi olla oikaisuvaatimuksen kohteena.

Tutkintapyyntö perusteena on ollut se, että vuokralainen on ottanut alueelle vastaan erittäin runsaasti maa-aineksia. Vuokralaisen urakoitsijan ilmoituksen mukaan maa-ainesten kokonaismäärä on ollut 1,8 miljoonaa irtokuutiota. Kaupungin alueella teettämien mittausten mukaan alueelle on tuotu noin 1,2 – 1,5 miljoonaa kuutiota maa-ainesta. Määrä tarkentuu vielä syksyn kuluessa mutta joka tapauksessa kyse on merkittävästä maa-ainesten vastaanotto-toiminnasta vuokra-alueella. Alue on vuokrattu golfkentäksi. Kaupunki ei ole antanut suostumusta maa-ainesten vastaanotto-toimintaan.

Alueelle on tuotu maa-aineksia, joiden haitta-ainepitoisuudet ylittävät sallitut raja-arvot. Lisäksi maa-aineksen joukossa on ollut pilaantunutta maata. Maa-aineksen vastaanotolle ei ole ollut ympäristönsuojelulain tarkoittamaa lupaa.

Tutkintapyyntöä oikeudellisen perusteen arvioi esitutkintaviranomainen esitutkinnan suorittamista koskevassa päätöksessään. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella tutkintapyyntöä ei olisi ollut tarkoituksenmukaista tehdä. Esitutkinnan alettua ei ole perusteltua ottaa asiaan yksityiskohtaisemmin kantaa.

Kuntalain 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.



Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Vantaa Golfpuisto Oy:n oikaisuvaatimus kaupunginjohtajan päätökseen

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Juha Myllymäki, puh. 043 826 6957, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunginhallitukselle

Asia: Oikaisuvaatimus

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee:

Vantaan kaupunginjohtajan päätös VD/5538/00.03.02.00/2018

Päätöksen tekoaika:

14.6.2018

Päätöksen nähtävilläoloaika

20.6.2018

Oikaisuvaatimuksen tekijät:

Vantaan Golfpuisto Oy

Puheenjohtaja [REDACTED] ja toimitusjohtaja [REDACTED] kukin erikseen

Osoite: [REDACTED]

S-posti: [REDACTED]

Vaatimukset: Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että tehty päätös kumotaan, koska se on perustunut virheellisiin ja puutteellisiin tietoihin, sekä sen vuoksi, että päätöksen täytäntöönpano on aloitettu ennen päätöksen lainvoimaisuutta

Perusteet: Vantaan kaupunginjohtaja on tehnyt päätöksen tehdä tutkintapyyntö Vantaan Golfpuisto Oy:n (VaGo) toiminnasta liittyen uuden golfkentän rakentamista Vantaan Petikkoon.

Kaupunginjohtajan päätöksen mukaan VaGo olisi syylistynyt petosrikokseen ja/tai ympäristörikoksiin ja tällä perusteella tutkintapyyntö on tehty.

Tutkintapyyntö perustuu kaupunginjohtajan päätöksen ja kaupungin tiedotteen mukaan kaupungin sisäisen tarkastuksen tekemään raporttiin.

Sisäisen tarkastuksen raportissa on virheitä ja väärinymmärryksiä niin paljon, että kaupunginjohtajan päätös on perustunut selkeästi sekä virheelliseen että puutteelliseen tietoon.

Kaupungin sisäisen tarkastuksen raportissa ovat ainakin seuraavat virheet ja puutteet:

1. Hakuprosessi

Vantaan kaupunki väittää, että VaGo olisi pettänyt kaupunkia hakuprosessin aikana ja sitoutunut siihen, että aluetta ei käytetä maanläjitysalueena.

Virheet:

- a. Hakuehtona ei ole ilmoitettu sitä, että rahoituksen keinona ei saisi käyttää maan vastaanottamisesta saatuja tuloja.
- b. Vantaan Golfpuisto Oy ei ole väitteistä huolimatta ottanut hakemuksessaan tai muussa materiaalissa kantaa siihen, tuodaanko alueelle ulkopuolista maata golfkentän rakentamiseksi.
- c. Missään kaupungin toimittamassa materiaalissa tai kilpailuehdoissa asiaa ei myöskään ole kysytty.
- d. Vuokrasopimukseen ei ole otettu määräyksiä siitä, minkälaisen golfkentän alueelle voi rakentaa.
- e. Kaupunki voi olla sisäisesti käsitellyt asiaa, mutta tätä ei ole tiedotettu hakuun osallistuneille eikä siitä ole hakijoiden kanssa neuvoteltu. Näin ollen VaGo ei ole hakemuksessa millään tavalla syylistynyt kaupungin harhauttamiseen tai petokseen.

2. Yksityisiltä vuokratun maa-alueen toimenpidelupa

Raportissa väitetään, että yksityisiltä vuokratulle alueelle ei ole haettu toimenpidelupaa.

Virheet:

- a. VaGo on kysynyt tarvittavista luvista useaan otteeseen Vantaan rakennusvalvonnasta kesällä 2015 toimenpideohjeita lisäalueen osalta. Yhtiö ei ole saanut tähän ohjausta, joten olemme katsoneet, että saatu toimenpidelupa on riittävä koko toiminta-alueelle.
- b. Vaikka lupaa ei olisikaan vielä myönnetty, on rakennusvalvonnan kuitenkin toimenpidelupa myönnettävä, koska golfhanke on kaavan mukainen.

3. Rakennusjätteiden määrä alueella

Tarkastusraportissa väitetään, että 24 % näytteitä löytyi rakennusjätteitä

Virheet:

- a. Sisäisen tarkastuksen raportti perustuu Sweco Oy:n konsulttiraporttiin, jonka mukaan alueelta on havaittu rakennusjätteitä vähäisessä määrin.
- b. Missään ei kaupungin aineistossa ei selviä, mihin virheellinen määrä perustuu.

4. Pilaantuneiden maa-ainesten määrä

Sisäisen tarkastuksen raportissa väitetään, että 8 % alueelle tuoduista maa-aineksista olisi pilaantuneita.

Virheet:

- a. Raportti perustuu Sweco Oy:n konsulttiraporttiin, jossa käydään läpi kaupungin itsensä tilaamaa seurantaa alueelle tuotavista maa-aineksista. Raportin mukaan alueelta on otettu 438 kappaletta näytteitä, joista 35 A-näytteessä pitoisuudet ylittävät vähintään kynnysarvon. Kuitenkin ainoastaan yhden näytteen pitoisuudet ylittävät ylemmän ohjearvon. Arvioitaessa A- ja B-näytteitä on menettely samanlainen kuin doping-testauksessa. Mikäli B-näytettä ei todeta pilaantoneeksi, niin A-näyte ei todista enää mitään.

Swecon raportin mukaan 12 näytteessä kelpoisuusehdot ylittyvät B-näytteen osalta. Näistä näytteistä 3:n osalta kelpoisuusehdot ylittävä maa-aines on poistettu, joten jäljelle on jäänyt 9 näytettä, joissa kynnysarvot ylittyvät.

b. VaGo on omalta osaltaan seurannut alueelle tuotuja maa-aineksia. Tätä seuranta on tehty omavalvontana ja ulkopuolisen konsultin (Sitowise Oy) toteuttamana. Sekä omavalvonnassa, että VaGon toteuttamassa seurannassa on havaittu kelpoisuusehdot ylittäviä maa-aineksia. Nämä kaikki maa-ainekset on poistettu alueelta omavalvontasuunnitelman mukaisesti.

c. Alueella on havaittu alle 10 kelpoisuusehdot ylittävää näytettä. Toiminnasta on laadittu riskiarvio, jonka mukaan alueen maa-ainekset eivät ole pilaantuneet.

d. Valvontaa on toteuttanut näytteenottona kaksi eri organisaatiota. Alueen läpi kulkevaa ojaa seurataan säännöllisesti Pitkäsuon täyttömäen ympäristölupaseurannassa. Valvonta on ollut riittävää.

e. Alueella toimiva urakoitsija on omavalvontasuunnitelman mukaisesti puuttunut alueelle tuotuihin kuormiin, alueella toimivat toimittajat ovat sitoutuneet tuomaan ainoastaan puhdasta maata. Kaikki kuormat on rekisteröity.

5. Alueelle ennen kaupungin valvontaa tuotujen maa-ainesten määrä
Sisäisen tarkastuksen raportissa väitetään, että ennen kaupungin seurannan aloittamista alueelle olisi tuotu 700 000 m³ maata.

Virheet:

a. Urakoitsijan ylläpitämän seurannan mukaan alueelle tuotiin ennen kaupungin valvontaa 180 000 irtom³ maata eli noin 25 %:a väitetyistä määrästä.

b. Omavalvonta on toiminut koko tämän ajan.

6. Alueelle yhteensä tuotujen maa-ainesten määrä
Sisäisen tarkastuksen raportissa sekoitetaan irtom- ja kiintokuutiota.

Virheet:

a. Urakoitsijan ilmoituksen mukaan alueelle on tuotu n. 1 800 000 irtokuutiota maata. Tämä vastaa noin 1,1 miljoonaa kiintokuutiota maata.

b. Kaupunki on laserkeilannut alueen, todellinen kiintokuutioiden määrä on n. 780 000 kiintokuutiota.

c. Tämä sisältää rakenteessa käytetyn n. 300 000 kuutiota louhetta.

7. Rikoshyöty

Sisäisen tarkastuksen raportin mukaan Vantaan kaupungilta olisi saatu petoksella rikoshyötyä 6,8 miljoonaa euroa.

Virheet:

a. Lähes kaikki maa-ainekset ovat tulleet Vantaan ulkopuolelta, joten niitä ei olisi voinut viedä Pitkäsuon täyttöalueelle.

b. Näin ollen Vantaan kaupungilta ei ole jäänyt tuloja saamatta.

c. Maa-aines sisältää rakenteessa käytetyn n. 300 000 kuutiota louhetta, mistä on päinvastoin aiheutunut kustannuksia.

Päätöksen täytäntöönpano

Kaupunginjohtajan päätös on pantu täytäntöön Vantaan kaupungin tiedotteen perusteella välittömästi sen tekemisen jälkeen. Täytäntöönpanoon ei olisi tullut ryhtyä, koska oikaisuvaatimus ja valitus tulivat hyödyttömiksi päätöksen täytäntöönpanolla.

Antamalla julkisuuteen tiedon tehdystä päätöksestä sekä ilmoittamalla, että tutkintapyyntö on tehty, on oikaisuvaatimus ja mahdollinen valitus asiassa tehty käytännössä hyödyttömiksi.

Yritys ja yrittäjä on julkisuudessa tuomittu välittömästi tutkintapyyntönsä tekemisen jälkeen ilman mahdollisuutta oikaisupyyntöön.

Vantaalla 4. päivänä heinäkuuta 2018

KUNNIOITTAEN



puheenjohtaja
Vantaan Golfpuisto Oy



9 § **Eron myöntäminen Tapani Mäkiselle yleiskaavatoimikunnan puheenjohtajan tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen**

VD/6894/00.00.01.01/2017

RV/HY-L/AV

Tapani Mäkinen on 9.8.2018 saapuneella kirjeellään pyytänyt eroa yleiskaavatoimikunnan puheenjohtajan tehtävästä.

Kaupunginhallitus on 14.8.2017 § 8 nimennyt yleiskaavatoimikuntaan seuraavat henkilöt:

Jäsenet
Tapani Mäkinen, puheenjohtaja
Susanna Bruun, varapuheenjohtaja
Anniina Kostilainen (kh 22.1.2018 § 6)
Johannes Nieminen
Kati Tyystjärvi
Solveig Halonen (kh 5.2.2018 § 7)
Minna Kuusela
Pekka Silventoinen
Pentti Puoskari
Säde Tahvanainen
Vesa Pajula

Puhe- ja läsnäolo-oikeus:

Juha Hirvonen
Maarit Raja-aho

Sopimuksessa luottamushenkilöpaikkojen jakamisesta 4.5.2017 on sovittu yleiskaavatoimikunnan perustamisesta. Vantaan uuden koko kaupungin yleiskaavan laadinta käynnistyi keväällä 2017. Uuden yleiskaavan laadintaa ohjaamaan on tarkoituksenmukaista asettaa erillinen luottamushenkilötoimikunta. Toimikuntaan nimetään 11 luottamushenkilöä, joista yksi puheenjohtajaksi ja yksi varapuheenjohtajaksi.

Vantaan uuden koko kaupungin yleiskaavatyön käynnistämisestä päätettiin kaupunginhallituksessa 22.5.2017 § 58. Työ jakaantuu neljään päävaiheeseen: tavoite, luonnos, vaikutusten arvioinnit ja ehdotus. Yleiskaava laaditaan valtuustokauden 2017–2021 aikana.

Kuntalain 30 §:n mukaan kunnanhallitus voi asettaa toimikuntia määrätyn tehtävän hoitamista varten. Aiempien koko kaupungin yleiskaavojen laadintaa yhdessä muiden päätöksentekuelimien kanssa on ohjannut luottamushenkilöistä koostuva yleiskaavatoimikunta. Yleiskaavaa koskeva päätöksenteko tehdään hallintosäännön mukaisissa toimielimissä.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 9

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään



- a) myöntää Tapani Mäkiselle ero yleiskaavatoimikunnan puheenjohtajan tehtävästä, ja
- b) toimittaa yleiskaavatoimikunnan puheenjohtajan täydennysvaali jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Päätös:

Päätettiin

- a) myöntää Tapani Mäkiselle ero yleiskaavatoimikunnan puheenjohtajan tehtävästä, ja
- b) valita Lauri Kaira yleiskaavatoimikunnan puheenjohtajaksi jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



10 §

Vastaus Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ja 10 muun valtuutetun aloitteeseen entistä paremmasta henkilöstöpolitiikasta Vantaalle: Nollatuntisopimukset ja vastentahtoinen osaaikatyö kuriin kaupungin konserniyhtiöissä

VD/3409/00.02.00.03/2018

RV/K-ML/NJ

Sosialidemokraattinen valtuustoryhmä sekä 10 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

"Vantaan kaupungin on huolehdittava työntekijöidensä ja omistamiensa konserniyhtiöiden työntekijöiden osalta hyvästä henkilöstöpolitiikasta sekä luotava turvallisia ja terveellisiä työsuhteita, joissa työntekijät voivat hyvin. Siksi haluamme, että Vantaan kaupungin sekä sen 100 %:sti omistamissa konserniyhtiöissä kielletään nollatuntityösopimukset ja osa-aikatyöntekijöiden asemaa parannetaan.

Perustelut:

Nollatuntisopimukset ovat osa-aikaisia työsopimuksia, jotka eivät täytä kohtuullisten työehtojen kriteerejä. Nollatuntisopimukset eivät myöskään palvele Vantaan kaupungin etua tai hyviä henkilöstöpoliittisia tavoitteita.

Nollatuntisopimuksessa työajan on sovittu vaihtelevan nollan ja 40 viikkotunnin välillä.

Nollatuntisopimus voi kestää vuodesta toiseen. Työsuhde ei muutu täysiaikaiseksi, vaikka työntekijä käytännössä tekisi täyttä päivää.

Osa-aikatyö lisääntyy jatkuvasti Suomessa. Etenkin naisten tekemä osa-aikatyön määrä on kasvussa ja naiset tekevät myös useasti työtä määräaikaaisessa työsuhteessa. (Tilastokeskus 2018). Vastentahtoisella osa-aikatyöllä tarkoitetaan tilannetta, jossa työntekijä tekisi mieluummin itse kokoaikaista työtä.

Nollatuntisopimuksilla sekä vastentahtoisissa osa-aikaisissa työsuhteissa työskentelevien on vaikea kerryttää toimeentuloa, joka vaikeuttaa siten tulevaisuuden ennakoitavuutta. Lisäksi työstä saatavan toimeentulon sijaan näillä sopimuksilla työskentelevät työntekijät joutuvat usein turvautumaan erilaisiin tukiin, koska palkkatulo ei riitä elämiseen.

Kohtuullisia työehtoja ja parempaa henkilöstöpolitiikkaa Vantaalle!

Kuntalain mukaan valtuusto päättää kaupungin omistajaohjauksen periaatteista, henkilöstöpolitiikasta ja vahvistaa kunnan konserniohjeen. Vantaan kaupungin konsernistrategiassa todetaan, että henkilöstöpolitiikkaa ja henkilöstöetuja noudatetaan soveltuvin osin myös sen kaikissa tytäryhteisöissä.

Me allekirjoittajat haluamme vaikuttaa kohtuullisten työehtojen toteutumisen ja hyvän henkilöstöpolitiikan puolesta Vantaalla. Meidän mielestämme kohtuulliset työehdot ovat osa hyvää henkilöstöpolitiikkaa. Kokoaikainen työ, ilman pätkiä palvelee sekä työntekijää että työnantajaa ja sitouttaa työyhteisöjä tiiviimmin kaupungin strategiaan tavoitteisiin.

Esitämme, että Vantaan kaupungin konsernistrategiaan ja -ohjeeseen kirjataan hyvän henkilöstöpolitiikan periaatteet ja, että Vantaan kaupungin 100 % omistamissa konserniyhtiöissä kielletään nollatuntisopimukset sekä luodaan mahdollisuuksia osa-aikaisissa työsuhteissa työskentelevien työntekijöiden mahdollisuuksiin saada halutessaan kokoaikaista työtä."

Kaupunginvaltuusto 9.4.2018 § 26

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.



Henkilöstökeskus toteaa asiasta seuraavaa:

Laissa ei ole määritelty, mitä nollatuntisopimuksella tarkoitetaan. Yleisimmin nollatuntisopimuksilla tarkoitetaan sellaista työsopimusta, jossa työajan on sovittu vaihtelevan esimerkiksi nollan ja 40 viikkotunnin välillä. Tavanomaisesti nollatuntisopimukseen liittyy se, että työnantajalla on oikeus, mutta ei velvollisuutta, tarjota työtä sopimuksessa sovittua vähimmäistuntimäärää enemmän. Nollatuntisopimus voi olla voimassa toistaiseksi tai määräajan.

Nollatuntisopimusten käytön syyt liittyvät yleisesti työvoimatarpeen vaihteluun eli muun muassa ruuhkahuippujen tasaamiseen ja äkillisten sijaisuustarpeiden täyttämiseen. Palvelujen kysyntä vaihtelee kausi- ja sesonkiluonteisesti sekä eri viikonpäivien ja vuorokaudenaikojen mukaan. Vaihtelevan työajan sopimuksilla työnantaja voi hallita työvoiman käyttöä ja sijoittaa henkilöstöresurssejaan kohdennetusti niihin aikoihin, jolloin työvoiman tarve on suurin. Toiminnan tehokas ja taloudellinen järjestäminen edellyttää, että työvoimaa voidaan palkata vain niille ajankohdille, jolloin työnantajalla on työvoiman tarvetta.

Työsopimuslaki mahdollistaa sekä osa-aikatyöstä sopimisen että vaihtelevasta työajasta sopimisen eli tilanteen, jossa sovitaan viikkotyötuntien vaihtelevan esimerkiksi 0 tunnin ja työehtosopimuksen mukaisen täyden työajan välillä. Samalla työsopimuslaki asettaa kuitenkin työnantajalle myös velvoitteita osa-aikatyön teettämiseen liittyen. *Työsopimuslain mukaan jos työnantaja tarvitsee lisää työntekijöitä hänen osa-aikatyötä tekeville työntekijöilleen sopiviin tehtäviin, työnantajan on tarjottava näitä töitä osa-aikatyöntekijöille ennen uuden työntekijän palkkaamista.*

Vastaavasti työsopimuslain mukaan osa-aikaisissa työsuhteissa ei saa pelkästään työajan pituuden vuoksi soveltaa epäedullisempia työehtoja kuin muissa työsuhteissa, ellei se ole perusteltua asiallisista syistä. Työsopimuslain mukaan työnantajan myös on ilmoitettava vapautuvista työpaikoistaan yleisesti yrityksessä tai työpaikalla omaksutun käytännön mukaisesti varmistaakseen, että myös osa-aikaisilla ja määräaikaisilla työntekijöillä on samat mahdollisuudet hakeutua näihin työpaikkoihin kuin vakituisilla tai kokoaikaisilla työntekijöillä. Jos nollatuntisopimuksen perusteella tehdään työtä osa-aikaisesti, koskee nollatuntisopimuksen perusteella tehtävää osa-aikatyötä samat edellä todetut työnantajavelvoitteet kuin muita osa-aikaisia työntekijöitä.

Kaupungilla ei käytetä ns. nollatuntisopimuksia, koska ns. keikkatyöntekijät hankitaan Seure Henkilöstöpalvelut Oy:n kautta. Lisäksi osa-aikatyö työnantajan aloitteesta on erittäin harvinaista. Sen sijaan työntekijän pyynnöstä sitä on olemassa. Pyysimme konserniyhtiöiltä selvitystä osa-aikatyöstä ja ns. nollatuntisopimuksista.

A-Tulkkaus Oy:llä oli palveluksessaan 30.4.2018 tulkkeja ja kääntäjiä 374 kappaletta (tämän lisäksi yrittäjiä 74 kappaletta). Näistä tulkeista 162 kappaletta tekee yhtiölle töitä niin sanotulla avoimella kalenterilla. Tämä tarkoittaa, että he ovat antaneet kaiken työaikansa yhtiön käyttöön. Tulkeilla on kuitenkin mahdollisuus käyttää myös muita työnantajia ja heillä on mahdollisuus sulkea kalenterinsa omien tarpeidensa mukaan. Yhtiö on sopinut tulkkien ja kääntäjien kanssa tunti ja kulukorvauksista. Yhtiö huolehtii kaikista työnantajavelvoitteista tulkkien ja kääntäjien osalta. Tulkkien ja kääntäjien määrä vaihtelee viikoittain, koska uusia tulkkeja otetaan koulutukseen jatkuvasti ja vanhoja tulkkeja lähtee kilpailijalle tai muihin tehtäviin. Suuri osa tulkeista tekee tulkin työtä muiden töiden ohella.

Yhtiö noudattaa omissa käytännöissään alalla yleisesti käytettyjä toimintamalleja. Tämä tarkoittaa, että yhtiö, kuten myös kilpailijat tarjoavat tulkeille töitä kalentereiden kautta. Tulkillä on mahdollisuus



kieltäytyä vastaanottamasta työtä. Työn määrä vaihtelee riippuen kielestä ja vuodeajasta. Asiakkaan tarve eri kielisille tulkeille riippuu siitä, mistä heidän asiakkaansa kulloinkin tulevat. Tulkkaustarve saattaa toteutua esim. päivystyskohteisiin hyvin nopealla varoitusajalla ja ennakoituihin ajanvarauskohteisiin säännöllisesti ja pidemmällä suunnitteluajalla. Asiakkaalla on oikeus peruuttaa varattu tulkkaus edelliseen päivään kello 12.00 mennessä.

Vantti Oy:n kokonaishenkilömäärä oli 31.3.2018 968 työntekijää.

Nollatuntisopimuksia eli tarvittaessa töihin kutsuttavia sopimuksia on Vantissa

- ateriapalvelun hotelli 10, joista 8 omasta tahdostaan osa-aikasopimuksella
- puhtauspalvelun sosterin laitokset 5, joista 3 omasta tahdostaan osa-aikasopimuksella
- kiinteistöpalvelun vartiointi 13, joista 9 omasta tahdostaan osa-aikasopimuksella
- tarvittaessa töihin kutsuttavia yhteensä 28 henkilöä -> 2,9% kokonaishenkilömäärästä, joista 20 henkilöä (2,1%) omasta tahdostaan ja 8 henkilöä (0,8%) kokonaishenkilöstömäärästä työnantajasta johtuvista syistä

Vantti käyttää tuntisopimuksia:

- ateriapalveluissa tasaamaan työn ruuhkahuippuja: esim. sairausloman sijaisuudet ja hotellilla isot tapahtumat, jossa saatetaan tarjota ruokaa viikonlopun aikana 2000 annosta
- vartiointinissa laki yksityisestä turvallisuuspalvelusta edellyttää koko toimeksiantosopimuksen ajan vartiointin läsnäoloa -> yllättäviin, lyhyellä varoitusajalla tuleviin asiakkaiden tilauksiin ja yllättäviin sairauspoissaolojen sijaistuksiin, kun oman henkilöstön "kiertävät" eivät riitä
- puhtauspalveluissa ruuhkahuippuja tasaamaan (kun omat sijaiset eivät riitä) ja sen vuoksi, että kiinteistön muuttojen vuoksi asiakkaalla, eikä Vantilla ole selvää käsitystä, kuinka paljon muuton jälkeen tilaan tarvitaan siivousta eli asiakkaan lyhyellä varoitusajalla ilmenevää siivoustarvetta täyttämään

Osa-aikaista työtä Vantissa tekee 121 henkilöä eli 12,5% kokonaishenkilömäärästä. Työnantajasta johtuvasta syystä osa-aikaista työtä tekevät puhtauspalvelussa 6 henkilöä ja ateriapalvelussa 15 henkilöä, siis yhteensä 21 henkilöä, 2,2% Vantin kokonaishenkilömäärästä.

Työnantajasta johtuvat syyt liittyvät siihen, että toimipisteissä ei ole työmäärämitoituksen mukaisesti työtä kokoaikaisesti, eikä työtä pysty yhdistämään toisessa toimipisteessä tehtävään työhön, koska työtehtäviin liittyy tarkasti kelloon sidottuja töitä (esim. päiväkodin ruokailun tai välipalan jälkeen ruokailutilan siivous, ateriapalvelussa ruuan esille laitto juuri ennen tarjoilun alkamista ja heti tarjoilun jälkeen linjaston purkaminen ja astianpesu) ja aikataulu on puolen tunnin tarkkuudella sama esim. kaikissa päiväkodeissa ja kaikissa palvelukeittiömallilla toimivissa kouluruokailuissa.

Jos Vantti muuttaisi nykyiset työnantajasta johtuvat sopimukset osa-aikaista kokoaikaisiksi toistaiseksi voimassa oleviksi, olisi lisäkulu vuodessa likimain 29 henkilöä x 12 kk x 3000 e/hlö/kk= 1 044 000 e, josta puolet tulisi lisäkulu (arvioiden että nyt nuo 29 tekevät likimain puolet kokoaikaisesta työstä nykyisin) eli noin puoli miljoonaa euroa lisäkulu vuodessa. Eikä työnantajalla oikeasti olisi tarvetta työlle. Kaiken kaikkiaan Vantin toimiala on sellainen, jossa hyvin paljon kilpailijat käyttävät ns. ei-tyypillisiä työaikamuotoja.

Yleisesti voidaan todeta, että työnantajan kannalta työsopimukset ja aikamuodot pitää valita taloudellisen ja tuottavuuden näkökulmasta niin, että kilpailukykyisyys säilyy. Kaupungin ja kaupunkikonsernin osalta näin on tehty. Konserniohjeiden uusimiseen ei ole syytä, mutta hyvän henkilöstöjohtamisen painotuksia koskien koko konsernia on tuotu jo nyt osaksi Vantaan kaupungin strategiaa ja sitä tulee tarpeen mukaan jatkaa.



Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa sosiaalidemokraattisen valtuustoryhmän ja 10 muun valtuutetun aloitteeseen yllä oleva henkilöstökeskuksen esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

henkilöstöjohtaja Kirsi-Marja Lievonen, puh. 040 570 5593, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



11 § Nimettömän rekrytoinnin kokeilu

VD/6577/00.01.01.01/2018

RV/K-ML/HY-L

Talousarvio 2018 ja taloussuunnitelma 2018–2012 käsittelyn yhteydessä päätettiin tehdä kokeilu nimettömästä rekrytoinnista. Nimettömän rekrytoinnin kokeilu toteutettiin kahden eri työnhaun yhteydessä sosiaali- ja terveydenhuollon sekä sivistystoimen toimialoilla keväällä 2018.

Henkilöstökeskus toteaa kokeilusta seuraavaa:

Nimettömän rekrytoinnin haut toteutettiin seuraavien hakujen yhteydessä:

Haku 1

Tehtävä: Lähihoitaja, vakituinen, 3 paikkaa

Toimintayksikkö: Vanhus- ja vammaispalvelut, Vanhusten erityisasuminen, Korson vanhustenkeskus, lyhytaikaisyksikkö

Hakuaika: 23.4.-7.5.2018

Haku 2

Tehtävä: Lastenhoitaja, vakituinen, 1 paikka

Toimintayksikkö: Varhaiskasvatus, Vapaalan päiväkoti

Hakuaika: 7.5.-22.5.2018

Nimetön haku

Nimettömyys liittyi tämän kokeilujen yhteydessä hakemusten käsittelyyn sekä esikarsintavaiheeseen. Esimies sai tiedon hakijoiden henkilöllisyydestä vasta haastatteluvaiheen yhteydessä, hakijoiden suullisissa esittelyissä. Haastatteluvaiheeseen hakijoiden joukosta valittujen henkilöiden kannalta nimettömyys osana prosessia tuli esiin vasta haastatteluvaiheessa. Työhakemuksen tekeminen tapahtui normaalin rekrytointiprosessin mukaisesti kaupungin Retti-rekrytointijärjestelmän kautta.

Prosessi:

Hakuun liittyväksi lisätietojen antajaksi nimettiin rekrytoivan esimiehen sijaan ulkopuolinen taho (*henkilöstökeskuksen henkilöstöasiantuntija*). Henkilöstöasiantuntija käsitteli saapuneet hakemukset. Hakemuksista poistettiin nimi sekä muut henkilöön liittyvät tiedot, se onko henkilö Vantaan palveluksessa, työnantajien sekä oppilaitosten nimet sekä henkilön esittelytekstistä hakijan tuottamasta tiedosta muu, paitsi tehtävän kannalta oleelliset osaamiseen ja koulutukseen liittyvä informaatio. Anonyymit hakemukset toimitettiin rekrytoivalle esimiehelle, joka teki niiden perustella valinnan haastatteluun kutsuttavista henkilöistä. Henkilöstöasiantuntija varasi haastattelut ja vastasi hakijaviestinnästä haastattelukutsujen yhteydessä.

Yhdenvertaisuus:

Hakijat eivät hakiessaan tienneet sitä, että heidän hakemuksensa käsitellään esikarsintavaiheessa nimettöminä. Haastatteluun valittujen työnhakijoiden näkökulmasta nimetön rekrytointikokeilu näyttäytyi konkreettisesti (tavalliseen rekrytointiprosessiin verrattuna) vasta haastatteluvaiheessa. Haastatteluihin kutsuttiin jonkin verran enemmän henkilöitä, kuin vastaavissa ”tavallisissa hauissa”. Haastatteluun osallistuneiden joukko oli taustaltaan jonkin verran tavallista heterogeenisempi (*ikä ja osaamistausta*). Haastatteluun kutsutuista yksi oli mies, muut naisia. Maahanmuuttajataustaisia hakijoita oli yksi kummassakin haussa, joista toinen hakija kutsuttiin haastatteluun.



Esimiesten kokemukset

Nimettömiä hakemuksia lukiessa esimiesten mielestä korostuu se, että henkilöllä täytyy olla hyvä (kirjallinen) hakemus, jotta tulee nimettömän hakemuksen perusteella valituksi haastatteluun. Toisen esimiehen mukaan nimettömässä hakuprosessissa hakemuksia lukiessa jonkin verran painottuu se, että hakemuksen perusteella hakijasta ”pitää välittyä positiivinen kuva”, jotta hänet kutsutaan haastatteluun – ”positiivinen kuva” nimenomaan osaamisen näkökulmasta.

Puhtaasti henkilön osaamiseen ja koulutustaustaan sekä hakijan esittelyssä tämän työtehtävään liittyvän informaation perusteella hakemuksia lukiessa jonkin verran yleensä kiinnostaa hakijan ikä tai muut taustatekijät – joista ei saanut käsitystä karsittujen hakemusten perusteella. Ennen haastattelua esimiehillä ei ollut ennakoasetelmaa haastateltavien suhteen. Tavalliseen prosessiin verrattuna rekrytoijalla saattaa olla jo piirtynyt jonkinlainen käsitys tai ajatus siitä, miten prosessi voisi edetä, ketkä hakijoista nousevat ennakkoon esiin mielenkiintoisimpina hakijajoukosta.

Rekrytointiasiantuntijoiden pohdintaa:

Hauissa valituiksi tulleet hakijat olisivat oletettavasti tulleet valituiksi myös, mikäli haku ei olisi nimetön, sillä heidän osaamisensa sekä työ -ja koulutustaustansa vastasivat haettavaa rekrytointiprofiilia.

Nimettömän hakuprosessin toteuttaminen nykyisellä järjestelmällä vaatii merkittävää manuaalista työtä, joten ajankäytöllisesti nimetön rekrytointi ei ole laajempaan käyttöönnottoon suositeltava toimintamalli.

Uusi tuleva rekrytointijärjestelmä voisi poistaa käsityötä. Kuitenkin yhdenvertaisuuden tavoitteen toteutumisessa tehokkaampia ovat muut keinot. Yhdenvertaisuus hakijoiden vertailtaessa on Vantaalla hyvin pitkällä, mutta tämä näkökulma kannattaa edelleen huomioida esimiesten osaamisen kehittämisen ja prosessien kehittämiseen yhteydessä.

Huomiota kannattaa kiinnittää jatkossa hakuilmoituksiin, jotta ne ohjaisivat hakijaa kertomaan työn kannalta oleellisia asioita ja toisivat mahdollisimman paljon tietoja hakijoiden tasapuoliseen vertailuun työhön liittyvien asioiden suhteen.

Edellä mainitut kehittämistoimenpiteet aiotaan toteuttaa sekä rekrytointihaastatteluihin tarjotaan esimiehille entistä enemmän henkilöstöihmisten tukea.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 11

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi nimettömästä rekrytoinnista tehty kokeilu.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginjohtaja täydensi päätösesitystään seuraavasti:

”Kaupunginhallitus katsoo kuitenkin, että nimettömän rekrytoinnin kokeilua tulisi vielä jatkaa arvioimalla sen mahdollisia käyttökohteita tarkemmin. Kaupunginhallitukselle tuodaan ehdotus, miten yhdenvertaista rekrytointia vahvistetaan ja nimetöntä rekrytointia jatketaan.”

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Täytäntöönpano: kaupunkinkanslia

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Lisätiedot:

henkilöstöjohtaja Kirsi-Marja Lievonen, puh. 040 570 5593, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



12 §

Vantaalla 20.-21.7.2018 järjestetyn Tikkurila Festivaalin sidosryhmätilaisuus

VD/6624/07.02.02.00/2018

RV/JR/HY-L

Tikkurila Festivaali on Vantaan kaupungin toinen merkittävä sidosryhmätilaisuus loppiaisvastaanoton ohella. Tänä vuonna festivaali vietti viisivuotisjuhlaa 20.-21.7.2018 ja teki uuden kävijäennätyksen 26 000 vieraallaan. Festivaali on nopeasti vakiinnuttanut paikkansa suurten suomalaisten musiikkifestivaalien joukossa. Vantaa on Tikkurila Festivaalin tärkeä kumppani yhteistyöstä allekirjoitetun sopimuksen mukaisesti.

Kaupunki on aiempina vuosina kutsunut tapahtumaan laajasti eri sidosryhmien edustajia. Festivaalin juhlavuonna Vantaa kutsui vieraakseen uusia sidosryhmiä ja vaikuttajia, joita olivat muun muassa Uudenmaan ja Helsingin kansanedustajat, valtioneuvoston jäsenet, ministeriöiden kansliapäälliköt, kaupungin kanssa eniten yhteistyötä tekevät ylijohtajat sekä monet uudet liike-elämän ja kulttuurin edustajat. Vieraita ilmoittautui 225 eli ennätysmäärä. Heille hankittiin vakiintuneen tavan mukaan kaksipäiväiset VIP-liput, jotka sisälsivät ruokailun. 50 maksutonta pääsylippua (ilman ruokailua) sisältyi Vantaan kaupungin ja Tikkurila Festivaalin väliseen sopimukseen. Kutsuvierastilaisuuden järjestämistä oli valmisteltu kaupungin edustusfoorumissa.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 23. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää merkittävien edustustilaisuuksien järjestämisestä.

Kutsuvierastilaisuuden kulut:

- 175 pääsylippua, yksikköhinta 195 euroa, yht. 31 022,73 euroa (alv 0%).
Lipun hinta muodostuu kahden päivän pääsylipusta kutsuvierasalueelle (125 euroa) ja kahden päivän ruokailusta (70 euroa)
- 50 ruokaranneketta (ostettiin sopimukseen kuuluviin maksuttomiin pääsylippuihin),
yht. 3 070,18 euroa (alv 0%)
- Kulut yhteensä: 34 406,55 euroa (alv 0%).

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 12

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä Tikkurila Festivaalin yhteydessä 20.-21.7.2018 järjestetty sidosryhmätilaisuus ja päätetään maksaa sen kustannukset noin 35 000 euroa (alv 0%) kaupunginhallituksen menokohdalta 10 40 50000.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

suhdetoimintasihteeri Jaana Ryynänen, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
hallintojohtaja Hanna Ormio, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





13 § **Maksuvapautushakemus katualueen käyttömaksusta Tikkurila Festivaalin ajaksi 18.-23.7.2018**

VD/5787/00.02.01.00/2018

RV/AL/RK/NE/KR/HY-L

TF-Marketing Oy (Y-tunnus 2693346-6) hakee maksuvapautusta Kuntatekniikan keskuksen Tikkurila Festivaalille asettamista maksuista, koskien katualueiden käyttöä ajalla 18.-23.7.2018 ja luvan käsittelymaksusta.

Vantaan kaupungin tekninen lautakunta (13.10.2015 § 8) on vahvistanut yleisten alueiden käytöstä veloittavat maksut ja taksat 1.1.2016 lähtien. TF-Marketing Oy:ltä perittävät katualueen käyttömaksut, koskien Urheilutien sulkemista välillä Talkootie–Valkoisenlähteentie, Vesijohdontie ja Vehnätie ovat yhteensä 12 473,64 € (alv 24 %). Käyttömaksu sisältää luvan käsittelymaksun 60,00 € (alv 0 %).

Vuoden 2018 Tikkurila Festivaalien järjestelyitä varten on haettu lupaa yleisten alueiden käyttöönottamiseksi sekä tapahtuman vaatimien tilapäisten liikennejärjestelyiden suorittamiseksi. Lupa on myönnetty katuvalvontapäällikön viranhaltijapäätöksellä § 239/2018.

Tikkurila Festivaali on yksi merkittävimmistä Vantaan kaupungin tapahtumayhteistyökumppaneista. Tikkurila Festivaalin sopimuksen on allekirjoittanut sivistystoimen apulaiskaupunginjohtaja, koska toiminta-alue ja sisältö koskee kulttuuripalveluiden toimintaa sekä liikuntapalveluita urheilupuiston osalta. Tapahtuma tulee kuitenkin nähdä kaupunkitasoisena, koska mm. elinvoima- ja imago vaikutukset kaupungille ovat merkittäviä.

Tikkurila Festivaalia on järjestetty Hiekkaharjun urheilupuistossa jo viitenä kesänä erinomaisessa yhteistyössä kaupungin eri toimialojen kesken. Myös poliisin, eri lupaviranomaisten sekä pelastusviranomaisten palvelut ovat olleet tapahtumatuottajalle maksuttomia. Maksu katujen sulkemisesta esitettiin ensimmäisen kerran vuonna 2017. Tällöin TF-Marketing Oy:lle myönnettiin kaupunginhallituksen päätöksellä 23.10.2017 § 10 vapautus katualueen käyttömaksuista.

Pääkaupunkiseudun kolmen suuren kaupungin välillä käydään kilpailua suurten tapahtumien ja festivaalien sijoittumisesta. Vantaan kaupunki tarjoaa avoimen, ystävällisen ja mutkattoman kumppanuuden.

Hallintosäännön 16 luvun 11 §:n mukaan kaupunginhallituksella ja lautakunnalla alaisensa toiminnan osalta on oikeus päättää, ellei laista tai asetuksesta muuta johdu, osittaisen tai täydellisen vapautuksen myöntämisestä yksittäistapauksessa kaupungille tulevan:

1. julkisoikeudellisen maksun tai muun saatavan suorittamisesta,
2. yksityisoikeudellisen maksun, korvauksen tai muun saatavan suorittamisesta.

Esityslistatekstin liitteenä ovat maksuvapautushakemus TF-Marketing Oy:ltä, Tikkurila Festivaalin ja kaupungin välinen yhteistyösopimus 2018 ja veloituskalkula katualueen käyttömaksuista.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 13

Kaupunginjohtajan esitys:



Päätetään myöntää TF-Marketing Oy:lle vapautus katualueen käyttömaksuista Tikkurila Festivaalin aikana (summa 12 473,64 €).

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- maksuvapautushakemus TF-Marketing Oy
- veloituslaskelmat Tikkurila Festivaali 2018
- Vantaan kaupungin ja TF-Marketing Oy:n yhteistyösopimus 2.3.2018

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala, talous ja hallintopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

kulttuurijohtaja Annukka Larkio, puh. 050 318 1686, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Lähettiläjä: <heidi@tikkurilafestivaali.fi>
Lähetetty: 1. elokuuta 2018 15:27
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Tikkurila Festivaali | Hakemus maksuvapautuksesta katu-alueiden käytöstä

Hei,

Haemme vapautusta katu-alueiden käytöstä, liittyen tapahtumaamme.

Tämä koskaa Urheilutietä, joka suljettiin välillä 18. - 23.8.2018.

Lasku, joka aiheesta aiheutuisi, on suuruudeltaan 12 473, 64 €

Kuittaatko vielä, että olette vastaanottaneet tämän viestin?

Aurinkoisin terveisin,

Vastaava tuottaja
heidi@tikkurilafestivaali.fi
+ 358 40 531 2579
www.tikkurilafestivaali.fi

Fredrikinkatu 61, 6.krs
00100 Helsinki

YLEISILLÄ ALUEILLA TEHTÄVÄ TYÖ

Laskutus Taksataulukko 1.1.2016 mukaisesti

Tikkurila Festivaali 2018

Alueenkäyttömaksujen laskelmat: Urheilutie

TOIMITETAAN TIEDOKSI - EI PERITÄ JOS MAKSUVAPAUTUS MYÖNNETÄÄN

TILAPÄISET TYÖT

ALUEENKÄYTTÖMAKSUT

Haitan koko **5276** m²

Luokka	Katu: I	Puisto: A1	4,00 euroa / päivä
	Katu: II	Puisto: A2, A3, B	2,00 euroa / päivä
	Katu: III	Puisto: C, D, E	1,00 euroa / päivä

KÄSITTELYMAKSU (ei alv.)	60,00 euroa
TARKASTUSMAKSU (ei alv.)	180,00 euroa

ALV 24%, jos toiminta kestää alle 6kk (<180 päivää)

1

0

0

1

LUPAMAKSU (alv 0%)	8 448,00	euroa
Luvan vero-osuus (ALV 24%)	2 027,52	euroa
Tuplamaksu ilmoituksen laiminlyönnistä (sis. ALV 24%)	0,00	euroa
Laiminlyöntimaksu	0,00	euroa
Käsittely- ja tarkastusmaksu	60,00	euroa
LUPAMAKSU YHTEENSÄ (veroineen)	10 535,52	euroa

Aloituspäivä **18.7.2018**

Päätymispäivä **23.7.2018**

Työn kesto **6** päivää

15 **352** kpl

ei=0 kyllä=1

1

8 448,00 euroa

0

0,00 euroa

0

0,00 euroa

1

60,00 euroa

0

0,00 euroa

YLEISILLÄ ALUEILLA TEHTÄVÄ TYÖ

Laskutus Taksataulukko 1.1.2016 mukaisesti

Tikkurila Festivaali 2018

Alueenkäyttömaksujen laskelmat: Vesijohdontie

TOIMITETAAN TIEDOKSI - EI PERITÄ JOS MAKSUVAPAUTUS MYÖNNETÄÄN

TILAPÄISET TYÖT

ALUEENKÄYTTÖMAKSUT

Haitan koko **2520** m²

Luokka	Katu: I	Puisto: A1	4,00 euroa / päivä
	Katu: II	Puisto: A2, A3, B	2,00 euroa / päivä
	Katu: III	Puisto: C, D, E	1,00 euroa / päivä

KÄSITTELYMAKSU (ei alv.)	60,00 euroa
TARKASTUSMAKSU (ei alv.)	180,00 euroa

ALV 24%, jos toiminta kestää alle 6kk (<180 päivää)

1

0

0

1

LUPAMAKSU (alv 0%)	1 008,00	euroa
Luvan vero-osuus (ALV 24%)	241,92	euroa
Tuplamaksu ilmoituksen laiminlyönnistä (sis. ALV 24%)	0,00	euroa
Laiminlyöntimaksu	0,00	euroa
Käsittely- ja tarkastusmaksu	0,00	euroa
LUPAMAKSU YHTEENSÄ (veroineen)	1 249,92	euroa

Aloituspäivä **18.7.2018**

Päätymispäivä **23.7.2018**

Työn kesto **6** päivää

15 **168** kpl

ei=0 kyllä=1

0	0,00	euroa
0	0,00	euroa
1	1 008,00	euroa

0	0,00	euroa
0	0,00	euroa

YLEISILLÄ ALUEILLA TEHTÄVÄ TYÖ

Laskutus Taksataulukko 1.1.2016 mukaisesti

Tikkurila Festivaali 2018

Alueenkäyttömaksujen laskelmat: Vehnätie

TOIMITETAAN TIEDOKSI - EI PERITÄ JOS MAKSUVAPAUTUS MYÖNNETÄÄN

TILAPÄISET TYÖT

ALUEENKÄYTTÖMAKSUT

Haitan koko

1663

m²

Luokka

Katu: I

Puisto: A1

4,00 euroa / päivä

Katu: II

Puisto: A2, A3, B

2,00 euroa / päivä

Katu: III

Puisto: C, D, E

1,00 euroa / päivä

KÄSITTELYMAKSU (ei alv.)

60,00 euroa

TARKASTUSMAKSU (ei alv.)

180,00 euroa

ALV 24%, jos toiminta kestää alle 6kk (<180 päivää)

1

0

0

1

LUPAMAKSU (alv 0%)

Luvan vero-osuus (ALV 24%)

Tuplamaksu ilmoituksen laiminlyönnistä (sis. ALV 24%)

Laiminlyöntimaksu

Käsittely- ja tarkastusmaksu

LUPAMAKSU YHTEENSÄ (veroineen)

19.7.2018

Aloituspäivä

23.7.2018

Päätymispäivä

Työn kesto

5

päivää

15

111

kpl

ei=0 kyllä=1

0

0,00

euroa

0

0,00

euroa

1

555,00

euroa

0

0,00

euroa

0

0,00

euroa

555,00

euroa

133,20

euroa

0,00

euroa

0,00

euroa

0,00

euroa

688,20

euroa

YHTEISTYÖSOPIMUS

1. Sopijapuolet ja yhteyshenkilöt

Vantaan kaupunki

Y-tunnus 124610- 9

Asematie 6

01300 Vantaa

TF-Marketing Oy

Y-tunnus on 2693346- 6

Henry Fordin Katu 6 A

00150 Helsinki

Tällä yhteistyösopimuksella määritellään tarkemmin Vantaan Hiekkaharjun urheilupuistossa järjestettävän Tikkurila Festivaalin liittyvistä rooleista ja vastuista toimijoiden välillä. Sopimuksen allekirjoittaja Vantaan kaupungin puolesta on apulaiskaupunginjohtaja Elina Lehto-Häggroth ja TF-Marketing puolesta Jan Grehn sekä Tim Livson. Sopimuksen yhteyshenkilöinä toimii kulttuurijohtaja Annukka Larkio tai hänen määräämänsä henkilö sekä Jan Grehn ja Tim Livson. Yhteyshenkilöiden tehtävänä on seurata ja valvoa sopimuksen toteutumista sekä tiedottaa siitä oman organisaationsa sisällä ja toiselle sopijapuolelle. Yhteyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava toisen sopijapuolen yhteyshenkilölle.

2. Sopimuksen tarkoitus

Tällä yhteistyösopimuksella (jäljempänä ”Sopimus”) Vantaan kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”) ja TF-Marketing Oy (jäljempänä ”Tapahtumajärjestäjä”) sopivat yhteistyöstä Tapahtumajärjestäjän Hiekkaharjun urheilupuistossa vuosittain toteuttaman, 2-3 vuorokauden mittaisen Tikkurila Festivaalin (jäljempänä ”Tapahtuma”) järjestämisessä.

3. Kaupungin rooli

Kaupungin toimivaltaiset viranhaltijat tekevät Sopimuksesta riippumattomat päätökset tilojen luovuttamisesta, tilojen käytölle asetettavista ehdoista sekä maksuvapautuksista Tapahtuman järjestämistä varten.

Kaupunki sitoutuu osallistumaan Tapahtuman järjestämiseen seuraavasti:

- Kaupunki on aloitteellinen, neuvoa ja osallistuu tapahtuman lupaprosesseissa ja muissa tapahtuman järjestämiseen liittyvässä virkamiesyhteistyössä.
- Luovuttaa tapahtumaa varten Hiekkaharjun urheilukentän siten, että tapahtumajärjestäjä voi aloittaa festivaalialueen rakentamisen riittävän ajoissa kunakin vuonna erikseen sovittuna ajankohtana. Alue tulee luovuttaa kaupungille tapahtuman jälkeen siivottuna ja samanlaisessa kunnossa, kun se oli vastaanottaessa. Siivotun alueen luovuttamisen tarkemmasta ajankohdasta sovitaan sopijapuolten välillä vuosittain erikseen.
- Tukee osaltaan tapahtuman näkyvyyttä ja brändiä käytössään olevia medioita hyödyntäen (Asukaslehti, Vantaakanava, internet-sivusto)
- Vantaan kaupunki saa halutessaan promootiopisteen festivaalialueelle.

4. Tapahtumajärjestäjän rooli

- Tapahtumajärjestäjä vastaa kaikista tapahtuman tekniseen toteuttamiseen, tapahtuma-alueen rakentamiseen ja purkamiseen, sekä tapahtuman sisällölliseen toteuttamiseen liittyvistä toimista ja kustannuksista.

- Alue tulee luovuttaa kaupungille tapahtuman jälkeen siivottuna ja samanlaisessa kunnossa, kun se oli vastaanotettaessa, ml. tapahtumatuottajan käytössä olleet sisätilat
- Tapahtumajärjestäjä tukee osaltaan kaupunkinäkyvyyttä käytössään olevia medioita hyödyntäen ja käyttää kaupungin brändiä tuo verkkosivuillaan ja kaikessa markkinointimateriaaleissaan ja – kanavissaan esille Vantaan kaupungin yhtenä pääyhteistyötahona (erillisen Markkinointisopimuksen sisällön mukaisella tavalla.)
- Tapahtumajärjestäjä luovuttaa maksutta kaupungille 50 kpl kaksipäiväistä Silver VIP –lippua. VIP-tarjoiluista maksetaan erikseen sovitun mukaisesti.
- Tapahtumajärjestäjä tarjoaa kaupungin työntekijöille lippualennuksia erillisenä kampanja-aikana. Tapahtumajärjestäjä ja Kaupunki määrittelevät alennuslippujen määrän, lippujen ale-hinnat sekä myyntiajan.

5. Kaupungin näkyvyys

Kaupunki saa näkyvyyttä Tapahtumassa siten kuin **liitteessä 1** määritellään.

6. Sopimuksen siirtäminen ja muuttaminen

Sopijapuolilla ei ole oikeutta siirtää Sopimusta osaksikaan kolmannelle ilman toisen Sopijapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

Sopijapuolet voivat muuttaa Sopimusta vain kirjallisesti, muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat Sopijapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet Sopijapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

7. Sopimuksen voimassaolo ja irtisanominen

Sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä ja on määräaikaisena voimassa kolme (3) vuotta.

Molemmipuolinen irtisanomisaika on kaksi (2) kuukautta ja irtisanomispäivä kunkin kalenterikuukauden viimeinen päivä.

8. Sopimuksen purkaminen

Sopijapuoli voi purkaa sopimuksen päättymään välittömästi toisen Sopijapuolen olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella. Olennaisena sopimusrikkomuksena pidetään esimerkiksi toisen Sopijapuolen julkisen kuvan vaurioitumista sekä sellaista toisen Sopijapuolen laiminlyöntiä tai muuta käyttäytymistä, jonka johdosta Sopijapuolelta ei voida kohtuuden mukaan vaatia sopimussuhteen jatkamista.

9. Vahingonkorvaus

Kummallakin sopijapuolella on oikeus vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta.

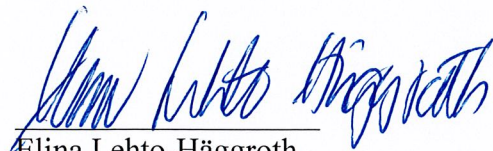
10. Sopimuserimielisyydet

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensivaiheessa Sopijapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli ratkaisuun ei päästä, erimielisyydet ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa ensiasteen tuomioistuimena.

11. Allekirjoitukset

Sopimus on laadittu kahtena (2) samansisältöisenä kappaleena, yksi (1) kummallekin Sopijapuolelle.

Vantaalla 2. 3. .2018



Elina Lehto-Häggroth
Vantaan kaupunki



Jan Grehn
TF-Marketing



Tim Livson
TF-Marketing

Liitteet

1. Kaupungin näkyvyys markkinoinnissa

Liite 1

Vantaan kaupunkimarkkinointi

Tikkurilafestivaalin, TF-marketing Oy:n rooli:

Vantaan kaupunki toimii TF Marketing Oy:n yhteistyökumppanina tässä yhteistyösopimuksessa määritellyssä muodossa.

Vantaan kaupungille ei saa syntyä minkäänlaista taloudellista riskiä mahdollisista tappioista.

Vantaan kaupunki näkyy TF Marketing Oy:n järjestämän Suomi-popmusiikin festivaalilla ja siihen liittyvässä kaikessa markkinoinnissa ja mainonnassa seuraavin tavoin:

- Vantaan kaupunki on esillä selkeästi tapahtuman kaikissa markkinointimateriaaleissa, kuten julisteissa, flyereissä, festivaalilehdessä, verkkosivuilla ja lehtimainonnassa tapahtumien järjestämispaikkana.
- Tikkurila Festivaali ja TF Marketing Oy tuo verkkosivuillaan ja kaikissa markkinointimateriaaleissaan ja -kanavissaan esille Vantaan kaupungin yhtenä tapahtuman pääyhteistyötahona Vantaan kaupungin antamien ohjeiden ja graafisen ilmeen mukaisesti.
- Vantaan kaupunki saa halutessaan promootiopisteen festivaalialueelle ja sen toimintaan liittyen 4 kpl sisäänpääsyyn oikeuttavia lippuja ilman erillistä maksua.
- Vantaan kaupunki näkyy selkeästi pääyhteistyökumppanina tapahtuma-alueella tapahtuman aikana: beach flagit sijoitetaan festivaalialueen sisääntuloon, banderollit, seinäkkeet, kolmioelementit sijoitellaan alueelle kaupungin markkinoinnin ja festivaalin designitiimin yhteisen suunnitelman mukaisesti.
- Vantaan kaupungilla on oikeus tuottaa mainosvideo festivaalialueen screeneille.
- Vantaa-kanavalla on oikeus kuvata festivaalilla ja käyttää materiaalia kanavallaan.
- Tikkurila Festivaalin omissa promootiotilaisuuksissa on esillä Vantaan kaupungin esittelymateriaalia.
- Vantaan kaupunki voi halutessaan järjestää oman VIP-tilaisuuden festivaalialueella.
- Tapahtumajärjestäjä tarjoaa kaupungin työntekijöille lippualennuksia. Tapahtumajärjestäjä ja Vantaan kaupunki määrittelevät alennuslippujen kiintiön, lippujen hinnat sekä myyntiajan erikseen.
- Vantaan kaupungilla on oikeus käyttää Tikkurila Festivaalin graafista ilmettä omassa markkinoinnissaan, messuilla ja lehti-ilmoituksissa ym. silloin, kun viesti liittyy selkeästi tässä yhteistyösopimuksessa sovittuun yhteistyöhön.



14 § Oirekysely päiväkodeissa, peruskouluissa ja ammattioppilaitoksissa osana Turun yliopiston Satakunta-hanketta

VD/6641/02.08.00.00/2018

ML/JM/NJ

Talousarviokäsittelyn yhteydessä **kaupunginhallitus** on antanut sisäilma-asioiden neuvottelukunnalle valtuudet ehdottaa, miten käytettäisiin sisäilma-asioihin budjetoitu 500 000 € käyttötalouden lisämääräraha.

Sisäilma-asioiden neuvottelukunta on kokouksessaan 6.2.2018 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle kattavan oirekyselyn teettämistä kaikissa Vantaan kouluissa, ammatillisissa oppilaitoksissa ja varhaiskasvatuksen yksiköissä. Lukioissa toteutetaan jo oirekyselyitä osana muuta hanketta. Neuvottelukunta katsoo, että oirekyselyillä voidaan selvittää totuudenmukainen tilanne kaupungin kiinteistöissä oireilevista henkilöistä. Oirekyselyiden toivotaan kattavan sekä henkilökunnan että oppilaat. Kyselylomakkeiden tulee olla validoituja sekä huomioida olennaiset sisäilmasta aiheutuvat oireet, esimerkiksi toistuvat infektiot. Kyselyt on toteutettava niin, että raportista saadaan koulukohtaista tietoa ja tuloksia voidaan hyödyntää rakennusten tutkimisessa.

Kaupunginhallitus on 26.3.2018 § 11 päättänyt, että kaikissa Vantaan kouluissa, ammatillisissa oppilaitoksissa ja varhaiskasvatuksen yksiköissä toteutetaan oirekyselyt henkilökunnalle, oppilaille ja lapsille syksyllä 2018. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan valmistelusta ja toteutuksesta vastaavat kyseiset toimialat. Oirekyselyjen teettämisestä koulujen oppilaille ja päiväkodeissa lapsille vastaavat sivistystoimi sekä sosiaali- ja terveystoimi yhdessä. Oirekyselyn toteuttaminen kuuluu työterveyshuollolle tilaajan ollessa kyseessä olevien työntekijöiden toimiala tai henkilöstökeskus.

Sisäilma-asioiden neuvottelukunta suosittaa tutkimushankkeen aloittamista ja oirekyselyjen toteuttamista osana Satakunta-hanketta Turun yliopiston ja professori Tuula Putuksen toimesta. Oirekyselyt toteutetaan hankkeessa vuoden 2018 loppuun mennessä ja tulokset saadaan alkuvuoden 2019 aikana. Tutkijaosapuoli vastaa kyselyjen käytännön toteuttamisesta kokonaisuudessaan. Oirekyselyn tulee kattaa kaupunginhallituksen päätöksen (KH 26.3.2018 §11) mukaiset kriteerit.

Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016) (myöhemmin hankintalaki) 9 § 1 mom. 13 kohdan mukaan kyseistä lakia ei sovelleta liitteessä A tarkoitettuja tutkimus- ja kehittämispalveluja koskeviin hankintoihin, paitsi jos niistä saatava hyöty koituu yksinomaan hankintayksikölle sen toiminnassa käytettäväksi ja hankintayksikkö korvaa suoritettun palvelun kokonaan. Soveltamisalan ulkopuolelle on käytännössä poissuljettu esim. julkisten tiedeyhteisöjen ja yksityisten tahojen yhteisesti rahoittamat tutkimusohjelmat. Merkityksellistä on tutkimuksen avoimuus ja yleinen hyödynnettävyys.

Oirekyselyn toteuttaminen osana Turun yliopiston Satakunta-hanketta täyttää hankintalain 9 § 1 mom. 13 kohdan edellytykset. Oirekyselyssä saadut vastaukset ja niiden analyysi ovat yleisesti hyödynnettävissä tutkimuksessa huomioiden Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2016/679 luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta (ns. tietosuoja-asetus) vaatimusten mukaisesti ja anonymisoituna.



Tutkimus on osa SATAKUNTA-hanketta, jonka Turun yliopisto toteuttaa valtioneuvoston kanslian Terveet tilat 2028 -toimenpideohjelman yhteydessä. Terveet tilat 2028-ohjelma ei sisällä tutkimusta, vaan yliopistot ja muut tahot toteuttavat tutkimushankkeet.

Vantaan kiinteistöihin kohdistuvan oirekyselytutkimuksen tavoitteena on tuottaa tietoa sivistystoimelle, terveystoimelle sekä kiinteistötoimelle sisäilmaongelmien laajuudesta, terveyshaittojen vaikeusasteesta, kustannuksista sekä jo tehtyjen korjaustoimien hyödyistä. Lisäksi tutkimustuloksia on mahdollista hyödyntää arvioitaessa hankkeiden kiireellisyysjärjestystä, toimenpiteiden laajuutta ja aikataulua. Tarvittavista jatkotoimenpiteistä päättävät toimivaltaiset lautakunnat sisäilma-asiain neuvottelukuntaa kuultuaan.

Turun yliopisto on toteuttanut vastaavia kokonaisvaltaisia oiretutkimuksia myös muissa kaupungeissa ja Satakunta-hankkeen aikana vastaavia tutkimuksia tullessaan tekemään suomalaisissa kaupungeissa ja kunnissa.

Oirekyselyjä toteutettaessa kerättäviä tietoja käsitellään uuden EU:n tietosuojasetuksen ohjeiden, Turun yliopiston sisäisten ohjeiden ja tutkimuseettisten ohjeiden mukaisesti.

Sopimus on arvoltaan 250 000 ja koskee useampaa toimialaa. Hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus on hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 9) kohdan mukaan toimivaltainen päättämään koko sopimuksista, jotka koskevat useampaa toimialaa.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 14

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä sopimusluonnos oirekyselyn toteuttamisesta päiväkodeissa, peruskouluissa ja ammattioppilaitoksissa osana Turun yliopiston Satakunta-hanketta
- b) valtuuttaa valmistelevat viranhaltijat tekemään sopimusluonnokseen tarvittaessa teknisluonteisia muutoksia.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginjohtaja poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tutkimussopimus
- Liite 1. Tutkimussuunnitelma
- Liite 2. Turun yliopiston maksullisen palvelututkimuksen yleiset sopimusehdot (3.6.2015)

Täytäntöönpano: maankäytön-, rakentamisen- ja ympäristön toimiala, sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala, sivistystoimi

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



Lisätiedot:

tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius, puh. 040 749 2592, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ylilääkäri Pirjo Pennanen, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

talous- ja hallintojohtaja Eila Tanninen, puh. 040 589 2731, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



TUTKIMUSSOPIMUS

1. Sopijapuolet

Turun yliopisto, jäljempänä ”Yliopisto” (y-tunnus 0245896-3),
Klininen laitos, Yliopistonmäki, 20014 TURKU

ja

Vantaan kaupunki, jäljempänä ”Tilaja”, (y-tunnus –),

Osoite

tai yhdessä ”**Sopijapuolet**”.

2. Tutkimuksen nimi

Sopijapuolet ovat sopineet seuraavan tutkimuksen suorittamisesta:

Oirekyselytutkimus ”SATAKUNTA-hankkeen yhteydessä” erillisen liitteen
ukaisesti.

3. Sopimuksen voimassaoloaika

x.8.2018 – 31.3.2019

4. Sopimuksen kohde

Sopimuksen kohteena on liitteessä 1 ” Tutkimussuunnitelma” yksilöity
tutkimus- ja kehittämishanke, jonka Yliopisto sitoutuu suorittamaan Tilajan
maksamaa korvausta vastaan tämän sopimuksen mukaisesti.

5. Tutkimuksen raportointi

Tutkimusraportit toimitetaan kolmessa erässä; koulut, päiväkodit ja
henkilökunta erikseen. Raportit oirekyselystä toimitetaan tilaajalle
viimeistään 31.3.2019.

6. Tutkimushankkeen hinta

Tutkimuksen hinta on **250 000 €** (kaksisataaviisikymmentä
tuhatta).

Maksatusaikataulun mukaan tilaaja maksaa hinnasta

- 10 % sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, jonka jälkeen
valmistelevat työt aloitetaan välittömästi. Varsinainen kysely
toteutetaan syyslukukaudella, kun koulun/päiväkodin alkamisesta
on kulunut 3 kuukautta
- 40 % 30.11.2018, kun kaikki kyselylinkit on lähetetty



- 30 % 31.1.2018, kun kolmannes raporteista on luovutettu
- loput 20 %, kun loput raportit on luovutettu

Hanke päättyy siinä vaiheessa, kun kaikki raportit on luovutettu, viimeistään 31.3.2019

7. Sopimusehdot

Tutkimuksessa noudatetaan Turun yliopiston maksullisen palvelututkimuksen yleisiä sopimusehtoja, jotka on liitetty sopimukseen (liite 2).

8. Lisäehdot

Molemmilla osapuolilla on puolen vuoden (6 kk) irtisanomisaika tähän puitesopimukseen. Hankkeen mahdollisen keskeytymisen yhteydessä terveysdata jää yliopistolle ja keskeytymiseen mennessä tehdystä tutkimuksesta kirjoitetaan tilaajalle loppuraportti. Hankkeesta kirjoitetut tutkimusraportit ovat julkisia. Vain potilassalaisuuden, tuotesalaisuuden tai patenttioikeuden piiriin liittyvät osat voidaan julistaa salaisiksi.

Tiedottamisesta ja julkaisutoiminnasta sovitaan erikseen em. periaatteiden mukaisesti.

9. Yhteyshenkilöt

Sopimusta koskevat ilmoitukset osoitetaan seuraaville yhteyshenkilöille:

Yliopisto:

Tuula Putus, työterveyshuollon ja ympäristölääkätieteen professori

Joukahaisenkatu 3-5 B VI krs, 20520 TURKU

Puhelinnumero 0400-671517

Sähköpostiosoite tuula.putus@utu.fi

Tilaaja:

Vastuullinen johtaja X

Osoite

Puhelinnumero Faksinumero

Sähköpostiosoite

10. Sopimuksen liitteet

Liite 1. Tutkimussuunnitelma

Liite 2. Turun yliopiston maksullisen palvelututkimuksen yleiset sopimusehdot (3.6.2015)

11. Allekirjoitukset

Tämä sopimus liitteineen korvaa sopijapuolten kohdassa 4. mainittua tutkimusta koskevat aiemmat neuvottelut ja sitoumukset.



Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta – yksi kummallekin osapuolelle.

Allekirjoittajat vakuuttavat kukin osaltaan, että he ovat tässä edustamansa organisaation nimenkirjoittamiseen oikeutettuja.

Sopijapuolen toimivaltaisen edustajan/edustajien allekirjoitukset:

Päiväys:

Päiväys:

Turun yliopisto

X

Erika Isolauri, kliinisen laitoksen johtaja

N.N.

Tuula Putus, professori
hankkeen vastuullinen johtaja
Työterveyshuollon oppiaine

N.N.

Tutkimussuunnitelma

Vantaan kaupunki (Tilaja) on tilannut Turun yliopistolta (Työn toteuttaja) oirekyselyt kaikkiin kaupungin päiväkoteihin, peruskouluihin ja ammatillisiin oppilaitoksiin henkilökunnalle ja lapsille/oppilaille.

Kohteita on yhteensä päiväkoteja 144 rakennusta, 14 ryhmäperhepäiväkotia, 48 koulua, joista neljä ruotsinkielisiä, ammattioppilaitoksia yhteensä 4 eri rakennuksessa. Aineistossa on noin 10 000 päiväkotilasta ja noin 1750 päiväkotien henkilökuntaan kuuluvaa. Kouluissa on n. 23 000 oppilasta ja henkilökuntaa noin 2300. Ammattioppilaitoksessa on noin 2444 oppilasta ja 300 henkilökuntaan kuuluvaa vastaajaa. Lisäksi henkilökuntaan kuuluvat sosiaali- ja terveystoimen 50 terveydenhoitajaa ja 35 kuraattoria sekä Vantti Oy:n henkilöstöä.

Oirekyselyt tehdään sähköisesti henkilökunnalle suoraan ja päiväkotikiikaisille lapsille ja ala-asteille vanhemmille osoitettuna. Kyselyt tehdään suomeksi ja ruotsiksi. Muilla kielillä tai paperilomakkeilla tehdyistä kyselyistä peritään eri maksu. Lomake on saatavissa myös englanniksi. Paperilomakkeiden mahdolliset kustannukset aiheutuvat monistus-, postitus- ja tallennuskuluista.

Oirekysely sisältää seuraavat osat:

- demografiset tiedot (ikä, sukupuoli, ammatti, lapsen luokka-aste koulussa)
- koettu ilman laatu
- oireet
- hengitystieinfektio ja niiden hoito
- lääkärin toteamat sairaudet
- perustiedot kotiympäristöstä, sisäilmaongelma, kotieläimet, muu eläinpolylle altistuminen, muiden tupakansavulle altistuminen
- aikuisten oma tupakointi ja aiempi tupakointi

Tietosuoja

Turun yliopisto noudattaa sisäistä EU:n tietosuoja-asetuksen noudattamisesta annettua ohjetta. Kysely tehdään suojatun linkin avulla. Nimitietoja ei kysytä. Kyselyyn sisältyy infokirje vanhemmille ja aikuisille vastaajille. Lähettämällä vastauksen vastaaja hyväksyy tietojen luovuttamisen luottamuksellisiin tutkimustarkoitukseen. Yläaste- ja ammattikoulurakennusten opiskelijat vastaavat kyselyyn itsenäisesti. Yläkoulujen ja ammattioppilaitoksen oppilaiden vanhemmille tiedotetaan kyselyn toteuttamisesta ja huoltajalla on mahdollisuus kieltää oman alaikäisen lapsensa osallistuminen tutkimukseen. Täysi-ikäiset opiskelijat päättävät osallistumisestaan itse.

Hankkeen päätyttyä tutkimusaineisto jää Turun yliopiston omistukseen. Tutkimusaineistoa voidaan käyttää opinnäytetöissä. Kansainvälisessä ja kansallisessa julkaisutoiminnassa Vantaan kaupungin vastuhenkilöt voivat halutessaan olla mukana, mutta tällöin ei voida välttää paikkakunnan paljastumiselta.

Tilaja eli Vantaan kaupunki vastaa hankkeen ulkopuolisesta tiedottamisesta, mutta Vantaan kaupungin osallistuminen Satakunta-hankkeeseen tulee näkyä yliopiston verkkosivuilla.

Tämän liitteen lisäksi on kirjoitettu puitesopimus Turun yliopiston ja Vantaan kaupungin välisestä yhteistyöstä. Sovittu tilaus sisältää tässä vaiheessa ainoastaan oirekyselyjen toteuttamisen ja raportoinnin. Mahdollisesta lisätyöstä ja siitä perittävistä korvauksista voidaan sopia työn suorittamisen aikana. Tiedotustilaisuuksista laskutetaan erikseen, jos sellaisia halutaan järjestää.



1. SOVELTAMISALA

Näitä yleisiä sopimusehtoja sovelletaan tilaajan ja Turun yliopiston (jäljempänä yliopisto) välisissä tutkimussopimuksissa. Sopijaosapuolet voivat kirjallisesti sopia näiden ehtojen yksittäisten määräysten muuttamisesta tai poissulkemisesta sekä asettaa lisäehtoja.

2. SOPIMUS

Sopimusasiakirjoja ovat:

- tutkimussopimus
- yliopistossa sovellettavat yleiset sopimusehdot
- tutkimussuunnitelma liitteineen.

Mikäli tutkimussopimuksen ja sen liitteiden välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensisijaisesti tutkimussopimusta, toiseksi yleisiä sopimusehtoja ja kolmanneksi tutkimussuunnitelmaa.

Sopimukseen tehtävistä muutoksista ja lisäyksistä on sovittava kirjallisesti sopijaosapuolten kesken. Tutkimussuunnitelmassa sovitut kohdat sitovat sopijaosapuolia.

Tutkimussopimusta tai sen mukaisia oikeuksia tai velvoitteita ei voida siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen sopijapuolen kirjallista suostumusta.

3. MÄÄRITELMÄT

Tulosaineisto tarkoittaa kaikkea sitä tietoa ja niitä tuloksia, jotka sopijapuoli tai sen lukuun työskentelevä kolmas osapuoli on saanut aikaan projektissa sekä patentteja, keksintöjä ja tietokoneohjelmia (mukaan lukien lähdekoodit).

Tausta-aineisto tarkoittaa sopijaosapuolen sopimuksen mukaisen tutkimuksen käyttöön luovuttamaa, tutkimuksen ulkopuolella syntyneitä ideoita, menetelmiä, ratkaisumalleja, laitteita, aineita, keksintöjä, tietokoneohjelmia yms. riippumatta niiden ilmaisumuodosta tai siitä, ovatko ne suojattuja tai suojattavissa immateriaalioikeudellisesti.

Tutkimuksellinen käyttöoikeus tarkoittaa ei-yksinomaista oikeutta käyttää Tulosaineistoa sopijapuolen omassa tutkimus- ja kehitystyössä sekä opetuksessa ja tieteellisessä tutkimuksessa. Tutkimuksellinen käyttöoikeus ei sisällä oikeutta Tulosaineiston taikka sen osan edelleen luovuttamiseen kolmansille osapuolille tai muuta Tulosaineiston suoraa liiketoiminnallista hyödyntämistä.

4. VELOITUSPERUSTEET JA LASKUTUS

Sopimuksessa sovittua tutkimussuunnitelmaa muutettaessa tarkistetaan tutkimuksen kustannukset ja maksut vastaamaan lisääntynyttä työ määrää.

Maksu on suoritettava 14 päivän kuluessa laskun päiväyksestä. Viivästyskorko on korkolain (633/82) mukainen. Mikäli välilliset verot ja viranomaisten määräämät muut maksut muuttuvat sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, maksaa tilaaja ne. Tilaaja maksaa mahdollisen arvonsäveron.

5. LUOTTAMUKSELLISUUS

Kaikki sellainen tieto, joka sisältää liike- ja ammatissalaisuuksia, teknisiä salaisuuksia tai kaupallisia taikka rahotusta koskevia tietoja, ja jonka tiedon omistaja on luovuttanut toiselle sopijaosapuolelle luottamukselliseksi merkitynä, tai jonka vastaanottaja on ymmärtänyt luottamukselliseksi, on luottamuksellista ("luottamuksellinen tieto").

Sopijaosapuolet sitoutuvat olemaan ilmaisematta ilman toisen sopijaosapuolen kirjallista suostumusta niille luovutettuja toisen sopijaosapuolen luottamuksellisia tietoja tai tutkimuksen yhteydessä muutoin tietoonsa saamia toisen sopijaosapuolen luottamuksellisia tietoja kolmansille osapuolille ja olemaan käyttämättä luottamuksellisia tietoja muuhun tarkoitukseen kuin tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvoitteidensa täyttämiseen sekä noudattamaan tarpeellista huolellisuutta edellä mainittujen tietojen säilyttämiseksi luottamuksellisina.

Luottamuksellisuusvelvoite ei koske sellaisia tietoja,

- (a) jotka ovat olleet yleisesti tiedossa ennen neuvottelujen alkua tai tulevat myöhemmin tietoon muutoin kuin vastaanottajan tai sen henkilökunnan huolimattomuuden tai laiminlyönnin tai muun tämän sopimuksen vastaisen toiminnan vuoksi; tai
- (b) joiden vastaanottaja voi osoittaa olleen sen hallussa ennen tietojen saamista luovuttavalta sopijaosapuolelta; tai
- (c) jotka on saatu kolmansilta osapuolilta ja joiden ilmaisemiseen vastaanottaja on voinut olettaa olleen kolmannella osapuolella oikeus; tai
- (d) jotka vastaanottaja on itsenäisesti kehittänyt; tai
- (e) jotka sopijaosapuolen on luovutettava lain, asetuksen, ministeriön tai tuomioistuimen antamien päätösten tms. säännösten perusteella.

Sopijaosapuolilla on oikeus antaa luottamuksellisia tietoja henkilökuntaansa kuuluvien käyttöön vain siinä laajuudessa, kuin se sopijaosapuolten kesken sovittujen tehtävien suorittamiseksi on tarpeen.

Sopijaosapuolet ovat velvollisia noudattamaan tämän sopimuksen luottamuksellisuutta koskevia velvoitteita vielä viisi (5) vuotta sopimuksen päättymisestä, ellei toisin nimienomaisesti kirjallisesti sovita.

Sopijaosapuolilla on vapaasti oikeus käyttää hyväksi tutkimuksen aikana saavutettua ammattitaitoa myös muussa toiminnassa ottaen huomioon, mitä tässä sopimuksessa on salassapidosta sovittu.

6. TULOS- JA TAUSTA-AINEISTON OMISTUS- JA KÄYTTÖOIKEUDET

Tulosaineisto on kokonaisuudessaan tilaajan omaisuutta, kun suorite on luovutettu ja sopimuksen mukaiset maksuerät on maksettu.



Tutkimusrahoituksella hankitut laitteet ovat yliopiston omaisuutta.

Tausta-aineisto kuuluu sen luovuttaneelle sopijaosapuolelle. Toinen sopijaosapuoli saa tausta-aineistoon käyttöoikeudet tutkimussopimuksen mukaisen tutkimuksen toteuttamiseksi. Käyttöoikeudet ovat voimassa vain tutkimussopimuksen voimassaoloajan. Mikäli tausta-aineistoa tarvitaan tutkimuksen tulosten hyödyntämiseen myöhemmässä tutkimus- ja kehitystyössä tai liiketoiminnassa, tausta-aineiston käyttöoikeuden ehdoista sovitaan erikseen kirjallisesti.

Yliopisto saa korvaukset Tutkimuksellisen käyttöoikeuden Tulosaineistoon.

7. KEKSINNÖT

Keksijän on tehtävä viipymättä kirjallinen ilmoitus keksinnöstä yliopistolle keksintöohjeen mukaisesti. Yliopisto on velvollinen tämän jälkeen välittömästi tekemään keksinnöstä, joka kuuluu tulosaineistoon, kirjallisen ilmoituksen tilaajan yhteyshenkilölle. Jos tutkimukselle on nimetty johtoryhmä, tehdään ilmoitus myös sille.

Mahdollisiin patenttihakemuksiin merkitään keksijöiksi keksinnön syntyyn osallistuneet yliopiston työntekijät ja mahdollisesti heidän kanssaan yhteistyössä toimineet tilaajan työntekijät. Patentin hakijaksi ja keksintöön liittyvien oikeuksien haltijaksi merkitään tilaaja.

Jos yliopiston työntekijöiden tai keksijöiden on tarpeen osallistua patenttihakemuksen valmisteluun, luonnosteluun tai muutoin patentointiin tai vastaavaan työhön, asiasta laaditaan etukäteen kirjallinen sopimus yliopiston ja tilaajan välillä, jossa sovitaan kyseisen avustamisen ehdot ja siitä maksettava korvaus.

Keksinnöstä on maksettava aina erillinen kohtuullinen korvaus yliopistolle. Kohtuullisen korvauksen tasoa määritettäessä voidaan apuna käyttää esimerkiksi tilaajan sisäistä keksintöohjesääntöä.

8. JULKAISUOIKEUDET

Yliopistolla on oikeus Tulosaineiston julkaisemiseen.

Tilaajan nimeämälle yhteyshenkilölle varataan mahdollisuus tutustua julkaistavaksi ehdotettuun aineistoon viimeistään kaksikymmentäyksi (21) päivää ennen aiottua julkaisemista. Tilaajalle lähetettävässä julkaisupyynnössä on yksilöitävä ne tutkimustulokset ja tiedot, jotka halutaan julkistaa, julkistamisväline (esim. tieteellisen julkaisun nimi) sekä julkistamisen ajankohta. Tilaajalla on oikeus kieltää aiottu julkaisu viidentoista (15) päivän kuluessa aineiston saamisesta, mikäli julkaistava aineisto sisältää kohdan 5. mukaisia luottamuksellisia tietoja taikka vaarantaa Tulosaineiston patentoitavuuden. Kieltävä päätös on annettava kirjallisesti ja siinä on selkeästi ja perustellusti osoitettava ne muutokset, jotka ovat tarpeen julkaisuluvan myöntämiseksi.

Tilaaja voi edellyttää uutta tarkistuskierrosta ennen lopullisen julkaisuluvan antamista.

Jos tilaaja ei anna em. kirjallista vastausta 15 päivän kuluessa, katsotaan julkaisulupa annetuksi.

9. ASIAKIRJAT JA TUTKIMUSMATERIAALI

Yliopisto toimittaa takaisin tilaajalta saamansa asiakirjat ja muun materiaalin vain mikäli näin on kirjallisesti sovittu. Tilaajan toimittamaa materiaalia säilytetään kaksi (2) kuukautta tulosten tai suorituksen luovuttamisesta tilaajalle. Tutkimuksesta laaditaan kirjallinen raportti, jollei toisin ole sovittu.

10. SOPIJAOSAPUOLTEN ASEMA

Tilaaja luovuttaa yliopiston käyttöön tutkimuksen tekemisessä tarpeelliset perustiedot sekä erikseen sovittavat tarvittavat laitteistot ja muut resurssit. Tilaaja vastaa toimittamansa aineiston oikeellisuudesta ja siitä, että yliopisto voi käyttää aineistoa tutkimussopimuksen ja tutkimussuunnitelman mukaiseen tutkimustyöhön. Tilaajalla on oikeus seurata tutkimuksen edistymistä.

Sopijapuolten on viipymättä ilmoitettava toisilleen seikoista, jotka saattavat vaarantaa tutkimuksen suorittamisen tai aiheuttaa tarpeettomia kustannuksia. Yliopistolla on oikeus käyttää alihankkijoita.

11. YHTEISTOIMINTAORGANISAATIO

Sopijaosapuolet voivat asettaa sopimustutkimuksen suorittamista varten yhteistoimintaorganisaation. Siitä on tällöin sisällytettävä maininta tutkimussuunnitelmaan, minkä lisäksi yhteistoimintaorganisaation henkilöistä ja henkilömuutoksista on joko tutkimussopimuksessa tai muutoin kirjallisesti ilmoitettava toiselle sopijaosapuolelle.

12. SOPIJAPUOLTEN VASTUUT

Sopijapuolet vastaavat toimeksiannon suorittamisesta sopimuksen mukaisesti. Sopijaosapuolet vakuuttavat nimenomaisesti olevansa tietoisia niistä teknisistä ja muista riskeistä, joita tutkimus- ja kehitystyöhön liittyy ja tietoisesti hyväksyvät tällaiset epävarmuustekijät tutkimus- ja kehitystyöhön kuuluvina. Yliopisto ei vastaa siitä, että tutkimuksen tulokset ovat kaupallisesti hyödynnettäviä. Tutkimustulosten kaupallinen hyödyntäminen ja käyttö tapahtuvat tilaajan vastuulla.

Yliopisto vastaa tilaajalle aiheutuneista välittömistä vahingoista, jotka johtuvat yliopiston tahallisesti tai tuottamuksellisesti tekemistä virheistä tai laiminlyönneistä. Yliopiston vastuu rajoittuu kaikissa tapauksissa tilaajan sopimuksen mukaan yliopistolle suorittaman maksun määrään. Yliopisto ei vastaa kauppalaisissa (355/1987) määritellystä välillisestä vahingosta.

Yliopisto vastaa alihankkijan työstä kuin omastaan.

Jollei toisin ole kirjallisesti sovittu, yliopiston vastuu päättyy kuuden (6) kuukauden kuluttua sopimuksen perusteella syntyneen suorituksen luovuttamisesta tilaajalle. Mikäli luovuttaminen viivästyy tilaajan syystä, määräaika alkaa hetkestä, jolloin luovutuksen olisi pitänyt viimeistään tapahtua. Vaatimukset yliopistoa kohtaan on esitettävä kolmen (3) kuukauden kuluessa yliopiston vastuuajan päättymisestä.



13. VAARANVASTUU

Tilaaaja vastaa yliopiston käyttöön tutkimuksen ajaksi luovuttamistaan laitteista. Vaaranvastuu toimeksiannon tulosten tapaturmaisesta vahingoittumisesta siirtyy tilaajalle suoritteen luovutushetkellä. Mikäli luovuttaminen viivästyy tilaajan syystä, vaaranvastuu siirtyy hetkellä, jolloin luovutuksen olisi pitänyt viimeistään tapahtua.

14. YLIVOIMAINEN ESTE

Ylivoimaisena esteenä pidetään tapahtumaa, joka estää tai tekee kohtuuttoman vaikeaksi tutkimuksen suorittamisen määräajassa. Tällaisia ovat sota, kapina, luonnonmullistus, yleinen energiajakelun keskeytyminen, tulipalo, lakko, saarto, vastuullisen johtajan vakava sairaus tai kuolema tai muu yhtä merkittävä ja epätavallinen sopijaosapuolista riippumaton syy. Alihankkijan viivästys em. syistä katsotaan myös ylivoimaiseksi esteeksi. Kumpikaan sopijapuoli ei ole vastuussa toiselle sopijapuolelle ylivoimaisesta esteestä johtuvista vahingoista tai viivästyksistä.

15. TUTKIMUSSOPIMUKSEN PURKAMINEN

Mikäli sopijaosapuoli rikkoo oleellisesti tutkimussopimuksen ehtoja, toisella sopijaosapuolella on oikeus purkaa sopimus ilmoittamalla siitä viivytyksettä kirjallisesti toiselle sopijaosapuolelle.

Mikäli tilaaja rikkoo oleellisesti sopimuksen ehtoja, yliopistolla on purkamisen sijasta oikeus väliaikaisesti keskeyttää työt, kunnes nähdään johtaako sopimusrikkomus sopimuksen purkamiseen.

Yliopistolla on oikeus purkaa sopimus, jos tilaaja on maksukyvytön tai asetetaan selvitystilaan.

Kummallakin sopijaosapuolella on oikeus purkaa sopimus, jos sopimuksen täyttäminen ylivoimaisen esteen jatkumisen johdosta tulee mahdottomaksi tai viivästyy oleellisesti tai yli 6 kuukautta.

Mikäli sopimus puretaan, tilaaja maksaa hyväksytysti suoritetusta toimeksiannon osasta korvauksen sovitun veloituserusteen mukaisesti purkamispäivään tai töiden lopettamishetkeen saakka, mikäli töitä sovitaan tehtäväksi purkamispäivän jälkeen.

Yliopistolla on oikeus saada korvaus sopimuksen purkamisesta aiheutuneista kustannuksista ja välittömistä vahingoista, jos sopimuksen purkaminen johtuu tilaajasta tai tämän vastuulla olevasta syystä.

16. ERIMIELISYYDET

Tämän sopimuksen tulkinnassa sovelletaan Suomen lakia. Tätä sopimusta koskevat riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijaosapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli riitaisuuksia koskevissa neuvotteluissa ei päästä asiasta sopimukseen yhden (1) kuukauden kuluessa, käsitellään tätä sopimusta koskevat riitaisuudet Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.



15 §

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Oy Apotti Ab:lle

VD/6618/02.03.07/2018

ML/PvN/HY-L

Helsingin, Vantaan ja Kauniaisten kaupungit, Kirkkonummen kunta, Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä (HUS) sekä KL-Kuntahankinnat Oy ovat tehneet sopimuksen sosiaalihuollon, perusterveydenhuollon ja erikoissairaanhoidon yhteisen asiakas- ja potilastietojärjestelmän hankintayhteistyöstä. Hankinnan kohteena on kuntien ja HUS:n käyttöön tuleva sosiaali- ja terveydenhuollon yhteinen asiakas- ja potilastietojärjestelmä. Hankintayhteistyö on osa Apotti-hanketta. Hankkeen tarkoituksena on parantaa sosiaali- ja terveydenhuollon toimintaa ja palveluja. Apotti-hankkeen yhtenä osana on asiakas- ja potilastietojärjestelmän hankinta ja käyttöönotto.

Kaupunginhallitus päätti 25.5.2015 mm. hyväksyä sosiaali- ja terveydenhuollon asiakas- ja potilastietojärjestelmiin liittyviä palveluja omistajilleen omakustannushintaan tuottavan Oy Apotti Ab -nimisen osakeyhtiön (yhtiö) perustamisen yhdessä Helsingin kaupungin, Kauniaisten kaupungin, Kirkkonummen kunnan sekä Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoidopiirin kuntayhtymän kanssa.

Helsingin ja Kauniaisten kaupungit, Kirkkonummen kunta sekä HUS tekivät kukin tahoillaan päätökset yhtiön perustamisesta ja yhtiö rekisteröitiin 15.7.2015.

Vantaan kaupunki omistaa yhtiön osakkeista 12,7 %. Muut omistajat ovat HUS (45 %), Helsingin kaupunki (37,1 %), Kauniaisten kaupunki (0,5 %), Kirkkonummen kunta (2,4 %) sekä Tuusulan kunta (2,3%). Asiakas- ja potilastietojärjestelmän käytön on suunniteltu vastaisuudessa laajentuvan ja myöhemmin järjestelmän käyttäjiksi liittyvät HUS-alueen kunnat tulevat yhtiön osakkaiksi alkuperäisten osakkaiden sopimalla tavalla.

Kaupunginvaltuusto päätti 19.10.2015 hyväksyä Vantaan kaupungin osalta Epic Systems Corporationin tarjouksen sosiaali- ja terveydenhuollon yhteisestä asiakas- ja potilastietojärjestelmästä.

Oy Apotti Ab:n toiminta rahoitetaan pääosin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP) tehtävillä maksuilla sekä pitkäaikaisilla lainoilla vuoteen 2020 asti. Vuosien 2016–2020 välillä lainojen osuuden arvioidaan kattavan 90 % yhtiön rahoitustarpeesta ja näin ollen SVOP -sijoitusten osuus olisi 10 %. Lainojen lyhennykset aloitetaan rahoituslaskelman mukaisesti vuonna 2020.

Pitkäaikaisten rahalaitoslainojen vakuudeksi yhtiö tarvitsee osakkailtaan omavelkaiset takaukset omistussuhteiden suhteessa. Arvioitu lainan kokonaistarve on n. 202 milj. euroa, josta Vantaan kaupungin omistuksen (tällä hetkellä 12,7 %) mukainen osuus olisi n. 25,7 milj. euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2015 § 8

- a) myöntää Oy Apotti Ab:lle asiakas- ja potilastietojärjestelmän hankintaa varten enintään 28 milj. euron määräinen Vantaan kaupungin omavelkainen takaus osana yhtiön yhteensä n. 202 milj. euron suuruista rahoitusjärjestelyä, yhtiön järjestelmähankintaa varten nostamien lainojen ja niiden korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten perimiskulujen kattamiseksi. Takauksen voimassaoloaika on rajoitettu enintään 31.12.2028 saakka;
- b) ettei Vantaan kaupungin omavelkainen takaus koskaan ylitä kaupungin omistusprosentin mukaista osuutta taattavien rahoitusjärjestelyjen kokonaismäärästä tai yksittäisistä lainoista/ järjestelyistä;



- c) että Vantaan kaupunki pidättää oikeuden vaatia vastavakuuksia siinä tilanteessa, että yhtiön omistus pohja muuttuu siten, että yli puolet sen osakkeista siirtyy uudelle omistajalle, tai sen toiminnan tarkoitus (tuottaa omistajilleen sosiaali- ja terveydenhuollon asiakas- ja potilastietojärjestelmiin liittyviä palveluja) käynnissä olevan palvelurakennemuutoksen seurauksena muuttuu;
- d) että Oy Apotti Ab:lle myönnettävistä yksittäisistä omavelkaisista takauksista voidaan kohdassa c) mainituissa olosuhteissa periä vuosittain vähintään 0,5 %:n suuruinen takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta per 31.12. ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä;
- e) että Oy Apotti AB:lle myönnettävä omavelkainen takaus pannaan täytäntöön kaupunginhallituksen erikseen hyväksymin tarkemmin ehdoin kuitenkin siten, että tässä päätöksessä todetut edellytykset toteutuvat; sekä
- f) todeta, että em. päätöksen täytäntöönpanon edellytyksenä on, että Helsingin ja Kauniaisten kaupungit, Kirkkonummen kunta sekä Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä tekevät omalta osaltaan vastaavat, määrällisesti omien omistussuhteidensa mukaiset päätökset Oy Apotti Ab:n lainojen omavelkaisesta takaamisesta.

Kaupunginhallitus päätti 2.5.2016 § 9 allekirjoittaa valtuuston päätöksen mukaisesti Oy Apotti Ab:n Kuntarahoitus Oyj:ltä nostetun lainan vakuudeksi kaupungin omavelkaisen, enintään 9,1 miljoonan suuruisen takauksen osana 70 miljoonan euron suuruista pitkäaikaista rahoitusjärjestelyä ehdolla, ettei Vantaan kaupungin omavelkainen takaus koskaan ylitä kaupungin omistusprosentin mukaista osuutta taattavien rahoitusjärjestelyjen kokonaismäärästä tai yksittäisistä lainoista/järjestelyistä.

Oy Apotti Ab on kilpailuttanut HUS:n sekä Helsingin ja Vantaan kaupunkien rahoitusyksiköiden avustamana 45 miljoonan euron suuruisen pitkäaikaisen lainan osana takauspäätöksessä mainittua enintään 202 miljoonan euron suuruista rahoitusjärjestelyä. Kilpailutetulla lainamäärällä hoidetaan järjestelmähankintaan liittyvät maksupostit ja turvataan yhtiön maksuvalmius kevääseen 2019 asti. Tarjouksia saatiin määräaikaan 20.4.2016 mennessä viideltä rahoituslaitokselta.

Oy Apotti Ab:n hallitus päätti 18.5.2018 pitämässään kokouksessa valita Kuntarahoitus Oyj:n tekemän lainatarjouksen kokonaistaloudellisesti edullisimpana ja pyytää, että osakkaat allekirjoittaisivat omavelkaiset takaukset omistussuutensa suhteessa ko. lainalle.

Rahoitusjohtaja esittää, että Vantaan kaupunki allekirjoittaisi omavelkaisen takauksen Oy Apotti Ab:n Kuntarahoitus Oyj:ltä nostettavan pitkäaikaisen lainan vakuudeksi. Vantaan kaupungin osuus (12,7 %) lainajärjestelystä ja siten takauksesta on 5 715 000,00 euroa. Laina-aika on 8 vuotta, lainan viitekorko on sidottu 6 kuukauden euriboriin (kuitenkin aina vähintään nolla) marginaalilla korjattuna ja lyhennykset alkavat vuonna 2021. Näin ollen valtuuston päätöksen mukaiset reunaehdot takauksen kestosta ja määrästä täyttyvät.

Valtuuston päätöksen mukaisesti takaukselle ei tässä vaiheessa vaadita vastavakuuksia eikä siitä peritä takausprovisiota.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 15

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) allekirjoittaa Oy Apotti Ab:n Kuntarahoitus Oyj:ltä nostettavan edellä selostetun lainan vakuudeksi kaupungin omavelkainen, enintään 5 715 000 miljoonan suuruinen takaus (12,7 %)



osana 45 miljoonan euron suuruista pitkäaikaista rahoitusjärjestelyä ehdolla, ettei Vantaan kaupungin omavelkainen takaus koskaan ylitä kaupungin omistusprosentin mukaista osuutta taattavien rahoitusjärjestelyjen kokonaismäärästä tai yksittäisistä lainoista/järjestelyistä. Laina-aika on 8 vuotta, lainan viitekorko on sidottu 6 kuukauden euriboriin (kuitenkin aina vähintään nolla) marginaalilla korjattuna ja lyhennykset alkavat vuonna 2021. Takauksen voimassaoloaika on rajoitettu enintään 31.12.2028 saakka;

- b) että takaukselle ei vaadita vastavakuuksia eikä siitä peritä takausprovisiota
- c) että Vantaan kaupunki pidättää oikeuden vaatia vastavakuuksia siinä tilanteessa, että yhtiön omistus pohja muuttuu siten, että yli puolet sen osakkeista siirtyy uudelle omistajalle, tai sen toiminnan tarkoitus (tuottaa omistajilleen sosiaali- ja terveydenhuollon asiakas- ja potilastietojärjestelmiin liittyviä palveluja) käynnissä olevan palvelurakennemuutoksen seurauksena muuttuu;
- d) että Oy Apotti Ab:lle myönnettävästä omavelkaisesta takauksesta voidaan kohdassa c) mainituissa olosuhteissa periä vuosittain vähintään 0,5 %:n suuruinen takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta per 31.12. ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä
- e) todeta, että em. päätöksen täytäntöönpanon edellytyksenä on, että Helsingin ja Kauniaisten kaupungit, Kirkkonummen ja Tuusulan kunnat sekä Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä allekirjoittavat omalta osaltaan vastaavat, määrällisesti omien omistussuhteidensa mukaiset omavelkaiset takaukset.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Jukka T. Salminen poistui yhteisöjäviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: rahoitus

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rahoitusjohtaja Pirjo van Nues, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



16 §

Oikaisuvaatimuksen vastine vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 32 / 2018

VD/7668/03.01.02.01/2017

ML/HN/HY-L

Hakija (J.H.) on 27.3.2018 toimittanut Vantaan kaupungille vaatimuksen, jolla hakija vaatii vahinkorahaston asiamiehen päätöksen 32 § 2018 oikaisemista.

Alun perin hakija on 22.8.2017 esittänyt Vantaan kaupungille vahingonkorvausvaatimuksen, koska hakijan ajoneuvon pohjalevyt vaurioituivat hidastetöyssyssä Merjantiellä 1.7.2017. Hakija vaati vahingosta aiheutuneiden vaurioiden korvaamista, korjauskustannuksista 238,67 euroa, menetetystä työajasta 100,00 euroa ja ajosta 20,00 euroa.

Vahinkorahaston asiamies on 13.3.2018 tekemällään päätöksellä hylännyt hakijan esittämän korvausvaatimuksen sillä perusteella, että hakija ei ole näyttänyt, että Vantaan kaupunki olisi toiminut asiassa tuottamuksellisesti taikka muullakaan tavalla laiminlyönyt oman huolellisuusvelvollisuutensa.

Nyt käsiteltävässä oikaisuvaatimuksessa hakija vaatii edelleen, että Vantaan kaupungin on suoritettava vahingonkorvauksena korjauskustannukset alkuperäisen vaatimuksen mukaisesti.

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksen hakijan tulee osoittaa aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys.

Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 4 §:n mukaan kadun kunnossapito kuuluu kunnalle. Lain 3 §:n mukaan kadun kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa.

Hallituksen esityksen (HE 281/2004) mukaan jos kadun kunnossapidosta vastuussa olevan havaitaan laiminlyöneen velvollisuutensa pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa, siitä voi seurata vahingonkorvausvastuu. Oikeuskäytännön mukaan kunnalla on korostunut huolellisuusvelvollisuus katualueiden kunnossapidosta.

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu ilmi sellaisia seikkoja, jotka eivät ole olleet tiedossa vahinkorahaston asiamiehen ratkaisua tehtäessä. Hakijan mukaan Vantaan kaupunki on syksyn 2017 aikana tehnyt kyseessä olevaan hidasteeseen korjaustoimenpiteitä, joilla hidastetöyssy on madallettu. Tässä yhteydessä hidaste on myös merkitty valkoisella katumaalilla ja paikalle on asennettu varoitustolpat.

Vastaanotetun uuden selvityksen perusteella voidaan katsoa, että Vantaan kaupungin korjaustoimet syksyllä 2017 osoittavat osaltaan sen, että katualue ei ole ollut tapahtumahetkellä kesällä 2017 kunnossapitolain tarkoittamalla tavalla tyydyttävässä kunnossa. Näin ollen oikaisuvaatimus voidaan hyväksyä.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan lakimies esittää, että hakijan oikaisuvaatimus tulisi hyväksyä.

Oikaisuvaatimus, vahinkorahaston asiamiehen päätös sekä vahinkorahaston päätöksen valmisteluvaiheessa käytössä ollut lausunto ja muu asiaan vaikuttanut materiaali ovat nähtävänä kokouksessa.



Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 16

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään edellä esitetyin perustein hyväksyä hakijan oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätöksestä 32 § 2018.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 2. kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

vahinkorahaston asiamies Hannele Nordman, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



17 §

Vantaan Sydän ry:n oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen 4.6.2018 § 16

VD/1116/02.03.01.03/2018

JN/MT/NJ

Kaupunginhallitus myönsi 4.6.2018 § 16 Vantaan kaupungin avustukset hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseen vuonna 2018. **Vantaan Sydän ry.** on jättänyt asiassa 21.5.2018 oikaisuvaatimuksen yleisjaoston päätökseen 23.4.2018 § 6 ja uusinut 11.6.2018 oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen 4.6.2018 § 16 päätöksen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessaan Vantaan Sydän toteaa hakeneensa vuonna 2018 hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen avustusta 5 000 euroa ja saaneensa sitä edellä mainitulla yleisjaoston päätöksellä 2 200 euroa. Yhdistys toteaa saaneensa tätä avustusta 3 800 euroa vuonna 2017. Yhdistys hakee oikaisuvaatimuksen kautta sitä, että vuoden 2018 avustus olisi saman suuruinen kuin vuonna 2017 eli 3 800 euroa. Perusteluina oikaisuvaatimuksessa esitetään, että toiminta on yhtä laajaa kuin edellisvuonna, toiminta tavoittaa jäsenkunnan lisäksi runsaasti vantaalaisia erilaisissa tapahtumissa, vertaistukipalvelut tavoittavat vasta sairastuneita ja heidän omaisiaan ja yhdistys tekee merkittävää ennaltaehkäisevää työtä, jonka laadukkuutta ja vaikuttavuutta lisää Vantaan kaupungin avustus hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseen.

Asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtaja yhtyy yhdistyksen näkemykseen toiminnan hyödyllisyydestä. Avustusten määrästä hän toteaa, että Vantaan Sydän on saanut vuosina 2017 ja 2018 kaupungin avustuksia kahdesta avustuslajista. Vuonna 2017 vapaa-ajan lautakunta 11.4.2017 § 16 myönsi yhdistykselle 1 000 euroa liikuntatoimintaan ja yleisjaosto 10.4.2017 § 39 hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseen 3 800 euroa eli yhdistys sai kahdesta avustuslajista yhteensä 4 800 euroa. Vuonna 2018 Vantaan Sydän on saanut 2 200 euroa vapaa-ajan lautakunnalta 17.4.2018 § 18 ja 2 200 euroa yleisjaostolta 23.4.2018 § 6. Näistä tulee yhteensä 4 400 euroa avustuksia eli yhdistykselle 400 euroa vähemmän kuin edellisvuonna. Avustuksissa ei voida lähteä siitä, että jokainen avustettava yhdistys saa kaupungilta vuosittain saman määrän rahaa. Avustusmäärärahan jakoon hakijoiden kesken tietyssä vuonna tietyssä avustuslajissa vaikuttavat muun muassa hakijoiden määrä ja haetut avustussummat, hakemuksissa kerrottu toiminta sekä hakijan saamat muut avustukset. Vantaan Sydämen kohdalla voidaan myös katsoa, että 400 euron vähennys edellisvuoteen verrattuna ei aiheuta yhdistyksen toiminnalle kohtuuttomia vaikeuksia.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 17

Asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hylätä Vantaan Sydän ry:n oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä 4.6.2018 § 16 esittelytekstistä ilmenevin perusteluin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Vantaan Sydän ry:n oikaisuvaatimus

Täytäntöönpano: asukaspalvelut/ kuntalaispalvelut

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen



Lisätiedot:

asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtaja Jaakko Niinistö; suunnittelija Meija Tuominen; koordinaattori Tuulia Purola, puh. 043 826 9009, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Vantaan Sydän ry
Hiekkaharjuntie 13 C
01300 Vantaa
p.045 133 9117
vantaa@sydan.fi

OIKAISUVAATIMUS

Vantaan kaupunginhallitus
Asematie 7
01300 Vantaa

Päätös, johon haetaan oikaisua: Avustusten myöntäminen hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseen vuonna 2018

Vantaan Sydän ry hakee oikaisua päätökseen hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen avustuksista. Yhdistys haki avustusta 5000€ ja päätöksen mukaan avustusta myönnettiin 2200€. Vuonna 2017 Vantaan Sydän ry sai hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen avustusta 3800€. Yhdistyksen toiminta on vuonna 2018 yhtä laajaa kuin edellisenäkin vuonna. Yli 800 jäsenen lisäksi yhdistyksen toiminta tavoittaa runsaasti muita vantaalaisia kaikille avoimissa tapahtumissa, luennoilla ja sydänkahviloissa sekä liikuntatapahtumissa. Vertaistukipalvelut tavoittavat vasta sairastuneita ja heidän omaisiaan mm. Peijaksen sairaalan sydänryhmissä ja puhelimitse. Yhdistys tekee merkittävää ennaltaehkäisevää työtä edistäen vantaalaisten sydänterveyttä, tarjoten vertaistukea ja itsehoidon tukea. Vantaan kaupungin avustus hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseen lisää toiminnan laadukkuutta ja vaikuttavuutta. Näillä perusteilla Vantaan Sydän ry hakee avustusta saman suuruisena kuin vuonna 2017.

Järvenpäässä
20.5.2018

Henna Ikonen
sihteeri/taloudenhoitaja
Vantaan Sydän ry
p.045 133 9117/045 650 7275
vantaa@sydan.fi



18 §

Vastaus Irja Ansalehto-Salmen ja 39 muun valtuutetun aloitteeseen Sporttikortin ikärajan alentamiseksi

VD/3367/00.02.00.03/2018

EL-H/V-MK/LR/NJ

Irja Ansalehto-Salmi sekä 39 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Liikunta on hyvän kunnon avaintekijä myös ikäihmisillä ja mitä parhain terveyden ja hyvinvoinnin edistäjä. Vantaan kaupunki tarjoaa tällä hetkellä Sporttikortin 70 vuotta täyttäneille kuntalaisille. Tuossa vaiheessa useimmat Sporttikortin saajat ovat olleet jo useampia vuosia eläkkeellä. Eläkkeelle jääminen on käännekohta ikääntyvän elämässä. Olisi tärkeää, että viimeistään siinä vaiheessa säännöllinen liikunta tulisi osaksi jokapäiväistä elämää. Liikuntaharrastuksen piiriin houkuttelemiseksi ja liikunnan edistämiseksi Sporttikortin ikärajan alentaminen lähelle eläköitymisikää on yksi hyvä keino. Sporttikortin ikärajan alentaminen saattaa aiheuttaa jonkin verran laskennallista tulojen alenemista liikuntapaikoissa, mutta tuo sen moninkertaisesti takaisin parantuneena terveytenä ja toimintakykenä samoin kuin sairauksien ennalta ehkäisyinä.

Edellä olevan perusteella esitämme, että seuraavan talousarvion ja taloussuunnitelman valmisteluun sisällytetään Sporttikortin ikärajan laskeminen 65 vuoteen.”

Kaupunginvaltuusto 9.4.2018 § 21

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Sivistystoimen toimiala toteaa vastauksenaan aloitteeseen seuraavaa:

Liikuntapalveluiden yhtenä keskeisenä painopistealueena on ikääntyvän väestön liikunnan edistäminen toimintakyvyn ylläpitämiseksi ja hyvinvoinnin lisäämiseksi, minkä johdosta perustoimintaan sisältyy useita seniori-ikäisille suunnattuna palveluita, joista useat ovat jo maksuttomia tai kohtuuhintaisia.

Liikuntapalveluiden järjestämä ohjatun liikunnan kurssitarjonta painottuu vahvasti seniori-ikäisten ryhmiin. Ohjatut liikuntaryhmät tarjoavat mahdollisuuden säännölliseen liikuntaan sosiaalisessa ympäristössä. Senioreille suunnatut ohjatut kurssit tarjotaan alennettuun hintaan, samoin uimahallien ja kuntosalien käyntimaksuissa on eläkeläisalennukset.

Vuonna 2017 käynnistettiin Ikäinstituutin kanssa yhteistyössä toteutettava Elämäni eläkevuodet -pilotti, jossa eläkeikää lähestyville ja juuri eläkkeelle jääneille järjestetään kurssimuotoisesti elämäntapa- ja valmennusta.

70 vuotta täyttäneet vantaalaiset saavat käyttöönsä Sporttikortin, joka oikeuttaa ilmaiseen sisäänpääsyyn arkipäivisin Vantaan kaupungin uimahalleihin ja kuntosaleille. Myönnettyjä Sporttikortteja ei rekisteröidä ja etuutta käyttävistä henkilöistä ei ole saatavissa tarkkoja tietoja, ainoastaan uimahallikäynneistä saadaan tilastoitavat käyntikerrat. Sporttikorttia käyttäneet ovat asioineet kaupungin uimahalleilla ja niiden yhteydessä olevilla kuntosaleilla vuonna 2017 yli 25 000 kertaa ja tulonmenetyksiksi



muodostettuna reilun 100 000 € edestä. Näiden lisäksi Sporttikorilla pääsee maksutta Koivukylän vanhustenkeskuksen kuntosalille, jonka käyttäjäkunnasta valtaosa on senioreita. Tältä kuntosalilta ei pystytä raportoimaan käyntikertoja. Karkea arvio tulonmenetyksistä Sporttikorttilaisten osalta Koivukylän vanhustenkeskuksen kuntosalilla on 30 000 €.

Eläkehintaisisten tuotteiden käyttäjistä tilastoitua tietoa saadaan niin ikään uimahalleilta. Vuonna 2017 maksettuja käyntikertoja kertyi yli 137 000 ja tulonmuodostuksena yli 210 000 €. Näin ollen Sporttikortin myöntämisiän alentamisen tulonmenetysten osuus olisi n. 42 000 €/ikävuosiluokka.

On havaittu, että Sporttikortin käyttäjät ovat pääsääntöisesti muutoinkin aktiivisesti liikkuvia. Tämän perusteella todennäköistä olisi, että Sporttikortin ikärajan alentaminen johtaisi siihen, että ennen eläkehinnan maksaneet asiakkaat saisivat palvelun ilmaiseksi, uusia asiakkaita ei juurikaan saataisi palveluiden piiriin.

Espoon kaupungin viime vuonna vastaavasta etuudesta tekemän tutkimuksen tulokset vahvistavat tätä näkemystä. Espoossa on käytössä +68 ja siellä Sporttikortin lunastaa noin kolmasosa ikäryhmästä eli noin 14 000 espoolaista. Selvitykseen tehdyn kyselytutkimuksen perusteella suurin osa näistä kuuluu liikunnallisesti aktiivisempaan väestönosaan.

Vuonna 2017 Vantaalla asui 26 000 yli 68-vuotiasta, yksi ikävuosiluokka (65-69-vuotiaat) tuo n. 10 % lisäyksen Sporttikorttiin oikeutettujen määrään. Vantaan väestöennusteen mukaan vuoteen 2045 mennessä 65 vuotta täyttäneiden osuus väestöstä kasvaa vajaasta 15 prosentista vajaaseen 20 prosenttiin. Henkilömäärissä tarkasteltuna kasvu on noin 32 800 hengestä lähes 57 800 henkeen.

Liikuntapalveluiden hinnoittelulla pystytään ohjaamaan liikuntapaikkojen käyttöä ja kysyntää. Lisääntyvä maksutta pääsevien asiakasvirta voi lisätä ruuhkaisuutta ja vähentää pääsymaksulla asioivien kiinnostusta. Hinnoittelulla on myös suora vaikutus liikuntapalveluiden tulotavoitteiden saavuttamiseen. Mikäli Sporttikortin myöntämisiää päätetään alentaa, tulee liikuntapalveluiden tulojen menetys ja korttien hallinnoinnista aiheutuvat kustannukset huomioida liikuntapalveluiden talousarviossa. Yksittäisen palveluhinnan poistaminen tai pienentyminen on ristiriidassa jatkuvasti nousevien tulotavoitteiden kanssa. Mikäli maksajapohjaa kavennetaan ja tulovirtaa heikennetään, maksullisten palveluiden hintaa tulee korottaa tai maksupohjaa laajentaa. Tämän myötä mm. lasten ja nuorten liikuntatilojen maksuttomuus joudutaan ottamaan tarkasteluun. Lisäksi paine korottaa uimahalli- ja kuntosalimaksuja lisääntyy huomattavasti, mikä puolestaan heikentää etenkin pienituloisten perheiden mahdollisuutta käyttää uimahallipalveluita.

Sporttikortin myöntämisiän alentamisen sijaan todennäköisempiä olisi tavoitella liikunnallisesti passiivisia ikääntyneitä, jotka eivät ole lunastaneet Sporttikorttia eivätkä vielä ole muutoinkaan palveluiden piirissä. Heitä voidaan arvioida olevan n. 2/3 osaa yli 65-vuotiaista eli yli 20 000 vantaalaista.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 18

Sivistystoimen apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa Irja Ansalehto-Salmelle sekä 39 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitysvaltuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

liikuntajohtaja Veli-Matti Kallisolahti, puh. 09 839 23632, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



19 § **Vantaan kaupungin lausunto lausuntopyyntöön Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelun hallintasuunnitelmasta**

VD/4402/00.04.03/2018

HP/LMM/AV

Finavia Oyj on pyytänyt 8.5.2018 päivätyllä kirjeellä Vantaan kaupungilta viestinnän arvioinnin ja kehittämis ehdotusten lisäksi ympäristönsuojelulain mukaista lausuntoa Helsinki-Vantaan lentoaseman liikenteen meluntorjunnan toimintasuunnitelmasta "Helsinki-Vantaan lentoasema lentomelun hallintasuunnitelma 10.2.2017". Ehdotukset ja lausunto on pyydetty toimittamaan Finavia Oyj:lle 15.6.2018 mennessä. Ehdotusten ja lausunnon antamiselle on saatu lisäaikaa 27.6.2018 saakka.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1§ mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille. Lausuntopyynnön aikataulun vuoksi kyseinen lausunto ei ehtinyt kaupunginhallituksen käsittelyyn, joten maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja antoi lausunnon päätöksellään § 45/2018.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä liitteenä oleva lausunto tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin lausunto / Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelun hallintasuunnitelma
- Lausuntopyyntö

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

ympäristösuunnittelija Ari Pietilä, puh. 043 827 2543, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



25.06.2018

VD/4402/00.04.03/2018

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala/
Apulaiskaupunginjohtaja Penttilä Hannu

Vantaan kaupungin lausunto / Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelun hallintasuunnitelma

Finavia Oyj on pyytänyt 8.5.2018 päivätyllä kirjeellä Vantaan kaupungilta viestinnän arvioinnin ja kehittämis ehdotusten lisäksi ympäristönsuojelulain mukaista lausuntoa Helsinki-Vantaan lentoaseman liikenteen meluntorjunnan toimintasuunnitelmasta "Helsinki-Vantaan lentoasema lentomelun hallintasuunnitelma 10.2.2017". Ehdotukset ja lausunto on pyydetty toimittamaan Finavia Oyj:lle 15.6.2018 mennessä. Ehdotusten ja lausunnon antamiselle on saatu lisää aikaa 27.6.2018 saakka.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1§ mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille. Lausuntopyynnön aikataulun vuoksi kyseinen lausunto ei ehtinyt kaupunginhallituksen käsittelyyn, joten maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja antaa lausunnon. Lausunto viedään tiedoksi kaupunginhallitukselle 13.8.2018.

Apulaiskaupunginjohtajan päätös:

Päätän, että Vantaan kaupunki antaa seuraavan lausunnon:

Vantaa on profiloitunut kansainväliseksi lentokenttäkaupungiksi. Vantaa pitää Helsinki-Vantaan lentoasemaa merkittävänä taloudellisena vetovoimatekijänä alueen kehitykselle. Esimerkkinä tästä voidaan pitää Suomen nopeimmin kasvavaa yritysalueita Aviapolista lentokentän kupeessa. Hyvät kansainväliset kulkuyhteydet ovat edellytys Suomen elinkeinolle. Vantaa pitää tärkeänä, että lentokoneiden melunhallintaa ja maankäytön suunnittelua tehdään yhteistyössä pitkäjänteisesti tulevaisuuteen.

Vantaan kaupungin kannalta ei ole toivottavaa, että lentomelualueet laajenevat. Finavian esittämä uusi verhoikäyrä laajentaisi sekä Lden yli 55 dB että Lden yli 60 dB alueita siten, että olemassa olevia asuinalueita tulisi jäämään lentomeluvyöhykkeille. Lentomelualueiden laajeneminen vaikuttaisi myös suunniteltujen alueiden, mm. Kivistön keskustan, toteuttamiseen. Aaltoviivalla esitetyn verhoikäyrän tulkinta on epäselvää.

Lentomelualueen asukasmäärät

Finavia on pyytänyt ympäristömeludirektiivin 2002/49/EY ja YSL 152 § mukaista lausuntoa Helsinki-Vantaan lentokonemelun hallintasuunnitelmasta, joka on valmistunut vuonna 2017 ja toimii myös ympäristömeludirektiivin mukaisena meluntorjunnan toimintasuunnitelmana. Lentokonemelun hallintasuunnitelmassa on esitelty lentokonemelulle altistuvien määriä toteutuneissa melutilanteissa vuosien 2014 ja 2015 asukastiedoilla, mutta uuden verhoikäyrän mukaisilla melualueilla lentokonemelulle altistuvien määrä on laskettu vuoden 2006 asukastiedoilla. Meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa, jona lentokonemelun hallintasuunnitelma toimii, tulisi esittää lentokonemelulle altistuvien määrä ajantasaisen tiedon perusteella. Uuden verhoikäyrän mukaisilla melualueilla asuvien asukkaiden määrää ei voi laskea yli kymmenen vuotta vanhojen asukastietojen perusteella. Laskelmat tulee tehdä ajantasaisilla tiedoilla ja päivittää suunnitelmaan.



25.06.2018

VD/4402/00.04.03/2018

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala/
Apulaiskaupunginjohtaja Penttilä Hannu

Finavia on tehnyt vuonna 2017 ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen, jossa lentokonemelulle altistuvien asukkaiden määrä on laskettu vuoden 2016 asukasmäärien perusteella. Näitä tuloksia ei esitetä lausuttavana olevassa, meluselvitystä aikaisemmin valmistuneessa lentokonemelun hallintasuunnitelmassa. Vantaan kaupunki näkee ympäristöluvan mukaisen melunhallintasuunnitelman sekä EU:n ympäristömeludirektiivin mukaisen meluntorjunnan toimintasuunnitelman yhdistämisen ongelmallisena silloin, kun meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa ei voida käyttää uusimman meluselvityksen tuloksia. Lentokonemelun hallintasuunnitelmaa tulee päivittää ajantasaisilla tiedoilla.

Asuinrakennusten kartoitus

Finavia Oyj:n on laadittava ohjelma, jolla ensi vaiheessa kartoitettaisiin olemassa olevien vanhojen asuinalueiden asuinrakennusten ulkokuoren/ikkunoiden ääneneristävyyttä ensi sijassa alueilla, jossa lentokoneiden aiheuttama melutaso sisätiloissa saattaa ylittää valtioneuvoston yöaikaisen ohjearvon tai ylittää hetkellisesti 45 dB. Lisäksi lentokonemelun hallintasuunnitelmassa tulisi selvittää, kuinka melualueen laajeneminen vaikuttaisi melualueelle jäävien asuinrakennusten rakenteiden ääneneristystarpeisiin sekä ulko-oleskelualueiden olosuhteisiin.

Lentoonlähtöreitti 22R pohjoiseen

Finavia Oyj:n on selvitettävä ja otettava käyttöön kiitotieltä 22R pohjoiseen Hämeenlinnanväylän suuntaisesti tarkka lentoonlähtöreitti niin suihkukoneille kuin potkurikoneille. Tällöin maankäytön suunnittelussa voitaisiin varautua lentoreitteihin, vaikka lentomelutason nykyisten ennusteiden mukaan ei ylittäisikään Lden 55 dB:n tasoa.

Liitteessä 1 (Lentokoneiden melunhallinta – lentoonlähtöreitit, 22R) kuvatussa tilanteessa pohjoiseen suuntautuvilla kiitotieltä 22R lentoonlähtöreiteillä tulisi ensimmäinen kaarto määritellä tehtäväksi myöhemmäksi siten, että Kivistön keskustassa lentomelun haitallisia vaikutuksia voitaisiin vähentää kuitenkin siten, ettei lentomelu lisäänty Martinlaakson asuinalueella.

Vaikka lentomelu ei vielä rajoitakaan asumista Klaukkalan ja Kivistön välillä, niin olisi lentoaseman toiminnan turvaamiseksi tärkeätä jo nyt määritellä selkeä lentoonlähtöreitti, jotta maankäytön suunnittelussa voitaisiin varautua lentoliikenteen melun häiritsevyyteen ja suunnitella suoraan lentoonlähtöreitin alla olevat alueet muuhun kuin asumiseen, vaikka lentomelun taso olisikin alle Lden 55dB. Vantaan kaupungin haluaa turvata lentoaseman kehittämisen edellytykset myös tulevaisuudessa.

Kiitotien 1 yöaikainen käyttörajoitus

Finavia Oyj:n on selvitettävä, miten yöaikaisia käyttörajoituksia voisi edelleen laajentaa koskemaan myös kiitotien 1 yöaikaista käyttöä. Vantaan kaupunki 8.9.2008 Finavia Oyj:n ympäristölupahakemuksesta antamassaan lausunnossaan edellytti, että Finavia Oyj selvittäisi, mitä vaikutuksia lentoliikenteeseen ja lentomeluun olisi, jos kiitotiellä 1 olisi käyttökielto klo 23-06 välisenä aikana. Kiitotien 1 ollessa suljettuna vuonna 2005 korjausten takia lentomelulle altistuvien asukkaiden määrä on ollut pienimmillään.



25.06.2018

VD/4402/00.04.03/2018

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala/
Apulaiskaupunginjohtaja Penttilä Hannu

Yöaikaan pääsääntönä on, että ensisijainen lentoonlähtökiitotie on 22R (kolmas kiitotie lounaaseen) ja ensisijainen laskeutumiskiitotie on 15 (sivukiitotie pohjoisesta). Mutta on olemassa mm. säätilanteita, jolloin tarvitaan lounas-koillissuuntaisia kiitoteitä myös laskeutumiseen. Mikäli käytetään lounais-koillissuuntaisia kiitoteitä laskeutumiseen, niin vähäisen liikenteen aikoina liikenne on hoidettavissa yhdellä kiitotiellä. Rinnakkaisista kiitoteistä kiitotie 3:n vaikutuspiirissä altistuu huomattavasti vähemmän asukkaista lentomelulle kuin kiitotie 1 vaikutuspiirissä. Yöaikaan kiitotietä 1 ei siksi tulisi käyttää.

Kiitotien 1 yöaikaisella käyttörajoituksella turvattaisiin yhä useammalle asukkaalle mahdollisuus nukkumiseen ilman lentomeluhäiriöitä. Kiitotien 1 laskeutumisreittien alle jää tiivistä asutut alueet Myyrmäessä, Martinlaaksossa ja Vantaanlaaksossa Länsi-Vantaalla sekä Vierumäki ja Vallinoja Itä-Vantaalla ja Savio Keravalla. Nousureittien alle jää vastaavasti Kaivoksela Länsi-Vantaalla sekä Vierumäki, Vallinoja, Ilola, Rekola Itä-Vantaalla ja Savio Keravalla.

Tiedottaminen poikkeustilanteista ja muutoksista

Poikkeustilanteiden aiheuttamista muuttuneista kiitoteiden käyttötavoista sekä poikkeustilanteen kestosta tulisi tiedottaa asukkaita eri kanavissa nykyistä tehokkaammin ja ennakoivammin myös alueella ilmestyvissä sanomalehdissä. Lisäksi tulisi tiedottaa kattavammin uusista lentoreiteistä sekä muista tiedossa olevista muutoksista.

Lentoonlähtömenetelmän NADP 1 raportointi

Luvussa 10 esitellyn lentoonlähdön melunvaimennusmenetelmän (Noise Abatement Departure Procedure, NADP 1) toteutumasta olisi jatkossa hyvä raportoida jatkuvan korkeudenvähentämisen (CDO) tapaan melunhallintakeinon toteutumisen seurannaksi.

Kaareva laskeutumismenetelmä

Vantaan kaupunki pitää hyvänä, että kaarevaa laskeutumismenetelmää on tutkittu yöaikaisen melun hallintakeinona.

Liitteet: Lausuntopyyntö - Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelun hallintasuunnitelma

Päiväys Vantaa 25.06.2018

Allekirjoitus

Nimen selvennys Penttilä Hannu

Virka-asema Apulaiskaupunginjohtaja

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä

Täytäntöönpano: Maankäytön toimiala / Anni Laukka (lausunnon lähettäminen)



25.06.2018

VD/4402/00.04.03/2018

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala/
Apulaiskaupunginjohtaja Penttilä Hannu

Tämä päätöspöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika: -

Paikka: Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi

Oikaisuvaatimuskielto

Kuntalain 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo

Saapunut: 9.5.2018

Dn:o VD/4402/00.04.03/2018

JAKELUN MUKAAN

Euroopan Unionin ympäristömeludirektiivi 2002/49/EY ja ympäristönsuojelulaki 152 §

Helsinki-Vantaan lentoasema, lentokonemelun hallintasuunnitelma

Finavia Oyj viimeisteli Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan sekä ympäristömeludirektiivin velvoittaman lentokonemelun hallintasuunnitelman vuoden 2017 alussa.

Helsinki-Vantaan lentoaseman merkitys Suomen talouselämälle ja koko yhteiskunnalle on hyvin suuri. Lentoaseman toiminnan kehittymisellä turvataan vientiteollisuuden, matkailun ja muun elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Lentoasema tarjoaa koko valtakunnalle ja erityisesti Uudenmaan seudulle merkittävää yleistä etua. Lentoliikenne ja sen palvelut edustavat jopa 3,5 % Suomen kansantuotteesta ja pelkästään Helsinki-Vantaan lentoasemaan liittyvä työpaikkoja on noin 20 000.

Finavian toteuttamaa lentokonemelun hallintaa kritisoidaan ajoittain asukkaiden ja sidosryhmien toimesta. Finavia kuitenkin katsoo, että lentoaseman melunhallinnan kokonaiskuva on nykyisellä tavalla toteutettuna olosuhteisiin ja toimintaympäristöön nähden erittäin hyvin optimoitu. Liikenteen ohjauksen ja melunhallinnan suuret linjat ovat Helsinki-Vantaan lentoasemalla vaikiintuneet ja ne ottavat huomioon nykyisen ja tulevan suunnitelun maankäytön eri suunnissa Uusimaata. Kokonaisuus on tasapainoinen kompromissi lentoturvallisuuden, melunhallinnan ja lentoliikenteen sujuvuuden kannalta.

Viestintä on tärkeää lentoliikenteen kansantaloudellisen merkityksen hahmottamiseksi sekä lentoliikenteen aiheuttamien vaikutusten, kuten lentokonemelun esiintymisen ja kehittymisen ymmärtämiseksi. Finavia on laatinut runsaasti tähän liittyvää aineistoa, kuten melunhallintasuunnitelman. Tämän vuoksi Finavia pyytää, että jakelun mukaiset tahot arvioisivat melunhallintasuunnitelman sekä myös muun melunhallintaan liittyvän aineiston sisällön ja esittämistavan kehittämistä. Lisäksi Finavia toivoo

erilaisia uusia ehdotuksia viestinnän ja osallistuttamisen parantamiseksi. Finavian tavoitteena on, että melunhallintasuunnitelma palvelisi mahdollisimman kattavasti viranomaisten tarpeita ja samalla toimisi selkeänä tietopakettina, joka vastaisi useimpiin asukkaiden ja muiden lentoliikenteestä kiinnostuneiden kysymyksiin.

Lentokonemelun hallintasuunnitelma *"Helsinki-Vantaan lentoasema, lentokonemelun hallintasuunnitelma, Finavia Oyj 10.2.2017"* on nähtävillä internetissä osoitteessa https://www.finavia.fi/sites/default/files/documents/Lentokonemelun_hallintasuunnitelma_Final_nettiversio.pdf.

Helsinki-Vantaan lentokonemelun hallinnasta kertova nettisivu: <https://www.finavia.fi/fi/tietoa-finaviasta/vastuullisuus/ymparistovastuu/melu/helsinki>

Lentoliikennettä ja lentokonemelua koskevat Finavian videot:

<https://youtu.be/4TgOrFbqObA>

<https://youtu.be/aAm3sdgFRkk>

<https://youtu.be/NXNUmIrHpI8>

Lentoliikenteen reitti- ja melunmittaustiedot internetpalvelussa: <https://www.finavia.fi/fi/tietoa-finaviasta/vastuullisuus/ymparistovastuu/melu/webtrak>

Finavia Oyj pyytää viestinnän arvioinnin ja kehittämisehdotusten lisäksi mahdollista lausuntoa melunhallintasuunnitelmasta (ympäristönsuojelulaki 152 §) 15.6.2018 mennessä sähköpostitse osoitteeseen ymparisto@finavia.fi.

Lisätietoja antaa ympäristöasiantuntija Satu Routama, puhelin
020 708 2278, sähköposti satu.routama@finavia.fi.

FINAVIA OYJ
Tekniikka & ympäristö

Mikko Viinikainen
kestävän kehityksen johtaja

Jakelu

Vantaan kaupunki
Helsingin kaupunki
Espoon kaupunki
Tuusulan kunta
Nurmijärven kunta
Keravan kaupunki
Kauniaisten kaupunki
Sipoon kunta
Uudenmaan ELY-keskus
Liikenne- ja viestintäministeriö
Liikennevirasto

Tiedoksi

Helsinki-Vantaan lentoasema
Tekniikka & ympäristö



20 §

Vantaan kaupungin lausunto lausuntopyyntöön asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti

VD/4415/00.04.03/2018

HP/ER/AV

Oikeusministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungin lausuntoa työryhmän mietinnöstä "Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti". Pääministeri Sipilän hallitusohjelman yhtenä tavoitteena on uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen. Asunto-osakeyhtiölain osalta hallitusohjelman tavoitetta voidaan edistää ns. purkavan uusrakentamisen päätöksentekoa helpottamalla.

Oikeusministeriö asetti 2.10.2017 työryhmän valmistelemaan ehdotusta lain muuttamisesta purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan asuminen, asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet. Työryhmä sai työnsä päätökseen määräajassa (30.4.2018) ja työryhmän mietintö julkaistiin 8.5.2018. Oikeusministeriö pyysi lausuntoa työryhmän mietinnöstä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1§ mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille. Lausuntopyynnön aikataulun vuoksi kyseinen lausunto ei ehtinyt kaupunginhallituksen käsittelyyn, joten maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja antoi lausunnon päätöksellään § 44/2018. Lausunto on kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukainen.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä liitteenä oleva lausunto tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin lausunto / Lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti
- Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti (OMML 16_20)

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asumisen erityisasiantuntija Elisa Ranta, puh. 043 826 9419, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



25.06.2018

VD/4415/00.04.03/2018

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala /
Apulaiskaupunginjohtaja Penttilä Hannu

Vantaan kaupungin lausunto / Lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1§ mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille. Lausuntopyynnön aikataulun vuoksi kyseinen lausunto ei ehtinyt kaupunginhallituksen käsittelyyn, joten maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja antaa lausunnon. Lausunto on kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukainen. Lausunto viedään tiedoksi kaupunginhallitukselle 13.8.2018.

Oikeusministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungin lausuntoa työryhmän mietinnöstä ”Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoivasti ja tehokkaasti”. Pääministeri Sipilän hallitusohjelman yhtenä tavoitteena on uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen. Asunto-osakeyhtiölain osalta hallitusohjelman tavoitetta voidaan edistää ns. purkavan uusrakentamisen päätöksentekoa helpottamalla.

Oikeusministeriö asetti 2.10.2017 työryhmän valmistelemaan ehdotusta lain muuttamisesta purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan asuminen, asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet. Työryhmä sai työnsä päätökseen määräajassa (30.4.2018) ja työryhmän mietintö julkaistiin 8.5.2018. Oikeusministeriö pyytää lausuntoa työryhmän mietinnöstä. Lausunto pyydetään antamaan vastaamalla sähköisellä lomakkeella lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön. Lausunto on julkinen ja se julkaistaan lausuntopalvelu.fi:ssä. Lausunto on pyydetty toimittamaan viimeistään 6.7.2018.

Apulaiskaupunginjohtajan päätös:

Päätän antaa alla olevat lausunnot:

1. Lausunto mietinnön nykytilan kuvauksesta

Mietinnössä on käyty monipuolisesti läpi asunto-osakeyhtiöiden tilannetta ja asuntotuotantotarvetta Suomessa sekä tiivistämisen ja täydennysrakentamisen tarvetta erityisesti suurilla kaupunkiseuduilla. Mietinnössä on todettu nykyisen asuinrakennuskannan olevan monin paikoin peruskorjausikässä ja korjausvelkaa on kertynyt suomalaiseen asuntokantaan paljon. Purkavalla uusrakentamisella ja täydennysrakentamisella on mahdollisuus löytää kestäviä taloudellisia ratkaisuja monien asunto-osakeyhtiöiden kalliiseen peruskorjaukseen. Vantaalla on toteutettu purkavan uusrakentamisen hankkeita erityisesti vuokra-asuntokohteissa. Kaupunki on tunnistanut myös asunto-osakeyhtiöiden kiinnostuksen purkavaan uusrakentamiseen ja haluaa edistää myös näitä hankkeita tulevaisuudessa.

Mietinnössä on käyty perusteellisesti läpi purkavan uusrakentamisen hankkeen vaiheita ja toimenpiteitä, joihin liittyy asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa ja pohdittu osakkaiden oikeuksia erilaisissa tilanteissa sekä päätöksentekokohdissa. Tärkeässä roolissa asunto-osakeyhtiölain uudistamisessa on osakkaiden tasavertainen kohtelu purkavan uusrakentamisen hankkeissa ja lain näkökulmasta selkeiden pelisääntöjen luominen.



25.06.2018

VD/4415/00.04.03/2018

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala /
Apulaiskaupunginjohtaja Penttilä Hannu

2. Lausunto nykytilan arviosta

Työryhmän mietinnön nykytilan arvioinnissa on pohdittu riittävästi nykyisin mahdollisuuksia ja ongelmakohtia vastata purkavan uusrakentamisen toteutumiseen ja käytäntöihin. Purkava uusrakentaminen voi tapahtua useilla eri tavoilla: joko yhden tai useamman yhdessä toimivan omistajan tai usean eri omistajan toimesta. Vaikka purkava uusrakentamisen hankkeet ovat selkeämpiä ja helpompia toteuttaa silloin, kuin rahoittajat tai rakentaja on hankkinut kohdekiinteistön tai osakekannan omistukseensa, olisi myös tärkeää mahdollistaa hankkeet, joissa taloyhtiö itse maallikkojäsenillään voi toteuttaa purkavan uusrakentamisen hankkeen. Tällöin taloudellinen hyöty olisi taloyhtiölle ja osakkaille todennäköisesti suurempi.

Hankkeet vaativat kuitenkin suurta projektihallintaa, esisuunnittelua sekä rahoituksen ja riskien hallintaa, jolloin ammattitaitoista asiantuntemusta ja kokemusta sekä hyviä käytäntöjä vastaavista hankkeista pitäisi olla mahdollista hyödyntää. Muistiossa on nostettu myös esiin tärkeät haasteet, joita yksittäisten osakkaiden omistamisessa purkavan uusrakentamisen hankkeissa voi tulla eteen, jos tulevaisuudessa päätöksiä voidaan tehdä määräenemmistöllä. Näitä ovat esimerkiksi yhtiöstä irtautumista haluavien osakkaiden osakkeiden lunastamisen rahoitus ja osakkeiden käyvän arvon määrittely näissä tilanteissa.

3. Lausunto ehdotuksen tavoitteista, sääntelyvaihtoehdoista ja keskeisistä ehdotuksista

Mietinnössä on onnistuttu tunnistamaan asunto-osakeyhtiölaista ne kohdat, joiden muutokset edesauttavat purkavan uusrakentamisen hankkeiden toteutumista asunto-osakeyhtiöissä. Suurin muutosehdotus on, että asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voi päättää 4/5-osan määräenemmistöllä purkavan uudisrakentamisen hankkeesta, jolloin osakkeenomistajilla on oikeus nykyisen osakehuoneiston hallinto-oikeutta vastaavaan uuteen osakehuoneistoon eikä heidän maksuvelvollisuuttaan yhtiötä kohtaan lisätä. Lain muutosehdotuksessa purkamista vastustavalle osakkeenomistajalle annetaan oikeus vaatia osakkeidensa lunastus käypään hintaan. Osakkeenomistajan oikeudet on otettu ehdotuksessa riittävällä tavalla huomioon.

Purkavan uusrakentamisen edistämisen kannalta on vaikea arvioida, onko 4/5-osan määräenemmistö asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa riittävä helpotus edesauttamaan hankkeiden toteutumista. Kyseinen määräenemmistön vaatimus on edelleen melko suuri, mutta se antaa toisaalta osakkeenomistajille suojaa ja varmistaa, että asunto-osakeyhtiön päätös purkavasta uusrakentamisesta on todella enemmistön päätös.

Osittain purkavan uudisrakentamisen hankkeista yhtiökokous voisi muistion ehdotuksen mukaan päättää 2/3 määräenemmistöllä kaikista annetuista äänistä. Hankkeen kohteena olevan osan osakkaiden äänistä hyväksyntä täytyy olla kuitenkin 4/5 enemmistöllä. Vantaa näkee, että ehdotus on linjassa koko yhtiön rakennusten purkamista koskevan päätöksen kanssa ja purkamisen kohteena mahdollisesti olevat osakkeenomistajat huomioidaan riittävällä tavalla.

Työryhmän ehdotus purkavan uudisrakentamisen hankkeissa laadittavasta suunnitelmasta ja riippumattoman asiantuntijan lausunto suunnitelmasta on kannatettava, jotta osakkaat saavat



25.06.2018

VD/4415/00.04.03/2018

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala /
Apulaiskaupunginjohtaja Penttilä Hannu

mahdollisimman paljon tietoa etukäteen hankkeen kokonaisuudesta ja vaikutuksista asumiseensa. Materiaalin toimittaminen osakkaille kaksi kuukautta ennen yhtiökokousta vaikuttaa riittävän pitkältä ajalta aineistoon perehtymiseen.

4. Lausunto ehdotuksen vaikutuksista ja niiden arvioinnista

Vantaa suhtautuu myönteisesti työryhmän mietinnössä esitettyihin asunto-osakeyhtiölain muutoksiin purkavan uusrakentamisen helpottamiseksi. Purkavan uusrakentamisen päätöksenteon helpottaminen on hyvä aloittaa suojaten riittävästi osakkeenomistajien oikeuksia, mutta mahdollistaen myös hankkeiden järkevän toteutuksen ja muiden osakkeenomistajien omaisuuden arvon säilymisen mahdollisen purkamisen ja täydennysrakentamisen kautta. Ilman lainmuutosta monet asunto-osakeyhtiöt eivät pääse uudistushankkeissa eteenpäin tai ne koituvat osakkaille epäoikeudenmukaisen kalliiksi mahdollisesti yhden hanketta vastustavan osakkaan takia. Uudistushankkeet vaikuttavat positiivisesti usein myös kaupungin näkökulmasta alueen viihtyvyyteen, sekä palvelu- ja asuntotarjontaan ilman suuria investointeja uuteen infrastruktuuriin.

Huomionarvoista muistiossa on esiin nostettu asia purkavan uusrakentamisen yleistymisen mahdollisista vaikutuksista asuntomarkkinaan: mikäli vanhoja asutokohteita puretaan yhä useammin, vaikuttaako tämä pankkien lainanantoon näitä kohteita ostettaessa, mikäli epävarmuus lainan vakuuksista kasvaa. Niin ikään kuluttajien ja sijoittajien kiinnostus ostaa asunto mahdolliseen purkuikään tulevista kohteista saattaa vähentyä. Asunto-osakeyhtiön panostukset taloyhtiön kunnossapitoon sekä yksittäisten osakkaiden kiinnostus oman asuntonsa korjauksiin ja huoltoon saattavat vähentyä, mikäli mahdollisuus kiinteistön rakennusten purkamiseen on olemassa.

Liitteet: Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen
turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti

Päiväys Vantaa 25.06.2018

Allekirjoitus

Nimen selvennys Penttilä Hannu

Virka-asema Apulaiskaupunginjohtaja

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen / Elisa Ranta (lausunnon lähettäminen)

Tämä päätöspöytäkirja on yleisesti nähtävänä



25.06.2018

VD/4415/00.04.03/2018

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala /
Apulaiskaupunginjohtaja Penttilä Hannu

Aika: -

Paikka: Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi

Oikaisuvaatimuskielto

Kuntalain 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti

Mietintöjä ja lausuntoja 16/2018

Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen
helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja
tehokkaasti

oikeusministeriö, Helsinki 2018

Oikeusministeriö

ISBN PDF: 978-952-259-692-5

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, julkaisutuotanto

Helsinki 2018

Kuvailulehti

Julkaisija	Oikeusministeriö	8.5.2018	
Tekijät	Purkava lisärakentaminen -työryhmä Jyrki Jauhiainen (pj.), Markus Tervonen (siht.)		
Julkaisun nimi	Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti		
Julkaisusarjan nimi ja numero	Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 16/2018		
Diaari/hankenumero	OM 14/41/2016 OM061:00/2017	Teema	Mietintöjä ja lausuntoja
ISBN PDF	978-952-259-692-5	ISSN PDF	1798-7105
URN-osoite	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-692-5		
Sivumäärä	170	Kieli	suomi
Asiasanat	asunto-osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiölaki, lisärakentaminen, täydennysrakentaminen, kunnossapito, sulautuminen, purkautuminen		
Tiivistelmä Hallitusohjelman tavoitteena on uudistaa asuntokantaa sekä vastata asuntojen kysyntään ja asuntotarpeen rakenteen muutokseen. Asunto-osakeyhtiölain osalta tavoitetta voidaan edistää ns. purkavan uusrakentamisen päätöksentekoa helpottamalla. Oikeusministeriö asetti 2.10.2017 työryhmän valmistelemaan ehdotusta lain muuttamisesta purkavan uusrakentamisen helpottamiseksi siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan asuminen, asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet. Työryhmä ehdottaa, että yhtiökokous voi päättää 4/5 määräenemmistöllä sellaisesta purkavasta uusrakentamisesta, jossa osakkaat saavat uudesta rakennuksesta uudet huoneistot yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti eikä osakkeiden tuottamaa osakehuoneiston hallinto-oikeutta ja muita osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia muuteta. Purkavasta uusrakentamisesta olisi laadittava suunnitelma, jonka perusteella osakkaat sekä yhtiön ja osakkaiden velkojat voisivat arvioida hankkeen edellytyksiä ja vaikutuksia. Taloyhtiön olisi nimettävä riippumaton asiantuntija arvioimaan suunnitelmaa. Suunnitelma, asiantuntijan lausunto ja kutsu asiasta päättävään yhtiökokoukseen olisi toimitettava osakkeenomistajille viimeistään kaksi kuukautta ennen kokousta. Purkavaa uusrakentamista vastustavan osakkeenomistajan ensisijaiseksi oikeussuojakeinoksi työryhmä ehdottaa oikeutta vaatia osakkeiden lunastamista käypään hintaan. Lisäksi yhtiökokouksen päätöstä moitekanteella vastustavan osakkaan oikeudenkäyntikuluriskiä rajoitetaan siten, että yhtiö vastaa lähtökohtaisesti omista oikeudenkäyntikuluistaan. Purkavaan uusrakentamiseen ja muihin osakkaiden kannalta olennaisiin yhtiön sopimuksiin ja oikeustoimiin mahdollisesti liittyvien eturistiriitatilanteiden hallitsemiseksi yhtiön päätöksenteossa työryhmä ehdottaa, että tällaisia toimia koskevat voimassa olevan lain esteellisyysäännökset korvataan uusilla säännöksillä lähipiiritoimia koskevasta päätöksenteosta. Purkavan uusrakentamisen hankkeiden edistämisen toisena keinona työryhmä ehdottaa lakiin uusia säännöksiä vähemmistöosakkeiden lunastamisesta käypään hintaan. Ehdotuksen mukaan lunastusoikeus olisi yli 90 % taloyhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä omistavalla osakkeenomistajalla silloin, kun yhtiön vastuulla olevasta kunnossapidosta aiheutuisi osakkeenomistajille huomattavaa haittaa. Kolmantena keinona ehdotetaan, että yhtiökokous voisi 4/5:n määräenemmistöllä päättää yhtiön rakennuksen ja kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta yhtiön netto-omaisuuden jakamiseksi mahdollisimman pian osakkaille käypien arvojen suhteessa, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa.			
Kustantaja	Oikeusministeriö		
Julkaisun myynti/jakaja	Sähköinen versio: julkaisut.valtioneuvosto.fi Julkaisumyynti: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Presentationsblad

Utgivare	Justitieministeriet		8.5.2018
Författare	Arbetsgrupp för underlättande av rivning för tillbyggnad Jyrki Jauhiainen (ordf.), Markus Tervonen (sekr.)		
Publikationens titel	Åtgärder för att underlätta rivning för nybygge i bostadsaktiebolag på ett säkert, förutsebart och effektivt sätt		
Publikationsseriens namn och nummer	Justitieministeriets publikation 16/2018		
Diarie-/projektnummer	OM 14/41/2016 OM061:00/2017	Tema	Betänkanden och utlåtanden
ISBN PDF	978-952-259-692-5	ISSN PDF	1798-7105
URN-adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-692-5		
Sidantal	170	Språk	finska
Nyckelord	Bostadsaktiebolag, lag om bostadsaktiebolag, tillbyggnad, kompletteringsbyggande, underhåll, fusion, upplösning		
Referat I regeringsprogrammet har det ställts som mål att förnya bostadsbeståndet samt att svara på bostadsefterfrågan och de strukturella ändringarna inom bostadsbehovet. När det gäller lagen om bostadsaktiebolag kan detta mål främjas genom att underlätta beslutsfattandet i fråga om s.k. rivning för nybygge. Justitieministeriet tillsatte den 2 oktober 2017 en arbetsgrupp för att bereda ett förslag till ändring av lagen om bostadsaktiebolag för att underlätta rivning för nybygge på ett sätt som samtidigt tryggar aktieägarnas boende, värdet av bostadsförmögenheten och andra rättigheter som bostadsaktierna ger. Arbetsgruppen föreslår att bolagsstämman ska kunna besluta med en fyra femtedelars kvalificerad majoritet om rivning för nybygge, om projektet genomförs så att aktieägarna enligt likställighetsprincipen får nya lägenheter i den nya byggnaden och den besittningsrätt som aktierna ger till aktielägenheten och andra rättigheter och skyldigheter som aktierna ger i bolaget inte ändras. Det ska utarbetas en plan över hur rivningen för nybygge ska genomföras och utifrån planen ska aktieägarna samt bolagets och aktieägarnas borgenärer kunna bedöma förutsättningarna för projektet och dess konsekvenser. Husbolaget ska utnämna en oberoende sakkunnig för att bedöma planen. Planen, sakkunnigutlåtandet och en kallelse till bolagsstämman där beslut om ärendet fattas ska ställas till aktieägarna senast två månader före den bolagsstämman. Arbetsgruppen föreslår att det primära rättsmedlet för en aktieägare som motsätter sig rivning för nybygge ska vara rätten att kräva att aktierna löses in till gängse pris. Dessutom ska risken för rättegångskostnader för en aktieägare som motsätter sig bolagsstämmans beslut genom en klandertalan begränsas så att bolaget i princip ska svara för sina egna rättegångskostnader. För att hantera eventuella intressekonflikter i samband med rivning för nybygge och andra för aktieägarna relevanta avtal och rättshandlingar som gäller bolaget föreslår arbetsgruppen att de bestämmelser i den gällande lagen som gäller jäv i fråga om motsvarande åtgärder ska ersättas med nya bestämmelser om beslut som gäller transaktioner med närstående parter. Som en ytterligare åtgärd för att främja rivning för nybygge föreslår arbetsgruppen att det i lagen tas in nya bestämmelser om inlösen av minoritetsaktier till gängse pris. Enligt förslaget ska aktieägare som har över 90 procent av husbolagets aktier och de röster som dessa ger ha inlösningsrätt, om aktieägarna skulle lida avsevärd skada av att det underhåll som bolaget ansvarar för. Som tredje åtgärd föreslås att bolagsstämman kan besluta med en fyra femtedelars kvalificerad majoritet om överlåtelse av en fastighet eller byggnad som bolaget besitter och om likvidation för att så snart som möjligt skifta bolagets nettotillgångar mellan aktieägarna, om aktieägarna skulle lida avsevärd skada av att det underhåll som bolaget ansvarar för.			
Förläggare	Justitieministeriet		
Beställningar/ distribution	Elektronisk version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Beställningar: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Description sheet

Published by	Ministry of Justice, Finland		8.5.2018
Authors	Working group on infill construction Jyrki Jauhiainen (chair), Markus Tervonen (secr.)		
Title of publication	Facilitating demolition and new build for limited liability housing companies safely, predictably and efficiently		
Series and publication number	Publication of the Ministry of Justice 16/2018		
Register number	OM 14/41/2016 OM061:00/2017	Subject	Memorandums and statements
ISBN PDF	978-952-259-692-5	ISSN PDF	1798-7105
Website address (URN)	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-692-5		
Pages	170	Language	Finnish
Keywords	limited liability housing company, Limited Liability Housing Companies Act, infill construction, maintenance, merger, demolition		
Abstract The aim of the Government Programme is to update the building stock as well as meet the demand for new housing and the changing structure of housing needs. With regard to the Limited Liability Housing Companies Act, this aim can be achieved by facilitating the decision-making process for demolition and new build. On 2 October 2017, a working group was set up by the Ministry of Justice to draft a proposal to amend the Act for the purpose of facilitating demolition and new build in a way that also secures each shareholder's housing, housing wealth and other rights afforded by the shares in a housing company. The working group proposes that a 4/5 majority of a general meeting may decide upon demolition and new build in such a way that the shareholders will be given new owner apartments in the new building in accordance with the principle of equity without altering the shareholders' right of possession and other rights and obligations afforded to them by their shares in the company. A demolition and new build plan would have to be drafted, based on which the shareholders, company and shareholder creditors could assess the requirements and impacts of such a project. The housing company would have to enlist the services of an independent expert to assess the plan. The plan, expert statement and an invitation to the general meeting rendering a decision on the matter would be sent to the shareholders by no later than two months prior to the meeting. The working group proposes the right to demand a redemption of shares at a fair price as the primary legal remedy for shareholders opposing demolition and new build. Furthermore, the risk of legal costs borne by shareholders opposing an action for annulment of a general meeting decision shall be limited in such a way that the company will be liable for its own legal costs. In order to mitigate any conflicts of interest related to demolition and new build and other company agreements and legal actions having a significant impact on the shareholders in company decision-making, the working group proposes that any valid legal disqualification provisions applicable to such actions be replaced with new provisions on decision-making concerning actions involving related parties. The working group proposes that new provisions on the redemption of minority shares at a fair price be added to the Act as a second measure for promoting demolition and new build projects. According to the proposal, over 90% of the shareholders would have the right to redeem housing company shares and hold the accompanying votes in cases where maintenance for which the company is responsible would cause considerable harm or inconvenience to the shareholders. The third measure proposes that the general meeting would, with a 4/5 majority, be able to decide on the transfer and liquidation of the company building and property in order to assign company assets to the shareholders as quickly as possible in cases where maintenance for which the company is responsible would cause considerable harm or inconvenience to the shareholders.			
Publisher	Ministry of Justice, Finland		
Publication sales/ Distributed by	Online version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Publication sales: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Sisältö

OIKEUSMINISTERIÖLLE	9
ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	13
YLEISPERUSTELUT	14
1 Johdanto	14
2 Nykytila	15
2.1 Tietoja asunto-osakeyhtiöiden rakennus- ja asuntokannasta	15
2.2 Tietoja asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajista ja asukkaista	17
2.3 Asuntotuotantotarve ja alueiden käyttö	17
2.4 Asunto-osakeyhtiöiden pankki- ja muu ulkoinen rahoitus sekä kiinteistöjen ja osakkeiden vakuuskäyttö	20
2.5 Asunto-osakeyhtiöiden rakennusten korjaustarve ja -keinot	21
2.6 Uustuotannon ja korjausrakentamisen markkinat	23
2.7 Purkava uusrakentaminen nykyisin	23
2.8 Lainsäädäntö sekä viranomaismääräykset ja käytännöt	28
2.8.1 Asunto-osakeyhtiölaki	28
2.8.1.1 Yleistä asunto-osakeyhtiön tarkoituksesta ja päätöksenteosta	28
2.8.1.2 Purkava uusrakentaminen ja asunto-osakeyhtiön tarkoitus	31
2.8.1.3 Purkava uusrakentaminen, yhdenvertaisuusperiaate ja yhtiövastike	35
2.8.1.4 Purkava uusrakentaminen ja osakkeenomistajan hallintaoikeus	38
2.8.1.5 Päätöksenteko uusrakentamisesta peruskorjauksena ja lisärakentamisena	40
2.8.1.6 Yhtiökokouskutsu ja -aineistovaatimukset	42
2.8.1.7 Osakkeenomistajan oikeussuojakeinot	43
2.8.2 Asuntokauppalaki ja ryhmärakennuttamislaki	44

2.8.3	Maankäyttö- ja rakentamislainsäädäntö.....	50
2.8.4	Verolainsäädäntö	53
2.8.5	Kiinteistön lunastuslaki.....	54
3	Nykytilan arviointi	56
3.1	Yleistä	56
3.2	Purkava uusrakentaminen ja asunto-osakeyhtiön tarkoitus.....	58
3.3	Purkavaa uusrakentamista koskeva taloyhtiön päätöksenteko.....	59
3.4	Yhtiökokouskutsu ja -aineisto	61
3.5	Osakkeenomistajan oikeussuojakeinot.....	62
3.6	Velkojen oikeussuojakeinot.....	63
4	Ehdotuksen tavoitteet, sääntelyvaihtoehdot ja keskeiset ehdotukset.....	66
4.1	Ehdotuksen tavoitteet	66
4.2	Sääntelyvaihtoehdot	67
4.2.1	Päätöksenteko kiinteistön osan luovutuksesta ja osittain purkavasta uusrakentamisesta	67
4.2.2	Koko kiinteistön luovutus ja kokonaan purkava uusrakentaminen	68
4.2.3	Vähemmistöosakkeiden lunastaminen.....	74
4.2.4	Korjauskelvottoman kiinteistön ja rakennuksen luovutus ja selvitystila.....	76
4.2.5	Yhtiökokouskutsu ja -aineistovaatimukset.....	76
4.2.6	Osakkeenomistajan oikeussuojakeinot yhtiön päättäessä kiinteistön tai rakennuksen luovutuksesta tai purkamisesta.....	79
4.2.7	Hallituksen valtuudet	82
4.2.8	Purkavan uusrakentamisen vaikutus taloyhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen.....	83
4.2.9	Isännöitsijäntodistuksen tiedot purkavan uusrakentamisen hankkeen aikana	85
4.2.10	Purkavan uusrakentamisen toteuttaminen	85
4.3	Pääasialliset ehdotukset	86
5	Ehdotuksen vaikutukset	88
6	Asian valmistelu	91
	YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	92
1	Lakiehdotusten perustelut.....	92

2	Voimaantulo	143
3	Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	144
	LAKIEHDOTUKSET	149
	LAGFÖRSLAG	166
	LIITE	167

OIKEUSMINISTERIÖLLE

Pääministeri Sipilän hallitusohjelman yhtenä tavoitteena on uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen. Asunto-osakeyhtiölain osalta hallitusohjelman tavoitetta voidaan edistää ns. purkavan lisärakentamisen päätöksentekoa helpottamalla. Purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan erityisesti kasvualueiden kehittämistä siten, että vanhaa rakennuskantaa puretaan ja tilalle rakennetaan uutta. Voimassa olevan lain mukaan purkavaan lisärakentamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden yksimielinen päätös.

Oikeusministeriö asetti 2.10.2017 työryhmän valmistelemaan ehdotusta asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi. Työryhmän toimeksiannon tavoitteena oli purkavaa lisärakentamista koskevan asunto-osakeyhtiön päätöksenteon helpottaminen siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan asuminen, asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet, mukaan lukien vakuudenhaltijoiden oikeudet. Työryhmän tehtävänä on ollut valmistella hallituksen esityksen muotoon laadittu ehdotus asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta sekä asuin- että liike- ja muita tiloja koskevan sääntelyn osalta siten, että asunto-osakeyhtiö voi ainakin pääsääntöisesti päättää purkavasta lisärakentamisesta määräenemmistöpäätöksellä. Työryhmän toimeksiannossa purkavaa lisärakentamista koskevan sääntelyn keskeisiksi päälinjoiksi asetettiin myös, että osakkaat saavat yhtiön päätöksenteon ja oman asemansa arvioinnin kannalta tarpeelliset tiedot riittävän ajoissa ennen päätöksentekoa ja että vähemmistöön jäävät osakkaat voivat vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan. Asunto-osakeyhtiölain muutosten lisäksi työryhmän toimeksiantoon kuului valmistella ehdotukset myös sellaisista asunto-osakeyhtiölain muutoksiin välittömästi liittyvistä seurannaismuutoksista, joita se pitää tarpeellisena hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi. Lisäksi työryhmän tehtävänä on ollut selvittää sitä, milloin purkava rakentaminen voidaan toteuttaa kunnossapitotyönä rakennuksen tuhoutumisen vuoksi.

Työryhmän puheenjohtajaksi nimettiin lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen oikeusministeriöstä ja jäseniksi päälakimies Jenni Hupli Suomen Kiinteistöliitosta, lakiasiantuntija Tommi Leppänen Suomen Isännöintiliitosta, asiamies Keijo Kaivanto Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA:sta, johtaja Anu Kärkkäinen Talonrakennusteollisuus ry:stä sekä lakimies Eeva Lahikainen Finanssiala ry:stä. Lahikaisen sijasta työryhmän työhön on helmikuusta 2018 lähtien osallistunut johtava asiantuntija Teija Kaarlela Finanssiala ry:stä. Anu Kärkkäisen lisäksi Talonrakennusteollisuus ry:stä työryhmän työhön on osallistunut asiamies Juha Terho. Työryhmän sihteeriksi nimettiin erityisasiantuntija Markus Tervonen oikeusministeriöstä ja pysyviksi asiantuntijoiksi nimettiin toimitusjohtaja Mikko Virkamäki Kotialue Oy:stä, hallituksen puheenjohtaja Mikko Tulokas AsOy Helsingin Pallastie 1:stä sekä hallituksen puheenjohtaja Jukka Kasvi AsOy Helsingin Ounasvaarantie 2:sta. Työryhmä kokoontui toimikautensa (2.10.2017–30.4.2018) aikana yhteensä 15 kertaa. Pysyvien asiantuntijoiden lisäksi työryhmä on kuullut toimikautensa aikana kaupunkien, pankkien ja muiden rahoittajien, rakennusliikkeiden sekä kiinteistönarvioitsijoiden edustajia (ks. liite).

Työryhmän työtä seuraamaan ja arvioimaan nimettiin 2.10.2017 seurantaryhmä. Seurantaryhmän puheenjohtajaksi nimettiin lainsäädäntöjohtaja Antti T Leinonen oikeusministeriöstä ja jäseniksi hallitussihteeriksi Mirkka Saarela ympäristöministeriöstä, neuvotteleva virkamies Armi Liinamaa valtiovarainministeriöstä, ylitarkastaja Mikko Laakso Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:sta, tutkimuspäällikkö Ari Ahonen Kilpailu- ja kuluttajavirastosta, arkkitehti Linda Wiksten Helsingin kaupungilta, kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm Tampereen kaupungilta, asuntotoimenpäällikkö Jukka Kokkinen Oulun kaupungilta, esteettömyysasiantuntija Johanna Hätönen Invalidiliitosta, maankäyttö- ja liikenneasioiden päällikkö Tiina Pasuri Keskuskauppakamarista, varatuomari Heli Järvi Kiinteistönvälitysalan keskusliitosta, lakimies Ilkka Salminen Kuluttajaliitosta, johtava lakimies Pirkka-Petri Lebedeff Kuntaliitosta, edunvalvontapäällikkö Satu Wennberg OP Ryhmästä, lakimies Johanna Aho RAKLI:sta, asianajaja Kimmo Koskentausta Suomen Asianajajaliitosta, puheenjohtaja Lars Lundström Suomen Asunto-osakkeenomistajat ry:stä, senior Legal Counsel Ari Kangasniemi Suomen Lakimiesliitosta, toiminnanjohtaja Mia Koro-Kanerva Suomen Vuokranantajat ry:stä, lainsäädäntöasioiden päällikkö Tiina Toivonen Suomen Yrittäjät ry:stä, korjausneuvonnan päällikkö Jukka Laakso Vanhustyön keskusliitosta sekä toiminnanjohtaja Anne Viita Vuokralaiset ry:stä. Seurantaryhmän sihteeriksi nimettiin erityisasiantuntija Markus Tervonen oikeusministeriöstä. Seurantaryhmä on kokoontunut toimikautensa aikana kolme kertaa.

Työryhmä ehdottaa, että asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voisi päättää 4/5-osan määrääntymällä sellaisesta purkavan uusrakentamisen hankkeesta, jossa yhdenvertaisuusperiaate toteutuu eikä osakkeiden tuottamaa hallinto-oikeutta ja muita osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia muuteta. Tällaisen purkavan uusrakentamisen hankkeen toteutukseen sovellettaisiin taloyhtiön tarkoituksesta johtuvaa yleistä

rajoitusta liiketoimintariskin ottamiseen siten, että liiketoimintariskin ottaminen olisi mahdollista vain kaikkien osakkaiden suostumuksella.

Työryhmä ehdottaa, että purkavasta uusrakentamisesta olisi laadittava suunnitelma, jonka tietojen perusteella osakkaat voisivat kattavasti arvioida purkavan uusrakentamisen päätöksen edellytysten toteutumista sekä hankkeen vaikutuksia asumis- ja muiden tilantarpeidensa järjestämiseen. Lisäksi suunnitelmassa annettaisiin riittävät tiedot osakkaiden ja yhtiön velkojen aseman arvioimiseksi. Taloyhtiön olisi nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan lausunto suunnitelmasta. Suunnitelma ja siitä annettu lausunto sekä kutsu purkavasta uusrakentamisesta päättävään yhtiökokoukseen olisi työryhmän ehdotuksen mukaan toimitettava osakkeenomistajille viimeistään kaksi kuukautta ennen kokousta.

Purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksenteon selventämiseksi työryhmä ehdottaa lakiin uusia säännöksiä lähipiiritoimia koskevasta yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksenteosta. Ehdotukset vastaavat sisällöltään osakeyhtiölakiin ehdotettavia lähipiiritoimia koskevia säännöksiä. Säännöksiä sovellettaisiin kaikkeen yhtiön lähipiiritoimia koskevaan päätöksentekoon.

Purkavaa uusrakentamista vastustavan osakkeenomistajan ensisijaiseksi oikeussuojakeinoksi työryhmä ehdottaa oikeutta vaatia osakkeiden lunastamista käypään hintaan. Osakkeiden käyvän hinnan arvioinnissa otettaisiin huomioon niiden tuottama hallinto-oikeus osakehuoneistoon ja muuhun rakennuksen tai kiinteistön osaan sekä muut osakkeiden yhtiössä tuottamat oikeudet ja velvollisuudet. Tarvittaessa lunastusta koskevat riidat käsiteltäisiin kiireellisenä yhtiön kotipaikan yleisessä tuomioistuimessa.

Purkavan uusrakentamisen hankkeiden edistämiseksi työryhmä ehdottaa lakiin uusia säännöksiä vähemmistöosakkeiden lunastamisesta käypään hintaan. Ehdotuksen mukaan lunastusoikeus olisi yli 90 % taloyhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä omistavalla osakkeenomistajalla silloin, kun yhtiön toiminnan jatkamisesta ja kunnossapidosta aiheutuisi osakkeenomistajille huomattavaa haittaa. Myös tällaisiin lunastustilanteisiin liittyvät riidat ehdotetaan käsiteltäväksi kiireellisenä yhtiön kotipaikan yleisessä tuomioistuimessa.

Kolmantena keinona ehdotetaan, että yhtiökokous voisi 4/5:n määränemmistöllä päättää yhtiön rakennuksen ja kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta yhtiön netto-omaisuuden jakamiseksi mahdollisimman pian osakkaille käypien arvojen suhteessa, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa.

Saatuaan työnsä päätökseen työryhmä luovuttaa kunnioittaen mietintönsä oikeusministeriölle.

Helsingissä 30 päivänä huhtikuuta 2018



Jyrki Jauhiainen



Jenni Hupli



Teija Kaarlela



Anu Kärkkäinen



Tommi Leppänen



Keijo Kaivanto



Markus Tervonen

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan asunto-osakeyhtiölain muuttamista purkavan uusrakentamisen helpottamiseksi. Tavoitteena on purkavaa uusrakentamista koskevan asunto-osakeyhtiön päätöksenteon helpottaminen siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan asuminen, asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet, mukaan lukien vakuudenhaltijoiden oikeudet.

Ehdotuksen mukaan yhtiökokous voisi päättää 4/5 määräenemmistöllä sellaisesta purkavasta uusrakentamisesta, jossa osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate toteutuu eikä osakkeiden tuottamaa osakehuoneiston hallintaoikeutta ja muita osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia muuteta. Lisäksi ehdotetaan säännöksiä tällaista päätöksentekoa varten laadittavasta suunnitelmasta ja sitä koskevasta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta sekä näiden nähtävänä pidosta ja lähettämisestä osakkeenomistajille ja velkojille ennen yhtiökokousta.

Purkavaa uusrakentamista vastustavan osakkeenomistajan ensisijaiseksi oikeussuojakeinoksi ehdotetaan oikeutta vaatia osakkeiden lunastamista käypään hintaan määräajassa yhtiökokouksen päätöksestä.

Purkavan uusrakentamisen hankkeiden edistämisen toisena keinona työryhmä ehdottaa lakiin uusia säännöksiä vähemmistöosakkeiden lunastamisesta käypään hintaan.

Kolmantena keinona ehdotetaan, että yhtiökokous voisi 4/5:n määräenemmistöllä päättää yhtiön rakennuksen ja kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta yhtiön nettoomaisuuden jakamiseksi mahdollisimman pian osakkaille käypien arvojen suhteessa, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa.

Purkavaan uusrakentamiseen ja muihin osakkaiden kannalta olennaisiin yhtiön sopimuksiin ja oikeustoimiin mahdollisesti liittyvien eturistiriitatilanteiden hallitsemiseksi yhtiön päätöksenteossa ehdotetaan, että voimassa olevan lain esteellisyyssäännökset korvataan uusilla säännöksillä lähipiiritoimia koskevasta yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksenteosta.

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019.

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Tämä mietintö sisältää purkava lisärakentaminen -työryhmän toimeksiannon mukaisen ehdotuksen asunto-osakeyhtiölain (jäljempänä myös AOYL) muuttamiseksi asunto-osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen (jäljempänä myös purkava uusrakentaminen) helpottamiseksi. Työryhmän toimeksianto ei ole kuulunut verotusta, maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännöksiä tai käytäntöjä koskevien muutosehdotusten tekeminen. Koska työryhmän kuulemisissa ja seurantaryhmässä on käynyt ilmi, että edellä mainituilla seikoilla on käytännössä olennainen merkitys purkavan uusrakentamisen edellytysten kannalta, on niitä käyty läpi myös työryhmän mietinnön nykytilan kuvauksessa ("2.8 Lainsäädäntö sekä viranomaismääräykset ja käytännöt"). Mainituilla seikoilla on merkitystä myös purkavan uusrakentamisen vaikutusten arvioinnin kannalta.

Teknologian Tutkimuskeskus VTT Oy arvioi oikeusministeriön toimeksiannosta työryhmän ehdotuksen vaikutuksia asunto-osakeyhtiöiden erilaisiin asukas- ja osakasryhmiin, kunnossapitoon ja rakennuskannan kehittämiseen, asunto- ja asuntotuotannon markkinoihin sekä alueiden kehittämiseen, suunnitteluun ja ympäristöön. Purkava lisärakentaminen -työryhmä on seurannut ja kommentoinut vaikutusarvion laatimista keväällä 2018 ja työryhmän jäsenet osallistuvat myös vaikutusarvion tekemisen ohjaukseen kesällä 2018. Lakiehdotuksen vaikutusarviota täydennetään jatkovalmistelussa lausuntopalautteen ja VTT:n selvityksen perusteella. Tästä syystä työryhmän mietinnön vaikutusarvio on suppea. Työryhmän työtä edeltänyt purkavan uusrakentamisen taustoja, toteuttamistapoja ja vaikutuksia koskeva aiempi VTT:n selvitys (2016) on saatavilla verkossa.¹

¹ <http://tietokayttoon.fi/documents/10616/3934867/Asunto-osakeyhti%C3%B6iden+purkava+lis%C3%A4rakentaminen+final/ea6f7e3f-bbb5-4c28-93f4-a72a7c759e10?version=1.0>

2 Nykytila

2.1 Tietoja asunto-osakeyhtiöiden rakennus- ja asuntokannasta

Kaupparekisterissä oli vuoden 2018 alussa 89 134 asunto-osakeyhtiötä. Määrä on kasvanut viimeisen viiden vuoden aikana noin tuhannella asunto-osakeyhtiöllä vuodessa.² Asunto-osakeyhtiötä ei kaupparekisterikäytännössä ole koskaan poistettu rekisteristä toimimattomuuden perusteella.

Verohallinnon käytössä on tarkemmat tiedot noin 76 000 asunto-osakeyhtiöstä. Verotajan tiedossa olevien asunto-osakeyhtiöiden lukumäärä poikkeaa kaupparekisteriin merkittyjen asunto-osakeyhtiöiden määrästä oletettavasti siitä syystä, ettei kaikista kaupparekisteriin merkityistä yhtiöistä ole myyty osakeryhmiä (esim. kun yhtiötä ei ole koskaan rakennettu tai kun vuokratyöyhtiön koko osakekanta on perustamisesta lähtien ollut yhdellä ja samalla omistajalla), jolloin ne eivät ole tulleet verotuksen piiriin.

Verohallinnon tiedossa olevat asunto-osakeyhtiöt jakautuvat maantieteellisesti sekä perustamisajankohdan ja kokoluokan mukaan seuraavasti:

Sijainti	Asunto-osakeyhtiöiden määrä (%)
Pääkaupunkiseutu (Helsinki, Vantaa, Espoo, Kauniainen)	24 %
Tampere	4 %
Turku	4 %
Oulu	3 %
Jyväskylä	3 %
Kuopio	2 %

² Vuonna 2017 rekisteröitiin 1182, vuonna 2016 rekisteröitiin 1 151, vuonna 2015 rekisteröitiin 869 ja vuosina 2012–2014 rekisteröitiin yhteensä 2999 asunto-osakeyhtiötä.

Perustamisajankohta	Asunto-osakeyhtiöiden määrä (%)
1896–1930	2 %
1931–1950	2 %
1951–1960	4 %
1961–1970	10 %
1971–1980	21 %
1981–1990	33 %
1991–2000	11 %
2001–2010	13 %
2011–2016	4 %

Kokoluokka	Asunto-osakeyhtiöiden määrä (%)
Yksi osakehuoneisto	7 %
Kaksi osakehuoneistoa	12 %
3–5 osakehuoneistoa	20 %
6–10 osakehuoneistoa	21 %
11–20 osakehuoneistoa	20 %
21–30 osakehuoneistoa	10 %
31–40 osakehuoneistoa	5 %
41–50 osakehuoneistoa	3 %
yli 50 osakehuoneistoa	4 %

Verohallinnon tiedossa olevista asunto-osakeyhtiöistä 7 %:ssa on asuinhuoneistojen lisäksi liikehuoneistoja. Noin neljännes liiketiloista (26 %) on pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taloyhtiöissä.

Tilastokeskuksen rakennuksia ja asuntoja koskevan tilaston mukaan vuoden 2016 lopussa koko Suomen asuntorakennuskannasta (yhteensä 1,3 miljoonaa asuinraken-

nusta) 13 % ja asuntokannasta (yhteensä 2,8 miljoonaa asuntoa) 49 % oli asunto-osa-
keyhtiössä. Asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ja asunnot painottuivat suurimpiin kas-
vukeskuksiin siten, että 28 % rakennuksista ja 29 % asunnoista oli pääkaupunkiseu-
dulla (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) ja 18 % rakennuksista ja 25 % asunnoista
muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa (Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu, Tampere,
Turku, Vantaa).

2.2 Tietoja asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajista ja asukkaista

Tilastokeskuksen rakennuksia ja asuntoja koskevan tilaston mukaan vuoden 2016 lo-
pussa asunto-osakeyhtiöiden asuinrakennuksissa asui yhteensä 2,2 miljoonaa ihmistä.
Näistä 33 % asui pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) ja 24
% muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa (Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu, Tam-
pere, Turku, Vantaa).

2.3 Asuntotuotantotarve ja alueiden käyttö

Tilastokeskuksen syksyn 2015 väestöennusteen mukaan Manner-Suomen väestö kas-
vaa seitsemän prosenttia vuoteen 2040 mennessä. Kasvu keskittyy Helsingin (nykyinen
väestö 1 498 100; kasvuennuste 19 %), Oulun (nykyinen väestö 245 000; kasvuennuste
19 %), Tampereen (nykyinen väestö 394 700; kasvuennuste 16 %), Vaasan (nykyinen
väestö 101 500; kasvuennuste 12 %), Kuopion (nykyinen väestö 134 000; kasvu-
ennuste 11 %), Turun (nykyinen väestö 322 600; kasvuennuste 10 %) ja Jyväskylän (ny-
kyinen väestö 181 100; kasvuennuste 10 %) seutukunnille. Suhteellisesti suurin väes-
tökasvu on Helsingin ja Oulun seutukunnissa, missä väestö kasvaa viidenneksellä.
Pääkaupunkiseudun väestön on arvioitu vuoteen 2040 mennessä lisääntyvän lähes
300 000 ihmisellä. Ennuste perustuu edellisvuosien toteutuneeseen kehitykseen ja an-
taa kaupunkien väestökehityksestä varovaisen arvion. Kansantalouden tilan takia työ-
peräinen liikkuvuus on ollut viime vuosina melko vähäistä, mutta mikäli talouden tila
kohenee ja työvoiman liikkuvuus lisääntyy, voi suurille kaupunkiseuduille keskittyä
edellä esitettyä suurempi osuus väestöstä.

Väestöennusteesta ja kaupungistumisen kiihtymisestä johdettu asuntotuotannon tarve
Suomessa tulevan 25 vuoden aikana on arvioitu olevan 618 200–760 000 asuntoyksik-
köä. Puolet uusista asunnoista on arvion mukaan rakennettava Helsingin seutukun-
taan. Tampereen seutukunnan osuus tarvittavista uusista asunnoista on noin 10 pro-
senttia, Oulun seutukunnan kahdeksan prosenttia ja Turun seutukunnan seitsemän

prosenttia. Helsingin seudun asuntotuotannon tarve on jo varovaisimmissa arvioissa suurempi kuin vuosina 1990–2015 toteutunut tuotanto. Muilla suurilla kaupunkiseuduilla vasta kaupungistumisen kiihtyminen nykyisestä tarkoittaisi viimeisen 25 vuoden aikana toteutunutta rakentamista mittavampaa asuntotuotannon tarvetta. Asuntotuotannon ohella alueiden kokonaisvaltainen kehittäminen edellyttää myös erilaisten palveluiden edellyttämiä rakennuksia ja huoneistoja.

Kaupunkiseutujen väestönkasvu on johtanut paikoin hajaantuvaan yhdyskuntarakenteeseen. Samalla se on kasvattanut kuntien yhdyskuntatekniikan tarpeita ja liikenteen virtoja, koska hajanaisessa rakenteessa joukkoliikenne on epätaloudellinen vaihtoehto. Tulevan asunto- ja muun rakennustuotannon toteuttamisella olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle voidaan nykyistä infrastruktuuria hyödyntää mahdollisimman pitkälle ja välttää mittavat lisäinvestoinnit. Lisäksi tiiviillä yhdyskuntarakenteella on todettu olevan positiivinen vaikutus työ- ja asuntomarkkinoihin sekä yleisemmin tuottavuuden ja kilpailukyvyn kehitykseen.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on resurssitehokasta ja se on arvioitu keskeiseksi keinoksi alueiden eheyttämiseksi. Asukkaiden näkökulmasta täydennysrakentamista on esitetty keinona turvata vanhenevien asuinalueiden elinvoimaisuus ja palvelut. Täydennysrakentaminen voi mahdollistaa myös ympäristön viihtyisyyden parantamisen osana alueiden laajempaa uudistamista. Pääministeri Sipilän hallitusohjelman tavoitteena on, että asuntorakentaminen vastaa nykyistä paremmin kysyntään ottamalla huomioon olemassa oleva ja tuleva tarve kuten muuttoliike, väestön ikääntyminen, yksinasuvien määrän lisääntyminen, kuntien elinkeinostrategiat sekä ilmasto- ja elinkeinopolitiikan näkökohdat.

Valtio on tehnyt maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun kaupunkiseutujen kanssa. 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. Asuntostrategian tavoitteiden mukaisesti sopimuskunnat tukevat aktiivisesti yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ja laaduka-
kaan elinympäristön kehittämistä muun muassa varmistamalla täydennysrakentamisen mahdollisuudet asemakaavoituksessa. Täydennysrakentamisesta osoitetaan ja toivotaan erityisesti Kehäradan ja Länsimetron asemien sekä Raidejokerin pysäkkien vaiku-

tusalueelle. 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. Tavoitteen toteuttaminen edellyttää asukasmäärän lisäämistä raideverkoston saavutettavuusalueella.

Helsingin kaupunki on tutkinut myös purkavaa uusrakentamista kaupunkikehityksen työkaluna ja todennut, että tiettyjen ehtojen täytyessä se voi olla käyttökelpoinen kaupungin kehittämisen sekä alueiden ja kiinteistöjen uudistamisen keino. Toisaalta on arvioitu, ettei se suoraan sovellu laajamittaiseen tai säännönmukaiseen käyttöön, vaan jokainen tapaus on tutkittava erikseen. Helsinki on purkavaa uusrakentamista koskevassa kyselyssä vuonna 2016 arvioinut purkavaa uusrakentamista todennäköisesti käytettävän kaupunkikehityksen työkaluna.

Tampereen seudun MAL-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 ja toistaiseksi asuinkortteleista on etsitty täydennysrakentamiselle sopivia kohteita siten, että lähtökohtana on ollut vanhan rakennuskannan säilyttäminen. Toisaalta Tampere on vuonna 2016 kuntakyselyn vastauksessa arvioinut kaavamuutosten todennäköisesti käynnistävän myös purkavaa uusrakentamista.

Turun seudulla asuntotuotantotavoite on noin 10 000 asuntoa. Maankäytön painopisteenä on keskustojen, keskeisten taajama-alueiden sekä asemanseutujen kehittäminen. Turun seudun rakennemallissa on tunnistettu täydennysrakentamiseen sopivia alueita muun muassa lähiökehältä ja joukkoliikenteen runkolinjojen varrelta. Vuonna 2016 Turku arvioi, että purkavan uusrakentamisen hankkeita tulee olemaan alueilla, missä tehdään kaavamuutoksia.

Myös Oulun seudulla alueiden käytön tavoitteena on tukeutuminen olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Yleiskaavoituksen yhteydessä Oulu on todettu väljästi rakennetuksi kaupungiksi, jossa on runsaasti täydennysrakentamisen potentiaalia. Täydennysrakentamista ohjataan keskusta ja julkisen liikenteen reittien varrelle ja se on yleensä toteutettavissa ilman vanhan rakennuskannan purkamista. Toisaalta on arvioitu, että paikoin on edullista myös purkaa ja korvata vanha rakentaminen tehokkaammalla.

2.4 Asunto-osakeyhtiöiden pankki- ja muu ulkoinen rahoitus sekä kiinteistöjen ja osakkeiden vakuuskäyttö

Tilastokeskuksen mukaan asuntoyhteisöillä oli 30.6.2017 lainavelkaa yhteensä 32.637 miljardia euroa (Tilastokeskus). Määrä sisältää myös muiden asuntoyhteisöjen kuin asunto-osakeyhtiöiden lainat. Tästä lainavelasta Tilastokeskus arvioi kotitalouksien vastuulla olevan 17.607 miljardia euroa. Tilastokeskus arvioi kotitalouksien osuuden, koska tilastoista ei tällä hetkellä pysty erottelamaan kotitalouksien osuutta asuntoyhteisöjen veloista. Tämä arviointimenetelmä saattaa kuitenkin liioitella kotitalouksien osuutta lainaveloista.

Asunto-osakeyhtiössä omaisuus voi olla pantattuna sekä yhtiön että osakkaiden velkojen vakuudeksi. Yhtiön lainojen vakuutena ovat yleensä kiinteistökiinnitykset yhtiön omistamaan maapohjaan tai maanvuokraoikeuteen ja sillä oleviin rakennuksiin. Osakslainojen vakuutena taas ovat osakkaan omistamat osakkeet.

Pankkien yleisesti käyttämissä luotonantajan ehdoissa on irtisanomislauseke vakuuden myymisen tai häviämisen varalle. Nämä ehdot antavat luotonantajalle mahdollisuuden purkavan uusrakentamisen tilanteessa harkita, haluaako luotonantaja olla mukana rahoittamassa uutta hanketta vai turvautuuko irtisanomisehtoon, jolloin velat maksetaan pois ja vakuus vapautetaan.

Yhtiön velkojen osalta velkojansuoja toteutuu siten, että jos yhtiö myy omaisuutensa (kiinteistön ja rakennukset) sijoittajalle tai rakennuttajalle, muodostaa tämä yhtiön luotoille irtisanomisperusteen. Mikäli yhtiö ei ilmoittaisi kaupasta velkojilleen, jäisivät kiinnitykset rasittamaan kiinteistöä ja velkojan asema olisi vakuuden osalta edelleen turvattu. Ostaja todennäköisesti kuitenkin haluaa järjestellä rahoituksen kokonaisuutena ja tarvitsee kiinnitykset omaan käyttöönsä. Jos osakkaat myyvät osakkeensa sijoittajalle tai rakennuttajalle, voisi yhtiön lainojen osalta periaatteessa käydä niin, että velkoja ei saa tällaisesta tiedosta, vaikka velkojan intressissä on tällaisessakin tapauksessa arvioida, haluaako olla mukana hankkeessa, ja jos ei halua, käyttää irtisanomisoikeuttaan.

Kun osakkaat myyvät osakkeensa sijoittajalle tai rakennuttajalle, ostaja vaatii käytännössä osakkeet hallintaansa, joten tällaiset kaupat eivät voi toteutua ohi osakkaan velkojan. Velkojalla on tällöin luottoehtojen mukaan oikeus irtisanoa luotto. Purkavan uusrakentamisen hankkeeseen mukaan jäävä osakas joutuu myös todennäköisesti hankkimaan lisärahoitusta, joten jos osakas selvittää lisärahoituksensa mahdollisuutta velkojalta jo ennen kuin sitoutuu mukaan hankkeeseen, tulee asia jo silloin velkojan tie-

toon. Jos osakas haluaa irrottautua hankkeesta ja vaatii lunastusta, käytännössä osakkaan on oltava yhteydessä velkojaansa saadakseen osakkeet haltuunsa, jolloin velkoja viimeistään saa tiedon hankkeesta.

Toteutustavassa, jossa yhtiö myy omaisuutensa (kiinteistön / vuokraoikeuden ja rakennukset) sijoittajalle tai rakennuttajalle, mutta osakkeita ei myydä, osakkaiden velkojen suoja toteutuu osakkeiden esittämiskauteen kautta. Silloin kun asunto-osakeyhtiössä ei ole käytössä osinkolippuja, pitää osakkaalta vaatia osakekirjan esittämistä myynnin perusteella kertyvien jakokelpoisten varojen jakamiseksi, jolloin velkoja saa tiedon hankkeesta ja voi irtisanoa velan maksettavaksi. Asunto-osakeyhtiön kiinteistön myyminen johtaa yhtiön tarkoituksen lakkaamisen, minkä seurauksena yhtiö pitäisi purkaa ja osakkeet mitätöidä, missä yhteydessä on oltava yhteydessä vakuudenhaltijaan.

2.5 Asunto-osakeyhtiöiden rakennusten korjaustarve ja -keinot

Asuinrakennusten yhteenlasketuksi vuosittaiseksi korjaustarpeeksi on vuonna 2016 arvioitu noin 9,4 miljardia euroa, josta asunto-osakeyhtiöiden vastuulla olevien korjausten osuudeksi on arvioitu noin 3 miljardia euroa.³ Asunto-osakeyhtiöiden korjaustarpeesta 60 prosenttia sijoittuu samoihin seitsemään seutukuntaan (Helsinki, Oulu, Tampere, Vaasa, Kuopio, Turku, Jyväskylä) kuin suurin suhteellinen asuntotuotannon tarve. Näillä alueilla rakennusten korjaamisen arvioidaan olevan yleensä taloudellisesti tarkoituksenmukaista.⁴

Tilastokeskuksen mukaan asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen arvo on ollut viime vuosina 2,0–2,3 miljardia euroa eli noin kaksi kolmasosaa vuosittaisesta tarpeesta. Vaikka korjaustoiminta on vilkastunut verrattuna edellisiin vuosikymmeniin, taloyhtiöiltä jää edelleen korjauksia tekemättä. Tämä kasvattaa edelleen korjausvelkaa,

³ Arvio pitää sisällään varsinaisten korjaustoimenpiteiden lisäksi myös korjausrakentamiseen liittyvän oheistoiminnan, kuten sisustus- ym. kalustekaupan, joiden osuus on huomattava.

⁴ Asuinrakennusten korjaustarvetta vuonna 2015 selvittäneiden Hietalan, Huovarin, Kalevan, Lah-tisen, Niemen, Ronikonmäen ja Vainion (2015, ASUINRAKENNUSTEN KORJAUSTARVE. PTT:n raporteja 251) mukaan koko maan tasolla teknisestä korjaustarpeesta noin 92 % on myös taloudellisesta näkökulmasta perusteltua. Erot alueiden ja talotyyppien välillä ovat kuitenkin merkittävät ja erityisesti maaseutumaisten kuntien kerrostaloasuntojen arvioidaan kärsivän kysynnän puutteesta siten, ettei korjauksille välttämättä ole taloudellisia perusteita.

josta suurin osa muodostui jo 1990-luvulla. Asunto-osakeyhtiöiden asunnoista 25 prosenttia on rakennettu 1970-luvulla, jolloin suureen kysyntään vastattiin teollisella elementtirakennustekniikalla.

Suomeen valmistui vuonna 2007 ensimmäinen korjausrakentamista koskeva kansallinen strategia. Kiinteistö- ja rakennusalan yhteistyönä valmistellun strategian taustalla oli korjausrakentamisen jatkuva kasvu sekä korjausrakentamiseen ja kiinteistönpitoon liittyvät haasteet ja ongelmat. Strategia sisälsi toistakymmentä toimenpidettä, joiden pohjalta tehtiin erillinen valtioneuvoston periaatepäätös sekä strategian toimeenpanosuunnitelma. Strategian laadinta- ja toteuttamisvastuu jakautui alan toimijoiden kesken.

Strategian toteutumista ja toimeenpanoa on seurattu seurantaprosesseilla, joista viimeisin toteutettiin keväällä 2015. Seurannan tulokset osoittavat, että strategian tavoitteet ja pääosa toimenpiteistä ovat edelleen ajankohtaisia. Rakennuskannassa on käynnistynyt laajamittainen korjausvaihe, joka kohdistuu ensisijaisesti 1960–80-luvun kerrostalojen vesi- ja viemärijärjestelmiin sekä julkisivuihin ja parvekkeisiin. Korjausvaihe kestää aina 2020-luvun lopulle asti. Merkittävää lisäkorjaustarvetta aiheuttavat ilmastotavoitteiden mukainen rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja väestön ikääntymisen edellyttämä hissien rakentaminen. Korjaustoiminnan lisääntymisestä huolimatta kuilu korjaustarpeen ja toteutuneiden korjausten välillä syvenee. Asuintalokannassa tekemättä jääneiden korjausten arvoksi on arvioitu yhteensä vähintään 15 miljardia euroa 25 vuoden ajalta. On arvioitu, että oikea-aikaisten ylläpito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden avulla voitaisiin säästää jopa 30 % koituvista korjauskustannuksista. Kasvavan korjaustarpeen kanssa erot korjaamisen edellytyksissä asuinalueiden ja -seutujen välillä ovat kasvaneet. On siis entistä tarkemmin harkittava, miten rakennuskantaa kannattaa ylläpitää, korjata ja kehittää.

Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on kansantalouden kannalta merkittävä osa-alue. Kiinteistönpidon arvo on vuositasolla n. 18 mrd. euroa, josta korjaamista on vajaa 70 %. Korjausrakentamisen osuus talonrakentamisesta on kasvanut vakaasti rakennuskannan kasvaessa. Korjausrakentamisen arvo ohitti vuonna 2014 pysyväisluonteisesti uudisrakentamisen.

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistämisen ja korjausosaamisen ja -koulutuksen kehittämisen ohella yhtenä toimenpiteenä rakennuskannan korjaus- ja kehittämisväheen paikkaamiseen on esitetty uudenlaista korjaustoimintaa. On arvioitu, että täydennys- ja purkavalla uusrakentamisella voidaan perinteistä kunnossapitoa paremmin pienentää vanhan asuntokannan energiankulutusta ja korjata sen toimivuuteen liittyviä puutteita. Lisäksi on esitetty, että monissa tapauksissa voitaisiin rakentaa lisää uusia asuntoja ja rahoittaa sillä perusparannuksia ja elinkaariasumista tukevia ominaisuuksia (mm. esteettömyyttä hissien avulla). Lisärakentamista onkin toteutettu alueille, joissa tonteilla ja/tai rakennuksissa on ollut tilaa täydennysrakentamiselle, lisärakentaminen

on sopinut kaupungin tai kunnan kehittämisstrategiaan kyseisellä alueella, kaavoitus, kaupunkikuvalliset tai muut tekijät eivät ole olleet lisärakentamisen esteenä ja markkinoilla on ollut riittävää kysyntää uusista asunnoista tai toimitiloista kyseisellä alueella.

2.6 Uustuotannon ja korjausrakentamisen markkinat

Korjausrakentamisen tuotannon arvo oli ennakkotietojen perusteella vuonna 2016 yhteensä 12,6 miljardia euroa. Korjausrakentaminen kattaa lähes yhtä suuren osan talonrakentamisesta kuin uudisrakentaminen. Korjausrakentamisen merkittävydestä huolimatta aihe ei ole kovin paljon esillä putki- ja julkisivuremontteja lukuun ottamatta. Kokonaiskuvan muodostamista hankaloittavat korjausrakentamisen uudisrakentamista puutteellisemmat tilastot. Asuinrakennusten ammattimaisia korjauksia tehtiin vuonna 2016 ennakkotietojen perusteella yhteensä 7,3 miljardin euron edestä. Korjausrakentamisen markkinan arvioidaan olevan tasaisempi kuin uustuotannon.⁵

2.7 Purkava uusrakentaminen nykyisin

Käytännössä purkava uusrakentaminen ei toistaiseksi ole ollut kovinkaan laajamittainen ilmiö. Asunto-osakeyhtiölaista johtuvan yksimielisyysvaatimuksen lisäksi purkavan uusrakentamisen hankkeiden vähäistä määrää selittävät ainakin hankkeiden toteuttamiseksi tarvittavan tiedon, ohjauksen ja yhteistyömallien puute sekä hankkeiden verokohteluun liittyvät kysymykset.

Tiedossa olevissa yksittäisissä purkavan uusrakentamisen hankkeissa asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ovat yleensä olleet hyvin huonossa kunnossa esimerkiksi perustusten petettyä tai runkorakenteiden vaurioiden takia. Useimmissa toteutuneissa hankkeissa rakennuksissa on ollut sijoitusasuntoja, joten vain osa asunnoista on ollut asukkaiden omassa käytössä. Käytännössä hankkeiden toteutuminen on edellyttänyt, että

⁵ Tässä esitetty perustuu Rakennusteollisuuden syksyn 2017 katsaukseen korjausrakentamisen osalta: https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/suhdanteet-ja-tilastot/teemakatsaukset/teemakatsaus-ii-2017_korjausrakentaminen.pdf. Tämän jälkeen ei ole julkaistu erillistä teemasuhdannetta korjausrakentamisen osalta. Ks. kuitenkin Rakennusteollisuuden maaliskuun 2018 yleinen suhdannetilannekatsaus: https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/suhdanteet-ja-tilastot/suhdannekatsaukset/2018/kevat/suhdanne_kevat18_valmis_luku.pdf

taloyhtiön koko osakekanta on ollut yhden tai muutamien yhdessä toimivien sijoittajien, rakennusliikkeen ja/tai kiinteistökehittäjien omistuksessa.

Purkavan uusrakentamisen mahdollisuudet on arvioitu suurimmiksi alueilla, joilla rakentaminen on toteutettu hyville sijainneille alhaisella korttelitehokkuudella ja mahdollisesti ilman hissiä. Rakennustavat ja rakennusten elinkaari huomioden potentiaalisimpia kohteita ovat tyypillisesti 1960–70-luvuilla rakennetut korttelit. Toisaalta kokonaisten kortteleiden purkamisen ja uudelleen rakentamisen lisäksi on esitetty, että esim. erillisten liiketilasiipien osittaispurkaminen voi olla tarkoituksenmukaista. Kannattavien hankkeiden löytyminen edellyttää myös riittävää asuntojen kysyntää. Kasvavien kaupunkiseutujen välilläkin on muun muassa tonttimaan ja asuntojen hintatasosta johtuvia huomattavia eroja täydennysrakentamishankkeiden kannattavuuden välillä.

Helsingissä purkavan uusrakentamisen kannalta tärkeitä kehittyviä kaupunkikeskustoja ovat Malmi, Kannelmäki, Itäkeskus ja Herttoniemi sekä pienempinä keskustoina Oulunkylä, Pitäjänmäki, Laajasalo, Viikki, Kontula, Myllypuro, Tapulikaupunki ja Vuosaari. Näillä ja eräillä muilla alueilla (mm. Mellunmäki, Lauttasaari, Huopalahti, Pohjois-Haaga) on huomattavasti 1960–80-luvuilla toteutettuja rakennuksia, jotka sijaitsevat juna- ja metroasemien saavutettavuusalueilla. Mainittujen kaupunkikeskustojen ja asemanseutujen lisäksi Helsingissä on tunnistettu eräitä muita aluekokonaisuuksia, jotka saattavat mahdollistaa tehostamista purkamisen kautta (mm. Siltämäki, Pihlajisto ja Jakomäki). Oulussa purkavan uusrakentamisen pilottihankkeet ovat keskittyneet kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Heinäpään alueen taloyhtiöihin. Kaupungin vuokratontille sijoituvia hankkeita pilotoidaan Heinäpään lisäksi Koskelan ja Kaukovainion alueilla. Tampereella ainakin Amurin alue, osa Tammelan sekä joitain osia Nekalan ja Kissanmaan puukerrostaloalueista on arvioitu purkavan uusrakentamisen kannalta potentiaalisiksi alueiksi. Osittaispurkamisen (matalat liiketilasiivet) osalta potentiaalisia kohteita sijaitsee myös Tampereen keskustan alueella.⁶

AOYL:sta seuraavan yksimielisyysvaatimuksen lisäksi purkavan uusrakentamisen toteutuksessa on taloyhtiön kannalta havaittu myös rahoitukseen, käytettävissä olevaan osaamiseen ja riskinottoon liittyviä haasteita. Näihin vastaamiseksi hankkeissa on todettu yleensä tarvittavan sekä riittävää esi- ja hankesuunnittelua vertailulaskelmineen, että hankkeen toteutukseen ja rahoitukseen sitoutuvaa ammattimaista riskinkantajaa. Taloyhtiön on todettu myös voivan pienentää osaamisvajeensa merkitystä hankkumppanin valinnassa kilpailuttamalla useita toimijoita. Purkavan uusrakentamisen

⁶ VTT:n alustava arvio 1960–70-luvuilla rakennettujen alle neljäkerroksisten asuinrakennusten koko kerrosalasta on (suluissa 60–70 lukujen 2–4 kerroksisista rakennuksista) Helsingissä 6% (28%), Tampereella 0,3% (9,5%) ja Oulussa 1% (1,1%).

hankkeiden toistaiseksi vähäisestä määrästä on todettu johtuvan, ettei vakiintuneita toimintamalleja ja hyviä käytäntöjä ole vielä syntynyt kaupunkien, taloyhtiöiden ja muiden osapuolten kesken.

Tähän mennessä toteutuneista ja suunnitteilla olevista purkavan uusrakentamisen hankkeista saatujen sekä täydennysrakentamista koskevien tietojen perusteella purkavan uusrakentamisen hankkeeseen on tunnistettu kuuluvan esisuunnittelu-, hanke-suunnittelu-, toteutuksen valmistelu ja rakentamisvaiheet seuraavan suuntaisesti.

Esisuunnitteluvaihe. Purkavan uusrakentamisen hankkeen esisuunnittelu voi ainakin osin sisältyä taloyhtiön rakennusten kunnon sekä kehittämistarpeiden ja -mahdollisuuksien seurantaan. Mikäli toteutettavia kunnossapitotarpeita on kertynyt paljon, purkava uusrakentaminen voi nousta vaihtoehdoksi. Esisuunnitteluvaiheessa voidaan tarkastella myös muita kunnossapito- ja rahoitusvaihtoehtoja, kuten perinteistä saneerausta ja tontin lisärakentamista ilman purkamista.

Mahdollisuudet purkavalle uusrakentamiselle on jo esisuunnitteluvaiheessa selvitettävä riittävällä tavalla yhdessä kunnan kaavoitustoimen kanssa. Vuoropuhelussa kunnan kanssa käyvät ilmi myös mahdolliset yleiset tavoitteet vanhojen asemaakaavojen uudistamiselle, alueen kehittämiselle tai täydennysrakentamiselle. Alueeseen voi myös liittyä erityisiä vaatimuksia tai ehtoja varsinkin, jos kysymyksessä on vuokratontti. Kuntoarviointiin ja kuntotutkimuksiin sekä lisärakentamismahdollisuuden ja hankekustannusten arviointiin asunto-osakeyhtiö joutuu yleensä hankkimaan osaamista taloyhtiön ulkopuolelta. On arvioitu, että purkavan uusrakentamisen päätöksenteon helpottaminen ja yhteistyömallien kehittyminen voi tulevaisuudessa muuttaa esisuunnitteluvaiheen käytäntöjä (esim. sijoittaja- ja rakennuttaja-aloitteiset ja näiden vetämät esiselvitykset).

Hankesuunnittelu. Jos purkava uusrakentaminen näyttää esiselvitysten perusteella sopivalta vaihtoehdolta, voidaan tarkempaan hankesuunnitteluun edetä yhtiökokouksen päätöksellä. Vuoropuhelu kunnan kaavoitustoimen kanssa jatkuu ja tätä varten voidaan laatia vaihtoehtoehtoja tontille kaavailluista rakennuksista (arkkitehtuurinen ilme, massoittelu, pysäköintimahdollisuudet, rakennusoikeuden määrä). Kunnalta saadaan arvio pysäköintivelvoitteista, rakennusoikeuden määrästä ja maankäyttömaksun periaatteista, jotta hankkeen kannattavuutta voidaan arvioida tarkemmin. Mikäli edellytykset hankkeelle ovat edelleen olemassa, neuvotellaan kaavan vireille panosta (ellei hanketta pystytä toteuttamaan poikkeusluvalla). Maankäyttösopimuksella kunta ja maanomistaja sopivat alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten oikeuksista ja velvoitteista.

Hankesuunnittelun aikana neuvotellaan suunnittelu- ja toteutusratkaisun reunaehdoista (esim. taloyhtiön ja ulkopuolisen sijoittaja/toteuttajan väliset sopimusehdot, suunnattu

osakeanti jne.) sijoittajien ja toteuttajien kanssa. Osakkaita kiinnostavat uudessa rakennusmassassa heille osoitettava asunto sekä purkavan lisärakentamisen taloudelliset vaikutukset. Hankesuunnitteluvaiheessa tulevaa asuntoa ei kuitenkaan vielä voida yksilöidä, vaan ennakkoon voidaan laatia esimerkiksi asunnonjaon periaatteista (kuten asunnon pinta-ala ja huonemäärä, osakemäärä ja jyvitykset, kerros ja asunnon ilman-suunta).

Toteutuksen valmistelu. Asunto-osakeyhtiön päätettyä purkavan lisärakentamisen hankkeen valmistelun käynnistämisestä, siitä tehdään kunnalle kaavamuutoshakemus. Kaavoitusprosessin aikana valmistettava kaava on julkisesti nähtävillä eri valmiusasteissaan ja siitä voidaan antaa muistutuksia ja valituksia. Valitusten käsittely pitkittää kaavoitusta. Ilman valituksia kunnanvaltuuston hyväksymä kaava tulee lainvoimaiseksi 30 päivän kuluttua siitä, kun se on asetettu yleisesti nähtäville. Koska kaavamuutosprosessi perustuu avoimeen vuorovaikutukseen ja jokaisella kuntalaisella on mahdollisuus vaikuttaa kaavoitukseen käyttämällä viime kädessä kunnallisvalitusoikeutta, voi lopullinen lainvoimainen kaavoitustulos poiketa merkittävästikin haetusta kaavamuutoksesta

Kaavamuutoksen vireilläolo on osoitus siitä, että asunto-osakeyhtiö on sitoutunut purkavan uusrakentamishankkeen toteuttamiseen. Kaavamuutos tuo toteutuessaan taloyhtiölle merkittäviäkin maksuvelvoitteita ja rajoittaa esimerkiksi rakennuslupaa vaativien korjaushankkeiden toteuttamista vanhassa rakennuksessa. Suunnittelu- ja toteutusratkaisu sijoittajien/toteuttajien kanssa voidaan kilpailuttaa, jotta taloyhtiö varmistaa syntyvän rakennusoikeuden hyvän markkina-arvon ja maksimoi oman hyötynsä. Valitun kumppanin kanssa neuvotellaan ja tehdään esisopimus, jossa sovitaan hankkeen yksityiskohdista, kuten kaupanteosta ja/tai yhtiöjärjestelyistä. Sovittavana voi olla mm. kustannukset osakkaille ja sijoittajalle, osakkaiden irtaantumisehdot, asunnon valinnan ja vaihdon hinnoittelun periaatteet, lunastushintojen määrittely, rakentamisaikaisten väistöasuntojen järjestäminen, pysäköinti, rakentamisen kesto ja vaiheistus. Koska kysymyksessä on yleensä joko uudisasuntojen kauppa tai kauppaan verrattava sopimus uudesta asunnosta (suunnattu osakeanti -vaihtoehto) niin myös vanhojen osakkaiden turvaksi, on syytä valmistella asuntokauppalain mukainen aineisto.

Esisopimus sijoittajan/toteuttajan kanssa tehdään ehdollisena kaavamuutoksen voimaantulolle. Lisäksi sopimukseen voidaan liittää muita ehtoja esimerkiksi suunnitteluratkaisuista ja niiden hyväksymisestä. Ehtojen täytyessä esisopimus muuttuu sellaiseen osapuolia sitovaksi; sopimuksen purkautumisen osalta osapuolet kantavat kustannukset kukin omalta osaltaan tai siten, kun sopimukseen on kirjattu. Hankkeen ehdoista voidaan hankkeen alkuvaiheessa sopia etenkin ammattimaisen kiinteistösijoittamisen puolella yleisesti käytössä olevalla aiesopimuksella. Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen hankkeissa esisopimus on yleensä suositeltavampi vaihtoehto kuin lähinnä yhteisen tavoitteen määrittelyyn tähtäävää, ei sitovaa sopimisen muotoa eli aiesopimusta.

Kaavoitukseen liittyvän epävarmuuden takia rakennussuunnittelu käynnistyy toden teolla vasta kun osapuolet arvioivat riskin kaavan kariutumisesta riittävän pieneksi. Äärimmillään odotetaan kunnan ja asunto-osakeyhtiön välistä maankäyttösopimusta, kaavan hyväksymistä ja lainvoimaisuutta.

Rakentamisvaihe. Ennen purkamisen ja rakentamisen aloittamista hoidetaan loppuun organisointitapaan ja yhtiöjärjestelyihin liittyvät toimet (esim. suunnattu osakeanti, osakkeiden lunastus). Hankkeen toteutustavasta riippuen osakkailla ja asukkailla voi olla tarve väistöasumiseen rakentamisvaiheessa. Rakennussuunnittelun ja purku- ja rakennuslupien hakemisen myötä kunta kytkeytyy uudelleen mukaan hankkeeseen.

Omistusjärjestelyt. Pääasiallisina omistusjärjestelyiden toteutustapoina määräenemmistöpäätökseen perustuvassa purkavassa uusrakentamisessa on hahmoteltu suunnattua osakeantia sijoittajalle sekä yhtiön koko osakekannan tai kiinteistön tai sen osan tai vuokraoikeuden myyntiä sijoittajalle tai maanvuokrasopimuksen tekemistä sijoittajan kanssa. Näiden mallien määrittelyn taustalla on oletus, että AOYL:n mukaan ensirakennusvaiheen jälkeen taloyhtiö ei voi ottaa gryndeririskiä uusien osakehuoneistojen rakentamisesta ilman kaikkien osakkaiden suostumusta. Useamman taloyhtiön (esim. kokonainen kortteli) osallistuminen purkavaan uusrakentamiseen voi käytännössä olennaisesti lisätä hankkeen toteuttamisvaihtoehtoja ja kannattavuutta. Tällaisissa hankkeissa voi olla tarkoituksenmukaista, että hankkeeseen osallistuvat taloyhtiöt sulautuvat yhdeksi taloyhtiöksi.

Purkava uusrakentaminen voidaan kuitenkin periaatteessa toteuttaa myös taloyhtiön toimesta, jos uusien huoneistojen myynnin ja rakennustoiminnan riskit yhtiölle ja sen vanhoille osakkailla katetaan muulla tavalla. Jos lisärakentaminen toteutetaan niin, että vanhaa rakennuskantaa säilyy, voi kunnossapitovastuun ja ylläpitokulujen jaon, taloyhtiön muutostyömahdollisuuksien ja osakkaiden päätöksenteon kannalta tarkoituksenmukainen ratkaisu olla vanhojen ja uusien rakennusten osoittaminen kahdelle eri taloyhtiölle (esim. alkuperäinen taloyhtiö ja uusi taloyhtiö, jonka omistukseen uudet osakehuoneistot tulevat).

Suunnattu osakeanti soveltunee toteuttamistavaksi parhaiten silloin, kun lisärakentaminen kohdistuu vain osaan kiinteistöstä ja/tai rakennuksesta (esim. kerrostalon matalan liiketilasiiven tilalle rakennetaan uusi monikerroksinen kerrostalo tai rappu). Tällöin yleensä riittää voimassa olevan AOYL:n mukaisesti 2/3:n määräenemmistöpäätös yhtiöjärjestyksen muutokseen, jolla ei puututa ennestään olemassa olleiden osakkeiden tuottamaan hallinto-oikeuteen eikä vastikeperusteeseen, sekä suostumus niiltä osakkailta, joiden osakehuoneistot puretaan.

Taloyhtiön osakekannan tai kiinteistön myynti sijoittajalle siten, että vanhoilla osakkailla on oikeus ostaa osakehuoneistot uusista (purettavien rakennusten tilalle rakennettavista) rakennuksista voidaan tilanteesta riippuen toteuttaa monin tavoin.

Osakekannan ja/tai kiinteistön myynti sijoittajalle oikeuksin ostaa osakehuoneistoja uusista rakennuksista johtaa nykyisin kahdenkertaiseen varainsiirtoverotukseen, vaikka tarkoituksena olisi pelkästään purkamiseen ja uudisrakentamiseen liittyvä riskin välttäminen AOYL:n mukaisesti sekä uusien huoneistojen jakoon liittyvien, yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen kannalta olennaisten arvostusvaikeuksien välttäminen.

2.8 Lainsäädäntö sekä viranomaismääräykset ja käytännöt

2.8.1 Asunto-osakeyhtiölaki

2.8.1.1 Yleistä asunto-osakeyhtiön tarkoituksesta ja päätöksenteosta

Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on yhtiön kiinteistön ja rakennusten hallinta osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi (HE 24/2009 vp, jäljempänä HE, s. 50). Sama koskee vastaavasti muiden osakehuoneistojen omistajien osalta yhtiöjärjestykseen perustuvan huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia tarpeita. Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhtiö huolehtii esimerkiksi kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta, kunnossapito mukaan lukien, sekä rakennusten ja kiinteistön kehittämisestä yhtiökokouksen päätösten mukaisesti ja siten kuin AOYL:ssa ja yhtiöjärjestyksessä määrätään. Yhtiön tarkoituksen ja toiminnan sääntelyllä pyritään turvaamaan osakkaiden hallintaoikeuden säilymistä rajoittamalla yhtiön mahdollisuuksia riskinottoon. Taloyhtiön nykyisten tilojen vuokraamista lukuun ottamatta yhtiö saa harjoittaa liiketoimintariskipitoista toimintaa vain kaikkien osakkaiden suostumuksella (AOYL 1:5 § ja HE s. 50-51).

Asunto-osakeyhtiössä päätöksenteon yleistöimivalta on yhtiökokouksella, toisin kuin osakeyhtiössä, jossa hallitus on yleistöimivaltainen elin (AOYL 6:1 § vrt. OYL 6:2 §). Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous päättää isännöitsijän valintaa lukuun ottamatta kaikista tärkeimmistä yhtiön asioista. Yhtiökokous päättää esimerkiksi peruskorjauksista ja -perusparannuksista, lisärakentamisesta sekä kiinteistön ja rakennusten luovuttamisesta ja hankkimisesta. Yhtiökokouksen enemmistö- tai määräenemmistöpäätöksen lisäksi joissakin tapauksissa päätökseen tarvitaan tiettyjen tai kaikkien osakkaiden suostumus (AOYL 6:35 ja 37 §).

Purkava uusrakentaminen on monivaiheinen pitkään kestävä prosessi, jonka eri vaiheissa tarvittaviin yhtiökokouksen päätöksiin sovelletaan erilaisia päätösvaatimuksia. Purkava uusrakentamishanke kestää yleensä vähintään 3–5 vuotta suunnittelun aloittamisesta uusien rakennusten ja huoneistojen valmistumiseen ja käyttöönottoon. Hankkeen aikajänne ei olennaisesti poikkea esimerkiksi sellaisista laajoista LVIS-saneerauksista tai nykylain perusteella mahdollisista täydennysrakentamisen toteuttamistavoista, joita usein arvioidaan vaihtoehtoina kunnossapitotarpeiden toteuttamiseksi ja rahoittamiseksi. Purkavan uusrakentamisen hankkeessa on yleensä ainakin esisuunnittelu-, hankesuunnittelu-, toteutuksen valmistelu- ja rakentamisvaiheet. Taloyhtiön ja sen osakkaiden päätöksenteon sisältöä ja aikataulua koskevat vaatimukset hankkeen eri vaiheissa riippuvat siitä, toteuttaako taloyhtiö hankkeen yksin tai jonkun muun tahon, kuten sijoittajan tai rakennusliikkeen kanssa, tai onko koko hankkeen toteuttajana ulkopuolinen taho, kuten sijoittaja tai rakennusliike. Jos hanke toteutetaan yhteistyössä ulkopuolisen tahon kanssa, myös tavoiteltu yhteistyön muoto vaikuttaa taloyhtiöltä ja osakkailta tarvittaviin päätöksiin.⁷

Esisuunnittelu- ja hankesuunnitteluvaiheissa yhtiökokouksen päätökseen riittää yleensä tavallinen enemmistöpäätös (AOYL 6:26 §) ja nämä kustannukset jaetaan yhtiövastikeperusteiden mukaisesti (AOYL 3:1 §). Hankkeen suunnitteluun ja valmisteluun sovelletaan yleisiä yhtiökokouksen ja hallituksen toimivallanjakoa koskevia säännöksiä (AOYL 6:1 ja 7:2 §) sekä hallituksen yleistä velvollisuutta huolellisesti toimien edistää yhtiön etua (AOYL 1:11 §). Purkavan lisärakentamisen suunnittelun ja valmistelun osalta yhtiön edun mukainen toiminta tarkoittaa esimerkiksi suunnitteluun liittyvän kuluriskin ja yhtiön päätöksentekoon liittyvän riskin huomioimista riittävällä tavalla. Hallituksen tai isännöitsijän huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuuden rikkomisesta voi viime kädessä seurata vahingonkorvausvastuu suunnittelukustannuksista yhtiölle aiheutuvasta vahingosta.

Yhtiökokouksen päätöksiin peruskorjauksista ja -parannuksista, lisärakentamisesta, purkamisesta ja kiinteistön ja rakennuksen luovuttamisesta sovelletaan päätöksenteon muotovaatimusten (AOYL 6 luku)⁸ lisäksi päätösten sisältöön vaikuttavia säännöksiä asunto-osakeyhtiön tarkoituksesta ja toiminnasta (1:2 ja 1:5 §), osakkaiden yhteydenvertaisuudesta (1:10 ja 6:28 §), yhtiövastikkeesta (3 luku), peruskorjauksista ja muusta kunnossapidosta (4 luku ja 6:30 §), perusparannuksista ja muista muutostöistä (5 luku

⁷ Esim. osakkeet tai kiinteistö myydään sijoittajalle tai rakennusliikkeelle sillä ehdolla, että tietyin ehdoin osakkailla on oikeus ostaa uusiin huoneistoihin oikeuttavia osakkeita tai että taloyhtiöllä on oikeus ostaa uusi rakennus ja kiinteistö siten, että osakkaiden osakkeet tuottavat oikeuden hallita uuden rakennuksen tietyjä huoneistoja.

⁸ Tällaisia ovat esimerkiksi säännökset kokouskutsun sisällöstä, kutsuajasta ja toimittamisesta, osakkaille toimitettavasta ja saatavana pidettävästä kokousaineistosta, osallistumis- ja äänioikeudesta, kokousmenettelystä, päätökseen vaadittavasta kannatuksesta, päätösten pöytäkirjaamisesta ja pöytäkirjojen nähtävänä pitämisestä.

ja 6:31–33 §) ja osakkaan hallintaoikeudesta (1:3, 1:13 § ja 6:35 §) sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen tai niiden osan luovutuksesta (6:37 §).

Yhtiön korjaus-, parannus-, purku- ja lisärakennustoimien sekä kiinteistön tai rakennuksen luovuttamisen osalta edellä mainitut päätöksen sisältöä koskevat AOYL:n säännökset:

- rajoittavat liiketoimintariskin ottamista yhtiön toiminnassa (AOYL 1:5 §);
- rajoittavat peruskorjaukset ja perusparannukset enintään korjausajan kohdan tavanomaiseen tasoon ja kohtuullisella maksurasituksella ilman kaikkien osakkaiden suostumusta (AOYL 6:31–33 §);
- edellyttävät esimerkiksi LVIS- tai muun peruskorjauksen ja -parannuksen kulujen jakamista yhtiövastikeperusteen mukaisesti, jolloin käytännössä suuremmat asuinhuoneistot maksavat yleensä huomattavan osan pieniin asuinhuoneistoihin kohdistuvista taloyhtiön rakennustyökuiluista.⁹ Liikehuoneistojen yhtiöjärjestyksen mukainen kustannusosuus asuinhuoneistoja pääosin hyödyttävistä yhtiön toimista voi olla vieläkin suurempi, jos niistä peritään korotettua vastiketta¹⁰;
- edellyttävät hissin jälkiasennuskulujen kustannusten jakamista osakkaiden kesken yhtiövastikeperusteen ja huoneiston sijaintikerroksen mukaan (AOYL 6:32.3 §), minkä vuoksi esimerkiksi nelikerroksisen talon ylimmän kerroksen huoneistojen osuus on yleensä 1/2 ja alimman kerroksen huoneistojen osuus on 1/8 taloyhtiön jälkiasennuskuluista;
- estävät muilta osakkailta perittävien vastikkeiden ja yhtiön muiden varojen käyttämisestä vain joitakin osakehuoneistoja hyödyttäviin uudistuksiin, kuten hissien jälkiasennukseen vain joihinkin porrashuoneisiin, ilman muiden porrashuoneiden osakkaiden suostumusta (AOYL 1:10 § ja 6:28 §);
- estävät osakehuoneiston hallintaoikeuden ja käyttötarkoituksen muuttamisen ja osakkaan maksuvelvollisuuden lisäämisen yhtiövastikeperustetta muuttamalla ilman toimenpiteen kohteeksi joutuvan osakkaan suostumusta (AOYL 6:35 §);

⁹ Yhtiöjärjestyksen vastikeperuste on yleensä huoneiston lattiapinta-ala tai huoneistoon oikeuttavien osakkeiden lukumäärä ja kylpyhuone-, wc- ja keittiötilojen LVIS-remontin huoneistokohtaiset kulut taloyhtiölle ovat usein lähes samat kaikkien huoneistojen osalta.

¹⁰ Yhtiöjärjestykseen perustuva liikehuoneistojen korotettu vastike voi olla moninkertainen verrattuna asuinhuoneistojen vastikkeeseen eikä vastikeperustetta saa pienentää ilman kaikkien sellaisten osakkaiden suostumusta, joiden maksuosuus käytännössä kasvaisi alentamisen johdosta (AOYL 6:35.1 § 4 kohta).

- estävät osakashallinnassa olevien tilojen osalta yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttamista ilman osakkaiden suostumusta ja sallivat yhtiön selvitystilan, sulautumisen ja jakautumisen vain tietyin ehdoin ilman kaikkien osakkaiden suostumusta (AOYL 6:37 §).

Lisäksi AOYL:ssa ja yhtiöjärjestyksessä on määräyksiä, jotka vaikuttavat yhtiökokouksen päätöksen sisältöön ja vaadittavaan kannatukseen. Tällaisia ovat esimerkiksi osakehuoneistojen ja niiden hallintaoikeuden määrittely, yhtiövastikeperusteet taloyhtiön kulujen jaosta osakkaiden kesken, mahdollinen lain olettamasaännöksistä poikkeava kunnossapitovastuun jako yhtiön ja osakkaiden kesken (AOYL 1:13 §) sekä äänileikkurin soveltaminen yhtiökokouksen päätöksenteossa.

Käytännössä edellä mainitut seikat eivät rajoita taloyhtiön päätöksentekoa, jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla (purkavassa uusrakentamisessa esim. rakennusliikkeellä tai sijoittajalla). Tässä AOYL:sta esitetty rajoittaa purkavaa lisärakentamista vain silloin, kun yhtiössä on useita eri omistajatahoja, jotka eivät toimi yhdessä.

2.8.1.2 Purkava uusrakentaminen ja asunto-osakeyhtiön tarkoitus

Asunto-osakeyhtiön tarkoituksen ja toimialan kannalta katsottuna purkavaa uusrakentamista arvioidaan eri tavoin riippuen siitä, onko hanke asunto-osakeyhtiölain mukaan a) kunnossapitoa (peruskorjaus – ks. AOYL 6:30 §), b) kunnossapitoa ja muutostyötä (uudistus – ks. AOYL 6:31 §) vai c) kunnossapitoa, muutostyötä ja lisärakentamista. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksen sääntelyn tavoitteena on yhtiön kiinteistön ja rakennusten hallinta osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi (HE s. 50). Sama koskee vastaavasti muiden osakehuoneistojen omistajien osalta huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia tarpeita. Toisaalta yhtiön tarkoituksen sääntelyllä pyritään turvaamaan osakkaiden hallintaoikeuden säilymistä rajoittamalla yhtiön mahdollisuuksia riskinottoon (HE s. 51).

Peruskorjaus uusimalla. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksen mukainen ja enemmistön päätösvaltaan kuuluva peruskorjaus voidaan toteuttaa korjaamalla tai uusimalla rakenteita ja laitteita siten, että kiinteistön laatutasoa ei olennaisesti muuteta (HE s. 77, Furuhejm ym. s. 210 ja Jauhiainen ym. s. 176–178¹¹). Kunnossapitona pidetään myös rakenteiden ja laitteiden uusimista voimassa olevien viranomaismääräysten¹² mukai-

¹¹ Furuhejm – Kanerva – Kinnunen – Kuhanen, Asunto-osakeyhtiölaki 1, 2015, ja Jauhiainen – Järvinen – Nevala, Asunto-osakeyhtiölaki, 2013.

¹² Muistiossa viranomaismääräyksellä tarkoitetaan kaikkia sellaisia pakottavia määräyksiä, joita taloyhtiön on noudatettava säädöksen/määräyksen tasosta ja/tai nimityksestä riippumatta.

seen korkeampaan laatutasoon (esim. eristys- ja ilmastointivaatimukset ovat muuttuneet – HE s. 77). Kunnossapitoa voi olla myös sellainen toimi, jonka tarkoituksena on vähentää yhtiön myöhempiä käyttö- ja kunnossapitokuluja, kuten sellaisten parvekela-situsten tai -lippojen rakentaminen, jotka vähentävät yhtiön vastuulla olevien parvek-keen osien kulumista (HE s. 77, Furuholm ym. s. 210 ja Jauhiainen ym. s. 176–178). Viimeksi mainittuja toimia voi olla myös esim. energian säästöratkaisut (esim. aurinko- ja maaenergia). Yhtiön kunnossapitovelvollisuus koskee tietyin edellytyksin myös sel-laista osakkaan asennusta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväk-symään toimenpiteeseen. Viimeksi mainitussa tapauksessa yhtiöllä on ennallistamis-velvollisuus joko alkuperäiseen tasoon tai, jos alkuperäistä tasoa tai muutoksen tekijää ei tiedetä, yhtiössä korjausajana omaksuttuun perustasoon (HE s. 83–84, Furuholm ym. s. 244–245). Peruskorjauksen osalta AOYL:ssä ei ole rajoitettu työn toteutustavan vastikevaikutusta, toisin kuin uudistuksen (perusparannus) osalta.

Osakkaan vastuulla olevaa osakehuoneiston sisäosien kunnossapitoa ja uudistamista voidaan tehdä vain rajoitetusti yhtiön kustannuksella. Tällaisen kunnossapidon on liityt-tävä yhtiön kunnossapito- tai uudistustyöhön tai työn on oltava yhtiön kannalta talou-dellisesti tarkoituksenmukaista eikä se saa loukata osakkaiden yhdenvertaisuutta (AOYL 4:2.2–3 §). Tämä rajoittaa esimerkiksi osakehuoneistojen sisäpintojen ja kalus-teiden maalaamista, pinnoittamista ja vaihtamista yhtiön toimesta muuten kuin kyseisiin pintoihin vaikuttavassa yhtiön rakennustyössä, joka käytännössä on tähän asti ollut ole-massa olevien rakenteiden korjaamista sekä laitteiden ja muun varustuksen uusimista pääosin entisille kohdille. Uusrakentamisvaihtoehdossa kaikkiin mainittuihin osakkaan vastuulla oleviin huoneiston osiin puututaan ja yhtiöllä on niiden ennallistamisvelvolli-suus. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa yhtiön normaalivarustuksesta poikkeavista, osakkaan teettämistä muutoksien kunnossapidosta. Viimeksi sanottu koskee sekä rakennusvai-heessa osakkaan lisätyönä tai myöhemmin osakkaan toimesta tehtyä muutosta.

Yhtiökokous päättää lähtökohtaisesti tavallisella enemmistöpäätöksellä siitä, mikä on tarkoituksenmukainen tapa toteuttaa ja rahoittaa peruskorjaus lain ja yhtiöjärjestyksen rajoissa. Laissa ei ole erityisiä rajoituksia sen suhteen, miten laajasti uusivalla kunnos-sapidolla voidaan puuttua olemassa olevaan rakennukseen ja osakehuoneistoihin niitä purkamalla.¹³ Lain esitöissä tuhoutuminen mainitaan esimerkkitilanteena, jossa raken-nus tai huoneisto voidaan kunnossapitotyönä rakentaa uudelleen em. laatutasoon (HE s. 77–78, Furuholm ym. s. 210 ja Jauhiainen ym. s. 176–178). Voimassa olevassa laissa ja sen esitöissä ei ole määritelty tuhoutumista.

¹³ Näiltä osin peruskorjausten toteutusta ohjaavat lähinnä yhdenvertaisuusperiaate ja osakkaan hallintaoikeutta suojaava AOYL:n sääntely.

Laissa ei ole nimenomaisia rajoituksia sen suhteen, minkälaisia riskejä taloyhtiö voi ottaa peruskorjauksen toteutuksessa. Yleisesti riskinottoa rajoittaa lähinnä isännöitsijän ja hallituksen jäsenten huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuus sekä hankkeen valmisteleen ja täytäntöönpanevan hallituksen ja isännöitsijän ja päätöstä kannattaneiden osakaiden vahingonkorvausvastuu. Asunto-osakeyhtiölaissa, sen esitöissä ja oikeuskäytännössä ei käsitellä laissa nimenomaisesti sallittuihin ja säänneltyihin peruskorjauksiin liittyvän riskinoton ja asunto-osakeyhtiölain tarkoituksesta johdetun liiketoimintariskin ottamista koskevan kiellon suhdetta. Lakia tulkittaneen kuitenkin niin, että asunto-osakeyhtiön tarkoitus rajoittaa epätavanomaisten riskien ottamista peruskorjaustoiminnassa.¹⁴ Käytännössä peruskorjauksen huonosta valmistelusta, kilpailutuksesta, urakoitsijan valinnasta, urakkasopimuksesta, ohjauksesta ja valvonnasta voi aiheutua hyvin merkittävinä lisäkustannuksina toteutuvia riskejä yhtiölle toteutustavasta riippumatta. Tapauksesta riippuen uusimisessa rakentamistyön riskit voivat olla paremmin ennakoitavissa ja hallittavissa kuin vanhaa peruskorjattaessa.¹⁵

Käytännössä asunto-osakeyhtiön kunnossapidon ja tavanomaisen muutostyön välinen rajanveto voi olla vaikeaa. Yhtiön päätöksenteon suhteen sillä ei kuitenkaan ole riskinoton kannalta olennaista merkitystä, koska näiltä osin samoja vaatimuksia sovelletaan sekä peruskorjaukseen että tavanomaisen tason mukaiseen perusparannukseen.

Perusparannus uusimalla. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksen mukainen ja yhtiökokouksen enemmistön päätösvaltaan kuuluva perusparannus (uudistus) voidaan toteuttaa uusimalla rakenteita ja laitteita alkuperäistä korkeampaan, työn ajankohdan tavanomaiseen tasoon edellyttäen, että osakkaan maksuvelvollisuus ei muodostu työn vuoksi kohtuuttoman ankaraksi (AOYL 6:31 §). Enemmistö päättää tarkoituksenmukaisesta toteutus- ja rahoitustavasta kuten peruskorjauksessa. Perusparannuksen osalta laissa ei ole erityisiä rajoituksia sen suhteen, miten laajasti parannuksessa voidaan puuttua olemassa olevaan rakennukseen ja osakehuoneistoihin niitä purkamalla. Näiltä osin ja yhtiön riskinoton osalta sovelletaan edellä uusivan peruskorjauksen kohdalla esitettyjä periaatteita ja säännöksiä. Myös vanhaa rakennusta muokaten toteutettavaan perusparannukseen voi tapauksesta riippuen liittyä vaikeammin ennakoitavia ja hallittavia riskejä kuin perusparannuksen tekemiseen koko rakennuksen uusimisen yhteydessä.

¹⁴ Tällainen riski voi liittyä esim. kohde huomioon ottaen peruskorjauksen suunnitteluun, korjaustapaan, toteutukseen ja rahoitukseen. Esimerkiksi korjaustapaa ei kuitenkaan voi pitää epätavanomaisena pelkästään sen vuoksi, ettei se ole yleisesti käytössä Suomessa.

¹⁵ Esim. vanhan rakennuksen piirustukset voivat poiketa toteutuksesta ja työn aikana voi ilmetä kosteus- ym. vaurioita, jotka voivat olennaisesti muuttaa rakentamissuunnitelmia, kustannuksia ja aikataulua.

Lisärakentaminen. Käytännössä uusien osakehuoneistojen rakentaminen myytäväksi tai vuokrattavaksi toteutetaan nykyisin joko niin, että suunnatulla osakeannilla annetaan uusia osakkeita, jotka oikeuttavat rakennettaviin huoneistoihin ja rakennusliike tai sijoittaja vastaa huoneistojen rakentamisesta tai rakennuttamisesta, tai niin, että yhtiö luovuttaa rakentamattoman kiinteistön osan rakennusliikkeelle tai sijoittajalle uuden perustettavan asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön lukuun. Uudet osakehuoneistot voivat olla asuntojen lisäksi liiketiloja, autopaikkoja, varastoja ja muita tiloja.

Suunnatusta annista voidaan tiettyjen, erityisesti käyvän hinnan arviointiin liittyvien, edellytyksin päättää 2/3 määräenemmistöllä yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista (AOYL 6:27 §). Rakentamattoman kiinteistön osan luovutuksesta voidaan tiettyin edellytyksin päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä (AOYL 6:37.2 §). Jos päätöksellä puututaan vanhojen osakehuoneistojen hallintaoikeuteen tai lisätään vanhan osakkaan maksuvelvollisuutta, vaaditaan lisäksi osakkaiden suostumuksia (AOYL 6:35 ja 37 §).

Ensirakentamisvaiheen jälkeen asunto-osakeyhtiö saa ottaa osakehuoneistojen lisärakentamiseen liittyvää liiketoimintariskiä vain kaikkien osakkaiden suostumuksella. Lain esitöiden mukaan uusien huoneistojen rakentamiseen vastikerahoituksella vaaditaan kaikkien osakkaiden suostumus riippumatta siitä, jäävätkö huoneistot yhtiölle vuokrauskäyttöön vai onko ne tarkoitus luovuttaa myöhemmin edelleen osakehuoneistoiksi (HE s. 51).¹⁶ Tällaisia riskipitoisia hankkeita voidaan toteuttaa enemmistöpäätöksillä¹⁷ siten, että liiketoimintariskin kantaa jokin muu taho, kuten rakennusliike tai sijoittaja.

Peruskorjaukseen ja muutostyöhön verrattuna lisärakentamisen erityiset riskit liittyvät ainakin uusien rakennusten ja huoneistojen suunnitteluun, kaavoitukseen ja rakennuslupaun, osakehuoneistojen rakentamisaikaiseen rahoitukseen, hinnoitteluun (myyntihinta ja vastikeperusteet) ja myyntiin. Lisärakentamisen suunnittelun ja toteutuksen riskit ovat samoja kuin uusivassa peruskorjauksessa ja muutostyössä. Purkavan lisärakentamistyön riskit sen sijaan voivat olla paremmin ennakoitavissa ja hallittavissa kuin

¹⁶ Lakia tulkitaan niin, että perustamisvaiheen yhtiöjärjestyksestä ilmenevän toiminnan liiketoimintariskin ottamiseen ei tarvita kaikkien osakkaiden suostumusta, koska osakkeiden merkitsijöiden ja ostajien katsotaan hyväksyneen tällaisen riskin ottamista koskevien päätösten tekemisen yleensä enemmistö- tai määräenemmistöpäätöksillä. Sama koskee toimintaa, jonka osakkeen ostaja on hyväksynyt muulla tavalla, esim. osakehuoneiston kauppakirjassa (riippuen asiasta – ks. Jauhiainen ym. 2013, s. 26).

¹⁷ Furuhejmin ym. mukaan (2015, s. 45), jos hanke toteutetaan myymällä osa rakentamattomasta kiinteistöstä, riittää yleensä tavallinen enemmistöpäätös ja jos hanke toteutetaan rakentamalla yhtiölle uusia osakehuoneistoja, samassa yhteydessä on muutettava yhtiöjärjestyksen huoneistose-litelmaa, mihin vaaditaan 2/3:n määräenemmistöpäätös

esimerkiksi rakennettaessa uusia osakehuoneistoja rakennetaan vanhaan rakennukseen (ullakkoasunnot ja katutaso ja kellarien liiketilat).¹⁸

2.8.1.3 Purkava uusrakentaminen, yhdenvertaisuusperiaate ja yhtiövastike

AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan vastikerahoitteiseen peruskorjaukseen ja -parannukseen lähtökohtaisesti siten, että kaikki osakehuoneistot korjataan alkupe-
räiseen tasoon, toimenpiteen toteutusajankohdan perustasoon tai muuhun ajankohdan
tavanomaiseen tasoon. Samalla yhtiö vastaa peruskorjauksen ja -parannuksen vuoksi
poistettujen tai vaurioituneiden osakehuoneiston sisäpintojen, kalusteiden ja laitteiden
ennallistamisesta taloyhtiön perustasoon (AOYL 4:2.2–3 §). Osakas vastaa itse vii-
meksi mainituista ennallistamiskuluista siltä osin kuin ne ylittävät taloyhtiön perustason
ja merkittävistä ylimääräisistä purkukuluista (KKO 2003:80). Esimerkiksi taloyhtiön
LVIS-korjauksia silmällä pitäen osakkaan on huoneistonsa tason parannusta harkites-
saan tai tavanomaista tasoa paremmin varusteltua huoneistoa hankkiessaan otettava
huomioon, että myöhemmin yhtiön peruskorjauksen yhteydessä pinnat, rakenteet ja
laitteet korjataan lähtökohtaisesti vain perustasoon yhtiön kustannuksella.

Toisaalta osakkaalla on AOYL:n päätösvaatimusten perusteella oikeus olettaa, että
huoneiston muissa osissa korkeampi taso säilyy taloyhtiön remonteissa ja että huoneis-
ton korkeampaan tasoon perustuva arvonnaisa (verrattuna perustasoisen tai sitä huo-
nommin pidetyn muuten samanlaisen huoneiston arvoon) kuuluu hänelle.¹⁹ Jos perus-
korjaus ja -parannus toteutetaan purkamalla vanha rakennus ja rakentamalla uusi tai
uusia rakennuksia uusin osakehuoneistoin, huoneistojaan hyvin kunnossapitäneet ja
kehittäneet osakkaat voivat menettää aikaansaamansa lisäarvon ja vastaavasti huo-
neistonsa kunnossapidon laiminlyöneet osakkaat hyötyvät uuden huoneiston ajantasai-
sista pinnoitteista ja varustuksesta. Viimeksi sanottu ei kannusta osakkaita pitämään
hyvää huolta ja parantamaan huoneistojen tasoa vanhoissa, suuria peruskorjauksia
odottavissa yhtiöissä.

Lisäksi osakkaat nykyisin olettavat, että yhtiön kulut peruskorjauksista ja -parannuk-
sista jaetaan heidän kesken yhtiöjärjestyksen yhtiövastikeperusteiden mukaisesti, jol-
loin suurempien osakehuoneistojen omistajat nykyisin käytännössä vastaavat pienem-
pien huoneistojen omistajiin verrattuna suuremmasta osasta esimerkiksi rakennuksen

¹⁸ Vanhan korjaamisessa ja täydentämisessä voi tulla enemmän yllätyksiä kuin rakennettaessa kokonaan uutta. Esimerkiksi vanhojen tilojen piirustuksista poikkeavat toteutukset ja rakennesuunnittelun puutteet, kosteus- ym. vauriot, jotka ilmenevät vasta pintoja purettaessa.

¹⁹ Nämä seikat helpottavat osakehuoneiston sisäosien kehittämistä kunkin osakkaan tarpeiden mukaisesti siten, että osakkaan toimista aiheutuva mahdollinen arvonnousukin tulee hänen hyväkseen.

ulkovaipan, katon ja perustusten korjauskuluista sekä yhtiön LVIS-peruskorjauksissa ja -parannuksissa omasta huoneistostaan aiheutuvien taloyhtiön remonttikulujen lisäksi osan pienempiin osakehuoneistoihin kohdistuvista yhtiön kuluista.²⁰ Lisäksi osakkaat voivat olettaa, että perusparannuksena tehtävän hissien jälkiasennuksen kulut jaetaan yhtiövastikeperusteen ja huoneiston sijaintikerroksen mukaisesti niin, että ylempien kerrosten huoneistojen omistajat vastaavat suuremmasta osasta kuluja kuin alempien kerrosten huoneistojen omistajat.²¹

Käytännössä yksilölliset ominaisuudet vaikuttavat olennaisesti saman taloyhtiön osakehuoneistojen käypiin arvoihin. Tällaisia ominaisuuksia ovat esimerkiksi huoneiston sijainti rakennuksessa, huoneiston ja huoneiden käyttötarkoitukset, muoto, pinta-ala, tilavuus, kunto, varustelu, muokattavuus (pohja) sekä ikkunat (erit. niiden suunta ja näkymät). Käytännössä osakas on voinut luottaa siihen, että näitä huoneiston ominaisuuksia ei lähtökohtaisesti voida muuttaa ilman hänen suostumustaan. Vain ikkunoiden laadusta ja näkymiin vaikuttavasta kiinteistön käytöstä enemmistö voi päättää tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla rakentamista koskevien viranomaisvaatimusten ja yhdenvertaisuusperiaatteen rajoissa.²² Näkymät tietenkin muuttuvat myös sen mukaan, miten ympäristön muut kiinteistöt ja niiden käyttö muuttuvat. Toisaalta yhdenvertaisuusperiaate ja hallintaoikeus eivät lähtökohtaisesti oikeuta osakasta estämään lisäkerrosten, -porrashuoneiden tai -rakennusten rakentamista.

²⁰ LVIS-remonttien kulujako osakkaiden kesken johtuu siitä, että yleensä kaikissa osakehuoneistoissa on taloyhtiön kunnossapitovastuulla lähes sama määrä märkätiloja, käyttövesipisteitä ja viemäreitä, joita koskevat taloyhtiön kulut jakautuvat osakkaiden maksettavaksi yhtiöjärjestyksen yhtiövastikeperusteen eli yleensä huoneiston lattia-alojen tai osakemäärien suhteessa. Kulujako selettää osittain pienten huoneistojen suhteessa korkeampaan hintaa verrattuna saman taloyhtiön isoihin huoneistoihin.

²¹ Esim. hissien jälkiasennuksen kulut jakautuvat 4 kerroksisessa kerrostalossa siten, että ylimmän kerroksen huoneistot vastaavat ½:sta ja alimman kerroksen huoneistot 1/8:sta taloyhtiön rakennuskuluista.

²² Yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamista uusien, näköaloja muuttavien rakennusten rakentamiseen on käsitelty AOYL:n esitoissa kiinteistön osan luovuttamisen osalta seuraavasti: "Sisällön osalta yksittäinen osakkeenomistaja voisi moittia päätöstä lähinnä [AOYL 6:37 §:n 2] momentissa mainittujen erityisten edellytysten tai yhdenvertaisuusperiaatteen sivuuttamisen perusteella. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi silloin, kun luovutettavalle alueelle voidaan rakentaa rakennus, joka peittää vain jonkin osakehuoneiston näköalaa tai uudisrakennus tulisi muuten hyvin lähelle jotakin osakehuoneistoa. Viimeksi mainitussa tapauksessa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen voi edellyttää, että luovutukseen saadaan kyseisen osakkeenomistajan suostumus."

Yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla osakas voi myös luottaa siihen, että yhtiön vastike- ja muita varoja ei käytetä vain joidenkin osakehuoneistojen arvoa lisääviin parannuksiin, kuten hissien asentamiseen muihin porrashuoneisiin talossa, jossa hissi on aiemmin ollut vain osassa porrashuoneista.

Jos peruskorjaus ja -parannus toteutetaan purkamalla vanha rakennus ja rakentamalla uusi tai uusia rakennuksia uusin osakehuoneistoin, yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista on, että yhtiön vanhoille osakkaille tulevien osakehuoneistojen arvot vastaavat vähintään vanhojen osakehuoneistojen arvoja ja uusien osakehuoneistojen arvot ovat keskenään samassa suhteessa kuin vanhojen osakehuoneistojen arvot (HE s. 55). Näin toimittaessa yhdenvertaisuusperiaate ei rajoita hissien rakentamista yhtiön varoin kaikkiin uusien rakennusten porrashuoneisiin vaikka puretuissa vanhoissa rakennuksissa olisi ollut hissittömiä porrashuoneita.²³ Käytännössä vanhojen ja uusien osakehuoneistojen arvojen määrittelyyn tarvitaan ulkopuolista riippumatonta asiantuntemusta.

Yhdenvertaisuusperiaate on otettava huomioon myös vanhojen rakennusten ja huoneistojen purkamisen ja uusien rakennusten rakentamisen ja huoneistojen luovutuksen aikatauluissa siten, että osakkaille koituvat haitat, kuten huoneiston käyttömahdollisuuden tilapäinen menetys, ovat mahdollisimman samanlaisia kaikille vanhoille osakkaille. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista on myös, että hankkeen rahoittamiseksi osakkailta yhtiökokouksen päätöksen perusteella perittäviin maksuihin on sovellettava yhtiövastikeperusteita. Jos osan osakkaista kanssa sovitaan vanhan asunnon sijaan tuleva arvokkaammasta tai vähemmän arvokkaasta osakehuoneistosta, yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista on soveltaa hinnaneron määrittelyyn samoja periaatteita kaikkien vanhojen osakkaiden kohdalla. Jos vaihtoon halukkaita on enemmän kuin tarjolla olevia haluttuja huoneistoja, yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista on arpoa tällaiset huoneistot niistä kiinnostuneiden kesken.²⁴

²³ Arvojen erotus voidaan hyvittää muille osakkaille parempipilaatusina huoneistoina (esim. pinta-ala, varustelu), rahasuorituksena tai uusien osakehuoneistojen saamiseen liittyvän maksuvelvollisuuden alennuksena. Se seikka, että peruskorjaus- tai perusparannustavaksi valitaan purkaminen ja uusrakentaminen vanhan korjaamisen ja täydentämisen sijasta ja vaihtoehtoinen sovelletaan erilaisia viranomais määräyksiä (esim. uutta 4 kerroksista rakennusta ei saa rakentaa ilman hissejä) ei estä yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamista osakkaiden kesken samalla tavalla yhtiön varojen käytön osalta.

²⁴ Purkavan lisärakentamisen edellyttämän määränemmistön saavuttamiseksi tarpeellisenä keinona on esitetty, että osakkaat voisivat hankkeen yhteydessä vaihtaa osakehuoneistonsa (suhteessa) arvokkaampaan tai vähemmän arvokkaaseen osakehuoneistoon uusissa rakennuksissa. Tällöin yhtiö perii suhteellisesti arvokkaamman huoneiston haluavalta ja saavalta osakkaalta lisähintaa. Jos kaikki osakkaat saavat samassa suhteessa aiempaa arvokkaan huoneiston, lisähintaa

AOYL:ssa ei ole erityissäännöksiä siitä, miten lisärakentamisen, kiinteistön tai sen osan, rakennusoikeuden tai yhtiön muiden varojen luovutusvoittoa voidaan käyttää osakehuoneistojen arvoa ja käytettävyyttä lisäävällä tavalla. Tällaisenkin yhtiön päätöksen yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisuutta arvioidaan sen perusteella, miten toimenpide vaikuttaa osakkaiden osakkeiden eli näiden hallinnassa olevien osakehuoneistojen arvoon (HE s. 55). Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi yhtiön varojen käytön tulee lisätä osakkeiden (osakehuoneistojen) arvoa niiden aiempien arvojen suhteessa (periaatteessa pois lukien osakkaiden tekemien muutostöiden arvot).

2.8.1.4 Purkava uusrakentaminen ja osakkeenomistajan hallintaoikeus

Enemmistö voi päättää peruskorjauksesta ja -parannuksesta ilman osakkaan suostumusta vain siten, että sillä ei puututa osakehuoneistojen hallintaoikeuteen tai että vähäinen hallintaoikeuden heikennys (esim. pinta-asennetut putket ja kanavat) toteutetaan yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti.

Käytännössä peruskorjauksen ja -parannuksen laajuudesta ja toteutustavasta riippuen osakehuoneistojen hallintaoikeuden kannalta olennainen huoneistojen käyttö voi estyä pidemmäksikin ajaksi eikä aikaa ole erityisesti rajoitettu laissa. Peruskorjauksesta aiheutuvan ajallisen käyttörajoituksen minimointia puoltavat asunto-osakeyhtiön tarkoitus, hallintaoikeuden suoja, yhdenvertaisuusperiaate ja taloyhtiön isännöitsijän ja hallituksen yleiset velvollisuudet. Toisaalta käyttörajoituksen kesto riippuu olennaisesti yhtiökokouksen päätöksen (talousarvio mukaan lukien) ehdoista peruskorjauksen toteutukselle (toteutustapa, hinta). Edellä osakehuoneiston hallintaoikeuteen puuttumisesta sanottu koskee myös perusparannusta.

Hallintaoikeuden muuttamista koskevan suostumusvaatimuksen vuoksi osakas voi luottaa myös siihen, että hänen suostumuksensa vaaditaan osakehuoneiston hallintaoikeutta vähentäviin tai osakkaan maksuvelvollisuutta lisääviin muutoksiin, jotka voivat esim. heikentää/hävittää perustason ylittävät osakkaan tekemät muutokset muutoin kuin yhtiön kunnossapitotyön yhteydessä (lähinnä yhtiön LVIS-remontin yhteydessä).

AOYL:ssa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamista arvioidaan osakehuoneistojen hallinnan osalta sen perusteella, miten yhtiön päätös vaikuttaa kunkin osakeryhmän

ei peritä. Toisaalta yhtiö maksaa/hyvittää (suhteessa) edullisemman (pienempi tai muuten suhteessa vähemmän arvokas sijainnin, näkymän tms. vuoksi) huoneiston haluavalle ja saavalle osakkaalle hinnanerotusta vastaavan korvauksen.

huoneistoselitelmän ja muiden yhtiöjärjestysmääräysten perusteella tuottamien oikeuksien arvoon²⁵ ja sillä oletuksella, että yhtiökokous voi enemmistöpäätöksillä toteuttaa ja vastikerahoittaa vain AOYL:n kriteerit täyttäviä kunnossapito- ja muutoshankkeita.

Käytännössä hallintaoikeuden muuttamista koskevan suostumusvaatimuksen perusteella osakkaat olettavat, että huoneistojen sijaintia yhtiön rakennuksessa ei voida muuttaa ilman osakkaan suostumustaan silloinkaan, kun vanhan huoneiston tilalle tuleva uusi osakehuoneisto on vähintään samanarvoinen kuin vanha huoneisto ja uuden huoneiston ominaisuudet vastaisivat vähintään vanhaa huoneistoa. Tässä mielessä suostumusvaatimus suojaa myös sellaisia osakkaan henkilökohtaisiin tarpeisiin ja mieltymyksiin liittyviä osakehuoneiston käytettävyyden piirteitä, jotka eivät vaikuta osakehuoneistoon yleiseen markkina-arvoon tavalla, joka otetaan huomioon yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen arvioinnissa. Tällaisia osakkaan henkilökohtaisesti keskimääräistä enemmän arvostamia seikkoja voivat olla esimerkiksi vähäisemmät asumisäänet muista huoneistoista (vähemmän rajapintoja toisiin huoneistoihin, porrashuoneeseen) ja tietynlaiset näkymät ja tietynlainen luonnonvalo sekä osakkaan omien mieltymystensä mukaisesti tekemät esteettiset ym. muutokset huoneistossa.²⁶ Toisaalta yhtiökäytännössä määräenemmistöpäätöksellä (yhtiöjärjestyksen muutos) on voitu päättää esimerkiksi ullakkorakentamisesta vastoin yksittäisten vanhan ylimmän asuinkerroksen osakkaiden kantaa sillä seurauksella, että heidän yläpuolelleen on tullut uusia osakehuoneistoja. Yksittäisellä osakkaalla ei siten ole hallintaoikeutensa perusteella kaavamaista oikeutta vastustaa huoneistonsa rajoittuvaa uuden rakentamista, vaikka se voisi hänen mielestään vaikuttaa hänen huoneistonsa käyttöön.²⁷

Voimassa olevassa laissa, sen esitöissä, oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa ei käsitellä hallintaoikeuden kannalta uuden rakennuksen ja osakehuoneiston rakentamista vanhan tilalle. Näissä oikeuslähteissä hallintaoikeuden sääntelyä ei arvioida edes niissä tilanteissa, joissa rakennus tai huoneisto on tuhoutunut.

²⁵ Vrt. OYL, jossa lähtökohtana on etujen ja velvollisuuksien jakautuminen kunkin osakkaan omistamien osakkeiden lukumäärien suhteessa ja jossa hyväksytään erilainen kohtelu vain erilaisille osakkeille. AOYL:ssa kukin osakeryhmä voi rinnastua tässä mielessä osakelajiin.

²⁶ Nykyisen asunto-osakeyhtiölain esitöiden mukaan tavoitteena oli mm. osakkaiden itsemääräämisoikeuden selventäminen ja asumiskulujen ennakoitavuuden parantaminen (HE s.1).

²⁷ Esimerkiksi ullakkorakentamisen osalta suostumusvaatimuksen soveltamisen edellytyksiä arvioitaessa otetaan huomioon uusrakentamisen vaikutus vanhan osakehuoneiston hallintaoikeuteen, käytettävyyteen ja huoneistosta osakkaalle aiheutuviin kuluihin. Osakas voi moittia päätöstä yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla, jos ullakkorakentaminen alentaa hänen huoneistonsa arvoa. Näin ollen esimerkiksi ullakkorakentamisen toteutus olemassa olevan ulkovaipan ja vesikaton sisä- tai ulkopuolella ei lähtökohtaisesti edellytä ylimmän kerroksen osakkaan suostumusta (ks. Furuholm, Asunto-osakeyhtiölaki 2. osa s.176–177).

2.8.1.5 Päätöksenteko uusrakentamisesta peruskorjauksena ja lisärakentamisena

Osakekannan luovutus. Jos uusrakentaminen toteutetaan niin, että kaikki osakkaat luovuttavat osakkeensa rakennusliikkeelle, sijoittajalle tai muulle ulkopuoliselle, yhtiön kokonaan omistava taho voi yksin päättää kaikista purkamiseen ja uusrakentamiseen liittyvistä asioista.

Kiinteistön tai rakennuksen luovutus. Jos osakekanta ei luovuteta, tämän on käytännössä katsottu yleensä edellyttävän yhtiön kiinteistön ja rakennuksen tai niiden osan luovuttamista hankkeeseen liittyvän liiketoimintariskin ja rahoituksen hallitsemiseksi siten, ettei taloyhtiö vastaa riskistä. Peruskorjauksen ja -parannuksen osalta AOYL:stä ei kuitenkaan seuraa näin kaavamaisista velvollisuuksista riskin rajaamiseen.

Yhtiön hallitseman kiinteistön tai rakennuksen luovutukseen vaaditaan yhtiön kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös, jos luovutettavissa tiloissa on osakehuoneistoja tai luovutus vaikuttaa olennaisesti vanhojen osakkaiden huoneistojen käyttämiseen tai käyttökustannuksiin. Kaikkien osakkaiden suostumus vaaditaan siinäkin tapauksessa, että em. vaikutukset koskevat vain osaa vanhojen osakkaiden osakehuoneistoista (AOYL 6:37.1–2 §), joten suostumusvaatimus koskee myös osittain purkavaa lisärakentamista. Kiinteistön ja rakennuksen luovutusta koskevissa AOYL:n päätösvaatimuksissa ei ole otettu huomioon sellaista vaihtoehtoa, jossa luovutus on tilapäinen ja tarpeen peruskorjausten ja -parannusten toteuttamiseksi uusrakentamisena ja lisärakentamisella rahoittain.

Jos rakentamattoman kiinteistön osan ja muita kuin osakashallinnassa olevia tiloja sisältävän rakennuksen luovutuksella ei ole edellä mainittuja vaikutuksia vanhoihin osakehuoneistoihin, niiden käyttämiseen ja käyttökustannuksiin, taloyhtiö voi yleensä päättää luovutuksesta tavallisella enemmistöpäätöksellä (AOYL 6:37.2 §).

Jos yhtiön rakennus tai huoneisto on tuhoutunut tai muuten niin huonossa kunnossa, että rakennuksen korjaamisen tai uudelleen rakentamisen kustannukset ylittävät korjattavien tai uudelleen rakennettavien huoneistojen käyvän arvon, yhtiön päätökseen luovutuksesta riittää niiden osakkaiden kannatus, joilla on 4/5 osa yhtiön kaikista osakeista. Yksimielisyysvaatimuksen sivuuttamisen perusteena on se, että yhtiön toiminnan jatkamisesta aiheutuisi tällöin huomattavaa vahinkoa osakkaille (AOYL 6:37.3 §). Tämä päätösvaatimus voi käytännössä tulla sovellettavaksi yleensä vain sellaisilla taantuvilla alueilla, joilla ei ole enää markkinaehtoisia kysyntää vastaaville nykyiset viiranomaisvaatimukset täyttävälle taloyhtiötaloille ja osakehuoneistoille. Yhtiön hallitseman kiinteistön tai rakennuksen luovuttaminen johtaa käytännössä yhtiön purkamiseen selvitystilamenettelyn kautta (AOYL 22 luku), jos yhtiölle ei hankita tilalle sen tarkoituk-

sen toteuttamiseksi tarvittavaa uutta rakennusta tai rakennuksia. Purkamisen yhteydessä osakkailla on oikeus saada osakkeilleen tuleva osuus yhtiön netto-omaisuudesta, jos yhtiöjärjestyksestä ei johdu muuta. Tämä on syytä ottaa huomioon kiinteistön ja rakennuksen myynnistä päätettäessä. Tältä osin AOYL:ssa ei ole otettu huomioon yhtiön perustamisen ja rakentamisen jälkeistä asumistarpeiden ja -vaatimusten sekä asutuskysynnän muutosta, joiden vuoksi samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista harkita rakennuksen ja huoneistojen tason nostamista ja koko hankkeen rahoittamista tarjolla olevalla lisärakentamismahdollisuudella. Viimeksi sanotun suuntainen osakkaiden hyötyjen ja haittojen kokonaisarviointi voidaan AOYL:n mukaan ottaa huomioon vain tuomioistuimen päätöksellä tietyin edellytyksin taloyhtiöiden sulautumisessa, jota kannattaneilla on 4/5 sulautuvan yhtiön kaikista osakkeista (AOYL 6:37.4 §).²⁸

Yhtiö rakennuttajana. Jos osakekantaa ei luovuteta ja taloyhtiö toteuttaa itse purkamisen ja uusrakentamisen, vanhoille osakkailla tulevien entisiä rakennuksia ja huoneistoja vastaavien ja enintään ajankohdan tavanomaiseen tasoon rakennettavien uusien huoneistojen rakentaminen voi olosuhteista riippuen olla peruskorjausta ja perusparannusta, johon riittäisi periaatteessa yhtiökokouksen tavallinen enemmistöpäätös edellyttäen, että edellä 2.8 kohdassa mainitut yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseen ja hallinto-oikeuden säilyttämiseen liittyvät vaatimukset täytetään. Koska osakkaalla on oikeus olettaa hallinto-oikeuden suojaavan myös hänen henkilökohtaisia mieltymyksiään täyttäviä huoneiston ominaisuuksia, enemmistöpäätöksellä ei kuitenkaan yleensä voida toteuttaa järjestelyä, jossa osakkaat saavat vanhojen huoneistojensa sijaan uudet huoneistot uusista rakennuksista.

Lisärakentaminen voidaan toteuttaa osakeannilla siten, että osakkeiden merkitsijät tai muut sijoittajat vastaavat lisärakentamiseen liittyvistä riskeistä esimerkiksi vastaavalla tavalla kuin ullakkorakentamisessa. Kun kiinteistön tai rakennuksen osa luovutetaan lisärakentamista varten, voidaan myös perustaa uusi asunto-osakeyhtiö, jolle luovutettavalle kiinteistön osalle uusi rakennus ja uudet osakehuoneistot rakennetaan ja jonka osakkeet merkitsevät tai ostavat muut tahot kuin vanha taloyhtiö.

Käytännössä osittain purkava uusrakentaminen voi olla tarkoituksenmukaista toteuttaa siten, että lisärakennusta varten perustetaan toinen uusi asunto-osakeyhtiö, jolle luovutetaan osa kiinteistöstä. Järjestely selventää kustannusten ja kunnossapitovastuun jakoa ja helpottaa "vanhaa" ja "uutta" rakennuksen osaa koskevaa päätöksentekoa ja johtamista verrattuna ratkaisuun, jossa vanhalla yhtiöllä olisi hankkeen jälkeen sekä

²⁸ Lain esitöiden mukaan tuomioistuin voi oikeuttaa 4/5 määräenemmistöllä päätetyn sulautumisen, johon osallistuvat taloyhtiöt ovat samalla alueella, samalla tavalla rakennettuja ja saman tasoissa kunnossa ja sulautumisen edut ilmenevät lähinnä hallinto- ja hoitokuluissa saavutettavina säästöinä (HE s. 151).

vuosikymmeniä vanha rakennus ja uusi rakennus, joiden kunnossapito- ja käyttökulut poikkeavat olennaisesti toisistaan. Taloyhtiöillä voi olla yhteisiä tiloja (esim. vanhan taloyhtiön autopaikat ym.) ja kummallakin taloyhtiöllä voi olla sama isännöitsijä ja huolto. Näillä järjestelyillä säästetään taloyhtiön hallintokuluissa ja mahdollistetaan suuremman kerrosalan saaminen osakehuoneistoiksi. Toisaalta kustannusten ja kunnossapitovastuun jakoon voidaan uuden yhtiön perustamisen lisäksi vaikuttaa myös yhtiöjärjestysmääräyksin.²⁹

Äänileikkurin soveltaminen. Yleensä osakeryhmän jokainen osake tuottaa yhden äänen kaikissa yhtiökokouksessa käsiteltävissä asioissa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että jokainen osakeryhmä tuottaa yhden äänen. Yleensä osakas voi kuitenkin omistussuutensa suuruudesta riippumatta käyttää enintään viidesosaa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin (AOYL 6:13 §, ns. äänileikkuri). Äänileikkurin tavoitteena on edistää sitä, että yhtiökokouksen enemmistöpäätökset tarkoituksenmukaisuuskysymyksissä olisivat kaikkien osakkaiden yhteisten etujen mukaisia. Käytännössä vaikeasti ennakoitavissa olevia osakkaiden välisiä intressiristiriitoja voi syntyä esimerkiksi, kun yksittäisen sijoittajan omistuksessa on suuri osa huoneistoja samasta yhtiöstä.

Purkavan uusrakentamismahdollisuuden lähestyminen voi johtaa sijoittajien kiinnostuksen lisääntymiseen esimerkiksi siten, että nämä hankkivat riskinsä rajoittamiseksi yhtiön osakkeita sellaisin ehdoin, että kaupat toteutuvat, jos sijoittajan omistussuus ylittää purkavan lisärakentamisen toteuttamiseen vaadittavan enemmistön yhtiökokouksessa tai mahdollistaa loppujen osakkeiden lunastamisen. Vähintään 10 osakehuoneiston yhtiössä äänileikkurilla on yleensä merkitystä äänestyksissä vain, jos yhtiössä on huomattavan osan huoneistoista omistava sijoittajaosakas.

2.8.1.6 Yhtiökokouskutsu ja -aineistovaatimukset

Yhtiökokouskutsussa on AOYL:n mukaan mainittava yhtiön nimi, koollekutsuja, kokousaika ja -paikka ja kokouksessa käsiteltävät asiat sekä, missä ja milloin yhtiökokousasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävänä. Jos kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen muuttamista, kutsussa on mainittava muutoksen pääasiallinen sisältö. Lisäksi mm. suunnatusta osakeannista ja omien osakkeiden suunnatusta hankkimisesta päättäminen edellyttää sitä, että asiasta mainitaan kokouskutsussa (AOYL 6:19 §). Kokouskutsu

²⁹ Voimassa olevan AOYL:n nojalla toteutettujen lisärakentamishankkeiden yhteydessä (esim. ullakkorakentaminen, lisärakentaminen tyhjälle tontin osalle) uusien ja vanhojen rakennusten osalta yhtiön kunnossapitovastuu eriytetään yhtiöjärjestysmääräyksin.

on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan pidentää lyhyempää määräaikaa ja lyhentää pidempää määräaikaa (AOYL 6:20 §).

Hallituksen päätösehdotukset sekä viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus on vähintään kahden viikon ajan ennen yhtiökokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa. Nämä asiakirjat on myös viivytystä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka niitä pyytää. Lähettamisestä saa periä hallituksen vahvistaman kohtuullisen maksun. Asiakirjat on lisäksi asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa (AOYL 6:22.1 §).

Yhtiökokousasiakirjoja koskevien yleisten säännösten lisäksi laissa säädetään erikseen tietovaatimuksista päätettäessä mm. osakeannista, optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta (ks. AOYL 6:22.2 §), sulautumisesta (AOYL 19:11 §) tai jakautumisesta (AOYL 20:11 §).

Osakehuoneiston käyttötarkoituksen, hallinto-oikeuden muuttamisen ja osakkaan maksuvelvollisuuden muuttamista tai rakennetun kiinteistön osan luovuttamista koskevien yhtiökokouksen päätösten osalta AOYL:ssa ei ole erityisiä tietovaatimuksia, koska tällaiseen päätökseen vaaditaan aina kyseisten osakkaiden suostumusta, jolloin jokainen heistä voi vaatia kaikki tarpeelliseksi katsomansa tiedot ennen päätöksentekoa. Samasta syystä viimeksi mainittujen päätösten osalta ei ole ollut tarvetta säätää tavallista pidemmästä kutsuajasta eikä tarvetta vaatia, että kutsu olisi aina toimitettava suoraan osakkaalle (esim. yhtiöjärjestyksessä määrätystä poiketen).

Kunnossapitoa ja uudistuksia, toiminnan tai yhtiömuodon muuttamista tai lopettamista taikka yhtiön omaisuuden luovuttamista koskevan päätöksenteon osalta laissa ei ole kokouskutsun sisältöä tai ajankohtaa eikä kokousasiakirjoja koskevia erityisvaatimuksia.

2.8.1.7 Osakkeenomistajan oikeussuojakeinot

Voimassa olevassa laissa osakkaan oikeussuoja perustuu moiteoikeuteen (AOYL 23:1–3 § yhtiökokouksen päätöksen moittimisesta ja mitättömyydestä sekä mitättömään yhtiökokouksen päätökseen rinnastuvasta hallituksen päätöksestä), vahingonkorvaussääntelyyn (AOYL 24 luku) sekä tiettyjä yhtiökokouksen päätöksiä koskevaan suostumusvaatimukseen (AOYL 6:35.1 § ja 6:37 §) ja tuomioistuimen lupaan (AOYL 6:37.4 §)

Suostumusvaatimus on erittäin merkittävä purkavaa lisärakentamista koskevien taloyhtiön päätösten kannalta, koska vaatimusta käytännössä sovelletaan usein silloin, kun taloyhtiö itse toteuttaa tällaisen hankkeen tai taloyhtiö luovuttaa rakennetun kiinteistön

osan tällaiseen hankkeeseen. Suostumusvaatimuksen vuoksi AOYL:ssa ei ole ollut tarvetta säätää osakeyhtiölakia (jäljempänä myös OYL) vastaavasti vähemmistöosakkaiden oikeudesta vaatia lunastusta tietyissä tilanteissa (ks. esim. OYL:n sulautumis- ja jakautumispäätökset ja lunastusoikeus).

2.8.2 Asuntokauppalaki ja ryhmärakennuttamislaki

Asuntokauppalaissa säädetään asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kaupasta, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa sekä eräistä muista asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyvistä oikeussuhteista. Ryhmärakennuttamislainsäädännössä (190/2015) ryhmärakennuttamisella tarkoitetaan rakennuttamista, jossa ryhmä henkilöitä ryhtyy yhdessä rakennuttamaan uudisrakennusta tai uudisrakennuksia taikka korjauttamaan tai muuttamaan rakennusta tai rakennuksia uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla pääasiallisena tarkoituksena hankkia ryhmään kuuluville tai näiden perheenjäsenille esimerkiksi asunto-osakeyhtiömuodossa hallitut asunnot (1 §). Laissa säädetään mm. ryhmärakennuttamishankkeen markkinoinnissa annettavista tiedoista (5 §), osallistumismaksusta ja sen käyttämisestä ja palauttamisesta (6–7 §), hanketta mahdollisesti vetävästä ryhmärakennuttamiskonsultista (3 ja 8–16 §), muusta kuin asuntoyhteisömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta (17–19 §) sekä asumisyhteisömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta (20–34 §).

Valmistelun yhteydessä on esitetty, että purkavan lisärakentamisen sääntelyyn voitaisiin ottaa mallia ryhmärakennuttamislainsäädännöstä ja asuntokauppalainsäädännöstä. Kumpikaan näistä laeista ei sisällä sellaisia asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa ja/tai asunto-osakkeenomistajan oikeussuojaa koskevia säännöksiä, jotka sopisivat sellaisenaan purkavan lisärakentamisen päätöksentekoa koskevien säännösten malleiksi. Toisaalta näissä laeissa säädetyistä asunnon ostajalle ja ryhmärakennuttamissopimuksen tekijälle annettavista tiedoista ainakin osa on sellaisia, joilla on merkitystä myös purkavan lisärakentamisen hankkeen päätöksenteossa. Sen lisäksi, että asuntokauppalainsäädännössä ja ryhmärakennuttamislainsäädännössä voidaan hakea mallia purkavaa uusrakentamista koskeviin säännöksiin, voivat nämä lait hankkeen organisointitavasta riippuen tulla sovellettavaksi myös purkavan lisärakentamisen hankkeen toteutukseen.

Ryhmärakentamisen muodossa toteuttavassa hankkeessa vanhojen ja uusien osakkaiden tarpeet tiedonsaannin, päätöksenteon ja muun osallistumisen, vastuiden ja peräänkymismahdollisuuksien osalta vastaavat tai ovat pitkälti samansuuntaisia kuin ryhmärakennuttamislainsäädännössä säännellyissä asunto-yhteisömuodossa toteutettavissa hankkeissa. Myös muulla tavalla toteuttavassa purkavassa lisärakentamisessa vanhojen osakkai-

den tiedontarpeet voivat olla ainakin osin samanlaisia kuin ryhmärakentamisessa. Tällaiset tarpeet voivat liittyä esimerkiksi hankkeen käynnistämistä, suunnittelua ja toteutusta koskevaan päätöksentekoon ja toteutuksen seurantaan.

Markkinoitaessa ryhmärakennuttamishanketta ennen rakentamisvaiheen päättymistä markkinoinnista on käytävä ilmi (ryhmärakennuttamislain 5 §):

- 1) se, että kyse on ryhmärakennuttamisesta rakennuttamiseen sisältyvine riskeineen eikä asunnon ostamisesta;
- 2) rakennuttamiseen suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala, hallintaperuste ja sijaintikunta sekä kaupunginosa tai muu rakennuspaikan sijaintia tarkemmin ilmaiseva tieto;
- 3) tiedot rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä rakennustyyppistä;
- 4) onko hanke tarkoitus toteuttaa asuntoyhteisömuodossa vai muulla tavalla;
- 5) missä vaiheessa hankkeeseen osallistuva ei voi enää seuraamuksitta vetäytyä hankkeesta;
- 6) tiedot mahdollisesta ryhmärakennuttajakonsultista ja tarjottavan konsulttipalvelun keskeisestä sisällöstä;
- 7) jos markkinointi sisältää tietoja suunnitelluista asunnoista ja niiden arvioituista hankintakustannuksista, mukaan lukien ryhmärakennuttajakonsultin palkkiosta, tieto siitä, mitä ilmoitetut kustannukset sisältävät ja mihin annetut tiedot perustuvat;
- 8) markkinoinnista vastaavan tahon nimi ja käyntiosoite;
- 9) jos suunniteltujen asuntojen valmiusasteen tai varustuksen on tarkoitus olla olennaisesti alempi kuin tavanomaisesti vastaavantyyppisten asuntojen;
- 10) hanketta koskevat muut olennaiset tiedot.

Ryhmärakennuttajakonsultin on asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä annettava perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkaille seuraavat tiedot (ryhmärakennuttamislain 21 §):

- 1) kyse on ryhmärakennuttamishankkeesta, jossa hankkeeseen osallistuvat toimivat asunto-osakeyhtiön perustajina ja perustettava asunto-osakeyhtiö toimii maankäyttö-

ja rakennuslaissa tarkoitettuna rakennushankkeeseen ryhtyvänä, sekä selvitys yhtiölle ja sen osakkaille hankkeeseen osallistumisesta aiheutuvista velvoitteista ja vastuista;

2) hankkeessa ei ole asuntokauppalaissa tarkoitettua perustajaosakasta, jolla olisi yhtiötä ja osakkaita kohtaan uuden asunnon myyjän vastuu ja jonka suorituskyvyttömyyden varalta olisi asetettu suorituskyvyttömyysvakuus, sekä selvitys tämän seikan vaikutuksesta yhtiön ja sen osakkaiden asemaan, jos rakennuksessa ilmenee myöhemmin rakennusvirheitä;

3) hankkeen käynnistämisen edellytykset;

4) rakennuttamiseen suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala ja sijaintikunta sekä kaupunginosa tai muu rakennuspaikan sijaintia tarkemmin ilmaiseva tieto sekä tiedot rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä rakennustyyppistä;

5) rakennuspaikan hallintaperuste ja, jos rakennuspaikan hallinta tulee perustumaan vuokrasopimukseen, vuokranantaja, vuokra-aika, vuokran suuruus ja vuokraoikeuden siirtoa koskevat rajoitukset;

6) rakennuspaikan käyttöä tai luovutusta koskevat rajoitukset ja rakennuspaikkaan kohdistuvat kiinnitykset sekä muut rasitukset ja rasitteet;

7) rakennusta ja rakentamistapaa koskevat alustavat suunnitelmat, mukaan lukien alustava rakennustapaselostus;

8) miten hankkeen toteuttamiseksi tehtävät urakka- ja muut hankintasopimukset on tarkoitus kilpailuttaa ja miten niistä päätetään;

9) hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ja kunkin asunnon arvioidut hankintakustannukset ilman lisä- ja muutostöitä sekä se, että osakkaan haluamien mahdollisten lisä- ja muutostöiden kustannukset tulevat näiden hankintakustannusten päälle;

10) miten osakkaan haluamat lisä- ja muutostyöt on tarkoitus kilpailuttaa, miten niistä päätetään ja miten kunnossapitovastuu näiden osalta määräytyy laki ja yhtiöjärjestysluonnos huomioon ottaen sekä se, onko osakkaalla oikeus itse suorittaa rakentamistöitä;

11) se, että osakkaan tulee varautua rahoituksessaan asunnon hankintakustannusten kohoamiseen ennakkotiedoissa ilmoitetusta;

12) 9 kohdassa tarkoitettuihin hankkeen kokonaiskustannuksiin perustuva suunnitelma yhtiön rahoituksesta jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin sekä osakkailta oman pääoman keräämiseksi perittävistä suorituksista ja niiden erääntymisestä;

13) miten osakkaille raportoidaan hankkeen etenemisestä ja toteutuneista kustannuksista;

14) selvitys osakkaan asemasta, jos hän ei kykene työttömyyden, avioeron tai muun odottamattoman seikan vuoksi selviytymään rakennuttamiseen liittyvistä maksuvelvoitteistaan taikka jos hän muusta syystä haluaa luopua osakkuudesta;

15) riski osakkaan lisämaksuvelvollisuudesta hankkeen loppuun saattamisen turvaamiseksi, jos joku toinen osakkaista ei selviydy maksuvelvoitteistaan;

16) kunkin asunnon arvioidut asumiskustannukset rakentamisvaiheen päättymistä seuraavalla ensimmäisellä tilikaudella;

17) hanketta koskevat muut olennaiset seikat.

Lisäksi perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkaille on annettava luonnos yhtiön perustamissopimukseksi, mukaan lukien yhtiöjärjestykseksi.

Ryhmärakennuttamislaissa säädetään lisäksi yhtiökokouksen päätöksenteosta rakentamisvaiheessa silloin, kun valmisteltavan urakka- tai hankintasopimuksen tekeminen aiheuttaisi ryhmärakennuttamissopimuksessa mainittujen suunniteltujen kokonaiskustannusten ylittymisen. Jos sopimuksen tekeminen merkitsee kokonaiskustannusten ylittymistä vähintään 10 prosentilla mutta enintään 15 prosentilla, päätös tehdään asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. Jos sopimuksen tekeminen merkitsee kokonaiskustannusten ylittymistä yli 15 prosentilla, sopimuksesta voidaan päättää vain kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. Toisaalta, jos kokonaiskustannusten ylittyminen johtuu seikasta, jota ei kohtuudella voida välttää tai voittoa, yhtiökokous voi päättää sopimuksesta asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistö päätöksellä.

Asuntokauppalain virhesäännöksiin mukaan asunnossa on virhe, jos myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle sellaisen asuntoa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Valtioneuvoston asetuksessa asuntojen markkinoinnissa annetuista tiedoista edellytetään, että myytävästä asunnosta lehti-ilmoituksessa, kuluttajille jaettavassa tai kuluttajien saatavilla olevassa mainoksessa taikka muulla vastaavalla tavalla ilmoitettaessa on ilmoituksesta käytävä ilmi ainakin:

- 1) asunnon tyyppi, kuten pientalo-, kerrostalo- tai vapaa-ajan asunto taikka rakentamaton maa-alue;
- 2) asunnon sijaintikunta sekä kylä, kaupunginosa tai muu asunnon sijaintia vastaavalla tavalla tarkemmin ilmaiseva tieto;
- 3) asumiskäyttöön myytävästä rakennuksesta ja huoneistosta asuintilojen pinta-ala ja huoneluku sekä rakentamattomasta maa-alueesta ja vapaa-ajan asunnosta maa-alueen pinta-ala;
- 4) suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon arvioitu valmistumisaika;
- 5) markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot.

Edellä mainitun lisäksi ilmoituksesta on käytävä ilmi asunnon myyntihinta sekä velaton hinta, jos se poikkeaa myyntihinnasta.

Kun kuluttajille annetaan tilaisuus tutustua asuntoon joko asunnossa tai muualla (esitely), nähtävänä on oltava esite asunnosta. Esitteessä on mainittava ainakin:

- 1) asunnon tyyppi, kuten pientalo-, kerrostalo- tai vapaa-ajan asunto taikka rakentamaton maa-alue;
- 2) onko myytävänä kiinteistö, kiinteistön määräosa tai määräala, vuokramaalla oleva rakennus, asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet, osaomistusasunto vai asumisoikeusasunto;
- 3) miten asunto vapautuu ostajan käyttöön tai mikä on asunnon arvioitu valmistumisaika;
- 4) asuinalueen kaavoitustilanne ja viranomainen, jolta voi saada siitä lisätietoja, jollei näiden mainitsemista voida asunnon sijainti huomioon ottaen pitää tarpeettomana;
- 5) keskeiset liikenneyhteydet ja alueen palvelut, jollei näiden mainitsemista asunnon sijainti huomioon ottaen voida pitää tarpeettomana;

6) hintatiedot ja suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon maksuaikataulu;

7) markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot.

Asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita myydessä esitteessä on lisäksi mainittava:

1) asunnon osoite ja kerrostaloasunnosta asuinkerros;

2) yhteisön nimi ja myytävänä olevien osakkeiden tai osuuksien numerot tai muut yksilöintitiedot;

3) isännöitsijän tai muun vastaavassa asemassa olevan henkilön nimi ja yhteystiedot;

4) asunnon huoneluku sekä pinta-alat eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin;

5) yhteisön hallitseman maa-alueen pinta-ala ja vuokramaasta vuokranantajan nimi, jäljellä oleva vuokra-aika ja vuokran suuruus;

6) rakennuksen käyttöönottovuosi tai, jollei se ole selvitettävissä, arvio siitä, kerrosluku, pääasiallinen rakennusmateriaali ja lämmitysjärjestelmä;

7) pientaloasunnosta kattotyyppi ja katon päällystemateriaali;

8) yhteisön kaikkien huoneistojen lukumäärä ja muut tilat sekä asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen pinta-alat;

9) yhteisölle kuuluvat asukkaiden käytössä olevat pysäköintitilat;

10) yhteisöllä tai sen osakkaalla oleva oikeus lunastaa uudelle omistajalle siirtyvä osake tai osuus ja muut asunnon käyttöä tai luovutusta koskevat rajoitukset;

11) onko ostajalla mahdollisuus myöhemmin ostaa loppuosa osaomistusasunnosta ja loppuosan hinta tai sen määräytymisperusteet sekä muut kaupan keskeiset ehdot;

12) asumiskustannukset, kuten vastikkeet, vesimaksut ja muut asunnon käytöstä perittävät korvaukset, taikka, jos esitellään suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa, arvio niistä;

13) asunnon osalle tuleva osuus yhteisön veloista ja mahdollisuus maksaa tämä osuus pois;

14) yhteisön velvoitteet, jotka voivat myöhemmin aiheuttaa ostajalle kustannuksia;

15) yhteisön päättämät tai muutoin varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset ja perusparannukset sekä arvio niiden toteuttamisajan kohdasta ja niistä ostajalle aiheutuvista kustannuksista.

Asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita myytäessä esittelyssä on lisäksi oltava nähtävinä:

1) yhtiöjärjestys taikka osuuskunnan tai asumisoikeusyhdistyksen säännöt;

2) yhteisön viimeinen tilinpäätös sekä yhteisön taloudellisen aseman arvioimiseksi mahdollisesti tarvittavat muut selvitykset taikka, jos esitellään suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa, yhteisön taloussuunnitelma;

3) suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon rakennustapaseloste;

4) asunnon pohjapiirros;

5) jos asunnon hallintaan saanti edellyttää kauppakirjan lisäksi muita sopimuksia, malli sopimuksista.

2.8.3 Maankäyttö- ja rakentamislainsäädäntö

Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Lisärakentamisen mahdollisuuksien arvioinnissa käytetään perusteena mm. yleiskaavan mitoitusta, sijaintia, saavutettavuutta sekä nykyisten rakennusten ikää ja kuntoa (korjausvelkaisuutta). Alueiden arvot (mm. kulttuurihistorialliset) on tunnistettu yleiskaavoituksen yhteydessä ja ne tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä tarkemmin. Sinänsä kaavoitus ei ota kantaa eikä sen perusteella voida tyhjentävästi arvioida purkavan lisärakentamisen mahdollisuuksia.

Purkava lisärakentaminen, tai ainakin täydennysrakentaminen, on usein huomioitu jo kaupunkien yleisissä maankäytön tavoitteissa ja/tai strategioissa ja kaupunkien valtion kanssa tekemissä MAL-sopimuksissa. Käytännössä näiden tavoitteiden ja strategioiden linjauksia pannaan täytäntöön erilaisin maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen keinoin.

Purkava lisärakentaminen sijoittuu tyypillisesti alueelle, jossa on voimassa oleva asemakaava. Merkittävä rakennusoikeuden lisääminen edellyttää useimmiten asemakaavan muuttamista.

Asemakaavan laatimisesta ja sen muuttamisesta vastaa kunta. Kunnan tehtävä on huolehtia, että kaava vastaa maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä vaatimuksia ja siitä laadittaessa voimassa ollutta yleispiirteisempää kaavoitusta. Käytännössä purkavan lisärakentamisen hankkeissa asemakaavan muutos käynnistyy usein maanomistajan tai haltijan hakemuksesta. Tällöin hakija toimittaa suunnitelmat hakemastaan muutoksesta. Kunta voi tehdä hakijan kanssa maankäyttösopimuksen, jossa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavamuutoksen sisällöstä, vaan kaavamuutoksen hyväksyy kunta samoin kuin muutkin asemakaavat.

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai haltijan aloitteesta on kunnalla oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset. Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on myös velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Taloyhtiöille kaavoitukseen kuluva aika alkaa suunnittelun aloittamisesta ja päättyy siihen, kun asemakaava on hyväksytty. Virallisesti kesto lasketaan alkavan vasta kaavamuutoksen vireillepanosta. Ympäristöministeriön maankäyttö- ja rakennuslain arvioinnin mukaan asemakaavojen laadinnan mediaanikesto on vuosi ja keskiarvokesto 18 kuukautta vireille tulosta hyväksymispäätökseen. Noin vuoden kestävä suunnittelu on lyhyt aika, jos sitä verrataan asemakaavassa ratkaistavien asioiden merkittävyyteen ja kauaskantoisuuteen. Vaihtelu kestossa on suuri sekä kuntien että saman kunnan eri vuosina vireille pantujen kaavojen välillä.

Asemakaavaa koskevasta kunnan hyväksymispäätöksestä valitetaan suhteellisen harvoin. Alle 10 prosentista päätöksiä valitetaan edelleen hallintotuomioistuimiin, joissa asiaa käsitellään keskimäärin 10 kuukautta. Hallintotuomioistuinten päätöksistä noin 3 prosentista valitetaan edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Asemakaavoja koskevien valitusten käsittelyaikoja hallinto-oikeuksissa voidaan pitää pitkinä, jos niitä verrataan kaavan laadintaan kuluneeseen aikaan. Tilastollisesti koko kaavaprosessiin kuluva aika voi kolminkertaistua, jos kaavasta valitetaan.

Pääministeri Sipilän hallitusohjelmassa on esitetty toimenpiteitä muutoksenhakuprosessien keston rajaamiseksi. Näitä ovat siirtyminen kaikissa rakentamis- ja ympäristöasioissa menettelyyn, jossa valitusoikeus korkeimpaan hallinto-oikeuteen edellyttää ensin valitusluvan saamista, valituslupapäätöksen saamiselle asetetaan sitova määräaika ja maankäyttö- ja rakennuslupapäätösten valitustapausten oikeudenkäyntimaksujen korottaminen.

Kaavamuutoksen sijasta purkava lisärakentaminen voi pienehköissä hankkeissa olla toteutettavissa poikkeamisluvalla. Poikkeamislupa voidaan myöntää erityisestä syystä, mutta sen myöntäminen on kielletty mm., jos lupa aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp.) mukaan merkittävä rakentaminen tarkoittaa ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, jollainen voisi olla esimerkiksi kerrostalo pientaloalueella tai suuri varastorakennus asuinalueella.

Poikkeaminen voi koskea myös laajempaa aluetta kuin yhtä rakennuspaikkaa (MRL 172 §). Tällainen alueellinen poikkeaminen tulee kuitenkin kyseeseen vain muutettaessa asuin-, liike- tai toimistorakennuksen tiloja asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ja sen edellytyksenä on, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

Kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Autopaikkojen järjestämisvelvollisuudesta on laissa poikettu ainoastaan vähäisen lisärakentamisen ja rakennuksen korjaus- ja muutostyön osalta. Toisaalta rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin aina ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve (MRL 156 §). Käytännössä pysäköintinormin mukaisten velvoitepaikkojen toteuttaminen voi olennaisesti vaikuttaa purkavan lisärakentamisen kannattavuuteen. Tähän liittyviä edellytyksiä on paikoin pyritty parantamaan pysäköintiin liittyvillä kannustimilla. Toisaalta pysäköintinormin taustakohtaisessa soveltamisessa on otettava huomioon yhdenvertaisuusperiaate.

Käytännössä purkavan lisärakentamisen (maankäytöllisten) edellytysten tutkiminen edellyttää jo varhaisessa vaiheessa yhteistyötä kaupungin kanssa. Kasvavissa kaupungeissa jo tähän varhaiseen yhteistyön vaiheeseen on pyritty panostamaan entistä enemmän. Tarkemmat yhteistyön muodot vaihtelevat jossakin määrin, mutta viestintä, neuvonta, erilaiset kumppanuuskaavoituksen muodot tai sujuvoitetut asemakaavaprosessit ovat osoittautuneet käyttökelpoisiksi kannustimiksi. Paikoin on tehty myös alueellisia täydennysrakentamissuunnitelmia osana yleiskaavan valmistelua ja eri alueiden asemakaavoitusta. Osassa kaupungeista on myös riittävän mittakaavaedun ja rakennusoikeuden lisäyksen saamiseksi tutkittu mahdollisuuksia useampien taloyhtiöiden yhteisten hankkeiden toteuttamiseksi. Viimeksi mainittua puoltavat myös maanomistajien yhdenvertainen kohtelu sekä tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden (kortteli) suunnittelun tarve.

Työryhmän kuulemien kaupunkien arviot kaavamuutoksen toteuttamisen kestosta vaihtelivat pääosin 1–2 v. välillä. Kaavaprosessin kestoon vaikuttavina seikkoina mainittiin mm. tutkimuksiin ja selvityksiin tarvittava aika, hakijan tarvitsema suunnittelu-aika, kä-

sittely- ja vuorovaikutusvaiheiden lukumäärä, maankäyttösopimuksen neuvottelemiseen tarvittava aika, mahdolliset kaavaan kohdistuvat valitukset sekä saatavilla olevan tiedon/neuvonnan määrä. Myös hakijan käsityksen prosessista ja siihen tarvittavasta suunnittelutyöstä, selvityksistä ja oikeanlaisista asiakirjoista todettiin vaikuttavan keskeiseen. Yhtenä keskeisenä haasteena/kehityskohteenä mainittiin se, että kaupungin ja taloyhtiön toimet saataisiin etenemään ”samassa tahdissa”. Kaavoituksen lisäksi myös rakennusvalvonnassa on pyritty selkeyttämään ja helpottamaan asiointia mm. sähköisten järjestelmien (lupapisteiden) käytöllä. Käytännössä on havaittu tarpeelliseksi myös taloyhtiön puolelta riittävän aikaisessa vaiheessa nimetä vastuuhenkilöt, joilla on riittävä kokemus ja osakkaiden luottamus. Esim. kiinteistökehityksen asiantuntija voi valvoa taloyhtiön etua ja syntyvän rakennusoikeuden kaupallista laatua.

Maankäyttösopimukseen perustuvilla korvauksilla (ja vuokratonttien osalta täydennysrakentamiskorvauksilla) voidaan myös kannustaa täydennysrakentamiseen. Tältäkin osin käytäntöjen kehittämistä arvioidaan useammassa kaupungeissa.

Täydennys- ja purkavan lisärakentamisen konseptien luomisessa, markkinoinnissa ja viestinnässä on ryhdytty toimiin jo useammassa kaupungissa (esim. internet info-sivustot, erilaiset tapahtumat ja uudenlainen kunnan toimintojen palvelumuotoilu). Purkavan lisärakentamisen viestinnässä on kehoitettu kiinnittämään huomiota myös siihen, ettei 1960–70-lukujen lähiöitä tarpeettomasti leimata negatiivisella tavalla.

2.8.4 Verolainsäädäntö

Purkavan uusrakentamisen toteutustapa vaikuttaa olennaisesti sekä yhtiön että sen osakkaiden verotukseen. Yhtiölle purkavalla uusrakentamisella voi olla tulo- ja varainsiirtoverovaikutuksia. Tuloverotukseen vaikuttavat mm. yhtiön taloudellinen asema (esim. aiemmat vähennyskelpoiset tappiot) ja uusrakentamisen toteutustapa (esim. asuintalovarauksen käyttömahdollisuus). Varainsiirtoverotuksen vallitsevan tulkinnan mukaan kiinteistön ja rakennuksen väliaikaisesta, purkamiseen ja rakentamiseen liittyvän asunto-osakeyhtiöltä kielletyn, liiketoimintariskin siirtämiseksi tehdystä, kiinteistön luovutuksesta ja palautuksesta on suoritettava kahteen kertaan varainsiirtoveroa. Verovaikutukset osakkaille voivat perustua luovutusvoittoverotukseen, mihin vaikuttavat mm. veroa laskettaessa vähennyskelpoiset menot ja osakkaan huoneiston hallinta-aika, pääomatulon verotukseen (jos osakkaille jaetaan osinkona tai muuten yhtiön varoja) ja varainsiirtoverotukseen (osakas luovuttaa osakkeensa ja niiden mukana huoneistonsa hallinto-oikeuden).

2.8.5 Kiinteistönlunastuslaki

Kiinteistönlunastuslaki ei suoraan sovellu asunto-osakeyhtiön osakehuoneistojen ja osakkeiden lunastamiseen, mutta sen asunto- ja toimitilavarallisuuden lunastamista koskevat periaatteet on syytä ottaa huomioon lunastettavan osakehuoneiston käyvän hinnan määrittelyssä.

Laissa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977) säädetään lunastettavan kiinteän omaisuuden omistajan oikeudesta saada täysi korvaus (lunastuskorvaus) lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Mainittu lunastuskorvaus muodostuu kohteen- ja haitankorvauksesta sekä vahingonkorvauksesta sen mukaan kuin laissa tarkemmin säädetään.

Kohteenkorvaus on lunastettavan omaisuuden käyvän hinnan mukaan määrättävä täysi korvaus. Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, kohteenkorvaus on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin. Jos se yritys, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, on merkittävästi korottanut tai alentanut lunastettavan omaisuuden arvoa, korvaus on määrättävä vastaamaan sitä arvoa, joka omaisuudella olisi ollut ilman sanottua vaikutusta. Haitankorvaus puolestaan tulee kyseeseen, kun samalle henkilölle kuuluvasta omaisuudesta lunastetaan osa ja tästä tai siitä yrityksestä, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, aiheutuu pysyväisluontoista haittaa jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle.

Kun lunastuksesta aiheutuu muuttamisen, liikkeen tai ammatin harjoittamisen keskeytymisen taikka muun syyn vuoksi tappiota, kustannuksia tai muuta vahinkoa lunastettavan omaisuuden omistajalle, vahinko on korvattava.

Lunastuslakia koskevassa oikeuskäytännössä on katsottu, että lunastuslain kohteenkorvauksen (i. käyvän hinnan) määrittelyssä on laissa tarkemmin määritellyin edellytyksin otettava huomioon muun muassa lunastettavalle tontille voimassa olevan asemakaavan perusteella kohdistuvan rakennusoikeuden arvo (KKO 1995:214) sekä muu lunastushetkellä riittävän varmasti ennakoitavissa oleva tuotto-odotus (KKO 1998:216).

Edellä kuvattu lunastuslain sääntely vastaa jäljempänä mietinnössä ehdotettavaa purkavaan uusrakentamiseen liittyvän lunastussääntelyn tavoitteita siltä osin, kun käyvän hinnan mukaisessa korvauksessa voidaan ottaa huomioon lunastuksen kohteeseen liittyviä riittävän varmoja tulevaisuuden tuotto-odotuksia. Toisaalta asunto-osakkeiden lunastushinnan määrittely poikkeaa kiinteän omaisuuden ja erityisen oikeuden lunastamisesta siten, että osakkeiden käyvän arvon määrittelyssä otetaan hallintakohteen (osakehuoneisto) ominaisuuksien lisäksi huomioon myös kaikki muut osakkeiden yhti-

össä tuottamat oikeudet ja velvollisuudet. Asunto-osakeyhtiölain periaatteisiin ei myöskään kuulu sellaisen vahingon korvaaminen, joka seuraa esimerkiksi peruskorjausten tai -parannusten toteuttamisesta johtuvasta muuttamisesta tai liikkeen taikka ammatin harjoittamisen keskeytymisestä.³⁰

³⁰ Oikeusministeriön työryhmä valmistelee lunastuslain tarkistusta (OM 21/41/2015, määräaika 28.2.2019 asti). Toimeksianto sisältää lunastuslain mukaisen täyden korvauksen sääntelyn ajantasaisuuden arvioinnin ja mahdolliset muutosehdotukset. Tarkastelu painottunee haitan korvauksen sääntelyyn.

3 Nykytilan arviointi

3.1 Yleistä

Käytännössä rakennuksen osien tekniset käyttöiät, korjauskulut verrattuna uuden rakentamiseen, kiinteistön tehokkaamman käytön ja asuntokysynnän tuomat lisärahoitusmahdollisuudet, muuttuneet asumistarpeet, rakentamisen suhdanteet ja muut seikat voivat muodostaa sellaisen kokonaisuuden, jonka perusteella vanhan rakennuksen purkaminen uuden isomman, ajantasaisen rakennuskokonaisuuden tieltä voi olla taloyhtiön ja sen osakkaiden kannalta taloudellisesti ja asumistarpeiden kannalta tarkoituksenmukaisempi ratkaisu kuin vanhan rakennuksen korjaaminen.

AOYL:ssa ei ole otettu riittävän laajasti huomioon sellaisia tarkoituksenmukaisia rakennukset ja osakehuoneistot uusivia peruskorjaus- ja kunnossapitohankkeita, jotka toteutetaan osakkaiden hallintaoikeus ja vastikeperusteet säilyttäen, yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen ja taloyhtiön kannalta vastaavalla riskitasolla kuin perinteiset suuret peruskorjaus- ja parannushankkeet sekä helpottamalla hankkeen rahoitusta samassa yhteydessä toteuttavalla lisärakentamisella.

AOYL:n päätösvaatimuksissa ei ole otettu erityisesti huomioon sellaista rakennetun kiinteistön tai rakennuksen luovutusta, joka on tarkoitettu ”tilapäiseksi” purku- ja rakentamisvaiheen riskien ja rahoituksen hallitsemiseksi ja jossa luovutuksen ehtojen mukaan yhtiöllä tai osakkailla on oikeus uusiin rakennuksiin tai niihin tuleviin osakehuoneistoihin. Tällaiseen monta vuotta ja vaihetta kattavaan järjestelyyn liittyy vanhan rakennuksen korjaamiseen ja muokkaamiseen liittyvien riskien tarpeiden ja riskien lisäksi korostettu riski rakennuttamissopimuksen täyttämisestä (esimerkiksi riski siitä, että rakennushanke jää kesken). Osakkaan kannalta katsottuna hänen pitäisi voida varmistua riittävällä tavalla hallintaoikeutensa ja vastikkeen ja muun maksuvelvollisuutensa sisällystä sekä yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisesta ennen kuin taloyhtiö voi lopullisesti (=peruuttamattomasti) päättää järjestelystä. Viimeksi sanottu koskee myös osakkaan oikeussuojakeinojen käyttämistä. Toisaalta yhtiön tulisi voida sitoutua hankkeen esisuunnittelu-, hankesuunnittelu- ja valmisteluvaiheen toteuttamiseen, mukaan lukien kaavoituksesta, rakennusluvista ja muista viranomaistoimista aiheutuvat kulut.

Käytännössä huomattava osa purettavan rakennuksen osakehuoneistoja hallitsevista osakkaista ei enää muuta takaisin uuteen, 2–4 vuoden päästä valmistuvaan rakennukseen eri syistä. Esimerkiksi ikäihmisistä moni ei halua asunnon vaihtoa kahteen kertaan elämänsä loppuvaiheessa ja lapsiperheelle kaksi asunnonvaihtoa muutaman vuoden välein voi olla hankalaa perheen päivittäisen elämän järjestämisen kannalta. Näistä

syistä on tarpeen, että AOYL:ssa suojatun osakehuoneiston hallintaoikeuden ja yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi riittää, että vanhoille osakkaille tarjotaan nykyisiä osakehuoneistoja hallintaoikeuden suhteen vastaavia huoneistoja uudesta rakennuksesta ja että yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen arviointi painottuu osakkaiden osakeryhmien ja nykyisten osakehuoneistojen käyvän arvon ja osakkaalle tarjottavan koko vastikkeen (uusi osakehuoneisto ja muu vastike) arvojen suhteen tarkasteluun.

Pankit ja suuret rakennusliikkeet kannattavat purkavan lisärakentamisen toteuttamista ns. RS-järjestelmän puitteissa, koska niillä on jo olemassa toimivat prosessit ja käytännöt. Pankkien kannalta selkeä ratkaisu on, että purettava kohde myydään ennen purkua ulkopuoliselle rakennuttajalle tai sijoittajalle, joka ottaa vastuun rakennushankkeen toteuttamisesta. Pankit pitävät ryhmärakennuttamista ylipäättään ja myös purkavan lisärakentamisen yhteydessä poikkeuksellisenä ja vähämerkityksisenä. Työryhmän kuulemat rahoittajat ja rakentajat pyrkivät toteuttamaan purkavan uusrakentamisen hankkeet mieluiten niin, että osapuolena ei ole maallikkojen omistuksessa ja johdolla toimivia taloyhtiöitä. Näin toimiminen on mahdollista lähinnä siten, että rahoittajat ja rakentajat hankkivat kohdeyhtiön kiinteistön tai koko osakekannan omistukseensa.

Nykyisin purkavan lisärakentamisen hankkeita onkin toteutettu silloin, kun yksi tai useampi yhdessä toimiva sijoittaja tai rakennusliike on hankkinut yhtiön kaikki osakkeet. Tällaisia hankkeita on toisaalta jäänyt toteutumatta sen vuoksi, että yksittäinen osakas ei suostu huoneistonsa myyntiin, vaikka taloyhtiön rakennus voi olla niin huonokuntoinen, että sen määrääminen käyttökieltoon on näköpiirissä. AOYL:ssa ei ole OYL:ia vastaavaa mahdollisuutta alle 10% vähemmistöosakkeiden lunastamiseen käypään hintaan.³¹

Purkavaan uusrakentamiseen saatavan lisärakennusoikeuden tuottaman hyödyn jakautumiseen yhtiön ja hankkeen muiden osapuolien kesken vaikuttavat aina monet seikat, kuten hankkeen valmistelu- ja toteutustapa, sijainti, rahoitus, ajankohta ja markkinanäkymät. Käytännössä taloyhtiöllä on yleensä mahdollisuus saada lisärakennusoi-

³¹ Nykyistä lakia edeltäneen asunto-osakeyhtiölain (VAOYL, 809/1991) 87.1 §:ssä säädettiin tuhoutuneen asuinrakennuksen uudisrakentamista vastustavan osakkeenomistajan osakkeiden lunastamisesta muiden osakkeenomistajien ollessa lunastamisesta yksimielisiä. Lunastushinnaksi VAOYL 87.1 §:ssä säädettiin osakkeiden käypä arvo, jota määrittäessä on otettava huomioon tuhoutumisesta johtunut yhtiön omaisuuden väheneminen, yhtiön saama vakuutus- tai muu korvaus ja muut seikat. Lisäksi VAOYL 87.2 §:n perusteella osin tuhoutuneen taloyhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla oli oikeus vaatia lunastusta käyvästä hinnasta, jos yhtiö ei rakentanut uusia huoneistoja tuhoutuneiden tilalle, tuhoutuneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla on oikeus vaatia yhtiötä lunastamaan hänen osakkeensa 1 momentin mukaisesta arvosta.

keuden tuomasta hyödystä sitä suurempi osa, mitä pidemmälle yhtiö itse vastaa hankkeen valmistelusta, koska näin voidaan mm. rajata hankkeen toteutuksen ja rahoituksen kilpailutusvaiheessa hankkeen riskejä ja saada enemmän ja vertailukelpoisempia tarjouksia. Toisaalta valmistelun viemiseen pitkälle omin voimin voi liittyä merkittäviä riskejä yhtiölle ja tavallisiin hoitovastikkeisiin verrattuna merkittävä maksuvelvollisuus osakkaille, jos hanke ei toteudukaan kaavaillulla tavalla. Näistä syistä purkavan uusrakentamisen mahdollisuuksia selvittävän yhtiön kannalta on ensi arvoisen tärkeätä, että sillä on mahdollisimman aikaisessa vaiheessa hyvä ja riippumaton asiantuntemus käytössään. Yhtiön mahdollisuuksia päättää realistiselta pohjalta pidemmälle menevästä purkavan uusrakentamisen valmistelusta voidaan edistää AOYL-sääntelyn lisäksi kiinteistöalan järjestöjen viestinnällä ja koulutuksella sekä kehittämällä kuntien kaavoitus- ja rakennuslupaprosessien ja korvauskäytäntöjen avoimuutta, ennakoitavuutta, yhdenmukaisuutta ja nopeutta myös purkavan uusrakentamishankkeen tarpeet huomioon ottaen. Kuntien maankäyttökorvauskäytäntöjen tulisi olla linjassa kunnan ja alueen maankäyttöpolitiikan kanssa ja korvauskäytännössä tulisi ottaa huomioon myös korvauskäytännön vaikutus kunnan tavoitteena olevan purkavan uusrakentamisen käynnistymiseen maallikkojen omistuksessa olevien taloyhtiöiden toimesta.

3.2 Purkava uusrakentaminen ja asunto-osakeyhtiön tarkoitus

Voimassa oleva AOYL ei rajoita tarpeettomasti taloyhtiön riskinottoa peruskorjauksen ja -parannuksen toteuttamiseksi vanhaa purkamalla ja uutta rakentamalla.

Myytäväksi tai vuokralle annettavaksi tarkoitettujen uusien osakehuoneistojen lisärakentamisen osalta on perusteltua rajoittaa vanhan taloyhtiön riskinottoa voimassa olevan lain periaatteiden mukaisesti. On kuitenkin tarvetta esimerkeille tai ohjeistukselle siitä, miten tällaisen lisärakentamisen liiketoimintariski voidaan eriyttää hankkeen toteuttavalle rakennusliikkeelle, rahoittavalle sijoittajalle tai muulle taholle. Käytännössä ei tiettävästi ole tarjolla tällaisen riskin kattamiseen soveltuvia vakuutuspalveluita taloyhtiöille.

Asunto-osakeyhtiön tarkoitukseen perustuva liiketoimintariskin ottamisrajoitus ei estä purkavan lisärakentamisen toteuttamista, jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla. Edellä esitelty rajaa purkavaa lisärakentamista vain silloin, kun yhtiössä on useita eri omistajatahoja, jotka eivät toimi yhdessä.

3.3 Purkavaa uusrakentamista koskeva taloyhtiön päätöksenteko

Yksittäisen osakkaan kaavamainen oikeus estää purkava uusrakentaminen hallintaoikeutensa vedoten rajoittaa liikaa yhtiöiden tarvitseminen laajojen peruskorjausten ja -parannusten tarkoituksenmukaisia toteutus- ja rahoituskeinoja ottaen huomioon, että yleensä AOYL 6:35 ja 37 §:n suostumusvaatimuksilla suojattu hallintaoikeuden säilyminen, yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen, vanhojen vastikeperusteiden noudattaminen ja yhtiön riskin oton rajoittaminen voidaan toteuttaa myös muilla keinoilla. Tämän vuoksi on tarpeen sallia purkavaan lisärakentaminen AOYL:ssa määriteltävällä taloyhtiön määräenemmistöpäätöksellä.

Kiinteistön tai rakennuksen osan luovuttamisen osalta suostumusvaatimus menee liian pitkälle, kun suostumusta vaaditaan myös niiltä osakkailta joiden hallintaoikeuteen ei puututa (AOYL 6:37.2 §).

Purkavaan uusrakentamiseen ryhtyvät taloyhtiöt voivat olla hyvin erilaisia ja hankkeet niin monimuotoisia, että eri tilanteissa tarvitaan erilaisia päätöksentekomenettelyitä. Tämä on tarpeen, jotta päätösvaatimukset ja oikeussuojakeinot eivät olisi yli- tai alimitoitettuja osakkaiden enemmistön tai yksittäisen osakkaan asumisen ja omistuksen turvan kannalta. Esimerkiksi koko kiinteistön ja rakennusten purkamisen ja luovutuksen osalta tarvitaan erilaisia päätösvaatimuksia kuin kiinteistön ja rakennusten osan purun ja myynnin kohdalla. Tästä syystä päätösvaatimuksissa on otettava huomioon riittävällä tavalla yhtiön ja osakkaiden kannalta erilaiset purkavan uusrakentamisen toteutustavat.

Purkavan uusrakentamisen suhteen yhtiön osakasryhmien intressit voivat poiketa merkittävästi toisistaan esimerkiksi silloin, kun yhtiön osakehuoneistot ovat asuin-, autotalli, varasto- ja liikehuoneistoja, osakehuoneistot ovat erikokoisia tai yhtiön kerrostalossa ei ole hissejä tai hissi on vain osassa porrashuoneista. Käytännössä vanhan purkaminen ja uuden rakentaminen vaikuttaa vanhojen osakkaiden asemaan eri tavoin silloin, kun purettava rakennus on tavanomainen³² ja rakennuksen osakehuoneistot ovat keskenään hyvin samanlaisia ja saman kuntoisia (osakkaiden kunnossapito- ja muutostyötkin huomioon ottaen), verrattuna yhtiöön, jonka rakennus on ainutlaatuinen tai huoneistot ovat erilaisia ominaisuuksiensa tai kunnon suhteen. Lisäksi yksittäisillä osakkailla voi olla erilaisia intressejä riippuen henkilökohtaisista tarpeistaan (esim. esteettömyys, osakkaan maksukyky) ja mieltymyksistään sekä siitä, miten kukin osakas on pitänyt

³² Arkkitehtuurin, rakennustavan, sijainnin jne. kannalta katsottuna

huoneistoaan kunnossa ja kehittänyt sitä. Nämä seikat on otettava huomioon päätöksiin vaadittavien määräenemmistöjen suuruuden ja oikeussuojakeinojen määrittelyssä.

Osakkailla voi olla myös erilaisia tarpeita riippuen siitä, teettääkö taloyhtiö itse purun ja on itse rakennuttajana verrattuna tilanteeseen, jossa rakennuttajana on ulkopuolinen sijoittaja, rakennusliike tai muu taho. Tämä koskee myös osakkaiden käytettävissä olevia oikeussuojakeinoja erityisesti silloin, kun tavoitteena on omistuksen jatkuminen uusien rakennusten huoneistoissa. Jos hankkeen toteuttaja on taloyhtiö, osakkaan oikeudet perustuvat ensi sijassa asunto-osakeyhtiölainsäädäntöön, yhtiöjärjestykseen ja yhtiökokouksen päätöksiin ja oikeussuojakeinot ovat lähtökohtaisesti yhtiöoikeudellisia. Jos hankkeen toteuttaja on ulkopuolinen taho, vanhojen osakkaiden oikeudet uusiin rakennettaviin huoneistoihin perustuvat käytännössä ensi sijassa sopimuksiin.

Purkava lisärakentaminen voi muuttaa olennaisesti päätösvaltasuhteita vanhassa taloyhtiössä tai vanhojen osakkaiden kannalta uudessa taloyhtiössä, jonka osakkeita heille tarjotaan. Valmistelun yhteydessä on arvioitu purkavan lisärakentamisen olevan kasvavilla kaupunkiseuduillakin taloudellisesti tarkoituksenmukaista yleensä vasta silloin, kun rakennusoikeutta lisätään vähintään 2–3 kertaiseksi. Tämä tarkoittaisi yleensä käytännössä sitä, että uusien osakehuoneistojen omistajat saisivat enemmistön vanhassa taloyhtiössä tai em. uudessa taloyhtiössä, jos vanhan taloyhtiön osakkaille ei perusteta omaa uutta taloyhtiötä. Lisäksi uudet osakehuoneistot tai merkittävä osa niistä voi olla muita kuin asuntoja, mikä voi myöhemmin vaikeuttaa yhtiön päätöksentekoa tai jopa painottaa sitä toiseen suuntaan kuin ennen lisärakentamista.³³

Osakkaan pitää voida varmistua riittävällä tavalla hallintaoikeutensa sekä yhtiövastikkeen ja muun maksuvelvollisuutensa sisällöstä sekä yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisesta ennen kuin taloyhtiö voi lopullisesti (peruuttamattomasti) päättää kiinteistön luovutuksesta ja sopia vanhojen osakkaiden oikeudesta uusiin osakehuoneistoihin taikka yhtiön toimiessa rakennuttajana vanhojen rakennusten purkamisesta ja uusien rakennusten ja osakehuoneistojen rakentamisesta.³⁴ Myös osakkaan oikeussuojakeinojen käyttämisen määräaika on sidottava lopullisen päätöksen ajankohtaan. Toisaalta

³³ Esimerkiksi vanhan asuinrakennuksen paikalle rakennetaan moninkertainen määrä uusia huoneistoja, joista asuinhuoneistoja on vain vähän enemmän kuin puolet yhteenlasketusta pinta-alasta ja uudet liikehuoneistot saisivat käytännössä enemmistön yhtiökokouksessa. Periaatteessa ei ole estettä sillekään, että uusi yhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Tällöin on kuitenkin ainakin edellytettävä, että uuteen yhtiöön sovelletaan AOYL:ia samassa laajuudessa kuin vanhaan yhtiöön, jolleivät kaikki vanhan asunto-osakeyhtiön osakkaat muuhun suostu (vrt. HE 24/2009 vp. s. 151 esitetty yksimielisyysvaatimus yhtiömuodon muutoksen osalta).

³⁴ Ks. tästä tarkemmin kohta "4.4 Yhtiökokouskutsu ja -aineistovaatimukset"

yhtiön on voitava sitoutua hankkeen esisuunnittelu-, hankesuunnittelu- ja valmisteluvaiheen toteuttamiseen, mukaan lukien kaavoituksesta, rakennusluvista ym. aiheutuvat kulut.

Edellä mainittuja tarpeita ei ole, jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla. Purkavaa lisärakentamista koskevat lisävaatimukset ovat tarpeen vain, jos yhtiössä on useita eri omistajatahoja, jotka eivät toimi yhdessä.

3.4 Yhtiökokouskutsu ja -aineisto

Purkavaa lisärakentamista koskeva päätös voi merkitykseltään vastata yhtiön perustamista ja ensivaiheen rakentamista sekä jokaisen osakkaan kannalta päätöstä uuden osakehuoneiston hankkimisesta (vanhan vaihtaminen uuteen). Voimassa olevan lain yleiset yhtiökokouskutsua ja -aineistoa koskevat säännökset eivät käytännössä takaa sitä, että osakkaat voivat riittävällä tavalla osallistua yhtiökokouksen päätöksentekoon purkavasta uusrakentamisesta.

Purkavan uusrakentamisen päätöksenteossa määräenemmistöpäätöksellä on huolehdittava siitä, että yhtiön kaikilla osakkailla on ajoissa etukäteen kannanmuodostukseen tarvittavat riittävät tiedot:

- hankkeen osapuolista, toteutuksesta, rahoituksesta ja aikataulusta ja tarvittavista asunto-osakeyhtiön päätöksistä,
- hankkeen toteuttamiseen vaikuttavasta kaavoitus- ja rakennuslupatilanteesta (esim. kaavoituksen vaihe ja haetun kaavamuutoksen tilanne ja näistä hankkeen toteuttamiselle aiheutuvat riskit tai epävarmuustekijät.
- hankkeen vaikutuksesta osakkaiden hallinto-oikeuteen, huoneistojen käyttötarkoitukseen ja osakkaiden maksuvelvollisuuteen,
- osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen arvioimiseksi,
- lisärakentamisoikeuden hyödyn jakautumisesta hankkeen osapuolien kesken,
- hankkeen juridisesta toteutustavasta ja sen vaikutuksesta vanhojen osakkaiden asemaan (ml. mahdolliset vaikutukset osakkaiden verotukseen³⁵), sekä
- ehdoista, joilla hankkeen ulkopuolelle jäävien osakkaiden osakkeet tarjoudutaan lunastamaan.

³⁵ Tältä osin ei voida edellyttää, että taloyhtiö ottaa kantaa yksittäisen osakkaan verokohteluun. Tarkoitus on, että osakkaille annetaan yleisesti tiedoksi, mitkä verolain säännökset tulevat sovellettaviksi ja minkälaiset vaikutukset niillä voi olla yksittäisen osakkaan verotuksen kannalta (vrt. sijoitusrahastolain 108 c §, jonka perusteella sijoitusrahaston sulautumisesta päätettäessä rahasto-osuudenomistajille on tarvittaessa annettava varoitus siitä, että heidän verokohtelunsa saattaa muuttua sulautumisen johdosta).

Purkavaa lisärakentamista koskevan päätöksen merkittävyyden vuoksi on tarpeen säätää tavanomaista pidemmästä kokouskutsuajasta. Käytännössä pidempi kokouskutsuaika on tarpeen mm. sen vuoksi, että osakkaat voivat selvittää riittävästi purkavan uusrakentamisen vaikutuksia omaan asumiseensa ja muuhun huoneistonsa käyttöön sekä talouteensa, mukaan lukien järjestelyt rahoittajapankkinsa ja vuokralaistensa kanssa.

Edellä mainittuja tarpeita ei ole, jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla, joka voi (tai jotka yhdessä toimien voivat) päättää tarpeellisenä pitamiensä tietojen selvittämisestä ja hankkimisesta. Purkavaa lisärakentamista koskevat lisävaatimukset ovat tarpeen vain, jos yhtiössä on useita eri omistajatahoja, jotka eivät toimi yhdessä.

3.5 Osakkeenomistajan oikeussuojakeinot

Voimassa olevan lain mukaiset osakkeenomistajan oikeussuojakeinot (mm. päätöksen moittiminen, vahingonkorvausvaatimus) eivät riittävästi turvaa hanketta vastustavan osakkeenomistajan asemaa, jos purkavasta uusrakentamisesta päätetään määräenemmistöllä nykyisen yksimielisyysvaatimuksen sijaan.

Purkavaa lisärakentamista koskevan yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksen yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisuutta ja osakkaan hallintaoikeuden säilymistä koskevan erimielisyyden ratkaisemiseksi kaikkien osapuolien kannalta tehokkain keino on, että hankkeen ulkopuolelle jäävä osakas voi vaatia lopullisesta yhtiökokouksen päätöksestä laskettavan lyhyen määräajan kuluessa osakkeidensa lunastamista käypään hintaan. Lunastusmahdollisuuden myötä yksittäinen osakas voisi ajoissa etukäteen arvioida myös yhtiöstä irtautumisen seuraukset ja varautua uuden asunnon, toimitilan tai sijoitushuoneiston hankkimiseen muualta. Näin voidaan myös vähentää yhdenvertaisuusperiaatetta ja hallintaoikeutta koskevia moiteoikeudenkäyntejä³⁶, joiden lopputuloksen ennakointi voi olla vaikeaa, jotka kestävät kauan ja voivat kuormittaa oikeuslaitosta. Lunastusmahdollisuuden säätäminen ei poista mahdollisuutta yhtiökokouksen päätöksen moittimiseen.

Käytännössä taloyhtiöillä ei yleensä ole sellaisia voitonjakokelpoisia varoja, joilla purkavasta lisärakentamisesta sivuun jäävien osakkaiden osakkeita voitaisiin lunastaa ilman yhtiöön sovellettavaa velkojien suojaamenettelyä. Tämän vuoksi on tarpeen sallia,

³⁶ Tämä on todettu käytännössä osakeyhtiöiden sulautumis- ja jakautumispäätöksistä, joita osakkaat eivät käytännössä koskaan moiti käräjäoikeudessa.

että lunastaja voi olla myös muu kuin taloyhtiö, esimerkiksi hankkeen osapuolena oleva rakennusliike tai sijoittaja.

Periaatteessa osakkaan mahdollisuus yhtiökokouksen päätöksen moittimiseen on riittävä keino sen varmistamiseksi, että määräenemmistövaatimuksen soveltamiseen oikeuttavia päätöksen sisältöä koskevia vaatimuksia on sovellettu oikein. Asunto-osakkeiden omistajien erilaiset valmiudet ja tarve päätösvaatimusten soveltamisen arviointiin jokaisen osakehuoneiston kannalta erikseen yhdistettynä oikeudenkäyntikuluriskiinkin voivat käytännössä nostaa merkittävästi kynnystä moitekanteen nostamiseen.

Edellä mainittuja osakkaansuojatarpeita ei ole, jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla. Purkavaa lisärakentamista koskevat lisävaatimukset ovat tarpeen vain, jos yhtiössä on useita eri omistajatahoja, jotka eivät toimi yhdessä. Tähän tilanteeseen pääsemistä voidaan edistää vähemmistöosakkeiden lunastusoikeutta ja -velvollisuutta koskevalla sääntelyllä, jossa otetaan täysin huomioon myös voimassa olevan lain 6:37.3 §:n periaatteet vähemmistöosakkaiden omistuksen arvon ja osakehuoneiston käytettävyyden säilyttämisen suhteen.

Käytännössä asukasosakas voi kuntalaisena valittaa purkavan uusrakentamisen toteutuskelpoisuuden kannalta olennaisesta kaavamutoksesta, mikä voi lykätä hankkeen toteutusta ainakin vuodella, ja tällä keinolla jatkaa huoneistonsa hallintaa ainakin kaavapäätöksen lainvoimaisuuteen asti. Tällaisten valitusten määrään voitaneen vaikuttaa sillä, että asunto-osakeyhtiössä purkavaa uusrakentamista koskevaan päätökseen vaaditaan tavallista määräenemmistöä suurempi kannatus.

3.6 Velkojen oikeussuojakeinot

Kiinteistön myynnin yhteydessä on käytännössä maksettava yhtiön velat ja myös osakkaiden vakuusvelkojat vaativat saataviensa maksua laina- ja vakuusehtojensa perusteella. Mahdollisuus maksun vaatimiseen perustuu yleensä lainansaajan, -kohteen tai -vakuuden arvon muutosta koskeviin yleisiin ehtoihin, koska ehdoissa ei yleensä ole nimenomaisesti varauduttu kohteen purkamiseen ja uudelleen rakentamiseen.

Yhtiön osakkeiden myynnin yhteydessä osakkaiden vakuusvelat on käytännössä maksettava ja osakekannan ostaja huolehtii yhtiön lainoista, mukaan lukien purun ja rakentamisen aikaiset vakuudet. Jos yhtiö itse toteuttaa hanketta, purun ja rakentamisen ajaksi tarvitaan käytännössä yhtiön vanhojen osakkaiden omarahoitusosuutta ja/tai sijoittajien panoksia.

Taloyhtiön vakuusvelkojan kannalta purkavan lisärakentamisen yleistyminen vaikuttaa käytännössä luotonhallintaan vakuusvelkojan tiedon- ja arviointitarpeen lisääntymisen vuoksi. Käytännössä taloyhtiön on syytä olla yhteydessä vakuusvelkojaan jo hankkeen suunnitteluvaiheessa ja hyväksyttää suunnitelmat etukäteen tarvittavilta osin myös vakuusvelkojilla.

Purkavan lisärakentamisen yleistymisen vaikuttaa taloyhtiön osakkaiden vakuusvelkojien asemaan. Myös näillä velkojilla on tarve tiedonsaantiin riittävän ajoissa sekä tarve varmistua siitä, että velallisosakkaille tulevia kiinteistön ja rakennuksen tai niiden osien myyntituloja voidaan tarvittaessa vaatia käytettäväksi näiden velkojen maksuun. Yleensä taloyhtiön tiedossa ei ole, ovatko taloyhtiön osakkeet vakuutena ja millä ehdoin. Yleensä lisärakentamiseen liittyvää yhtiön osingonjakoa tai muuta varojenjakoa ei voi toteuttaa ilman vakuusvelkojan myötävaikutusta, koska varoja voidaan jakaa vain osakkeen omistusoikeutensa osoittaville. Jos yhtiö on kuitenkin antanut osinkolippuja, niiden haltijoille voidaan jakaa varoja ilman osakkeiden omistusoikeuden selvittämistä (AOYL 2:8 ja 10 §). Tulevan sähköiseen osakehuoneistorekisteriin³⁷ vakuusoikeudet voidaan rekisteröidä niin, että vakuusvelkojan sivuuttaminen ei enää ole käytännössä mahdollista. Osakkaan vakuusvelkojalla on myös tarve saada vakuutena olevien ja osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden suhteen luovutuksen kohteena olevien osakkeiden nettoarvoa vastaava osuus kiinteistön tai rakennuksen luovutushinnasta. Yleensä osakkaan vakuusvelkoja voi vakuusehtojen perusteella tarvittaessa omatoimisesti realisoida vakuuden eli myydä osakkeet. Näin on myös käynnissä olevan purkavan lisärakentamisen aikana. Tapauksesta riippuen purkavaan lisärakentamiseen voi kuitenkin liittyä sellaisia epävarmuustekijöitä, jotka vähentävät potentiaalisten ostajien määrää. Toisaalta on arvioitu, että käytännössä purkava lisärakentaminen kohdistuu kasvukeskusten sellaisille alueille, joilla on kysyntää uusille osakehuoneistoille ja että näiden alueiden vanhoissa taloyhtiöissä on niin laaja osakaspohja, että myös osakkaiden vakuusvelkojien edut tulevat riittävästi huomioitua.

Vakuusvelkojat huolehtivat siitä, että vakuus kattaa aina myös varojen jaon ja vakuusesineen sijaan tulevan muun omaisuuden. Viimeksi mainittua täydentävä toimintavaihtoehto on, että vakuusvelkoja ilmoittaa taloyhtiölle vakuussuhteesta ja siitä, että se kattaa myös kaikenlaisen varojenjaon vakuutena olevia osakkeita vastaan. Vuoden 2019 alusta käyttöön tuleva asunto-osakkeiden keskitetty sähköinen osakeluettelojärjestelmä (ASREK) ja mahdollisuus osakekirjojen korvaamiseen sähköisillä rekisterimerkinnöillä tulevat helpottamaan vakuudenhallintaa näiltä osin.

³⁷ Ks. Maa- ja metsätalousministeriön johdolla valmisteltava hanke: <http://mmm.fi/asrek>.

Jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla niin osakkeiden edellisten omistajien vakuusvelat on hoidettu osakkeiden luovutuksen yhteydessä eikä tarvita purkavaa lisärakentamista koskevia erityisjärjestelyitä. Toisaalta uusien osakevakuuksien ottamista harkitsevan rahoituslaitoksen on nykyisten käytäntöjen mukaisesti otettava huomioon kiinteistövarallisuuden kaksoispanntausmahdollisuus (vakuutena panttikirjat ja osakkeet).

4 Ehdotuksen tavoitteet, sääntelyvaihtoehdot ja keskeiset ehdotukset

4.1 Ehdotuksen tavoitteet

Ehdotuksen tavoitteena on helpottaa taloyhtiön päätöksentekoa purkavasta uusrakentamisesta siten, että samalla otetaan riittävästi huomioon osakkaiden sekä yhtiön ja osakkaiden velkojen tarpeet. Näin toimimalla lisätään asunto-osakeyhtiöiden käytössä olevia peruskorjausten tarkoituksenmukaisia toteutus- ja rahoitusvaihtoehtoja.

Tavoitteena on mahdollistaa, että merkittävä osa erityisesti kasvavien kaupunkiseutujen asuntorakentamisesta voidaan tulevaisuudessa toteuttaa purkavana uusrakentamisena. Esimerkiksi Helsingin kaupungin tavoitteena on, että 40 prosenttia asuntorakentamisesta toteutuu täydennysrakentamisena.³⁸ Työryhmän kuulemat kiinteistö-, sijoitus- ja rahoitusalan asiantuntijat arvioivat purkavan uusrakentamisen potentiaalia eri tavoin: 5–10% uustuotannosta tai esim. pääkaupunkiseudun 1960–80-lukujen asunto-osakeyhtiömuotoisesta asuinrakennuskannasta hyvien liikenneyhteyksien varrella n. 50 %.

³⁸ Helsingin kaupunginvaltuuston päätös 22.6.2016. Asuntorakentamista halutaan mahdollistaa eri puolille Helsinkiä, mutta erityisenä painopisteenä ovat hyvin saavutettavat alueet. Kaupunki työskentelee aktiivisesti täydennysrakentamisen edistämiseksi. Purkava lisärakentaminen ja sen mahdollistama tehokkaampi uudisrakentaminen olisi Helsingin 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. Helsingissä vajaa 30 % rakennuskannasta on rakennettu 1960–70-luvuilla. Monet alueet sijoittuvat keskeisten raideyhteyksien varteen. Lisärakentamisen mahdollisuuksien arvioinnissa käytetään perusteina mm. yleiskaavan mitoitusta, sijaintia, saavutettavuutta sekä nykyisten rakennusten ikää ja kuntoa. Alueiden arvot (kuten suojelu) on tunnistettu yleiskaavoituksen yhteydessä ja ne tutkitaan aina asemakaavoituksen yhteydessä tarkemmin.

4.2 Sääntelyvaihtoehdot

4.2.1 Päätöksenteko kiinteistön osan luovutuksesta ja osittain purkavasta uusrakentamisesta

Jos lisärakentamiseen luovutettavalla kiinteistön osalla ei ole osakashallinnassa olevia tiloja (voi olla muita taloyhtiön rakennuksia tms.), luovutuksesta voidaan yleensä päättää taloyhtiössä tavallisella enemmistöpäätöksellä voimassa olevan lain mukaan (AOYL 6:37.2 §).³⁹ Tältä osin ei ole tarvetta säännösmuutokseen.

Jos purkavaa lisärakentamista varten luovutettavalla kiinteistön osalla on osakashallinnassa olevia tiloja, tulisi luovutuspäätökseen soveltaa lähtökohtaisesti 2/3:n määräenemmistöpäätöksen (AOYL 6:27 §) lisäksi erityisiä päätösvaatimuksia, jotka koskevat niiden osakkaiden kannatusta, joiden hallitsemaa tiloja on luovutettavalla kiinteistön osalla (ks. lisävaatimukset 4.2.2. kohta).

Jos purkava lisärakentaminen toteutetaan ilman yhtiön kiinteistön (tai sen osan) tai koko osakekannan luovutusta, vanhoille osakkaille tarjottavien uusien osakehuoneistojen lisäksi vanhalle yhtiölle rakennettavien uusien osakehuoneistojen antamiseen sovellettaisiin osakeantia koskevia nykyisiä säännöksiä.

Kiinteistön ja rakennuksen luovutukseen liittyvien mahdollisten intressiristiriitatilanteiden hallitsemiseksi purkavasta uusrakentamisesta päätettäessä korostuu se, että päätös ei saisi perustua hankkeeseen nähden lähipiiriläisten ääniin. Tällaisia lähipiiriläisiä ovat suoraan tai välillisesti kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osan ostajana oleva yhtiön merkittävä osakas, hankkeen rakennuttaja, rakentaja, rahoittaja, sijoittaja ja suunnittelija. Välillinen lähipiirisuhde voi syntyä myös perheenjäsenyyden tai em. tahon tai hänen perheenjäsenensä määräysvallassa olevan yhtiön kautta. Intressiristiriitatilanteita voidaan ratkaista nykyisen lain äänestyskieltosääntelyllä (esteellisyys) tai esim. sellaisella lähipiirisääntelyllä, jossa päätökseen vaadittava enemmistö on saatava myös niiden osakkaiden äänistä ja edustetuista osakkeista, jotka eivät ole lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen. Voimassa olevan AOYL:n esteellisyssäännösten mallina on yhtiön sopimusten ja sitoumusten osalta OYL:n esteellisyssääntely, joka on ehdotettu korvattavaksi edellä kuvatun kaltaisella lähipiirisääntelyllä.⁴⁰ Nykyinen äänestyskielto

³⁹ Ks. edellä alaviite 17 AOYL 6:37.2 §:n soveltamisedellytyksistä mm. vanhojen osakkaiden yhdenvertaisuuden osalta.

⁴⁰ https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/c8f1d3b9-8895-4f69-9364-616b469b9d81/dca42efd-04eb-40bc-aa6b-62dd8358e6f7/LAUSUNTOPYINTO_20180416100000.PDF

on edelleen tarpeen säilyttää, kun päätetään esimerkiksi osakkaan huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan tai muusta kuin välttämättömästä yhtiön kunnossapidosta, joka poikkeaa muiden huoneistojen kunnossapidosta.

Käytännössä osittainen purkaminen on yleensä tarkoituksenmukaista toteuttaa siten, että lisärakennusta varten perustetaan toinen uusi taloyhtiö, jolle luovutetaan osa kiinteistöstä. Järjestely selventää kustannusten ja kunnossapitovastuun jakoa ja helpottaa "vanhaa" ja "uutta" rakennuksen osaa koskevaa päätöksentekoa ja johtamista. Taloyhtiöllä voi olla yhteisiä tiloja (esim. vanhan taloyhtiön autopaikat ym.). Kummallakin taloyhtiöllä voi olla sama isännöitsijä, huolto jne. Näillä järjestelyillä säästetään taloyhtiön hallintokuluissa ja mahdollistetaan suuremman kerrosalan saaminen osakehuoneistoiksi.

Edellä mainittuja osakkaansuojatarpeita ei ole, jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla. Purkavaa lisärakentamista koskevat lisävaatimukset ovat tarpeen vain, jos yhtiössä on useita eri omistajatahoja, jotka eivät toimi yhdessä.

4.2.2 Koko kiinteistön luovutus ja kokonaan purkava uusrakentaminen

Päätösvaatimukset. Periaatteessa 2/3 määräenemmistöpäätöksen pitäisi riittää rakennuksen "uusimiseen" kunnossapidon ja tavanomaisten muutosten toteutustapana, jos a) kaikki vanhat osakkaat saavat huoneistot uudesta rakennuksesta ilman lisämaksua tai vanhojen vastikeperusteiden mukaisilla lisämaksuilla, b) vanhojen osakkaiden uudet osakehuoneistot vastaavat vähintään heidän entisiä osakehuoneistojaan hallintaoikeuden ja käyvän arvon perusteella arvioituina, c) vanhojen osakkaiden uusien osakehuoneistojen käypien arvojen keskinäiset suhteet vastaavat aiemmin omistettujen huoneistojen käypien arvojen suhteita, d) huoneistojen käytettävyyden on vähintään entisten osakehuoneistojen tasoa (ottaen huomioon osakkaiden kunnossapito-, muutostyöt ja muu varustus), e) vanhoille osakkaille tulevien uusien osakehuoneistojen käyttötarkoitukset ja vastikeperusteet eivät muutu ja f) taloyhtiön ja osakkaiden riskit ja osakkaiden kustannukset ovat samalla tasolla kuin vaihtoehtoisessa "korjaavassa" peruskorjauksessa ja -parannuksessa.

Käytännössä taloyhtiön osakasryhmien intressierot voivat olla merkittäviä riippuen siitä, toteutetaanko suuri peruskorjaus- ja perusparannustarve vanhaa korjaten vai purkaen ja uutta rakentaen, jos toteutustapa vaikuttaa osakkaiden maksuosuuksiin tai yhtiön varojen käyttämiseen hankkeen toteutukseen. Lisäksi vanhojen ja uusien osakehuoneistojen ominaisuuksia, arvoja ja käytettävyyttä voi olla vaikea määrittää em. tarkkuu-

della, uusissa osakehuoneistoissa ja niiden varustuksessa ei voida taloyhtiön kustannuksella ottaa huomioon yksittäisten osakkaiden vanhoissa osakehuoneistoissa tekemiä muutostöitä ja käytännössä rakennuksen purkaminen vaikuttaa aina osakehuoneistojen vakuuskäyttöön. Arvioinnin vaikeuteen tai helppouteen vaikuttaa olennaisesti taloyhtiön rakennuksen, rakennustavan, kunnon ja sijainnin sekä osakehuoneistojen, niiden kunnon ja varustuksen tavanomaisuus ja samankaltaisuus tai ainutlaatuisuus ja erilaisuus sekä osakkaan tarpeiden mukaiset ja heidän resurssiensa rajoissa olevat asumisvaihtoehdot. Esimerkiksi modernin teollisen asuntotuotannon aikaisen taloyhtiöiden rakennus- ja huoneistokannan osalta yhtiöiden rakennukset ja niiden huoneistot ovat yleensä keskenään samanlaisempia ja edellä mainittu luotettava arviointi on helpompaa kuin 1900-luvun alkupuolella rakennetun yksilöllisen ja myöhemmin moneen kertaan muokatun rakennus- ja huoneistokannan osalta. Purkava lisärakentaminen voi olennaisesti muuttaa vanhojen osakkaiden välisiä suhteita ja johtaa osakasryhmien intressien merkittävään eriytymiseen. Taloudellisesti kannattavan purkavan lisärakentaminen edellyttää yleensä rakennusoikeuden (huoneistoalan) moninkertaistamista, mikä johtaa siihen, että uusia osakkeita ja osakehuoneistoja on enemmän kuin vanhoja. Lisäksi voi olla tarpeen, että uusien osakehuoneistojen käyttötarkoitus poikkeaa vanhan talon osakehuoneistoista.

Edellä mainituista syistä purkavan lisärakentamisen päätöksenteossa on perusteltua edellyttää tavanomaista korkeampaa määräänemmistöä ja myös passiivisten osakkaiden suojaamista.

Nykyisin pienten osakehuoneistojen käypää arvoa nostaa mm. se, että isojen huoneistojen omistajat joutuvat yhtiöjärjestyksen vastikemääräysten vuoksi käytännössä maksamaan yhtiövastikkeena osan pienten huoneistojen LVIS- ja muista peruskorjauksista ja -parannuksista. Nykyisin hissin jälkiasennuskuluista nelikerroksiseen vanhaan kerrostaloon ylimmän kerroksen osakehuoneistojen omistajat maksavat yhtiövastikkeena $\frac{1}{2}$ ja alimman kerroksen osakehuoneistojen omistajat $\frac{1}{8}$ taloyhtiön kuluista. Purkavan lisärakentamisen salliminen $\frac{2}{3}$:n määräänemmistöllä voisi mahdollistaa em. vastikeperusteiden kiertämisen taloyhtiön peruskorjauksissa ja -parannuksissa, jos isompien tai ylimpien kerrosten osakehuoneistojen omistajien saamaa (vastikeperusteeseen verrattua) maksuosuuslennusta ei otettaisi huomioon muiden osakkaiden kohdalla siten, että kaikkien osakkaiden osakehuoneistojen arvojen suhteet säilyvät ennallaan.

AOYL:n mukaan äänestyksissä otetaan huomioon kaikki yhtiön osakkeet riippumatta siitä, minkä käyttötarkoituksen osakehuoneiston hallintaan ne oikeuttavat. Eri käyttötarkoitusten osakehuoneistojen yhtiövastikeperusteinen maksuosuus yhtiön peruskorjauksista ja -parannuksista voi poiketa hyvinkin merkittävästi siitä, miten toimenpide hyödyttää osakehuoneistoja (esim. liikehuoneistoissa ei usein ole vastaavia keittiö-, kylpyhuone-, wc- jne. tiloja kuin asuinhuoneistoissa).

Yhtiön erikokoisten ja eri käyttötarkoituksen osakeryhmien huomioon ottamiseksi yksi vaihtoehto päätösvaatimuksen määrittelyksi on, pätevän päätöksen edellytyksenä on annetuista äänistä laskettava määräenemmistön lisäksi edellyttää esim. enemmistöä kaikista osakehuoneistoista tai eri osakehuoneistotyyppien osakkeista (esim. asuinhuoneistot ja liikehuoneistot, yksiöt/kaksiot/kolmiot jne.). Lakisääteinen huoneistotyyppi-kohtainen äänestys (määräenemmistö kunkin tyyppisiä huoneistoja hallitsevien osakkaiden äänistä) voisi käytännössä estää osakkaiden ylivoimaisen enemmistön ja ulkopuolisen arvion perusteella hyvin perustellun purkavan uusrakentamisen esimerkiksi yhtiössä, jossa on vain yksi tai muutama tietyn tyyppinen huoneisto. Myös huoneistojen lukumäärään perustuva äänestys poikkeaisi AOYL:ssä säännellyn muun päätöksenteon periaatteista. Eri tyyppisten osakehuoneistojen omistajien erilaiset tarpeet voidaan ottaa riittävästi huomioon riittävän korkealla määräenemmistö- ja päätöksen sisältöä koskevilla vaatimuksilla.

Lisäksi määräenemmistövaatimuksen suuruus voi vaikuttaa eri tavoin omistajaryhmien asemaan. Esimerkiksi suurten huoneistojen omistajilla on usein paremmat mahdollisuudet varmistua AOYL:n yleisten periaatteiden ja yhtiöjärjestyksen mukaisten oikeuksiansa toteutumisesta taloyhtiön päätöksenteossa kuin pienten huoneistojen asukasosakkailla. Toisaalta merkittävä osa pienistä huoneistoista on sijoittajilla.

AOYL:ssä yleinen määräenemmistövaatimus on 2/3 yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja osakkeista (AOYL 6:27 §), kuitenkin niin, että jos puututaan osakkaan hallinto-oikeuteen tai lisätään osakkaan maksuvelvollisuutta, muutetaan yhtiömuotoa tai luovutetaan kiinteistöä, niin lisäksi vaaditaan kaikkien ko. toimien kohteena olevien osakkaiden suostumus (AOYL 6:35 ja 37.1 §) tai tietyin edellytyksin kiinteistön ja rakennuksen luovutuksesta, selvitystilasta tai sulautumisesta päätettäessä 4/5 yhtiön kaikista osakkeista. Jos 2/3:n määräenemmistö kaikista osakkeista riittäisi kaikissa tilanteissa purkavaan lisärakentamiseen, tämä lisäisi vaikeasti ennakoitavalla tavalla mahdollisuuksia poiketa yhtiövastikeperusteesta ilmenevistä osakkaiden maksuosuuksista sekä helpotaisi AOYL 6:35 ja 37 §:ssä yksittäisen osakkaan asumisen ja omistuksen suojaksi säädettyjä suostumus- ja 4/5 määräenemmistövaatimusten kiertämistä.

Purettavien osakehuoneistojen käytettävyyden, jota suojataan AOYL:n säännöksillä osakkaan hallinto-oikeuden, huoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteiden pysyvyyttä korostavilla suostumusvaatimuksilla, voi olla vaikeasti arvioitavissa ja sen osakaskohtainen arvostus voi vaihdella suuresti. Arvostuksen ongelmallisuutta voidaan olennaisesti vähentää AOYL:n yleistä 2/3:n määräenemmistövaatimusta suuremmalla määräenemmistövaatimuksella, kuten AOYL 6:37 §:ssä omaksutulla tietyin ehdoin toteutettavaan kiinteistön luovutukseen, selvitystilaan ja sulautumiseen sovellettavalla 4/5:n määräenemmistövaatimuksella.

Ainakin periaatteessa purkavan uusrakentamisen huomattava helpottaminen saattaa myös edistää asunto-osakeyhtiötalojen alasajoa siten, että tällä hetkellä taloudellisesti järkeviäkin perinteisiä peruskorjauksia lykätään pitkään siinä tarkoituksessa, että kaupungistumisen etenemisen ja osakaskunnan muutoksen myötä taloyhtiölle voitaisiin pidemmän ajan kuluttua saada merkittävästi lisärakennusoikeutta ja purkavan lisärakentamisen mahdollistava enemmistön saavuttaminen olisi riittävän helppoa. Tällainen kehitys ei olisi toivottavaa asukasosakkaiden kannalta, mutta kannustaisi sijoittajia hankkimaan osakehuoneistoja potentiaalisilta purkavan lisärakentamisen alueilta. Näin asukas- ja sijoittajaosakkaiden välit taloyhtiössä voisivat kärjistyä intressien eriytymisen vuoksi.

On esitetty, että 2/3:aa suurempi määräenemmistövaatimus käytännössä estäisi purkavan lisärakentamisen enintään 10 huoneiston yhtiöissä. Käytännössä mahdollisuus taloudellisesti kannattavaan purkavaan lisärakentamiseen on yleensä vain hyvien liikenneyhteyksien varrella kasvukeskusten kysytyillä rakennetuilla alueilla, joilla on suhteellisen vähän näin pieniä taloyhtiöitä.

Voimassa olevan AOYL:n mukaisessa päätöksenteossa suostumusvaatimukset voidaan sivuuttaa tuomioistuimen päätöksellä yhtiön ja osakkaiden hyötyjen ja haittojen kokonaisarvioinnin perusteella vain sulautumisessa, jota kannattavilla on vähintään 4/5 sulautuvan yhtiön kaikista osakkeista. Toisaalta on riittävää, että tällainen enemmistö lasketaan yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista, mikäli päätöksen sisältövaatimuksissa on otettu huomioon osakkaan hallintaoikeus, yhdenvertaisuusperiaate ja yhtiövastikeperusteiden jatkuvuus ja osakkaiden tiedonsaantia päätettäväksi tulevasta purkavasta uusrakentamisesta parannetaan ja aikaistetaan riittävästi.

Edellä mainitut 2/3 ja 4/5 määräenemmistövaatimukset vaikuttavat taloyhtiön päätöksentekoon seuraavasti:

Esimerkiksi 20 osakehuoneiston ja osakkeen taloyhtiössä 2/3 vaatimuksen täyttämiseen tarvitaan 14 osakehuoneiston ja osakkeen kannatus ja 4/5 vaatimuksen täyttämiseen vaaditaan 16 osakehuoneiston kannatus. Esimerkiksi 21 osakehuoneiston taloyhtiötalossa, jossa on 7 yksiötä (1 osake), 7 kaksiota (2 osaketta) ja 7 kolmiota (3 osaketta) ja 2/3 määräenemmistö on 28 osaketta, jonka saamiseen vaaditaan kaikkien kolmioiden omistajien lisäksi neljän kaksion omistajan kannatus ja 4/5:n määräenemmistö on 34 osaketta, johon vaaditaan kaikkien kolmioiden ja kaksioden omistajien kannatus.

Edellä mainituista syistä on perusteltua säännellä purkavan uusrakentamisen päätösvaatimukset seuraavasti. Kun päätetään osakashallinnassa olevan rakennuksen tai sen osan purkamisesta ja uuden rakentamisesta (entinen tai nykyinen tavanomainen taso

ja rahoitukseksi lisärakentamista) tai osakashallinnassa olevan kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osien luovuttamisesta purkamista ja uudelleen rakentamista varten ja vanhoilla osakkaille annetaan uusia osakehuoneistoja, jotka vastaavat hallintaoikeudeltaan ja arvoltaan vähintään vanhoja huoneistoja (mukaan lukien muu mahdollinen vastike) ja kaikkien osakkaiden saaman vastikkeen arvojen suhde vastaa osakkaiden vanhojen huoneistojen ja osakkeiden arvojen suhdetta, päätökseen vaaditaan 4/5 määräenemmistö yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Jos puretaan tai luovutetaan vain osa kiinteistöstä ja rakennuksesta uuden rakentamisen tieltä ja edellä mainitut osakkaan hallintaoikeuteen ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukaiset ehdot täyttyvät, riittäisi 2/3:n määräenemmistö kaikista yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista sekä 4/5 määräenemmistö niiden osakehuoneistojen osakkaiden antamista äänistä, joita purkaminen tai luovutus koskee.

Hankkeiden erilaisuuden huomioon ottamiseksi tarvitaan erilaisia päätöksentekomenettelyitä, joiden soveltamisala on selkeä, että hankkeen osalliset voivat mahdollisimman varhaisessa vaiheessa hahmottaa ”omaan hankkeeseensa” sovellettavan päätös-menettelyn.

Tällainen päätösvaatimus kattaisi tässä tarkoitettuun purkavaan lisärakentamiseen liittyvistä asioista osakashallinnassa olevat tilat kattavan kiinteistön tai sen osan luovutuksen, osakashallinnassa olevan rakennuksen purkamisen ja uuden rakennuksen osakehuoneistojen jaon vanhoille osakkaille sekä yhtiöjärjestyksen muutoksen, jossa voidaan määritellä vanhojen osakkeiden tuottamien oikeuksien ja velvollisuuksien osalta esimerkiksi huoneistojen hallintaoikeudet ja osakeryhmien osakkeiden lukumäärät, yhteiset tilat, vastikeperusteet ja osakkaiden muut maksuvelvollisuudet. Määräenemmistövaatimuksen suuruudesta riippumatta päätökseen sovelletaan edelleen myös yhdenvertaisuusperiaatetta, joten osakas voi moittia päätöstä. Käytännössä yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisuuden arviointiin vaikuttaa se, että päätöksen on hyväksynyt suuri määräenemmistö sellaisia samassa asemassa olevia osakkaita, joiden intressit ovat samansuuntaiset kuin päätöstä moittivalla osakkaalla.

AOYL:n periaatteiden noudattamisen kannalta ongelmalliset intressiristiriidat.

Purkavaa uusrakentamista koskevaan päätöksentekoon liittyvien, yhdenvertaisuusperiaatteen, yhtiön tarkoituksen ja muiden AOYL:n yleisten periaatteiden toteutumisen kannalta ongelmallisten intressikonfliktien vaikutusten rajoittamiseksi on tarpeen muuttaa myös lähipiiritoimia, lähinnä asunto-osakeyhtiön ja sen lähipiiriin kuuluvan välisiin sopimuksiin ja oikeustoimiin sovellettavia päätöksentekosääntöjä. Käytännössä vastaavia ongelmia voi liittyä kaikkiin osakkaiden kannalta merkittäviin sopimuksiin, oikeustoimiin ja tiettyihin yhtiöoikeudellisiin toimiin yhtiön ja lähipiiriläisen kesken. Sääntely-

vaihtoehtoja ovat esimerkiksi nykyisen esteellisyysääntelyn soveltamisalan laajentaminen, mikä voi johtaa vähemmistön päätösvallan kasvuun, ja esteellisyysääntelyn korvaaminen lähipiirisääntelyllä, jossa otetaan huomioon tasapainoisesti päätettävään asiaan lähipiirisuhteessa olevien ja siihen nähden ulkopuolisten osakkaiden AOYL:n yleisten periaatteiden mukaiset näkemykset.

Purkava lisärakentaminen tulee yleensä perustumaan sopimusjärjestelyihin, joissa asunto-osakeyhtiön osakas voi olla suoraan tai välillisesti esimerkiksi kiinteistön ostajana, rakennuttajana, rakentajana, sijoittajana tai rahoittajana. Nykyisen esteellisyysääntelyn laajentaminen tarkoittaisi sitä, että esteellinen ei saa lainkaan osallistua äänestykseen asiassa. Lähipiirisääntely taas tarkoittaisi sitä, että yhtiökokouksessa kaikista äänistä ja osakkeista laskettavan määräenemmistön lisäksi vaaditaan vastaava enemmistö niiden osakkaiden äänistä ja edustetuista osakkeista, jotka eivät ole lähipiirisuhteessa suunniteltuun purkavan uusrakentamisen hankkeeseen. Muiden sopimusten ja oikeustoimien osalta samaa päätösvaatimusta sovellettaisiin yhtiön tavanomaisesta toiminnasta poikkeavaan tai taloyhtiön vahingoksi poikkeavin ehdoin tehtävään ja kaikkien osakkaiden kannalta olennaiseen yhtiön ja lähipiiriin kuuluvan väliseen toimeen.

OYL:n esteellisyysäännökset on ehdotettu korvattavaksi lähipiirisääntelyllä. AOYL:n voimassa olevien esteellisyysäännösten mallina on erityisesti sopimusten ja muiden oikeustoimien osalta OYL:n esteellisyysääntely, joka nyt korvataan lähipiirisääntelyllä.

Tuomioistuimen lupa. Ottaen huomioon osakkaiden hyvin erilaiset valmiudet, purkavan lisärakennushankkeen monimutkaisuuden ja pitkän keston ja hankkeiden rajalliseksi arvioidun määrän vuoksi on harkittu voimassa olevan lain sulautumissäännöksiä vastaavaa vaatimusta päätöksen tutkimisesta hakemusasiana tuomioistuimessa. Tähän ei kuitenkaan ole tarvetta, koska määräenemmistövaatimuksen soveltamisen edellytyksenä olevista päätöksen sisältöä koskevista vaatimuksista seuraa, että yhtiön on käytännössä osoitetta mahdollisessa päätöksen moiteoikeudenkäynnissä sisältövaatimusten lainmukaisuus ja yhtiön ja osakkaan oikeudenkäyntikuluriski voidaan erityissäännöksellä muotoilla hakemusasiana käsiteltävää tuomioistuimen suostumusmenetelyä vastaavasti.

Huoneiston vaihto toisenlaiseen. Käytännössä on todennäköistä, että hankkeen toteutustavasta riippuen huomattava osa osakkaista haluaa joko nykyistä pienemmän (vähemmän arvokkaan) tai suuremman (arvokkaamman) uuden osakehuoneiston, minkä vuoksi on tarpeen säätää, että osakas ja yhtiö voivat sopia tällaisesta järjestelystä ja että se ei vaikuta edellä mainittuihin yhtiökokouksen päätösvaatimuksiin.

Huoneiston ja osakkeiden luovutus vaihtoehtona. On myös todennäköistä, että huomattava osa vanhoista osakkaista ei halua tai voi odottaa uusien huoneistojen valmistumista vaan luovuttaa huoneistonsa ja osakkeensa tavalla tai toisella käypään hintaan. Tämän vuoksi työryhmä harkitsi vaihtoehtoa, jossa uusien huoneistojen **antamisen** sijasta riittävää olisi uusien huoneistojen **tarjoaminen** vanhoille osakkaille. Tämä vaihtoehto olisi ongelmallinen sen vuoksi, että todennäköisesti merkittävä osa osakkaista on käytännössä sillä tavoin passiivisia, että he eivät vastaisi millään tavoin tällaiseen tarjoukseen. Vaihtoehto voisi olla ongelmallinen myös tällaisen osakkaan osakkeiden vakuudensaaajan kannalta.

Osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi ja markkinariskin huomioon ottamiseksi on tarpeen, että yhtiön on viime kädessä lunastettava hankkeen ulkopuolelle jäävän osakkaan osakkeet, jos lunastusta vaaditaan kohtuullisessa määräajassa (ks. tarkemmin 4.2.3. kohta).

Jos vanhat osakkaat tai osa heistä eivät saa edellä mainituin ehdoin uusia osakehuoneistoja uusista rakennuksista, päätökseen tulisi vaatia em. määräänemmistön lisäksi kunkin sellaisen osakkaan suostumus, joka ei saisi em. vaatimusten mukaista uutta osakehuoneistoa.

Lisäksi on tarpeen selventää rakennuttajariskin ottamista siten, että AOYL:iin perustuva riskinoton kaavamainen rajoitus koskee vain lisärakentamista ja että yksimielisinä osakkaat voivat päättää tämän riskin ottamisesta. Näin on myös selvempää, että laissa ei sinänsä rajoiteta peruskorjausten ja perusparannusten toteuttamista purkamisena ja uuden rakentamisena.

Edellä mainittuja päätösvaatimukseen vaikuttavia osakkaansuojatarpeita ei ole, jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla. Purkavaa lisärakentamista koskevat lisävaatimukset ovat tarpeen vain, jos yhtiössä on useita eri omistajatahoja, jotka eivät toimi yhdessä.

4.2.3 Vähemmistöosakkeiden lunastaminen

Käytännössä purkavan lisärakentamisen toteuttamiseen on useita vaihtoehtoja, joista yhdessä esimerkiksi rakennusliike tai sijoittaja hankkii yhtiön koko osakekannan. Käytännössä rakennusliikkeet ja sijoittajat yleensä karttavat sellaista vaihtoehtoa, jossa hanke toteutettaisiin yhdessä vanhan taloyhtiön asukasosakkaiden kanssa. Toisaalta ei ole estettä sille, että osakkeiden luovutuksen yhteydessä sovitaan kunkin vanhan osakkaan kanssa mahdollisesta etuosto-oikeudesta (esim. esisopimus tai merkintäoikeus) uusiin osakehuoneistoihin. Koko osakekannan hankintaan perustuvassa toteutusvaihtoehdossa ei ole AOYL:iin ja yhtiöjärjestykseen perustuvia, edellä käsiteltyjä

haasteita ja rajoituksia. Esimerkiksi yksittäisten osakehuoneistojen erilaisten ominaisuuksien vaikutus huoneistojen arvojen määrittämiseen tulee otetuksi huomioon vapaaehtoisissa osakekaupoissa. Käytännössä voi kuitenkin käydä niin, että yksikin osakkeiden myynnistä kieltäytyvä osakas voi estää tai viivästyttää objektiivisesti arvioituna kaikkien osakkaiden edun mukaista yhtiön koko osakekannan myyntiä, joka olisi tarpeen osakkeiden arvon säilyttämiseksi. Vastustamisen syyt ovat erilaisia, mutta perustuvat yleensä erilaisiin asumistarpeisiin, maksuvaraan, muuton jälkeisen itsenäisen asumisen mahdottomuuteen ja jäljellä olevan eliniän odotteeseen. Joissakin tapauksissa vastustuksen ja viivyttelyn tavoitteena voi olla vain muita suuremman hinnan saaminen osakkeista.

Mahdollisuus pienen vähemmistön lunastamiseen koko osakekannan hankkimisen helpottamiseksi on perusteltua silloin, kun purkava lisärakentaminen on käytännössä välttämätöntä osakkeiden arvon alentumisen pysäyttämiseksi. Tällainen tilanne voi olla kärsillä lähinnä silloin, kun vanhan rakennuksen peruskorjaaminen ja -parantaminen aiheuttaisi huomattavaa vahinkoa osakkaille tai kohdetta ei ole mahdollista saada kuntoon perinteisellä peruskorjauksella. Voimassa olevan AOYL 6:37.3 §:n suuntaisesti tilanne voisi olla tällainen esimerkiksi, jos korjattavien ja parannettavien osakehuoneistojen yhteenlaskettu käypä arvo työn jälkeen olisi alhaisempi kuin rakentamisen kustannukset.

Edellä mainitussa tilanteessa enemmistöosakkaalla tai -osakkailla yhdessä voisi olla lunastusoikeus ja -velvollisuus, jos heillä on yli 90 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja osakkeiden äänimäärästä ja jos yhtiön toiminnan jatkaminen ja rakennusten sekä kiinteistön kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja huoneistojen hallintaoikeus huomioon ottaen. Lunastushinta olisi osakeryhmän käypä arvo, jonka määrittämisessä otetaan huomioon sekä osakehuoneiston arvo, että muut oikeudet ja velvollisuudet, jotka huoneiston hallintaan oikeuttava osakeryhmä tuottaa. Jos lunastettavien osakkeiden omistaja ja lunastaja(t) eivät pääse sopimukseen lunastushinnasta ja lunastuksen muista ehdoista, lunastaja tai lunastettavien osakkeiden omistaja voisivat vaatia lunastusta yhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa. Lunastusta vaativan olisi lähtökohtaisesti osoitettava lunastuksen edellytykset (korjausvaihtoehdon kustannukset ja vaikutus taloyhtiön rakennuksen ja osakkeiden arvoon sekä lunastusrajan ylittyminen] ja lunastushinta. Lunastaja vastaa lähtökohtaisesti lunastusmenettelystä aiheutuvista kuluista eli oikeudenkäyntimaksuista.

Lunastusmenettely on tarkoituksenmukaista säännellä lähtökohtaisesti OYL:n vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyä vastaavasti. Asunto-osakkeiden lunastusta koskevien erimielisyyksien käsittely on kuitenkin tarkoituksenmukaista käsitellä yhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä tällaisenkin lunastusasian käsittelystä välimiesmenettelyssä.

4.2.4 Korjauskelvottoman kiinteistön ja rakennuksen luovutus ja selvitystila

Käytännössä yhtiön kiinteistö ja rakennus voi olla taloudellisessa mielessä ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen korjauskelvoton ja yhtiön osakkaat eivät halua panostaa uuden rakennuksen rakentamiseen. Tällaisessa tilanteessa yhtiön ja sen osakkaiden tappioiden rajoittamiseksi on tarpeen selvittää ja osin helpottaa edellytyksiä, joilla yhtiökokouksen 4/5:n määräenemmistö voi päättää luovutuksesta ja selvitystilasta. Kiinteistön ja rakennuksen luovutuksen vaihtoehtona pitää voida olla kiinteistön ja rakennuksen jakaminen osakkaille, jos se on käytännössä mahdollista. Yleensä viimeksi mainittu ei ole tarkoituksenmukaisin tapa jakaa purkautuvan yhtiön varoja, mutta joissakin tapauksissa se voi olla käytännössä välttämätöntä ostajien kiinnostuksen puuttumisen vuoksi. Korjauskelvottomuuden edellytysten lähtökohdaksi on tarkoituksenmukaista ottaa voimassa olevan lain 6 luvun 37 §:n 3 momentin kriteeristö siten selvennettyinä, että osakkeiden arvonnousuna ilmenevän taloudellisen tuoton lisäksi otetaan huoneistojen käytettävyys. Ottaen huomioon, että päätös voitaisiin tehdä määräenemmistöllä, tällä perusteella purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jaossa pitäisi ottaa huomioon osakehuoneistojen ja niihin oikeuttavien osakeryhmien käypien arvojen suhde vastaavasti kuin edellä on kuvattu purkavan uusrakentamisen kohdalla. Kiinteistönsä ja rakennuksensa luovuttavan yhtiön tulisi purkautua mahdollisimman pian, jotta sen osakkaat saavat jako-osuuden käyttöönsä uuden asunnon, toimitilan tai vaihtoehtoisen sijoituskohteen hankkimista taikka velan lyhennystä varten.

4.2.5 Yhtiökokoukset ja -aineistovaatimukset

Osakkaiden tiedontarpeet purkavasta lisärakentamisesta vaihtelevat hankkeen eri vaiheissa ja voivat hankkeen toteutustavasta riippuen olla erilaisia. Yhteistä toteutuksille on se, että osakehuoneistoja sisältävät vanhat rakennukset puretaan joko kokonaan tai osittain ja että vanhat osakkaat saavat tai heille ainakin tarjotaan uusista taloista osakehuoneistoja, joiden ominaisuudet käytännössä poikkeavat jollain tavoin vanhoista huoneistoista. Yhteistä kaikille hankkeille on, että osakkaiden on lopullista päätöstä⁴¹ varten saatava riittävän hyvissä ajoin sellaiset tiedot, jotka ovat tarpeen seuraavien seikkojen arvioimiseksi:

⁴¹ Lopullisella päätöksellä tarkoitetaan tässä sitä yhtiökokouksen (määräenemmistö)päätöstä, jonka jälkeen päätöstä kannattanut osakas ei enää voi vetäytyä hankkeesta ja jonka jälkeen hankkeesta irtautuvilla osakkailla on oikeus lunastukseen. Tämä lopullinen päätös pitää sisällään myös yhtiön päätöksenteon piiriin kuuluvat hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat päätökset (mm. yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, kiinteistön tai sen osan luovutuksesta, suunnatusta osakeannista, optio- ja/tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta jne.).

- 1) Hankkeen osapuolet, toteutus, rahoitus, aikataulu ja tarvittavat asunto-osakeyhtiön päätökset
- 2) **Miten purkava lisärakentaminen vaikuttaa osakkaan hallintaoikeuteen ja huoneiston käyttötarkoitukseen?** Ensinnäkin hankkeen toteutamis aikataulusta riippuu, mistä lähtien ja miten pitkäksi aikaa osakkaan asunto-osakeyhtiölain mukainen (jatkuva) tarkoitetu) huoneiston hallintaoikeus katkeaa⁴². Toisaalta osakkaan hallintaoikeuden säilyminen/muuttaminen tulee arvioitavaksi sen perusteella, minkälaiseen purkavan lisärakentamisen seurauksena valmistuvaan uuteen osakehuoneistoon osakkaalla on oikeus. Hallintaoikeutta ja käyttötarkoitusta ei saa muuttaa ilman osakkaan suostumusta (AOYL 6:35.1.1–2 §). Tätä varten osakas tarvitsee asuntomarkkina-asetuksen 2.1–2 §:n ja 8 §:n tiedot osakehuoneistosta.⁴³
- 3) **Miten hanke vaikuttaa osakkaan maksuvelvollisuuteen?** Enemmistö päätöksillä voidaan lähtökohtaisesti päättää vain vastikeperusteiden mukaisesta kulujaosta osakkaiden kesken. Lisäksi AOYL:ssa on erityissäännöksiä poikkeavasta kulujaosta joissakin tilanteissa.⁴⁴ Osakkaan maksu-osuutta taloyhtiön kuluista (yhtiövastike- ja muut maksuperusteet) ei voi muuttaa ilman hänen suostumustaan (AOYL 6:35.1.4 §). Osakkaan maksuvelvollisuuden arvioimiseksi tarvitaan asuntomarkkina-asetuksessa ja ryhmärakennuttamislain 21 §:ssä mainittuja tietoja.
- 4) **Miten yhdenvertaisuusperiaate toteutuu purkavassa lisärakentamisessa?** Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen edellyttää, että vanhat osakkaat saavat vanhaa osakehuoneistoa arvoltaan vastaavat uudet osakehuoneistot ja että vanhoille osakkaille tulevien uusien huoneistojen ja heidän vanhojen huoneistojensa arvojen suhde säilyy ennallaan. Tämän arvioiminen edellyttää tietoja tulevasta rakennuksista ja osakehuoneistoista

⁴² Vrt. esim. Asuntomarkkina-asetuksen (VNA 130/2001 asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista) 2 §:n 1 momentin 4-kohta, jonka mukaan asunnon ostajalle on annettava tieto huoneiston arvioidusta valmistumisajasta ja ryhmärakennuttamislain 21 §:n 1 momentin 13-kohta, jonka mukaan osakkaille annetaan tieto siitä, miten heille raportoidaan hankkeen etenemisestä.

⁴³ Näitä tietoja ovat asuntomarkkina-asetuksen 2 §:n 1–2 momentin ja 8 §:n mukaan tiedot asunnon tyypistä, asuin- ja muiden tilojen pinta-alasta ja huoneluviista, huoneiston kerroksesta, asunnon pohjapiirroksista ja asunnon rakennustapaselosteesta. Ryhmärakennuttamislain 21 §:ssä on lisäksi tietovaatimuksena huoneistojen jako osakkaille (vaikuttaa myös näkymiin, valoisuuteen ja sisälämpötilaankin).

⁴⁴ Hissin jälkiasennus ja vain osaan osakehuoneistoista kohdistuva muutostyö sekä saman hyödyn ja kustannuksen kunnossapito- tai muutostyön kustannusten tasajako. Lisäksi osakas vastaa hänen tai aiemman osakkaan toteuttaman muutoksen kunnossapidosta.

(ml. kunkin uuden osakehuoneiston sijaintiin, käytettävyyteen, varustukseen jne. arvoon⁴⁵ vaikuttavat seikat), laajemmin osakkaiden oikeuksista ja velvollisuuksista (mm. vastikkeenmaksuvelvollisuus, käyttöoikeudet yhteisiin tiloihin jne.)⁴⁶ sekä kauppahintatietoja vanhoja ja uusia huoneistoja vastaavista uusista huoneistoista niiden käypien arvojen arvioimiseksi. Lisäksi yhdenvertaisuusperiaatteesta seuraa myös, ettei yhtiökokous saa tehdä päätöstä tai ryhtyä toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan muulle epäoikeutettua etua yhtiön kustannuksella, mikä on otettava huomioon esim. kiinteistön myynnissä ja lisähuoneistojen myynnissä yhtiön toimesta (osakeanti ja -kauppa).⁴⁷

- 5) **Miten lisärakentamisoikeuden käyttämisestä saatava hyöty jakautuu osapuolten kesken?** Osakkaalle tulevaa hyötyä arvioidaan sen perusteella, minkälaisen (ja -arvoisen) osakehuoneiston tämä saa, joutuuko osakas maksamaan tietyn kustannusosuuden asunnosta (ja jos, niin minkälaisen) ja minkälaiseksi uuden asunnon asumis- ja muut vastikeperusteiset kustannukset muodostuvat.⁴⁸ Jos toteuttamistapaan liittyy esim. suunnatun osakeannin käyttö, tullee hyödyn jakautuminen tarkasteltavaksi merkintähinnan ja käyvän hinnan suhteen arvioinnissa (AOYL 13:3 §);
- 6) **Mitkä ovat hankkeen juridiset toteuttamistavat ja miten ne vaikuttavat osakkaan asemaan?** Hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat omistus-, yhtiö- ja sopimusjärjestelyt vaihtelevat mm. sen suhteen, teettääkö taloyhtiö

⁴⁵ Kerrottava, millä (arvostus)perusteilla yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamisen "mittapuuna" toimivien kunkin vanhan ja uuden osakehuoneiston arvoon on päädytty

⁴⁶ 45 Vrt. esim. Asuntomarkkina-asetuksen 2 §:n 1–2 momentin ja 8 §:n mukaan annettavat tiedot yhtiön kaikkien huoneistojen lukumäärästä ja muista tiloista sekä asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen pinta-aloista, asukkaiden käytössä olevista pysäköintitiloista, asumiskustannuksista (mm. vastikkeet, vesimaksut ym. korvaukset) ja ryhmärakennuttamislain 21 §:n mukaan annettavat tiedot perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä ja rakennusta ja rakentamistapaa koskevasta suunnitelmasta sekä hankkeen arvioituista kokonaiskustannuksista ja kunkin asunnon arvioituista hankintakustannuksista. Purkavaa lisärakentamista koskeva päätösehdotus sisältää myös ehdotuksen uusien osakehuoneistojen "jaosta" vanhoille osakkaille.

⁴⁷ Tältä osin yhdenvertaisuusperiaate estää mm. yhtiön omaisuuden luovuttamisen alihintaan ulkopuoliselle. Tämän arvioimiseksi tarpeellisten tietojen osalta vrt. esim. ryhmärakennuttamislain 21 §:n mukaan asunto-osakeyhtiön osakkaille annettavat tiedot rakennusoikeuden laadusta ja määrästä.

⁴⁸ Edellä osakehuoneistojen ominaisuuksista annettavien tietojen lisäksi vrt. ryhmärakennuttamislain 21 §:n 12 kohdan nojalla annettavat tiedot hankkeen kokonaiskustannuksiin perustuvasta suunnitelmasta yhtiön rahoituksesta jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin sekä osakkailta oman pääoman keräämiseksi perittävistä suorituksista ja niiden erääntymisestä sekä 16 kohdan mukaiset kunkin asunnon arvioidut asumiskustannukset rakentamisvaiheen päättymistä seuraavalta ensimmäiseltä tilikaudelta.

itse purun ja on itse rakennuttajana vai onko toteuttajana ulkopuolinen sijoittaja, rakennusliike tai muu taho. Jos hankkeen toteuttaa taloyhtiö, ovat osakkaiden oikeudet – oikeussuojakeinot mukaan lukien – lähtökohtaisesti yhtiöoikeudellisia, kun taas ulkopuolisen tahon toimiessa toteuttajana, perustuvat osakkaiden oikeudet ensisijaisesti sopimuksiin.⁴⁹

- 7) **Millä ehdoilla tarjoudutaan lunastamaan hankkeen ulkopuolelle jätettyvien osakkeet?** Kun purkavasta lisärakentamisesta päätetään yhtiökokouksessa, osakkailla on tarpeen tietää, millä ehdoilla enemmistö sitoutuu lunastamaan vähemmistön osakkeet (lunastaja, lunastushinta tai sen määräytymisperusteet, lunastusajankohta, osakkeiden ja hallinto-oikeuden luovutus ja vastikkeenmaksuvelvollisuuden päättymisen, lunastushinnan maksu ja mahdollinen vakuus). Näin siitäkin huolimatta, että lunastusehtoihin tyytymätön voi riitauttaa lunastusehdot. Tarkoituksena on välttää tarpeettomia oikeudenkäyntejä.

Em. tietovaatimuksia ei ole tarpeen soveltaa niissä tilanteissa, joissa kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla ja nämä suostuvat siihen, että hankkivat tarvitsemansa tiedot muulla tavalla. Purkavaa lisärakentamista koskevat lisävaatimukset ovat tarpeen vain, jos yhtiössä on useita eri omistajatahoja.

4.2.6 Osakkeenomistajan oikeussuojakeinot yhtiön päättäessä kiinteistön tai rakennuksen luovutuksesta tai purkamisesta

Osakkeiden lunastaminen. Lunastusvelvollinen olisi lähtökohtaisesti yhtiö, jollei jokin muu taho suostu ensisijaiseksi lunastajaksi. Lunastusta vaativan riskiä lunastajan maksukyvyttömyydestä tai -haluttomuudesta on tarpeen rajoittaa siten, että yhtiö on viime kädessä lunastusvelvollinen. Tämä kannustaa yhtiötä huolehtimaan lunastusten täyttämiseen liittyvien riskien kattamisesta esimerkiksi sopimusehdoin ja vakuusjärjestelyin.

⁴⁹ Vrt. esim. ryhmärakennuttamislain 21 §:n mukaiset selvitykset hankkeesta yhtiölle ja sen osakkeille aiheutuvista velvoitteista ja vastuista sekä puuttuvasta suorituskyvyttömyysvakuudesta ja sen vaikutuksesta yhtiön ja osakkaiden asemaan. Em. seikkojen arvioimiseksi kattavasti tarvittaneen riittävät tiedot hankkeen muiden osapuolten (rahoittaja, rakentaja jne.) oikeuksista ja velvollisuuksista.

Lunastuksen ehtojen (mm. lunastushinta) ja lunastusmenettelyn sääntelyyn on tarkoituksenmukaista hakea soveltuvien osin mallia OYL:n säännöksistä, jotka koskevat sulautumis- tai jakautumispäätöstä vastustavan osakkaan oikeutta vaatia osakkeidensa lunastamista.

Asunto-osakeyhtiössä lunastukseen oikeutettuja olisivat kaikki osakkaat, jotka eivät ole kannattaneet päätöstä purkavasta lisärakentamisesta. Vastaan ja tyhjää äänestäneiden lisäksi yhtiökokouksesta poissa olleilla osakkaillakin olisi oikeus vaatia lunastusta asunto-osakeyhtiön erityispiirteet huomioon ottaen. Lunastusmahdollisuuden antaminen myös tyhjää äänestäneille ja poissa olleille osakkaille on tarpeen, koska osakehuoneisto on usein merkittävin osa osakkaan henkilökohtaista varallisuutta ja ehdottoman tarpeen asumistarvetta varten, taloyhtiöiden omistajaluetteloiden ajantasaisuudessa on puutteita omistaja- ja yhteystietojen osalta ja huomattava osa osakkeista on toimintakyvyltään rajoittuneiden ihmisten omistuksessa tai hallinnassa taikka yhden tai useamman sukupolven kuolinpesien jakamattomassa omistuksessa.

Asunto-osakeyhtiössä lunastusvaatimuksen esittämisen määräaika ei voi päättyä ennen kuin on päätetty purkamisesta ja uuden rakentamisesta (rakennettavat talot, osakehuoneistot, niiden jakaminen vanhoille osakkaille), purkamisen ja rakentamisen rahoituksesta ja osakkaiden maksuosuuksista sekä uusien osakehuoneistojen vastikeperusteista ja muista uusista osakehuoneistoista ja osakkaiden oikeuksista ja velvollisuuksista koskevista yhtiöjärjestysmääräyksistä.

Koska yhtiökokouksessa voidaan päättää hallituksen ehdotuksesta poiketen kaikista em. asioista ja tällaisten muutosten ja yhtiökokouksessa muuten mahdollisesti saatavan uuden tiedon kokonaisvaikutusten arviointi yksittäisen osakkaan kannalta ei usein ole mahdollista kokouksen aikana, lopullisen lunastusvaatimuksen esittämiseen on oltava yhtiön lopullisesta päätöksenteosta laskettava määräaika. Toisaalta yhtiön päätöksen kannalta on hyödyllistä tietää, miten suuri osa osakkaista tulee vaatimaan lunastusta, jos lunastushinnat tulevat yhtiön maksettaviksi. Purkavaa lisärakentamista koskeva päätös voidaan muotoilla siten ehdollisesti, että se pannaan täytäntöön vain, jos lunastuksia on enintään päätöksessä mainittu määrä.

Myös asunto-osakeyhtiössä lunastushinta on tarkoituksenmukaista määritellä osakkeiden käyväksi hinnaksi välittömästi ennen purkavasta uusrakentamisesta päättävää yhtiökokousta, jotta ennen päätöstä voidaan arvioida osakkaiden käytettävissä olevien vaihtoehtojen vaikutukset. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden kohdalla käypään lunastushintaan vaikuttavat kyseisen osakehuoneiston käypä arvo ja muut osakeryhmän tuottamat oikeudet ja velvollisuudet, mukaan lisärakentamiseen mahdollisesti liittyvät tuotto-odotukset lunastettaville osakkeille (purkavaa lisärakentamista koskevan päätöksen ehdot voivat siten vaikuttaa lunastettavien osakkeiden käypään hintaan) sekä yhtiön velvollisuus korjata sen kunnossapitovastuulla oleva seikka huoneistossa. Em.

säännös tulee sovellettavaksi, jos lunastusta vaativa ja lunastaja ovat erimielisiä lunastuksen ehdoista. Yhtiön oikeutta sopia lunastushinnasta rajoittaa osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate.

Asunto-osakeyhtiössä lunastushinnalle maksettava korko on tarkoituksenmukaista määritellä lunastusvaatimuksen esittämisen ja lunastushinnan maksamisen väliselle ajalle, koska yhtäältä yhtiön osakkaan ei tarvitse varata oikeutta lunastukseen jo yhtiökokouksessa ja toisaalta lunastusmenettelyn aloittaminen rajoittaa käytännössä osakeyhtiön luovutettavuutta. Lunastushinnan määrittelyn jälkeen viivästyskorkoon on tarkoituksenmukaista soveltaa korkolakia (kuten OYL). Asunto-osakkeiden omistajien erilaiset mahdollisuudet huomioon ottaen on tarpeen, että nämä lunastusriita-asiat käsitellään aina yleisessä tuomioistuimessa (yhtiöjärjestyksessä ei voi määrätä välimiesmenettelyä).

Lunastusriitojen käsittelyyn ei sovellu OYL:n mukainen välimiesmenettely lähtökohtaiseksi ratkaisumenettelyksi. AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti tällaiset lunastusriidat käsitellään lähtökohtaisesti yhtiön kotipaikan tuomioistuimessa (ks. AOYL 26:1§. Yhtiöjärjestyksessä voi määrätä välimiesmenettelyä, ks. AOYL 26:3 §). Hankkeiden toteuttamiseksi on tarpeen, että lunastusriidat käsitellään nopeutetussa menettelyssä. Ensi sijassa lunastaja (viime kädessä taloyhtiö) maksaa lunastusmenettelyn kulut (oikeudenkäyntimaksut), jollei tuomioistuin erityisestä syystä katso kohtuulliseksi määrätä toisin (ks. OYL 18:8 §).

Päätöksen moittiminen ja vahingonkorvauksen vaatiminen. Lunastusmahdollisuus ei rajoita osakkaan oikeutta moittia yhtiökokouksen päätöstä ja vaatia vahingonkorvausta yhtiölle AOYL:n yleisten säännösten mukaisesti. Lunastettujen osakkeiden entinen omistaja ei voi nostaa moite- tai korvauskannetta eikä voi jatkaa aiemmin nostamaansa kannetta lunastuksen päättäessä osakkuuden.

Voimassa olevassa laissa sulautumispäätöstä koskevan poikkeussäännön mukaan asiasta voidaan päättää 4/5:n määräenemmistöllä, kun päätöksen täytäntöönpanoon tarvitaan lisäksi oikeuden lupa, jota yhtiön on haettava hakemusasiana (AOYL 6:37.4 §). Voimassa olevassa laissa ja sen esitöissä ei ole käsitelty hakemusasian ja päätöstä koskevan moitekanteen suhdetta.

Edellä kuvatun tuomioistuimen lupa -vaatimuksen tavoitteet – päätöstä vastustavien vaatimusten käsittelyn keskittäminen ja nopeuttaminen sekä vähemmistöön jäävien osakkaiden näyttö- ja oikeudenkäyntikuluriskin rajoittaminen – voidaan toteuttaa myös muulla tavoin. Käytännössä moitekanteiden käsittelyn yhdistämiseksi riittävät oikeudenkäymiskaaren (OK) 18 luvun säännökset. Osakkaan moittiessa yhtiökokouksen päätöstä sillä perusteella, että määräenemmistöpäätöksenteon edellytyksenä olevat päätöksen sisältöä koskevat vaatimukset eivät täyty, yhtiön on osoitettava päätöksen

olevan edellytysten mukainen. Oikeudenkäymiskaaren pääsäännöstä poikkeavan oikeudenkäyntikulussäännöksen soveltaminen kanteeseen, joka koskee yhtiön päätöstä purkavasta uusrakentamisesta, on perusteltua moittimisen mahdollistamiseksi käytännössä, yksittäisen osakkaan suojaksi ja myös ottaen huomioon, että moittiminen periaatetasolla korvaisi suostumismenettelyn. Vastaava muutos on perusteltu myös silloin kun, sulautumisesta voidaan päättää määräenemmistöpäätöksellä.

Edellä mainittuja osakkaansuojatarpeita ei ole, jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla. Purkavaa lisärakentamista koskevat lisävaatimukset ovat tarpeen vain, jos yhtiössä on useita eri omistajatahoja.

4.2.7 Hallituksen valtuudet

Hallitukselle tarvitaan valtuuksia kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osan luovuttamisen tai purkamisen sisältävän hankkeen valmistelua varten sekä tällaisten yhtiökokouksen päätösten täytäntöönpanoon hankkeen yksityiskohtien osalta. Purkavan lisärakentamisen toteutukseen mahdollisesti liittyvien osake-, optio- tai merkintäoikeusantien osalta voimassa olevassa laissa on jo riittävät säännökset hallituksen valtuuttamisesta (valtuutuksen rajat mukaan lukien). Hallituksen valtuuksia ei tarvita päätöksentekoon yhtiöjärjestyksen muuttamisesta (esim. osakehuoneistojen hallinto-oikeus osakkaiden maksuvelvollisuuden jakautuminen), osakashallinnassa olevan kiinteistön tai rakennuksen luovuttamisesta sekä uusien osakehuoneistojen jakoon vaikuttavista asioista. Viimeksi mainituista seikoista päättäminen kuuluu aina yhtiökokoukselle.

Käytännössä hallituksen toimivaltaa ja tarvittavia valtuuksia purkavan lisärakentamisen valmisteluun ja täytäntöönpanoon arvioidaan AOYL:n hallituksen tehtäviä koskevan yleissäännöksen (AOYL 7:2 §) perusteella. Hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka ovat yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen epätavallisia tai laajakantoisia tai jotka vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta. Käytännössä taloyhtiön on purkavan lisärakentamisen valmistelussa hankittava erilaisia selvityksiä sekä sitouduttava sopimuksiin, joihin voi liittyä taloyhtiön kanalta hankkeen toteutumatta jäämiseen perustuva kuluriski.⁵⁰ Em. perusteella hallitukselle myönnettävät suunnittelu- ja täytäntöönpanovaltuudet eivät käytännössä olennaisesti poikkea niistä valtuuksista, jotka yhtiökokous voi jo nykyisin perusteella antaa hallitukselle taloyhtiön kunnossapitotyön tai uudistuksen yhteydessä. Laissa ei siten tarvita erityisiä säännöksiä purkavan lisärakentamiseen liittyvistä valtuuksista ja niiden antamista koskevasta yhtiökokouksen päätöksenteosta.

⁵⁰ Oikeuskirjallisuudessa on AOYL 7:2.2 §:n osalta suositeltu, että jos hallitus joutuu vakavasti arvioimaan toimivaltansa riittävyyttä, asia saatetaan yhtiökokouksen päätettäväksi.

Kun yhtiökokous voi jatkossa määräenemmistöllä sekä taloyhtiön toiminnan tarkoitus, yhdenvertaisuusperiaate ja osakkaan hallintaoikeus huomioiden päättää purkavasta lisärakentamisesta, on selvää, että yhtiökokous voi valtuuttaa hallituksen tarvittaviin valmistelu- ja täytäntöönpanotoimiin, joiden reunaehdot (ml. vaikutus osakkaiden yhdenvertaisuuteen, maksuvelvollisuuteen ja hallintaoikeuteen) on ennalta riittävällä tavalla määriteltä.

4.2.8 Purkavan uusrakentamisen vaikutus taloyhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen

Purkavan lisärakentamisen valmistelu kestää mm. kaavamuutoksen hakemisen johdosta yleensä ainakin joitakin vuosia. Hankkeen suunnittelun ollessa kesken ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa laajoja peruskorjauksia ajankohdan tavanomaiseen tasoon.

AOYL:n mukaan osakas voi teettää yhtiön kustannuksella sellaisen yhtiön vastuulla olevan huoneistonsa kiireellisen kunnossapitotyön, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi. Lisäksi osakas voi teettää kunnossapitotyön, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkaalle vähäistä suurempaa haittaa ja jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytystä ryhtynyt riittäviin toimiin (AOYL 4:4 §). Yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa osakas voi teettää yhtiön kustannuksella sen vastuulla olevan kunnossapitotyön, jos kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttöä (ja yhtiö ei ryhdy viivytystä riittäviin toimiin – AOYL 4:5 §). Kummassakin tapauksessa yhtiön toimien riittävyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

Vastaavasti yhtiö voi teettää huoneistossa osakkaan vastuulla olevan kunnossapitotyön, jos osakas laiminlyö lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovelvollisuutensa ja laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle.

Purkavaa lisärakentamista silmällä pitäen AOYL:ssa on otettava huomioon purkavaa lisärakentamista koskeva yhtiökokouksen päätös siten, että päätöksen jälkeen kunnossapitovelvollisuus on oikeasuhteinen osakehuoneistojen ja rakennuksen jäljellä oleva elinkaari huomioon ottaen. Käytännössä merkittävämpää yhtiön ja osakkaan aseman tarkoituksenmukaiseksi järjestämiseksi olisi se, että purkavaan lisärakentamiseen ryhtyneessä yhtiössä voitaisiin tehdä asumisterveyttä vaarantamatta lyhytaikaisiksi tarkoitettuja ”paikkauskorjauksia” yleistä rakentamiskäytäntöä lievemmin kriteerein (esim. märkätilojen vesieristeiden paikkakorjaus materiaaleilla ja työmenetelmillä, joiden tulokset on tarkoitettu kestäämään vain rakennuksen purkuun asti taikka kosteusrasituksen vähentäminen esimerkiksi suihkukaapin asennuksella).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä (117.4 §). Energiatehokkuuden parantamista koskevat vaatimukset eivät käytännössä sovellu purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen jälkeen vanhassa rakennuksessa tehtäviin korjauksiin, jos rakennus on tarkoitus purkaa 1–5 vuoden sisällä, koska energiatehokkuuden parantamisvelvoite on olemassa vain, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa (MRL 117g.2 §).⁵¹

Rakennusten märkätilojen vedeneristämistä koskevat rakentamismääräykset⁵² edellyttävät tiettyä vedeneristämisen tasoa ja laajuutta. Ongelmia voi syntyä, jos vedeneristystyö purkavasta uusrakentamisesta päättäneessä taloyhtiössä jouduttaisiin toteuttamaan siinä laajuudessa, että hanke vaatii rakennuslupaviranomaisen käsittelyä. Tällöin lupaa käsittelevä viranomainen joutuu harkitsemaan, voidaanko märkätilojen vedeneristystyön osalta myöntää – ”paikkakorjaukselle” – MRL:n 175 §:ään perustuva vähäinen poikkeama vedeneristämistä koskevista säännöksistä. Hankaluutta lisää se, että kunnilla voi olla suurestikin toisistaan poikkeavia tulkintoja tällaisen vähäisen poikkeaman myöntämisen edellytyksistä.⁵³

Vaikka rakennuslupaa vedeneristystyöhön liittyen ei hankkeeseen tarvittaisikaan, märkätilan vedeneristystyön suorittavalla ammattimaisella palveluntuottajalla/urakoitsijalla voi olla omaan laadunvarmistukseensa liittyvä, työn laajuuteen ja tasoon perustuva palvelukonsepti, josta poikkeamiseen se ei anna takuuta tms. ainakaan ilman selkeätä vastuun rajoitusta.

Aiemmin syntyneet vahingot on korvattava AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti. Purkavaan lisärakentamiseen ryhtyminen voi rajoittaa vastuuta ajan myötä mahdollisesti syntyvästä lisävahingosta.

⁵¹ Käytännössä hyvin lyhyt aika ei tuo energiakustannusten säästönä takaisin kustannusoptimaaliselle tasolle viritetyn vaatimuksen mukaisen ratkaisun marginaalikustannusta kuin hyvin harvoissa tapauksissa, jos siis jotain suurempaa korjausta jostain oudosta syystä tuollaiseen rakennukseen tehtäisiin (kustannusoptimaalisuuslaskennassa tarkastelujaksot ovat 20 ja 25 vuotta).

⁵² Ympäristöministeriön asetus rakennuksen kosteusteknisestä toimivuudesta (782/2017)

⁵³ Ks. myös MRL 171 ja 175 §.

4.2.9 Isännöitsijäntodistuksen tiedot purkavan uusrakentamisen hankkeen aikana

Asunto-osakeyhtiölain (AOYL 7:27 §) sekä osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksista annetun valtioneuvoston asetuksen (VNA 5 §) mukaan isännöitsijäntodistuksessa on oltava yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksesta kunnossapitotarveselvitys ja mahdollinen kunnossapitosuunnitelma sekä sellaiset yhtiökokouksen päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin.

Työryhmän muistiossa ja hallituksen esityksessä on tarpeen selventää, että purkavasta lisärakentamisesta on em. säännösten perusteella mainittava isännöitsijäntodistuksessa viimeistään siitä lähtien, kun yhtiössä suunnitellaan purkavaa lisärakentamista.⁵⁴ Lisäksi isännöitsijäntodistuksessa on oltava tavalliseen tapaan kunnossapitotarveselvitys (isännöitsijäntodistuksen lukijalle on annettava ajantasaiset tiedot myös ennen purkamista eteen tulevista esim. huoneiston ja rakennuksen käyttöä rajoittavista tai lisäkustannuksia aiheuttavista kunnossapitotarpeista).

4.2.10 Purkavan uusrakentamisen toteuttaminen

Hallituksen ja isännöitsijän on AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti huolehdittava purkavaa lisärakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpanosta. Jos purkava lisärakentaminen toteutetaan siten, että osakkaat myyvät osakkeensa takaisinosto-oikeudella, osakkaiden pitäisi voida nimetä ainakin asuntokauppalakia vastaava rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja (Asuntokauppalain 2:21–22 §).⁵⁵

⁵⁴ AOYA:n mukaan isännöitsijäntodistuksessa on kunnossapitotarveselvityksen lisäksi mainittava, jos yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä suunnitelma rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidosta ja uudistamisesta, ja mahdollisen suunnitelman pääasiallinen sisältö. Lisäksi isännöitsijäntodistuksessa on mainittava sellaiset yhtiön päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin. Jos toimenpiteestä ei ole vielä päätöstä, on ilmoitettava hallituksen ehdotus. Selvitys- tai suunnitteluvaiheesta olevista hankkeista annettavien tietojen osalta todistuksen antaja ei tietenkään vastaa siitä, että yhtiökokous päättää tai hanke toteutuu kaavailulla tavalla. Purkavan uusrakentamisen osalta isännöitsijäntodistuksessa tulisi esim. mainita yhtiössä käynnissä olevista tai valmistuneista hankkeista koskevista selvityksistä (laatu ja laajuus) ja mahdolliset yhtiössä vireillä olevat jatkotoimenpiteet. Isännöitsijäntodistuksen tietosisältö voisi olla esim. seuraavan kaltainen: "Talo-yhtiössä on teetetty esiselvitys yhtiön rakennusten tilasta ja purkavan uusrakentamisen edellytyksistä. Selvityksen on laatinut X Oy. Yhtiön hallitus on viemässä yhtiökokouksen päätettäväksi esityksen asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 39 §:ssä tarkoitetun suunnitelman valmistelemisen käynnistämiseksi."

⁵⁵ Mahdollinen asuntokauppalain tarkistustarve selvitetään jatkovalmistelussa.

4.3 Pääasialliset ehdotukset

Työryhmä ehdottaa, että asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voi päättää 4/5-osan määräenemmistöllä sellaisesta purkavan uusrakentamisen hankkeesta, jossa osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate toteutuu eikä osakkeiden tuottamaa osakehuoneiston hallintaoikeutta ja muita osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia muuteta. Tällaisen purkavan uusrakentamisen hankkeen toteutukseen sovellettaisiin taloyhtiön tarkoituksesta johtuvaa yleistä rajoitusta liiketoimintariskin ottamiseen siten, että taloyhtiön toteuttaman lisärakentamisen osalta riskin ottaminen olisi mahdollista vain kaikkien osakkaiden suostumuksella.

Osittain purkavan uusrakentamisen hankkeesta asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voisi päättää 2/3:n määräenemmistöllä kaikista annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista, jos päätöstä kannattavat myös hankkeen kohteena olevan osan osakkaiden äänistä laskettava 4/5:n enemmistö ja edellä mainitut yhdenvertaisuusperiaatetta, huoneiston hallintaoikeutta ja muita oikeuksia ja velvollisuuksia koskevia vaatimuksia noudatetaan.

Työryhmä ehdottaa, että purkavasta uusrakentamisesta olisi laadittava suunnitelma, jonka tietojen perusteella osakkaat voisivat kattavasti arvioida purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen edellytysten toteutumista sekä hankkeen vaikutuksia asuminen- ja muiden tilantarpeidensa järjestämiseen. Lisäksi suunnitelmassa annettaisiin riittävät tiedot osakkaiden ja yhtiön velkojien aseman arvioimiseksi. Taloyhtiön olisi nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan lausunto suunnitelmasta. Suunnitelma ja siitä annettu lausunto sekä kutsu purkavasta uusrakentamisesta päätettävään yhtiökokoukseen olisi työryhmän ehdotuksen mukaan toimitettava osakkeenomistajille viimeistään kaksi kuukautta ennen kokousta.

Purkavaan uusrakentamiseen ja muihin osakkaiden kannalta olennaisiin yhtiön sopimuksiin ja oikeustoimiin mahdollisesti liittyvien eturistiriitatilanteiden hallitsemiseksi yhtiön päätöksenteossa työryhmä ehdottaa, että voimassa olevan lain esteellisyssäänökset korvataan uusilla säännöksillä lähipiiritoimia koskevasta yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksenteosta. Ehdotukset vastaavat sisällöltään osakeyhtiölakiin ehdotettavia lähipiiritoimia koskevia säännöksiä. Säännöksiä sovellettaisiin kaikkeen yhtiön lähipiiritoimia koskevaan päätöksentekoon.

Purkavaa uusrakentamista vastustavan osakkeenomistajan ensisijaiseksi oikeussuojakeinoksi työryhmä ehdottaa oikeutta vaatia osakkeiden lunastamista käypään hintaan määräajassa yhtiökokouksen päätöksestä. Osakkeiden käyvän hinnan arvioinnissa otettaisiin huomioon niiden tuottama osakehuoneiston hallintaoikeus sekä muut osakkeiden yhtiössä tuottamat oikeudet ja velvollisuudet. Tarvittaessa lunastusta koskevat riidat käsiteltäisiin kiireellisenä yhtiön kotipaikan yleisessä tuomioistuimessa. Lisäksi

yhtiökokouksen päätöstä moitekanteella vastustavan osakkaan oikeudenkäyntikuluriskiä ehdotetaan rajoitettavaksi siten, että yhtiö vastaa lähtökohtaisesti omista oikeudenkäyntikuluistaan.

Purkavan uusrakentamisen hankkeiden edistämisen toisena keinona työryhmä ehdottaa lakiin uusia säännöksiä vähemmistöosakkeiden lunastamisesta käypään hintaan. Ehdotuksen mukaan lunastusoikeus olisi yli 90 % taloyhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä omistavalla osakkeenomistajalla silloin, kun yhtiön toiminnan jatkamisesta ja kunnossapidosta aiheutuisi osakkeenomistajille huomattavaa haittaa. Myös tällaisiin lunastustilanteisiin liittyvät riidat ehdotetaan käsiteltäväksi kiireellisenä yhtiön kotipaikan yleisessä tuomioistuimessa.

Kolmantena keinona ehdotetaan, että yhtiökokous voisi samalla 4/5:n määräenemmistöllä päättää taloudellisesti ja huoneistojen käytettävyyden kannalta arvioiden korjauskelvottoman rakennuksen ja kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta yhtiön nettoomaisuuden jakamiseksi mahdollisimman pian osakkaille.

5 Ehdotuksen vaikutukset

Työryhmän kuulemien asiantuntijoiden arviot purkavan uusrakentamisen potentiaalista poikkeavat toisistaan huomattavasti (esim. pääkaupunkiseudulla tietyillä kohdealueilla 10–50 % 1960–80-luvuilla rakennetusta asuntokannasta). Tästä huolimatta purkavalla uusrakentamisella arvioidaan olevan kasvavilla kaupunkiseuduilla merkittäviä vaikutuksia asunto-osakeyhtiöiden ja asunto-osakkeenomistajien sekä näiden velkojien, kaupunkien sekä eri tavoin toimivien rahoittajien, rakennuttajien ja rakentajien kannalta. Vaikutusten suuruusluokka riippuu asunto-osakeyhtiölain sääntelyn lisäksi siitä, miten esimerkiksi maankäyttöön ja kaavoitukseen, taloyhtiön ja osakkaiden verotukseen sekä muihin hankkeen toteutuksen reunaehtoihin liittyviä säännöksiä ja käytäntöjä tullaan kehittämään ja miten purkavan uusrakentamisen markkinat kehittyvät.

Asunto-osakeyhtiöiden kannalta purkava uusrakentaminen tarjoaa uuden keinon toteuttaa ja rahoittaa taloyhtiöiden mittavia peruskorjauksia ja -parannuksia. Käytännössä tällaisia mahdollisuuksia on tarjolla ennen kaikkea sellaisille kasvavien kaupunkiseutujen taloyhtiöille, joiden matalalla tehokkuudella rakennetut rakennukset sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella (ks. työryhmän kuulemien asiantuntijoiden arviot tällaisista alueista kohdassa 2.7, ”Purkava uusrakentaminen nykyisin”).

Purkavaa uusrakentamista sekä taloyhtiön kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusta koskevan päätöksenteon helpottaminen voi johtaa myös siihen, että taloyhtiöiden peruskorjauksia lykätään näiden toimintavaihto-ehtojen käyttämisen helpottamiseksi.

Osakkaiden kannalta purkavan lisärakentamisen vaikutukset liittyvät sekä asumisen rahoittamiseen, että osakehuoneiston käytettävyyteen ja pysyvyyteen, asumiseen liittyvien palvelujen saatavuuteen ja laajemmin asuinympäristön viihtyisyyteen. Koska purkavan uusrakentamisen kannattavuus käytännössä edellyttää taloyhtiön tontin rakennustehokkuuden lisäämistä usein moninkertaiseksi, on purkavalla uusrakentamisella käytännössä huomattava vaikutus asuinympäristöön. Purkavan uusrakentamisen vaikutus osakkaan henkilökohtaiseen talouteen on merkittävä, joskaan se ei välttämättä olennaisesti poikkea purkavan uusrakentamisen vaihtoehtona olevien kunnossapitotöiden yhteenlasketuista kustannuksista pidemmällä aikavälillä.

Eri ikäisillä ja eri elämäntilanteissa olevilla osakkailla on käytännössä huomattavasti toisistaan poikkeavia yksilöllisiä asumistarpeita ja taloudelliset mahdollisuudet, jotka ehdotetaan otettavaksi huomioon sekä osakehuoneiston hallinto-oikeuden säilymistä, että päätöksenteon 4/5-osan määräenemmistöä koskevilla vaatimuksilla.

Toteuttamistavasta riippuen purkavaan uusrakentamiseen voi myös liittyä väistöasumisen tai muun väliaikaisen tilan järjestämisen tarve, joka käytännössä usein johtaa siihen, että osakkaat suostuvat uuden osakehuoneiston sijasta muuhun käyvän arvon mukaiseen vastikkeeseen ("kertakorvaus") tai vaativat osakkeidensa lunastamista käypään hintaan.

Asunto-osakeyhtiön sijoittajaosakkaalle purkava uusrakentaminen voi toteutustavasta riippuen johtaa tai olla johtamatta vuokratuoton väliaikaiseen katkeamiseen. Työryhmän kuulemien asiantuntijoiden ja seurantaryhmän keskusteluissa on käynyt ilmi, että sijoittajaosakkaat arvioivat usein asunto-osakeyhtiön kunnossapitotöiden toteuttamisen kustannuksia ja hyötyjä asukasosakkaita pidemmällä aikajänteellä.

Kaupunkien ja rakennetun ympäristön kehittämisen kannalta kaupunkirakenteen tiivistämiseksi tehtävällä täydennysrakentamisella (purkava lisärakentaminen mukaan lukien) voidaan kehittää alueita kokonaisvaltaisesti, minimoida infrastruktuuri- ja liikkekustannuksia, lisätä tuottavuutta, parantaa ekologista kestävyyttä sekä kohentaa alueiden (erityisesti vanhat lähiöt) identiteettiä ja imagoa. Lisäksi purkavalla uusrakentamisella voidaan vastata asuntotuotannon tarpeeseen kasvavilla ja kehittyvillä alueilla. Työryhmän kuulemien asiantuntijoiden mukaan purkavan uusrakentamisen hankkeissa on käytännössä (mm. yhteistyössä kunnan kanssa) arvioitu mahdollisuuksia toteuttaa asuinhuoneistojen lisäksi myös asukkaille tarjottavien palveluiden järjestämiseen tarvittavia tiloja.

Rakennusmarkkinoiden ja -rahoituksen osalta purkavalla uusrakentamisella voi olla merkitystä sekä uudistuotannon ja -korjausrakentamisen määrän ja laadun, sekä alalla toimivien yritysten kannalta. Purkavan uusrakentamisen myötä voi käytännössä syntyä ja yleistyä uudenlaisia malleja kiinteistökehityshankkeiden rahoittamiselle ja toteuttamiselle.

Kiinteistön luovutuksesta ja selvitystilasta sekä purkavasta uusrakentamisesta päättävän yhtiökokouksen kokouskutsun, vähemmistöosakkeiden lunastusoikeuden ja -velvollisuuden, uskotun miehen määräämisen sekä uskotun miehen selvityksen rekisteröinti kaupparekisteriin lisää Patentti- ja rekisterihallituksen työmäärää jossakin määrin. Käytännössä vastaavat toiminnot ovat käytössä osakeyhtiöiden osalta.

Teknologian Tutkimuskeskus VTT Oy arvioi oikeusministeriön toimeksiannosta työryhmän ehdotuksen vaikutuksia asunto-osakeyhtiöiden erilaisiin asukas- ja osakasryhmiin, kunnossapitoon ja rakennuskannan kehittämiseen, asunto- ja asuntotuotannon markkinoihin sekä alueiden kehittämiseen, suunnitteluun ja ympäristöön (arvio valmistuu ja julkaistaan elokuussa 2018). Purkava lisärakentaminen -työryhmä on seurannut ja kommentoinut vaikutusarvion laatimista keväällä 2018 ja työryhmän jäsenet osallistuvat

myös vaikutusarvion tekemisen ohjaukseen kesällä 2018. Lakiehdotuksen vaikutusarviota täydennetään jatkovalmistelussa lausuntopalautteen ja VTT:n selvityksen perusteella.

Ehdotuksen jatkovalmistelussa on selvitettävä, miten ehdotettavia uusia purkavan uusrakentamisen ja kiinteistön ja rakennuksen luovuttamisen keinojen käyttöä seurataan ja tilastoidaan siten, että uudet sääntelyn vaikutusten arviointia voidaan jatkaa.

6 Asian valmistelu

Oikeusministeriössä laadittiin tammikuussa 2017 valmistunut [arviomuistio](#) asunto-osakeyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta. Arviomuistiosta järjestettiin lausuntokierros 30.1.–31.3.2017 ja saaduissa [lausunnoissa](#) pääosin kannatettiin purkavan lisärakentamisen sääntelyn valmistelua.

Oikeusministeriö asetti 2.10.2017 työryhmän valmistelemaan ehdotusta asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi. Työryhmän toimeksiannon tavoitteena oli purkavaa lisärakentamista koskevan asunto-osakeyhtiön päätöksenteon helpottaminen siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan asuminen, asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet, mukaan lukien vakuudenhaltijoiden oikeudet.

Työryhmän tehtävänä on ollut valmistella hallituksen esityksen muotoon laadittu ehdotus asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta sekä asuin- että liike- ja muita tiloja koskevan sääntelyn osalta siten, että asunto-osakeyhtiö voi ainakin pääsääntöisesti päättää purkavasta lisärakentamisesta määräenemmistöpäätöksellä. Työryhmän toimeksiannossa purkavaa lisärakentamista koskevan sääntelyn keskeisiksi päälinjoiksi asetettiin myös, että osakkaat saavat yhtiön päätöksenteon ja oman asemansa arvioinnin kannalta tarpeelliset tiedot riittävän ajoissa ennen päätöksentekoa ja että vähemmistöön jäävät osakkaat voivat vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan. Asunto-osakeyhtiölain muutosten lisäksi työryhmän toimeksiantoon kuului valmistella ehdotukset myös sellaisista asunto-osakeyhtiölain muutoksiin välittömästi liittyvistä seurannaismuutoksista, joita se pitää tarpeellisena hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi. Lisäksi työryhmän tehtävänä on ollut selvittää sitä, milloin purkava rakentaminen voidaan toteuttaa kunnossapitotyönä rakennuksen tuhoutumisen vuoksi.

Työryhmä kokoontui toimikautensa (2.10.2017–30.4.2018) aikana yhteensä 15 kertaa. Pysyvien asiantuntijoiden lisäksi työryhmä on kuullut toimikautensa aikana kaupunkien, pankkien ja muiden rahoittajien, rakennusliikkeiden sekä kiinteistönarvioitsijoiden edustajia (ks. liite) sekä ollut yhteydessä Patentti- ja rekisterihallitukseen mahdollisten kaupparekisteriprosessien kehitystarpeiden suhteen seurannut osakehuoneistorekisterijärjestelmän valmistelua purkavan uusrakentamisen kannalta. Työryhmän seurantaryhmä on kokoontunut toimikautensa aikana kolme kertaa.

Oikeusministeriö on tilannut VTT:ltä työryhmän ehdotuksesta vaikutusarvion, joka valmistuu elokuussa 2018.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

Asunto-osakeyhtiölaki

1 luku

Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

11 a §. Lähipiiri. Pykälässä säädetään lähipiirimääritelmästä. Lähipiirin määritelmää sovelletaan osakkaiden kannalta olennaisia, yhtiön tavanomaisesta toiminnasta tai kaupallisista ehdoista yhtiön vahingoksi poikkeavia yhtiön ja sen lähipiiriin kuuluvan välisiä sopimuksia ja muita oikeustoimia koskevaan yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän päätöksentekoon, josta ehdotetaan säädettäväksi 6 luvun 15 §:ssä ja 7 luvun 4 ja 17 §:ssä. Lisäksi lähipiirin määritelmää sovelletaan voimassa olevan lain mukaisesti lähipiirilainoista ja omista osakkeista AOYL:n mukaan annettaviin tilinpäätöstietoihin (8 luvun 6 ja 8 §) sekä yhtiön johtoon kuuluvan ja yhtiön osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuuta koskevaan tuottamusolettamaan, josta säädetään voimassa olevan AOYL:n 24 luvun 1 §:n 3 momentissa ja saman luvun 2 §:n 2 momentissa. Tilinpäätösvaatimusten ja vahingonkorvausvastuun kohdalla ei oteta huomioon lähipiiritöimen olennaisuusvaatimusta. Kirjanpitoasetuksessa (jäljempänä KPA) säädetty lähipiiritöimia koskeva tietojenantovelvollisuus on jonkin verran laajempi. KPA koskee myös tytäryhtiön lähipiiritöimia emoyhtiön lähipiiriin kuuluvien kanssa ja kirjanpitolain (jäljempänä KPL) mukainen lähipiiri on huomattavan vaikutusvallan osalta laajempi (ml. alle 20% omistettun yhtiön liiketoiminnan ja rahoituksen johtamiseen perustuva huomattava vaikutusvalta)

Pykälän 1 momentissa säädetään kaikkiin asunto-osakeyhtiöihin sovellettavan lähipiirin määritelmän pääsäännöstä, jonka mukaan yhtiön lähipiiriin kuuluvat

- yhtiön ja sen emoyhtiön, sisaryhtiön ja tytäryhtiön toimielinten jäsenet
- yhtiössä määräysvaltaa käyttävä osakas ja huomattavaa vaikutusvaltaa käyttävät osakkaat ja yhtiön emo-, sisar- ja tytäryhteisöt,

- kaikkien edellä mainittujen ihmisten avio- ja avopuolisot, omat ja puolison huollettavat lapset ja omat ja puolison vanhemmat, sekä
- muut yhteisöt ja säätiöt, joissa edellä mainitut henkilöt yksin tai yhdessä käyttävät määräysvaltaa.

Momentin 1 ja 3 kohdassa sekä 2 momentissa on otettu nimenomaisesti huomioon, että isännöitsijäksi voidaan lain 7 luvun 20 §:n 2 momentin mukaan valita rekisteröity yhteisö. Tällöin saman luvun 21 §:ssä tarkoitetun päävastuullisen isännöitsijän katsotaan kuuluvan yhtiön lähipiiriin.⁵⁶

Momentin 2 kohdassa määräysvalta perustuu enemmistöomistukseen tai huomattavaan omistukseen ja yhtiön tosialliseen johtamiseen (ks. myös KILA 1829/2008). Tämä kohta ei sovellu pelkästään sillä perusteella, että kaksi tai useampi osakasta sopii ennen yhtiökokousta tai sen aikana käsiteltävien asioiden suhteen samansuuntaisesta äänestyskäyttäytymisestä tai kaksi tai useampi osakasta on valtuuttanut saman edustajan käyttämään äänioikeuttaan samansuuntaisesti.

Momentin 4 kohdan aviopuolisoa koskevaa säännöstä sovelletaan myös henkilöihin, jotka ovat rekisteröidystä parisuhteesta annetussa laissa (950/2001) tarkoitetussa parisuhteessa (ks. mainitun lain 8 §:n 4 momentti). Muuta yhteisö- ja kirjanpitolainsäädäntöä vastaavasti osakkeenomistajan mahdollisen edunvalvojan ei yksin tämän tehtävänsä perusteella katsota kuuluvan osakkeenomistajan, johdon tai yhtiön lähipiiriin.

Ehdotetussa lähipiirin määritelmässä ei ole otettu huomioon kaikkia mahdollisia yhtiön toiminnan organisaatio- ja toimintamalleja, koska lähipiirimääritelmän on oltava niin selvä, että yhtiön johtoon kuuluvat ja muut yhtiön puolesta toimivat sekä toimien vastapuolet voivat käytännössä soveltaa määritelmää päivittäisessä toiminnassa. Määritelmä ei koske muun kuin lakiin perustuvan toimielimen jäsenenä yhtiön toimintaan osallistuvia eikä yhtiön ulkoistamien toimien palveluntarjoajia ja näiden palveluksessa olevia. Tällaisia voivat olla esimerkiksi ulkoistettua hallintopalvelua yhtiölle tarjoavat yritykset, kuten kirjanpito- tai asianajotoimisto ja niiden johto. Tällaisena ulkoistetun palvelun tarjoajana ei pidetä AOYL:ssa tarkoitetuksi isännöitsijäksi valittua isännöintiyritystä eikä hallituksen jäseneksi valittua hallitusammattilaista.

⁵⁶ Työryhmällä ei ollut aikaa selvittää, miten isännöintiyhteisön pääomistajat ja johdon jäsenet tulisi ottaa huomioon AOYL:n lähipiirisääntelyssä. Käytännössä tietyistä AOYL:ssa tarkoitetuista päävastuullisista isännöitsijästä nimetään yleensä isännöintiyrityksen toimitusjohtaja, jolloin hän kuuluu ehdotuksen mukaiseen lähipiiriin. Toisaalta isännöintiyrityksessä määräysvaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa käyttävä isännöintiyrityksen osakas taikka isännöintiyrityksen sisäisen työnohjauksen perusteella esim. asiakastaloyhtiön teknisestä isännöinnistä vastaava isännöintiyrityksen työntekijä eivät kuulu asiakastaloyhtiön lähipiiriin.

Lähipiiriin kuuluva ihminen, yhteisö ja säätiö voi olla kotimainen tai ulkomainen.

Ehdotuksen mukaan hallituksen on huolehdittava johdon tehtäviä koskevien yleisten säännösten (luvun 11 § ja 7 luvun 2 §) perusteella yhtiön hallinnon, toiminnan ja sisäisen valvonnan järjestämisestä siten, että hallituksen jäsenet, isännöitsijä tai sopimussuhteissa olevat henkilöt eivät voi olla päättämässä itselleen tulevista kokonaan tai osittain vastikkeettomista taloudellisista eduista ja että näiden palveluksista maksettavat palkkiot eivät ylitä käypää hintaa. Yhtiöjärjestyksessä ja yhtiön sisäisillä päätöksillä voidaan edelleen laajentaa lähipiirin määritelmää.

Yhtiön kannalta 6 luvun 15 §:ssä ja 7 luvun 4 §:ssä tarkoitetulla tavalla epätavallisen toimen kohdalla yhtiön johdolla voi olla yleisen lojaliteetti- ja huolellisuusvelvollisuuden (1 luvun 11 §) perusteella velvollisuus erikseen selvittää, kuuluuko toimen osapuoli yhtiön lähipiiriin esimerkiksi sukulaisuus- tai omistussuhteiden kautta.⁵⁷ Ehdotuksen lähtökohtana on, että yhtiön lähipiiriin kuuluvan on itse otettava huomioon lähipiirisuhde sillä uhalla, että toimen peruuttamista voidaan myöhemmin vaatia sillä perusteella, että yhtiön edustajat ovat ylittäneet kelpoisuutensa.

Ehdotus poikkeaa voimassa olevan lain mukaan esteellisyyden aiheuttavan suhteen määritelmästä siten, että ehdotuksen mukaan lähipiiritoimia koskevia erityisiä päätösvaatimuksia sovelletaan myös silloin, kun yhtiön osakas tai johtoon kuuluva tai näiden lähipiiriin kuuluva käyttää määräysvaltaa toimen toisena osapuolena olevassa yhteisössä tai säätiössä tai toimen osapuolella on yhteisössä määräysvaltaa vähäisempää vähintään 20% omistus- tai ääniosuutta vastaava huomattava vaikutusvalta. Toisaalta lähipiirin laajennusten vaikutusta yhtiön päätöksentekoon tasapainottaa se, että lähipiiriin kuuluvakin saa yleensä äänestää ja päätökseen vaaditaan kaikista annetuista äänistä laskettava enemmistön lisäksi vastaava enemmistö muiden kuin lähipiirisuhteessa toimeen olevien osakkaiden antamista äänistä.

Pykälän 2 momentissa säädetään selvyiden vuoksi siitä, milloin päätöksentekoon osallistuva osakkeenomistaja, hallituksen jäsen ja varajäsen ja isännöitsijä ja hänen sijaisensa (tytäryhteisössä myös toimitusjohtaja ja tämän sijainen) on lähipiiritoimeen suoraan tai välillisesti sellaisessa suhteessa, että päätöksentekoon on sovellettava 6 ja 7 lukuihin ehdotettavia erityisiä päätösvaatimuksia.

⁵⁷ Yleensä riittää sen kysyminen toimen osapuolelta, onko hän yhtiön johtoon kuuluvan taikka määräysvaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa yhtiössä käyttävän osakkaan perheenjäsen tai edellä mainittujen määräysvallassa oleva yritys.

11 b §. Määräysvalta ja huomattava vaikutusvalta. Pykälään ehdotetaan lain luettavuuden helpottamiseksi nimenomaisia säännöksiä siitä, mitä luvun 11 a §:ssä tarkoitetaan määräysvallalla ja huomattavalla vaikutusvallalla. Pykälä vastaa sisällöltään kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettua määräysvaltaa ja poikkeaa osittain huomattavan vaikutusvallan osalta saman luvun 8 §:ssä tarkoitettua omistus- ja ääniosuutta toisessa yhteisössä tai säätiössä. Määräysvalta perustuu siten enemmistöön yhteisön osakkeiden tai osuuksien tuottamasta äänimäärästä taikka oikeuteen nimittää tai erottaa enemmistö yhteisön tai säätiön jäsenistä hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä. Myös yhteinen johtaminen ja muu tosiasiallisen määräysvallan käyttäminen täyttävät määräysvallan tunnusmerkit (KILA 1829/2008). Huomattava vaikutusvalta määritellään pääosin KPL 1:8 §:ää vastaavasti siten, että se edellyttää 20–50 %:n osuutta äänivaltaasta tai vastaavaa osuutta osakkeista tai osuuksista. Ääniosuutta laskettaessa otetaan huomioon myös se omistus, joka kirjanpitovelvollisella on yhdessä tytäryritystensä kanssa tai pelkästään niiden kautta.

Määräys- ja vaikutusvaltasuhdetta arvioidaan päätöshetken tilanteen mukaan. Lähipiirisuhteen kannalta määräysvalta- ja vaikutusvaltasuhteen jatkuvuudella ei ole samaa merkitystä kuin KPL:ia sovellettaessa, koska AOYL:n lähipiirisäännösten soveltamisen kannalta olennaista on se, onko mahdollinen eturistiriita olemassa lähipiiritoimen tekoaikana. Toisaalta omistus-, äänivalta- taikka nimitys- erottamisoikeudesta luopuminen tai vähentäminen tilapäisesti lähipiiritoimesta päättämisen ajaksi ei rajoita lähipiirisäännösten soveltamista.

Pykälän *1 momentissa* kohdeyrityksellä tarkoitetaan 11 a §:n 1 momentin 2 kohtaa sovellettaessa kyseistä asunto-osakeyhtiötä ja 5 kohtaa sovellettaessa sellaista muuta yhteisöä ja säätiötä jossa määräysvalta on asunto-osakeyhtiössä määräysvaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa käyttävällä tai asunto-osakeyhtiön tai sen tytäryhteisön hallituksen jäsenellä, isännöitsijällä, toimitusjohtajalla tai näiden perheenjäsenellä tai näiden määräysvallassa olevalla yhteisöllä tai säätiöllä. Pykälän *1 momentin 1 kohdassa* jäsenyyden (ja osuuksien) tuottamalla äänimäärän enemmistöllä tarkoitetaan äänten enemmistöä osuuskunnassa, yhdistyksessä tai vastaavassa henkilöyhteisössä, yhtiösopimukseen perustuvalla äänten enemmistöllä tarkoitetaan äänivaltaa henkilöyhtiössä (avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö) ja sääntöihin perustuvalla äänten enemmistöllä tarkoitetaan äänivaltaa säätiössä tai vastaavassa oikeushenkilössä. Muuhun sopimukseen perustuvalla äänten enemmistöllä tarkoitetaan osakas- tms. sopimukseen perustuvaa äänivaltaa erilaisissa oikeushenkilöissä. Momentin *2 kohdassa* nimitys- ja erottamisoikeudella tarkoitetaan yhtiöjärjestykseen, sääntöihin tai sopimukseen perustuvaa tällaista oikeutta yhteisössä tai säätiössä, jossa tällaisen määräysvallan käyttäjällä ei ole välttämättä lainkaan omistusta kohdeyrityksessä.

Momentin 3 kohdassa tarkoitetaan yritystä, jota johdetaan tytäryrityksen tavoin, vaikkei niihin ole omistuksellista tai jäsenyyteen perustuvaa yhteyttä. Määräysvaltaa arvioitaessa korostuu näin ”asia ennen muotoa” -periaate, jolloin kaikki järjestelyyn liittyvät seikat tulee selvittää ja arvioida tapauskohtaisesti ja kokonaisuutta painottaen (kirjanpitolautakunnan lausunto 1775/2006 sisältöpainotteisuuden periaatteen soveltamisesta tilinpäätöksessä). Kysymys siitä, täyttyvätkö kohdassa säädetyt edellytykset asianomaisessa yrityksessä, koskee luonteeltaan näyttöä tosiasiallisista olosuhteista. Kokonaisuutena arvioiden ne saattavat myös puhua tällaisen määräysvaltasuhteen olemassaoloa vastaan (HE 89/2015 vp s. 35). Tämä kohta ei sovellu pelkästään sillä perusteella, että kaksi tai useampi osakasta sopii ennen yhtiökokousta siinä käsiteltävien asioiden suhteen samansuuntaisesta äänestyskäyttäytymisestä.

Pykälän 2 momentissa huomattava vaikutusvalta poikkeaa osin KPL 1 luvun 8 §:stä. KPL:sta poiketen huomattava vaikutusvalta ei ehdotuksen mukaan voi syntyä asunto-osakeyhtiön toiminnan tai rahoituksen johtamiseen liittyvän vaikutusvallan perusteella, koska asunto-osakeyhtiössä yleistöimivalta on yhtiökokouksella ja rahoitus perustuu osakkailta perittäviin yhtiövastikkeisiin.

Pykälän 3 momentista ilmenee, että omistukseen, yhtiöjärjestykseen, sääntöihin tai sopimukseen perustuva määräysvalta voi olla suoran määräysvaltasuhteen lisäksi välillistä siten, että määräysvaltaa käytetään esimerkiksi tytäryhtiöiden kautta. Pykälän 4 ja 5 momenttiin ehdotetaan selvyiden vuoksi KPL 1 luvun 5 §:n 2 ja 4 momenttia vastaavia säännöksiä osakkeenomistajan ääni- ja omistusosuuden sekä kohdeyrityksen kokonaisuäänimäärän laskemisesta.

6 luku

Yhtiökokous

15 §. Yhtiökokouksen päätös lähipiiritoimesta. Pykälän säännöksillä ehdotetaan korvattavan voimassa olevan lain osittain puutteelliset esteellisyysäännökset. Lisäksi ehdotetaan pykälän otsikon muuttamista uusia säännöksiä vastaavasti. Voimassa olevan lain mukaisesti yhtiökokouksen päätösvalta lähipiiriasioissa määräytyy luvun 2 §:n pääsäännön perusteella. Toimivallan jaosta ja lähipiiritoimen ja lähipiirin määritelmistä seuraa, että yhtiökokous lähtökohtaisesti päättää lähipiiriasiasta tässä pykälässä säädettävällä tavalla, kun sillä on muutenkin päätösvalta vastaavassa asiassa, jonka osapuolina ei ole lähipiiriin kuuluvia ja toimi tai ehdot ovat epätavanomaisia. Tällaisia asioita ovat lähtökohtaisesti yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavalliset tai laajakantoiset asiat sekä asiat, jotka vaikuttavat olennaisesti osakkaan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen tai osakkaan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä

aiheutuviin kustannuksiin. Tällainen asia on esimerkiksi päätös yhtiön kiinteistön tai rakennuksen tai sen osan luovuttamisesta yhtiön lähipiiriin kuuluvalla taholla. Tällainen asia voi olla myös urakkasopimus tai muu hankinta yhtiön lähipiiriin kuuluvalla taholta. Lisäksi tällaisia asioita ovat hallituksen jäsenten palkitseminen ja lähipiiriläisille suunnattu tai heitä muuten hyödyttävä osakeanti, suunnattu osakepääoman korotus, omien osakkeiden suunnattu hankinta ja lunastus, osinko ja muu varojenjakoa tai osakepääoman alentaminen tai omien osakkeiden lunastus sekä sellainen sulautuminen tai jakautuminen, jonka toinen osapuoli on yhtiön lähipiiriin kuuluvan tai kuuluvien määräysvallassa. Lähipiiritoimen tuleminen yhtiökokouksen päätettäväksi voi perustua myös yhtiöjärjestykseen ja suppean osakaspiiriin yhtiön kaikkien osakkaiden yksimieliseen päätökseen hallitukselle yleensä kuuluvan asian ottamisesta yhtiökokouksen päätettäväksi.

Ehdotetun 7 luvun 7 §:n 2 momentin perusteella hallitus voi siirtää yleistöimivaltaansa kuuluvan asian yhtiökokouksen päätettäväksi. Viimeksi mainittu voi olla tarpeen esimerkiksi silloin, kun enemmistö hallituksen jäsenistä on lähipiirisuhteessa lähtökohtaisesti hallituksessa päätettävään asiaan.

Pykälä ehdotetaan muutettavaksi siten, että *1 momentin* mukaan yhtiön tavanomaisesta toiminnasta tai kaupallisista ehdoista yhtiön vahingoksi poikkeaviin, osakkaiden kannalta olennaisiin 1 luvun 11 a §:ssä tarkoitetun lähipiiriläisen kanssa tehtäviin sopimuksiin ja muihin oikeustoimiin (ks. voimassa olevan pykälän 1 momentin 1 kohta ja 2 momentti) sovelletaan momentin mukaista erityistä päätösvaatimusta. Olennaisuuden arvioinnissa huomioon otettavat seikat ehdotetaan määriteltäväksi 3 momentissa. Sama päätösmenettely koskee myös lähipiiriläiselle suunnattavaa osakeantia, varojenjakoa, sulautumista ja jakautumista. Sopimusperusteisesti toteutettavaa purkavaa uusrakentamista ei tarvitse erikseen mainita, koska tällainen sopimus poikkeaa aina yhtiön tavanomaisesta toiminnasta.

Ehdotuksesta käy voimassa olevaan lakiin verrattuna selvemmin ja helpommin ennakoitavasti ilmi, minkä tyyppiset eturistiriidat otetaan huomioon (voimassa olevassa laissa: olennainen etu, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa) ja kenen kanssa tehtävää sopimusta tai oikeustointia äänestysrajoitus koskee (voimassa oleva laki: "yhtiön ja kolmannen välinen --- asia").

Momentissa määritellään sellaiset yhtiön ja sen lähipiiriin kuuluvan väliset olennaiset sopimukset, muut oikeustoimet ja yhtiöoikeudelliset toimet, joihin sovelletaan momentin erityisiä päätösvaatimuksia. Määritelmä kattaa sellaiset yhtiön lähipiiritoimet, jotka poikkeavat yhtiön tavanomaisesta toiminnasta tai joita ei tehdä tavanomaisin kaupallisin

ehdoin yhtiön eduksi.⁵⁸ Määritelmää sovelletaan yhtäältä yhtiön tekemiin sopimuksiin ja muihin oikeustoimiin ja toisaalta AOYL:ssä säänneltäviin yhtiöoikeudellisiin toimiin, kuten yhtiön päätökseen lähipiiriläiselle suunnatusta annista, suunnatusta varojenjaosta tai sulautumisesta tai jakautumisesta. Ensin mainittuja oikeustoimia voivat olla esimerkiksi sopimukset isännöinnistä ja muista hallintopalveluista, huollosta, rakentamisesta, korjauksista, asennuksista ja hankinnoista. Käytännössä purkava uusrakentaminen on aina yhtiön tavanomaisesta toiminnasta poikkeava toimi, jonka tekemiseen sovelletaan momentin erityisiä päätösvaatimuksia.

Käytännössä sopimusehtojen tavanomaisuuden osoittamiseksi on yleensä välttämättöntä kilpailuttaa riittävällä tavalla ainakin sellaiset sopimukset, joille ei ole muuten tiedossa markkinahintaa ja muita -ehtoja ja joissa yhtiön sopimuspuolena voi olla yhtiön lähipiiriin kuuluva. Näissä tilanteissa kilpailutuksen sivuuttamiseen on yleensä perusteita vain, jos hankinta on arvoltaan vähäinen, yhtiön kaikki osakkaat siihen suostuvat tai on selvää, että tarjolla ei ole muita vartenotettavia sopimuskumppaneita esimerkiksi taloyhtiön sijainnin vuoksi.

Yhtiön päätökseen em. tavoin poikkeuksellisesta osakkaiden kannalta olennaisesta sopimuksesta tai muusta edellä mainitusta järjestelystä vaaditaan yleisen päätösvaatimuksen (esim. luvun 26 ja 27 § ja ehdotettu 38 §) mukaisen enemmistön lisäksi sama enemmistö niiden osakkaiden antamista äänistä, jotka eivät ole lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen.

Näihin ja muihin lähipiiriläisten kanssa tehtäviin toimiin sovelletaan ehdotettavien erityisten päätös- ja julkistamisvaatimusten lisäksi edelleen AOYL:n 1 luvun yleisiä periaatteita (osakkaiden yhdenvertaisuus, johdon velvollisuudet ja yhtiön tarkoitus) ja laissa säänneltyjä oikeussuojakeinoja (ks. esim. AOYL 11:4 § sekä 23–25 luvut ja 27 luku).

Lähipiiriasiasta päätetään yhtiökokouksessa siten, että pätevän päätöksen edellytyksenä on kaikista kokouksessa annetuista äänistä laskettavan enemmistön tai määräenemmistön lisäksi sama enemmistö tai määräänemmistö niiden osakkaiden äänistä, jotka eivät ole 1 luvun 11 a–b §:n mukaisessa lähipiirisuhteessa päätettävään asiaan. Jälkimmäisessä äänten laskussa lähipiiri-toimeen nähden ulkopuolisena osakkaana ei pidetä lähipiiri-toimeen osallisen lähipiiriin kuuluvan lisäksi häneen 1 luvun 11 a §:n 2 momentin mukaisessa suhteessa olevaa osakasta. Jos päätökseen vaaditaan OYL:n

⁵⁸ AOYL:iin ehdotetaan selvyiden vuoksi mainintaa siitä, että erityissäännöksen soveltamista edellyttävällä poikkeamalla kaupallisista ehdoista tarkoitetaan poikkeamista yhtiön vahingoksi. Poikkeaminen yhtiön eduksi on asunto-osakeyhtiöissä myös käytännössä mahdollista, koska tällaista sopimusta yhtiölle tarjoava osakas voi hyötyä yhtiön kustannusten säästöstä edullisempien asumiskulujen kautta.

tai yhtiöjärjestyksen perusteella myös tietty osuus yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista, pätevän päätöksen edellytyksenä on, että kaikista kokouksessa edustetuista osakkeista laskettavan osuuden lisäksi päätöstä kannattavilla lähipiiritoimeen nähden ulkopuolisilla osakkailla on vastaava osuus kaikkien kokouksessa edustettujen lähipiiritoimeen nähden ulkopuolisten osakkaiden osakkeista.

Käytännössä lähipiiritointia koskevat päätösvaatimukset tarkoittavat yhtäältä sitä, että myös lähipiiritoimeen nähden sivullisten osakkaiden äänen enemmistön (tai määräenemmistön) hyväksyntä on saatava lähipiiritoimelle. Toisaalta kaikista annetuista äänistä vaadittava enemmistö tarkoittaa sitä, että lähipiiritoimen ulkopuolelle jäävät eivät voi yksin sanella lähipiiritoimen ehtoja. Viimeksi mainittu on tarpeen senkin vuoksi, että AOYL:n mukaan osakas voi tehdä yhtiökokouksen asialistalla olevaa asiaa koskevan päätösehdotuksen vielä kokouksen aikanakin, jolloin uusi päätösvaihtoehto voi tulla täytenä yllätyksenä lähipiirisuhteessa päätettävään asiaan oleville osakkaille.

Ehdotus poikkeaa voimassa olevasta laista siten, että esteellisen osakkaan ehdottoman äänestyskiellon sijasta pätevän päätöksen edellytyksenä on kaikista annetuista äänistä laskettavan enemmistön lisäksi lähipiiritoimeen nähden sivullisten osakkaiden antamien äänen enemmistö. Päätösvaatimus ottaa voimassa olevaa lakia paremmin huomioon lähipiiriin kuuluvien ja muiden osakkaiden tarpeet.

Lähipiiritoimella aiheutettavan vahingon korvaamiseen sovellettava tuottamusolettama (AOYL 24:1–2 §) koskee kaikkia yhtiön ja lähipiiriin kuuluvan välisiä toimia riippumatta toimen arvosta tai muusta olennaisuudesta. Ehdotuksessa selvennetään lähipiiriin määritelmää voimassa olevaan AOYL:iin verrattuna.⁵⁹

Tarkoitus on, että jos yhtiökokouksen päätettäväksi saatetaan varmuuden vuoksi myös sellainen lähipiiritoimi, jonka olennaisuudesta on erilaisia käsityksiä, päätöksentekoon sovelletaan ehdotettavia erityisiä päätösvaatimuksia.

Kaikkiin lähipiiritoimiin sovelletaan myös AOYL:n ja KPL:n tilinpäätösvaatimuksia, joissa lähipiiritoimen olennaisuus voidaan edelleen määritellä sääntelyn tavoitteet huomioon ottaen toisin kuin AOYL:iin ehdotettavia erityisiä päätösvaatimuksia silmällä pitäen.

Ehdotus poikkeaa voimassa olevan lain esteellisyyssäännöksistä siten, että sopimusten ja muiden oikeustoimien osalta ehdotuksen mukaisia erityistä päätösmenettelyä

⁵⁹ Yhtiölainsäädännön ulkopuolellakin tuottamusta koskevan käännetty todistustaakka lähipiiritoimissa perustuu yleisiin vahingonkorvausoikeudellisiin periaatteisiin ja oikeuskäytäntöön.

aina edellyttäviä lähipiiritoimia ovat vain sellaiset yhtiön tavanomaisesta toiminnasta poikkeavat olennaiset toimet ja sellaiset tavanomaista toimintaa olevat olennaiset toimet, joita ei tehdä tavanomaisin kaupallisin ehdoin ja joissa poikkeaminen kaupallisista ehdoista tapahtuu yhtiön vahingoksi. AOYL:ssa erityisesti säänneltyjen toimien osalta ehdotus poikkeaa voimassa olevasta laista siten, että yhtiökokouksen päätökseen yhtiön lähipiiriin kuuluvalla suunnatusta annista, kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osan luovutuksesta tai sulautumisesta tai jakautumisesta lähipiiriin kuuluvaan yhtiöön tai purkavaa uusrakentamista koskevasta suunnitelmasta lähipiiriin kuuluvan kanssa vaaditaan tarvittava enemmistö myös niiden osakkaiden antamista äänistä (ja edustetuista osakkeista), jotka eivät ole lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen.

Asunto-osaakeyhtiöiden osalta ei ole välttämätöntä ulottaa sääntelyä koskemaan myös tytäryhtiön ja yhtiön lähipiiriin kuuluvan välisiä toimia, koska asunto-osaakeyhtiöllä voi olla vain sen omaa tarkoitusta ja toimintaa tukevia tytäryhtiöitä, konsernirakenteet ovat hyvin harvinaisia ja asunto-osaakeyhtiöiden hallintoon käytetyt resurssit ovat usein käytännössä varsin rajalliset.

Lähipiiritoimesta yhtiökokouksessa tehtävän päätöksen osalta lain vastaisen päätöksen seurauksena voi olla päätöksen pätemättömyys, jos momentin mukaista erityistä äänestysmenettelyä ei noudateta ja virhe on voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön (AOYL:n 23:1.1 §:n 1 kohta). Äänestysmenettelysäännösten rikkominen ei ainakaan välittömästi vaikuta osakkaan vahingonkorvausvastuuseen, koska 24 luvun 2 §:n 2 momentissa säännelty käännetty todistustaakka huolellisuusvaatimuksen osalta syntyy jo sillä perusteella, että kysymys on lähipiiritoimesta. Toisaalta, jos osakas osallistuu ehdotuksessa sallitulla tavalla äänestykseen, joka koskee hänen itsensä vapauttamista vastuusta suhteessa yhtiöön, myös hän voi olla vastuussa päätöksestä yhtiölle aiheutuvasta vahingosta.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi voimassa olevan 6:15.1 §:n 2–4 kohdan ja niihin sovellettavan 3 momentin suuntaisesta äänestyskiellosta, joka koskee myös tilanteita, joissa päätetään osakasta tai tämän lähipiiriin kuuluvaa koskevasta asiasta. Voimassa olevan lain esteellisyysäännöksiä vastaavasti osakas ei siten edelleenkään voi äänestää asiassa, joka koskee hänen huoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan, hänen huoneistossaan tehtävää kiireetöntä muista huoneistoista poikkeavaa kunnossapitoa tai muutosta taikka kanteen nostamista tai muuta puhevallan käyttöä häntä koskevassa asiassa.

Ehdotuksessa selvennetään sitä, milloin osakas ei saa äänestää päätettäessä hänen lähipiirinsä kuuluvan vastuuvapaudesta taikka tällaista lähipiiriläistä vastaan ajettavasta kanteesta, huoneiston haltuunotosta ja huoneiston muista huoneistoista poikkeavasta kiireettömästä kunnossapidosta tai muutostyöstä päätöksen (vrt. voimassa olevan 15 §:n 2 momentti).

Käytännössä ehdotuksen 1 momentin mukainen erityinen äänestysmenettely ja 2 momentin mukainen äänestyskielto voivat tulla sovellettavaksi myös samassa asiassa esimerkiksi, kun päätetään tietyn osakkaan muista huoneistoista poikkeavan uudistuksen tai muun kuin välttämättömän kunnossapitotyön toteuttamista koskevasta sopimuksesta ja sopimuksen vastapuolena on yhtiön lähipiiriin kuuluva.

Pykälän 3 momentissa on voimassa olevaa lakia selvemmin ilmaistu se, että eturistiriitaa ja toimen olennaisuutta arvioidaan ensi sijassa yhtiön osakaskunnan kannalta. Arvioinnissa olennaisena pidettävä toimi on omiaan vaikuttamaan osakkeiden arvoon, osakkaan hallintaoikeuteen, maksuvelvollisuuteen (yhtiövastike) tai huoneiston käyttämisestä aiheutuviin kuluihin. Olennaisuuden arvioinnissa otetaan huomioon toimen olennaisuus yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseen laajemminkin, millä voi olla merkitystä esimerkiksi keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, jonka toiminta palvelee sen osakkaiden toimintaa osittain sopimusperusteisesti.

Momentissa määritellään sellaiset olennaiset lähipiiritoimet, joita koskevaan päätöksentekoon sovelletaan aina 1 momentissa (ja 7 luvun 4 §:ään) ehdotettavia erityisiä päätösvaatimuksia. Lähipiiritoimi on olennainen, jos se on yhtiön osakaskunnan kannalta olennainen 1 luvun 11 §:ssä tarkoitettujen yhtiön johdon tehtävien hoitoa koskevien vaatimusten, 10 §:ssä tarkoitetun osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden tai 5 §:ssä tarkoitetun yhtiön tarkoituksen toteuttamisen kannalta. Käytännössä tällaiset lähipiiritoimet ovat yleensä olennaisia kaikkien yhtiön osakkaiden myyntiä tai hankkimista harkitsevien päätösten kannalta.

Yhtiön sisäisen päätösvallan jakoa koskevien AOYL:n yleisten säännösten perusteella käytännössä lähipiiritoimista päättää usein yhtiökokous. On tärkeää, että lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen olevan hallituksen jäsenen henkilökohtaiset intressit eivät vaikuta yhtiön ja sen osakaskunnan kannalta haitallisesti päätösehdotusten tekemiseen ja yhtiön päätöksentekoon. Tämän vuoksi lähipiiritoimen olennaisuuden arvioinnissa huomioon otettavat AOYL:n yleiset periaatteet luetellaan säännöksessä siinä järjestyksessä, jossa niillä yleensä on merkitystä lähipiiritoimen merkityksellisyyden kannalta. Yhtiön johdon huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuuden tai osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen laiminlyönnistä yhtiölle tai muille osakkaille aiheutuvan suoran menetyksen lisäksi laiminlyönti voi johtaa laajempaan epäluottamukseen yhtiön johdon toimintakyvyn ja -halun ja osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun toteutumisen suhteen, mikä voi aiheuttaa maineriskin toteutumiseen osakkeen markkina-arvon alentumisena. Yhtiön johdon huolellisuus- ja/tai lojaliteettivelvollisuuden noudattamisen kannalta olennaisia voivat olla esimerkiksi lähipiiritoimet, joiden osapuolena on yhtiön hallituksen jäsen, isännöitsijä, näiden perheenjäsen tai edellä mainittujen määräysvallassa oleva yhtiö tai säätiö.

Yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta olennaisia voivat olla esimerkiksi lähipiiritoimet, joiden osapuolena suoraan tai välillisesti, omistamansa yhteisön kautta, oleva osakas on hallituksen jäsen tai isännöitsijä ja hänellä on huomattava vaikutusvalta yhtiössä. Määrältään tai strategiselta merkitykseltään edellä mainitut lähipiiritoimet voivat olla olennaisia myös yhtiön tarkoituksen suhteen. Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään lain pääsääntöä täydentävästä tarkoituksesta, olennaisuutta on arvioitava myös tällaisen tarkoituksen kannalta (esim. senioritalo tai erityisryhmälle tarkoitettu talo).

Ehdotuksessa olennaisuuden määritelmä poikkeaa KPA 2:7b.1 §:n lähipiiritoimen määritelmästä, koska säännösten tavoitteet poikkeavat toisistaan. Kirjanpitolainsäädännön tarkoituksena on, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta olennaisuusperiaatteen mukaisesti ottaen huomioon kirjanpitovelvollisen harjoittaman toiminnan laatu ja laajuus.

Olennaisuuden arviointia varten ei ehdoteta erityistä yhteenlaskusääntöä saman tilikauden aikana saman lähipiiriläisen kanssa tehtävien lähipiiritoimien huomioon ottamisesta. Käytännössä kuitenkin kerralla sovitun lähipiiritoimen pilkkominen useampaan erään ei estä kaikkien erien huomioon ottamista olennaisuuden arvioinnissa. Yhtiökokouksen (tai hallituksen) päätöksen pöytäkirjaaminen ei ole päätöksen pätevyys edellytys vaan ainoastaan näyttöä siitä, mitä on päätetty.

19 §. Kokouskutsun sisältö. Pykälän uuden *3 momentin* perusteella 38 §:ssä tarkoitettua yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamista ja selvitystilaa sekä 39 §:ssä tarkoitettua purkavaa uusrakentamista koskevassa yhtiökokouskutsussa on kehotettava osakkeenomistajia selvittämään, miten päätös vaikuttaa heidän verokohteluunsa ja yhtiön osakkeiden käyttämiseen velan vakuutena. Käytännössä mainitut verovaikutukset ja vaikutus asunto-osakkeiden vakuuskäyttöön voivat olla osakkaan kannalta hyvinkin merkittäviä tekijöitä, jotka osakkaan on aina tarpeen selvittää ennen kuin hän päättää kannastaan luovutusta tai purkavaa uusrakentamista koskevaan päätösehdotukseen ja suunnitelmaan. Käytännössä yhtiö ei voi selvittää päätöksen vaikutusta osakkaidensa verotukseen eikä osakkeiden vakuuskäyttöön, joten tällaisen selvityksen puuttuminen ei voi olla myöskään yhtiön päätöksen moittimisen peruste.

Käytännössä esimerkiksi kiinteistöalan järjestöt voivat tarjota yleisiä selvityksiä ja osakkaan selvitettävien asioiden listauksia osakkaan verotuksen ja osakkeiden vakuuskäytön kannalta olennaisista seikoista jäsentaloyhtiöidensä osakkaille ja jäseninään oleville isännöitsijöille välitettäväksi näiden asiakasyhtiöiden osakkaille. Myös pankit voivat tarjota vastaavia sopimusehtojensa mukaisia selvityksiä, listauksia ja ohjeita osakkeiden vakuuskäytöstä asiakkailleen.

20 §. Kutsuaika. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti*, jossa säädetään 38 §:ssä tarkoitettusta yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamisesta ja selvitystilasta sekä 39 §:ssä tarkoitettusta purkavasta uusrakentamisesta päättävän yhtiökokouksen kutsun määräajasta. Ehdotuksen mukaan kutsu olisi toimitettava aikaisintaan neljää kuukautta ja viimeistään kahta kuukautta ennen yhtiökokousta. Säännöstä sovellettaisiin vain 39 §:ssä tarkoitettuun lopulliseen purkavan uusrakentamisen päätökseen, joten kokouskutsu esimerkiksi purkavan uusrakentamisen hankkeen suunnittelun aloittamisesta tai hankkeen valmisteluun tarvittavista hallituksen valtuuksista päättävään yhtiökokoukseen olisi toimitettava pykälän 1 momentin määräajassa.

Ehdotettu tavanomaista pidempi kokouskutsuaika on tarpeen, koska yhtiökokouksen 38 ja 39 §:n mukaisilla luovutus- ja purkavan uusrakentamisen päätöksellä on aina pitkälle meneviä vaikutuksia osakehuoneistojen käyttöön, minkä lisäksi päätös voi vaikuttaa huomattavasti osakkeen yhtiössä tuottamiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin sekä osakkeiden päivittäiseen elämään ja toimintaan. Koska purkavaa uusrakentamista koskevan valmistelu- ja päätöksentekovaiheen arvioidaan käytännössä kestävän yleensä vähintään joitakin vuosia, ei ehdotettu kahden kuukauden vähimmäiskutsuaika hidasta tai muuten haittaa hankkeen toteuttamista.

Lain pääsäännöstä poiketen ehdotetaan, että kutsu 38 §:ssä tarkoitettusta luovutuksesta ja 39 §:ssä tarkoitettusta purkavasta uusrakentamisesta päättävään yhtiökokoukseen olisi ilmoitettava rekisteröitäväksi kaupparekisteriin. Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa, että yhtiön ja osakkeenomistajien velkojilla on mahdollisuus saada riittävän ajoissa etukäteen tieto siitä, että yhtiössä on tarkoitus päättää kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamisesta ja selvitystilasta tai purkavasta uusrakentamisesta. Ehdotuksen mukaan kokouskutsua koskevan rekisteri-ilmoituksen on oltava perillä kaupparekisterissä määräajan kuluessa.⁶⁰

⁶⁰ PRH on alustavasti arvioinut rekisteri-ilmoitus- ja rekisteröintipalvelun toteutuskuluksi 50.000–55.000 euroa ja että ilmoitusmahdollisuus olisi käytössä 3/2019 (1–2/2019 voidaan tilapäisesti toteuttaa muulla tavalla). PRH:n ei tarvitse tutkia ilmoitusten sisältöä eikä edes sitä, onko ilmoitus toimitettu määräajassa. Ilmoituksen voi tehdä kuka tahansa taloyhtiön edustaja tai tämän valtuutettu. Ilmoitusmaksu olisi arviolta 85 euroa.

PRH:n nykyisillä hälytyspalvelulla voi seurata tietyn yrityksen tai asunto-osakeyhtiön kaupparekisterissä tapahtuneita muutoksia. Lisäksi voidaan asettaa hälytys, jossa seurataan valitun yrityksen tai asunto-osakeyhtiön vireille tulevia ilmoituksia. Kun seurattavissa rekisteritiedoissa tapahtuu muutoksia, saa asiakas tästä tiedon sähköpostiinsa (<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/tietopalvelut/sahkoisetpalvelut/halytyspalvelu.html>).<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/tietopalvelut/sahkoisetpalvelut/halytyspalvelu.html>).

Jo ennen kaupparekisteriin merkittävää yhtiökokoukseen olisi purkavaa uusrakentamista koskevista selvityksistä mainittava osakehuoneistosta annettavassa isännöitsijäntodistuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen 5 §:n 11 kohdan perusteella. Mainitun asetuksen kohdan nojalla purkavan lisärakentamisen suunnittelu kävisi isännöitsijäntodistuksesta ilmi viimeistään yhtiön hankkiman ensimmäisen esiselvityksen perusteella. Hallituksen ehdotuksesta ja suunnitelmasta 39 §:n mukaiseksi purkavan uusrakentamisen päätökseksi olisi mainittava isännöitsijäntodistuksessa asetuksen 5 §:n 12 kohdan perusteella.

22 §. Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti 38 §:ssä tarkoitetusta selvitystilasta ja kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksesta päättävän yhtiökokouksen asiakirjojen nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä. Ehdotuksen mukaan hallituksen päätösehdotukset ja selvitykset (ks. 6:38.2 §) ja niitä koskeva riippumattoman asiantuntijan lausunto (6:38.3 §), yhtiön viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus olisi toimitettava osakkeenomistajille ja pidettävä nähtävänä yhtiökokouksessa ilmoitetussa paikassa vähintään kaksi kuukautta ennen yhtiökokousta.

Kokousasiakirjojen lähettämisen osalta ehdotus poikkeaa kokousasiakirjoihin yleensä sovellettavasta pykälän 1 momentista, jonka mukaan kokousasiakirjat on lähetettävä osakkaalle, joka niitä pyytää. Kokousasiakirjojen toimittaminen kaikille osakkaille on tarpeen kiinteistön ja rakennuksen luovutusta ja selvitystilaa koskevan päätöksen merkittävyyden ja ainutlaatuisuuden vuoksi.

Koska yhtiökokouksen päätöksellä on pitkälle meneviä vaikutuksia myös yhtiön ja osakkeenomistajan velkojaan, ehdotetaan näille oikeutta kokousasiakirjojen saamiseen. Velkojen osalta kokousasiakirjojen lähettäminen edellyttäisi erillistä pyyntöä, jonka perusteella asiakirjat on toimitettava viivytyksettä. Asiakirja-aineiston laajuuden vuoksi on yleensä suotavaa, että asiakirjat toimitetaan sähköisessä muodossa osakkaan tai velkojan yhtiölle tätä varten ilmoittamaan sähköposti- tai muuhun vastaavaan osoitteeseen. Käytännössä osakkaan on ilmoitettava yhtiölle velkojansa yhteystiedot.

Asiakirjojen lähettämisen määräaika ja nähtävänä pidon vähimmäisaika vastaavat edellä 20 §:ssä ehdotettua asiasta päättävän yhtiökokouksen vähimmäiskutsuaikaa. Käytännössä yhtiökokousasiakirjat toimitettaneen osakkeenomistajille yhtiökokouksen liitteenä. Asiakirjojen lähettämisestä osakkeenomistajalle ei perittäisi erillistä maksua. Velkojalta voidaan periä lähetyksestä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu. Momentissa tarkoitetun asiakirjojen lähettämisen ja nähtävänä pitämisen lisäksi kokousasiakirjat olisi asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa pykälän 1 momentin mukaisesti.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti* purkavasta uusrakentamisesta päättävän yhtiökokouksen asiakirjojen nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä. Ehdotuksen mukaan hallituksen päätösehdotukset (ks. 6:39.2 §), yhtiön viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus, purkavan uusrakentamisen suunnitelma (ks. 6:40 §) liitteineen sekä purkavan uusrakentamisen suunnitelmasta annettu riippumattoman asiantuntijan lausunto (ks. 6:41 §) olisi toimitettava osakkeenomistajille ja pidettävä nähtävänä yhtiökokouskutsussa ilmoitetussa paikassa vähintään kaksi kuukautta ennen yhtiökokousta. Jos purkavan uusrakentamisen päätöksellä samalla päätetään esimerkiksi hankkeen toteuttamiseksi tarpeellisesta osakkeiden, optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, olisi myös pykälän 2 momentissa tarkoitettut tiedot lähetettävä ja pidettävä nähtävänä ehdotuksen mukaisesti osana luvun 40 §:ssä tarkoitettua suunnitelmaa.

Kokousasiakirjojen lähettämisen osalta ehdotus poikkeaa kokousasiakirjoihin yleensä sovellettavasta pykälän 1 momentista, jonka mukaan kokousasiakirjat on lähetettävä osakkaalle, joka niitä pyytää. Kokousasiakirjojen toimittaminen kaikille osakkailla on tarpeen purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen merkittävyyden ja ainutlaatuisuuden vuoksi.

Koska yhtiökokouksen päätöksellä purkavasta uusrakentamisesta voi olla pitkälle meneviä vaikutuksia myös yhtiön ja osakkeenomistajan velkojaan, ehdotetaan näille oikeutta kokousasiakirjojen saamiseen. Velkojen osalta kokousasiakirjojen lähettäminen edellyttäisi erillistä pyyntöä, jonka perusteella asiakirjat on toimitettava viivytyksettä. Asiakirja-aineiston laajuuden vuoksi on yleensä suotavaa, että asiakirjat toimitetaan sähköisessä muodossa osakkaan tai velkojan yhtiölle tätä varten ilmoittamaan sähköposti- tai muuhun vastaavaan osoitteeseen.

Asiakirjojen lähettämisen määräaika ja nähtävänä pidon vähimmäisaika vastaavat edellä 20 §:ssä ehdotettua purkavasta uusrakentamisesta päättävän yhtiökokouksen vähimmäiskutsuaikaa. Käytännössä purkavaa uusrakentamista koskevat yhtiökokousasiakirjat toimitettaneen osakkeenomistajille yhtiökokouskutsun liitteenä. Asiakirjojen lähettämisestä osakkeenomistajalle ei perittäisi erillistä maksua. Velkojalta voidaan periä lähetyksestä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu. Momentissa tarkoitettujen asiakirjojen lähettämisen ja nähtävänä pitämisen lisäksi kokousasiakirjat olisi asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa pykälän 1 momentin mukaisesti.

37 §. Suostumus toiminnan tai yhtiömuodon muuttamiseen tai lopettamiseen tai omaisuuden luovuttamiseen. Pykälän *3 momentti* ehdotetaan kumottavaksi, koska selvitystilaa ja kiinteistön, rakennuksen ja niiden käyttöoikeuden luovutusta koskeva momentin erityissäännöstö ehdotetaan siirrettäväksi muutettuna uuteen 38 §:ään eikä käytännössä ole tarvetta säännökselle, jolla helpotetaan alle 100% omistetun rakennuksen ja talouden suhteen huonossa kunnossa olevan taloyhtiön sulautumista toiseen

paremmassa kunnossa olevaan taloyhtiöön. Käytännössä tarve sulautumiseen voi olla, jos emoyhtiöllä on useampia kokonaan omistettuja tytärtaloyhtiöitä. Tällöin sulautumisesta voidaan kuitenkin aina päättää 1 momentin mukaisesti.

Pykälän 4 momentista ehdotetaan poistettavaksi maininta, jonka mukaan tuomioistuin voi oikeuttaa sulautumisen momentissa tarkoitetuilla edellytyksillä. Vaatimus tuomioistuimen suostumuksesta voidaan poistaa, kun lain 26 luvun uuden 2 a §:n perusteella taloyhtiö vastaa lähtökohtaisesti aina oikeudenkäyntikuluistaan, jos momentissa tarkoitettua sulautumispäätöstä moititaan. Uudesta oikeudenkäyntikulusäännöstä, yhtiökokouksen päätöksen edellytyksiä ja sisältöä koskevasta vaatimuksista sekä yleisten samaa vastaajaa (tässä yhtiö) vastaan ajettavien kanteiden käsittelyn yhdistämistä koskevista oikeudenkäymiskaaren säännöksistä seuraa, että käytännössä yhtiön osakkaan kannalta riitautuksessa näyttö- ja kuluriski vastaavat voimassa olevan lain mukaista yhtiön hakemusasiana ratkaistavaa tuomioistuimen käsittelyä.

38 §. Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi taloudellisessa mielessä ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen korjauskelvottoman kiinteistön tai rakennuksen tai kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta ja yhtiön purkamisesta tällaisen luovutuksen johdosta. Luovutuksen vaihtoehtona on kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden jakaminen osakkaille, jos se on käytännössä mahdollista. Yleensä viimeksi mainittu ei ole tarkoituksenmukaisin tapa jakaa purkautuvan yhtiön varoja, mutta joissakin tapauksissa se voi olla käytännössä välttämätöntä ostajien kiinnostuksen puuttumisen vuoksi. Kiinteistön ja rakennuksen huoneistojen hallinto-oikeuden jakamiseen osakkaille voidaan käyttää kiinteistölainsäädännön mukaisia keinoja, hallinnanjakosopimus mukaan lukien.

Ehdotettavan määräenemmistöpäätösvaatimuksen soveltamisen edellytyksenä on, että yhtiön rakennus on arvioitu edellä mainituilla kriteereillä korjauskelvottomaksi ja että yhtiö asetetaan samalla selvitystilaan, jossa osakkaat saavat mahdollisimman pian osakehuoneistonsa ja osakeryhmänsä käypää arvoa vastaavan osuuden yhtiön nettoomaisuudesta. Nämä lisävaatimukset ovat tarpeen osakkaan omistuksen arvon säilyttämiseksi, osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun huomioon ottamiseksi ja jaettavien yhtiön varojen saamiseksi mahdollisimman pian osakkaiden käyttöön uuden asunnon, toimitilan tai vaihtoehtoisen sijoituskohteen hankkimista varten.

Pykälän 1 momentissa säädetään kiinteistön tai rakennuksen tai kiinteistön hallinto-oikeuden luovuttamiseen sovellettavan 4/5 määräenemmistöpäätöksen laskentatavasta ja edellytyksistä. Ehdotuksen mukaan määräenemmistö lasketaan kokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Edellä 20 ja 22 §:ssä ehdotetun vähintään kahden kuukauden kokouskutsuajan ja kokouskutsuaineiston sekä päätöksen moite-

kanteen oikeudenkäyntikuluriskiä koskevan 26 luvun 2 a §:n säännöksen ja tämän pykälän 3 momentissa osakkaan hallintaoikeuden kestosta säädettävän perusteella ei ole välttämätöntä edellyttää määräenemmistön laskemista yhtiön kaikista osakkeista.

Momentin 1 kohdan mukaan ensimmäisenä edellytyksenä on, että yhtiön vastuulla oleva kiinteistön ja rakennuksen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen. Tuhoutumistilanteiden (ks. HE 24/2009, s. 150–151) lisäksi säännös soveltuisi sanamuotonsa perusteella muihinkin tilanteisiin, joissa olemassa olevan rakennuksen peruskorjauskulut olisivat selvästi suuremmat kuin peruskorjauksen vaikutus osakehuoneistojen käypään arvoon. Käytännössä ainakaan taantuvan alueen asunto-osakeyhtiöissä mitään merkittävää peruskorjausta ei voi toteuttaa siten, että korjaus nostaisi osakehuoneistojen arvoa niiden vastikeperusteen mukaista korjauskustannusosuutta vastaan. Toisaalta peruskorjaus voi parantaa osakehuoneistojen käytettävyyttä toteutushetken osakkaiden kannalta merkittävästi ja olla tarkoituksenmukainen ottaen huomioon asumis- ja muita käyttötarpeita vastaava vaihtoehtoinen tilatarjonta ja sen näkymät paikkakunnalla. Esimerkiksi toimintarajoitteisten asukasosakkaiden kannalta asunnon säilyminen samassa rakennuksessa tai alueella voi olla välttämätöntä itsenäisen asumisen ja elämän jatkumisen kannalta.

Em. asumisturvallisuuteen liittyen näkökohtien huomioon ottamiseksi ehdotetaan, että huomattavan vahingon arvioinnissa otetaan huomioon myös osakehuoneistojen käytettävyys huoneistojen käyttötarkoituksen mukaisten tarpeiden kannalta. Ensin mainitun kulu/tuotto-suhteen lisäksi vahingon huomattavuuden arvioinnissa tulisi ottaa huomioon myös osakehuoneistojen käytettävyys. Käytettävyyttä arvioidaan taloyhtiökohteisesti yleisesti, joten ei edellytetä osakaskohtaista arviota.

Edellä mainituilta osin kohdan lähtökohtana ovat luvun 37 §:n kumottavaksi ehdotetun 3 momentin vaatimukset.

Käytettävyyden arvioinnissa otetaan huomioon myös osakkaalle yhtiön purkamisen yhteydessä tuleva osuus yhtiön netto-omaisuudesta. Jako-osuuden määrä ja maksuehdot voivat vaikuttaa olennaisesti siihen, miten osakas voi hankkia käyttötarpeitaan vastaavan huoneiston tai vaihtoehtoisen sijoituskohteen.

Käytännössä momentin poikkeussääntö soveltuu lähinnä tilanteisiin, joissa osakehuoneistot tai merkittävä osa niistä on asetettu tai tullaan lähiaikoina asettamaan käyttökieltoon kohteen kunnon puutteiden tai ilmeisen terveystaitan perusteella.

Momentin 2 kohdan mukaan purkautuvan yhtiön netto-omaisuus on jaettava osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa. Lain pääsääntöjen perusteella osakkaat lähtökohtaisesti realisoivat osakehuoneistonsa niihin oikeuttavien osakkeiden vapaaehtoisilla luovutuksilla. Samoihin aikoihin luovutettavien saman yhtiön osakkeiden luovutushinnat määräytyvät pääosin osakehuoneistojen ominaisuuksien ja kunnon perusteella. Momentissa säädettävässä poikkeustapauksessa määränemmistö voi käytännössä päättää yhtiön kaikkien osakehuoneistojen, rakennusten ja kiinteistön ja niihin liittyvien oikeuksien luovuttamisesta. Osakkeiden hinnanmuodostusta koskevien em. periaatteiden ja niihin perustuvien osakkaiden oikeutettujen odotusten ja osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen huomioon ottamiseksi on tarpeen, että yhtiön netto-omaisuuden jako-osuuksien määrittelyssä otetaan huomioon sekä osakehuoneistojen käyvät arvot että niihin oikeuttavien osakkeiden tuottamat muut oikeudet ja velvollisuudet (ks. yleisperusteluiden 2.8.1.3 kohta ja 39 §:n 1 momentin yksityiskohtaiset perustelut).

Pykälän 2 momentin mukaan 1 momentissa tarkoitettua päätöstä koskevassa ehdotuksessa on oltava 1 kohdan mukaan kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusehdot, kuten kaupan kohde, kauppahinta ja sen maksuaika ja -tapa ja mahdollinen vakuus, omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen, viivästysseuraamukset ja riitojen ratkaiseminen.

Momentin 2 kohdan mukaan hallituksen ehdotuksessa on oltava ehdotus selvitystilan alkamispäiväksi ja selvitysmenettelyn muiksi ehdoiksi. Muita ehtoja voivat olla esimerkiksi ehdotus selvitysmieheksi (ja tämän taustoitus) ja selvitysmenettelyn alustavaksi aikatauluksi. Lain 22 luvun 8 §:n pääsäännön mukaan selvitystila alkaa, kun sitä koskeva päätös on tehty, jollei yhtiökokous määrää myöhempää päivää selvitystilan alkamispäiväksi. Pykälän tarkoitus huomioon ottaen tarkoituksenmukainen muu päivä voi olla kohteen luovutussopimuksen tekemisen ajankohta. Tarkoitus on, että osakkaiden jako-osuudet voidaan maksaa mahdollisimman pian siitä, kun yhtiö on saanut kauppahinnan. Lain 22 luvun mukainen selvitysmenettely kestää keskimäärin 4–6 kuukautta ja jako-osaennakon antamisen vaatimus turvaavasta vakuudesta (22:15.1 §) rajoittavat jako-osaennakon saamista selvitysmenettelyn aikana. Näistä syistä on yleensä tarkoituksenmukaista, että aikaa vievä selvitystilamenettely aloitetaan mahdollisuuksien mukaan niin ajoissa, että jako-osuudet ovat osakkaiden käytössä, kun he joutuvat hankkimaan uuden asuin- tai muun huoneiston.

Momentin 3 kohdan mukaan hallituksen ehdotuksessa olisi oltava ehdotus osakkeenomistajien nykyisten osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden arvioidusta päättymisajankohdasta. Tiedot ovat tarpeen erityisesti päätöksen tekevien osakkaiden väistöasumis- ja muiden väliaikaisten tilatarpeiden ennakointimiseksi. Toisaalta myös sijoittaja-osakkaat tarvitsevat kohdassa tarkoitettuja tietoja omien velvollisuuksiensa täyttämiseksi ja sijoitustuoton arvioimiseksi riittävällä tavalla.

Yleensä tavoiteltavaa on, että mahdollisuuksien mukaan hallintaoikeuden päättymisen ajoitetaan niin, että jako-osuudet yhtiön varoihin maksetaan mahdollisimman samanaikaisesti, mikä vähentäisi osakkaiden tarvetta uuden huoneiston hankkimiseen tarvittavaan väliaikaisrahoitukseen.

Momentin 4 kohdan mukaan hallituksen ehdotuksessa on oltava ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jako-perusteiksi, arvioiduksi määräksi ja maksuajankohdaksi. Ehdotus netto-omaisuuden jakoperusteiksi on perustettava pykälän 1 momentin mukaisiin edellytyksiin ja tämän momentin 5 kohdan mukaiseen selvitykseen osakkaiden osakkeiden ja osakehuoneistojen käyvistä arvioista.

Momentin 5 kohdan mukaan hallituksen ehdotuksessa on oltava selvitys kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen syistä sekä kiinteistön ja rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja nykyisten osakehuoneistojen hallintaoikeuden käyvistä arvoista välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen.

Kohteen luovutuksen ja yhtiön selvitystilän syynä on yleensä se, että yhtiön kiinteistö, rakennukset ja osakehuoneistot ovat taloudellisen ja huoneistojen käytettävyyttä koskevan arvion perusteella korjauskelvottomia siinä mielessä, että korjaamisesta aiheutuisi huomattava vahinko osakkaille (ks. 1 mom. perustelut) ja yhtiön tietojen mukaan suurin osa osakkaista ei ole valmis osallistumaan yhtiön toiminnan jatkamiseen perinteisesti tai 39 §:ssä tarkoitettulla tavalla toteutettavien peruskorjausten ja -parannusten ja rahoituksen kautta. Näiden syiden arviointia varten jäljempänä momentin 6 kohdassa ehdotetaan säädettäväksi erikseen osakkeenomistajille yhtiön tulevista olennaisista kunnossapitotarpeista annettavasta selvityksestä.

Momentin 5 kohdan perusteella hallituksen päätösehdotuksesta olisi käytävä ilmi myös kiinteistön ja rakennuksen ja kunkin osakkeenomistajan osakehuoneiston ja siihen oikeuttavan osakeryhmän käyvät arvot. Tiedot ovat tarpeen yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen ja edellä 1 momentissa säädettyjen päätöksen edellytysten arvioimiseksi. Osakkeiden ja osakehuoneistojen käypien arvojen määrittelyssä otettaisiin huomioon kaikki niiden arvioon vaikuttavat seikat, osakkaan itse toteuttamat muutostyöt mukaan lukien. Osakehuoneiston ominaisuuksien lisäksi osakkeiden käypään arvoon vaikuttavat käytännössä kaikki osakkeiden yhtiössä tuottamat oikeudet ja velvollisuudet. Käytännössä kiinteistön ja rakennuksen kaupassa kauppahinta määritetään koko kohteen arvon ja purkukustannusten perusteella, jos kohde ostetaan purettavaksi ja uudelleen rakennettavaksi. Selvityksestä hankittavasta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta ehdotetaan säädettäväksi 3 momentissa.

Momentin 6 kohdan perusteella hallituksen ehdotuksessa olisi oltava selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta ja kunnossapitokuluista yhtiökokouksen päätöstä seuraavan vähintään kymmenen vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Vaatimus poikkeaa sisällöltään 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetusta kunnossapitotarveselvityksestä siten, että arvion aikajänne olisi pidempi ja se sisältäisi myös kustannusarvion. Tarvittaessa suunnitelmassa voidaan esittää arvio pidemmänkin ajan kunnossapitotarpeesta ja -kuluista, mutta se ei olisi pakollista. Kohdassa tarkoitetut tiedot ovat tarpeen momentin 5 kohdassa esitettävien luovutuksen syiden arvioimiseksi sekä peruskorjausten ja -parannusten toteutusvaihtoehdon arvioimiseksi.

Momentin 7 kohdan mukaan hallituksen ehdotuksessa on oltava selvitys yhtiön kiinteistön kaavoituksesta, rakennusoikeudesta ja muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista. Tällainen muu seikka voi olla esimerkiksi jo päätösvaiheessa oleva tai suunniteltu kaavamuutos tai rakennuslupa. Päätös kohteen luovuttamisesta ja selvitystilasta voidaan tehdä ennen tai jälkeen merkittävää lainvoimaista kaavamuutosta. Jos päätös tehdään kaavamuutoksen jälkeen, suunnitelmassa on kerrottava vahvistetun kaavamuutoksen sisältö. Jos kaava tulee vahvistettavaksi myöhemmin, on kerrottava kaavamuutoksen käsittelytilanne ja suunnitelman pohjaksi voidaan ottaa ennakoitavissa oleva rakennusoikeus ja suunnitelmassa voidaan määritellä ehdot, joiden mukaisesti suunnitelman yksityiskohtia myöhemmin tarkistetaan kaavamuutoksen tultua voimaan.

Momentin 8 kohdan mukaan hallituksen ehdotuksessa on oltava selvitys siitä, miten luovutus ja selvitystila vaikuttavat yhtiön verokehteluun. Lisäksi kunkin osakkaan on syytä selvittää, miten luovutus ja yhtiön purkaminen ja niiden ajoitus vaikuttavat hänen verotukseensa. Yhtiöllä ei ole velvollisuutta selvittää toimenpiteiden verovaikutuksia yksittäisten osakkaiden kannalta, mutta osakkaita on muistutettava siitä, että heidän on hyvä itse selvittää asiaa (ks. ehdotettu luvun 19 §:n muutos). Yhtiön ja osakkaan verotus voivat vaikuttaa olennaisesti osakkaalle tulevan verotetun jako-osuuden määrään.

Pykälän 3 momentin mukaan yhtiön on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan edellä tarkoitetusta päätösehdotuksesta ja tiedoista perusteltu lausunto yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille. Lausunto koskee kohteen luovutusta ja yhtiön selvitystilaa koskevan 2 momentin mukaisen ehdotuksen tietojen riittävyyttä ja oikeellisuutta sekä helpotetun päätöksenteon edellytysten täyttämistä (erityisesti yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen osakkaille tulevan jako-osuuden määrittelyssä). Lausunto on tarkoitettu yhtiön osakkaille sen varmentamiseksi, että heillä on käytettävissään oikeat ja riittävät tiedot, kun he päättävät kannastaan kohteen luovutusta ja selvitystilaa koskevaan päätösehdotukseen.

Yhtiön, käytännössä yleensä sen hallituksen, on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija arvioimaan ja lausumaan edellä pykälässä tarkoitettusta päätösehdotuksesta ja tiedoista. Asiantuntija voi käyttää apunaan nimeämiään tietyn alan asiantuntijoita, mutta toimeksiantaja yhtiön ja sen osakkaiden suuntaan hän vastaa koko lausunnon eli myös käyttämiensä asiantuntijoiden työstä.

Asiantuntijan on oltava riippumaton suhteessa toimeksiantajayhtiöön, sen johtoon ja osakkaisiin sekä kohteen ostajaan, tämän rahoittajiin, rakentajiin ja suunnittelijoihin. Kielletty riippuvuussuhde voi syntyä johdon jäsenyyden, toimi-, työ- tai toimeksiantosuhteen, omistuksen tai muun määräysvallan tai huomattavan vaikutusvallan perusteella.

Käytännössä lausunnon antamiseen tarvitaan:

- kiinteistöjuridiikan asiantuntemusta,
- asunto-osakeyhtiön nykyisen kiinteistön ja rakennuksen teknisen kunnon ja markkina-arvon ja osakehuoneistojen markkina-arvon määrittämisen osaamista ja uusien, suunniteltujen rakennusten ja osakehuoneistojen osalta vastaavaa osaamista, sekä
- kiinteistömarkkinoiden tulevan kehityksen arviointiosaamista.

Nykyisen ammatillisen osaamisen perusteella lausunnon antaja olisi käytännössä juristi, joka kiinteistön, rakennuksen ja osakehuoneistojen arvon määrittämisen osalta perustaisi lausuntonsa alihankkijaltaan tai alihankkijoiltaan saamiinsa arvioihin. Momentin 1 kohdan mukaan riippumattoman asiantuntijan lausunnossa on arvioitava, täyttyvätkö 1 momentissa säädetyt määräenemmistöpäätöksen edellytykset, erityisesti osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun edellytykset.

Momentin 2 kohdan perusteella on arvioitava, onko 2 momentin mukaisesti annettu oikeat ja riittävät tiedot kiinteistön, rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja niiden perusteella hallittavien osakehuoneistojen käyvästä arvosta arvon määrittelyn perusteista.

Pykälän 4 momentin mukaan osakkeenomistaja voi hyväksyä päätöksen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta. Ennen kokousta annetut äänet otetaan kokouksessa suoritettavassa ääntenlaskennassa huomioon kaikkien ja kannattavien ja vastustavien äänten laskennassa. Jos ennakkoäänäntä antanut osakas osallistuu itse tai valtuutetun välityksellä kokoukseen, ennakkoäänäntä ei oteta huomioon, mistä kokouksen puheenjohtajan on hyvän kokouskäytännön mukaisesti ilmoitettava kokousyleisölle ennen äänestystä. Lisäksi päätösehdotusta voi kannattaa yhtiökokouksen jälkeenkin ja jälkikäteen annettu ääni otetaan huomioon sekä kaikkia

annettuja ääniä että kannattaneita ääniä laskettaessa. Vastaavaa tarvetta sallia päätöksen vastustamista kokouksen jälkeen ei ole ja tämä rajausta on tarpeen myös päätöksentekohetken selkeyden vuoksi.⁶¹

Pykälän 5 momentin mukaan osakkeenomistajan hallintaoikeus ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuvat enintään kolme kuukautta siitä, kun selvitystilasta on päätetty ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutushinta on maksettu yhtiölle. Käytännössä osakkeenomistajan asumisen tai muun tilantarpeen järjestäminen edellyttää usein sitä, että tämä voi käyttää hänen osakkeilleen yhtiön purussa tulevan jako-osuuden uuden huoneiston hankkimiseen.

39 §. Päätös purkavasta uusrakentamisesta. Pykälässä säädetään purkavaa uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen sisällöstä, päätöksen tekemiseen sovellettavista enemmistövaatimuksista, osakkaan oikeudesta vaatia osakkeidensa lunastamista sekä useamman asunto-osakeyhtiön yhdessä toteuttamasta purkavasta uusrakentamisesta. Lisäksi pykälässä säädetään purkavan uusrakentamisen päätöksen vaikutuksesta yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen.

Voimassa olevassa laissa ei ole otettu huomioon asunto-osakeyhtiön rakennuksen purkamista tai luovuttamista siten, että samalla osakkeenomistajat saavat oikeuden uusiin osakehuoneistoihin rakennettavassa uudessa rakennuksessa tai muussa peruskorjattavassa ja -parannettavassa rakennuksessa aiempaa hallintaoikeutta, vastikeperustetta ym. vastaavin ehdoin ja yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen.

Yhtiöoikeudellisten oikeussuojakeinojen lisäksi osakkaalla voi olla kunnan asukkaana oikeus moittia purkavan uusrakentamisen toteutuksen edellytyksenä olevaa kaavoituspäätöstä, mikä voi viivyttää hankkeen toteutusta ja jatkaa vanhojen huoneistojen hallinta-aikaa ainakin vuodella. Tämä kannustaa osaltaan hankkeen valmistelua siten, että purkavaa uusrakentamista koskevalle päätökselle saadaan hyvin laaja kannatus yhtiössä.

Pykälän 1 momentissa säädetään purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksenteon pääsäännöistä, joita noudattaen purkavaan uusrakentamiseen ei sovelleta luvun 35 ja 37 §:n suostumusvaatimuksia, jotka koskevat osakkaan oikeuksia muuttavia ja rajoitta-

⁶¹ Jos päätöksen hyväksymiseen vaadittava kannatus saavutetaan kokouksen jälkeen annettavilla kannattavilla äänillä, päätöksen tekohetki on päätösvaatimuksen ylittävän äänen toimittamisen ajankohta. Päätösehdotuksen hylkäämistä ei voi vastaavasti sitoa rajattoman ajan auki olevaan vastustamismahdollisuuteen, koska se voisi johtaa siihen, että kertaalleen hyväksytyksi tullutta ehdotusta myöhemmin vastustettaisiin jälkikäteen annettavilla äänillä niin laajasti, että hyväksyntään vaadittava enemmistö olisi menetetty.

via ja hänen maksuvelvollisuuttaan lisääviä yhtiöjärjestyksen muutoksia, osakehuoneistoja sisältävän kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osien luovuttamista sekä yhtiön selvitystilaa, sulautumista tai jakautumista. Momentin edellytykset on määritelty niin, että purkavasta uusrakentamisesta voidaan päättää 35 ja 37 §:stä poiketen tässä pykälässä säädettävällä 4/5:n määräenemmistöpäätöksellä, kun purkava uusrakentaminen toteutetaan niin, että 35 ja 37 §:n suostumus- ja yksimielisyysvaatimuksilla suojatut osakkaan oikeudet ja vastuut toteutuvat yhdenvertaisuusperiaatteen ja osakehuoneiston hallintaa ja osakkaan maksuvelvollisuutta koskevien periaatteiden mukaisina osakkaalle saman tai uuden asunto-osakeyhtiön uudessa tai peruskorjatussa ja -parannetussa rakennuksessa. Jälkimmäinen vaihtoehto voi tarkoittaa esimerkiksi olemassa olevien liiketilojen muuttamista asuinhuoneistoiksi.

Edellä mainittujen periaatteiden noudattamisen kannalta on olennaista, että jokaisen osakkeen osalta toteutuvat seuraavat edellytykset:

- osakas saa vähintään päätöshetkellä hallinnassaan olevan osakehuoneiston (nykyinen osakehuoneisto) hallintaoikeutta vastaavan uuden osakehuoneiston uudesta rakennuksesta (1 kohta). Yleensä riittävää on, että uuden huoneiston pinta-ala, käyttötarkoitus, huoneiden lukumäärä ja muut yhtiöjärjestyksen mukaan huoneistoon kuuluvat tai liittyvät tilat ja osakehuoneiston muunneltavuus ja varustelu vastaavat vähintään nykyistä huoneistoa ja että uuden osakehuoneiston tilavuus, ikkuna-ala ja sijainti ovat mahdollisimman saman kaltainen kuin nykyisen huoneiston sijainti (ks. hallintaoikeudesta myös yleisperusteluiden 2.8.1.4 kohta). Käytännössä huoneiston sijainti muuttuu jo senkin vuoksi, että yleensä kiinteistön tehokkaampi käyttö edellyttää isompia rakennuksia ja rakennusten sijoittelua kiinteistöllä aiemmasta poikkeavasti. Viimeksi mainitusta seuraa, että esimerkiksi osakehuoneiston sijaintikerros, tilavuus ja ikkunoiden ilmansuunta voivat muuttua jonkin verran. Toisaalta esimerkiksi ylemmän kerroksen huoneiston haltijalla on lähtökohtaisesti oikeus saada ylemmän kerroksen huoneisto myös uudesta rakennuksesta. Kukin osakas voi tietenkin suostua muunlaiseen järjestelyyn, mikä on otettu huomioon pykälän 5 momentissa ja ehdotetun 40 §:n 1 momentin 5 kohdassa. Rakennus ja osakehuoneisto voi olla täysin uusi tai se voidaan peruskorjata ja -parantaa olemassa olevaan rakennukseen. Yhtiön kiinteistön ja rakennuksen kunnossapitoa koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti vanhoille osakkaille annettavat osakehuoneistot voivat olla lähtökohtaisesti enintään ajankohdan tavanomaisten vaatimusten mukaisia. Tätä korkeampitasoisia huoneistoja voi tarjota vain, jos huoneiston saaminen ei edellytä osakkaalta lisämaksua (ks. AOYL 6:31 ja 33 §);
- osakkaan uuden osakehuoneiston ja osakeryhmän käypä arvo vastaa vähintään hänen nykyisen osakehuoneistonsa arvoa (2 kohta) ottaen huomioon huoneistoon kohdistuva maksuvelvollisuus (velkaosuus), josta osakas yleensä vastaa yhtiövas-

tikkeen maksuvelvollisuuden perusteella (tai voi maksaa lainaosuutena). Kiinteistöjen ja osakehuoneistojen arviointikäytännössä arvioiden hintavaihtelu voi olla olemassa olevien huoneistojen osalta esim. +/- 10 % ja uusien huoneistojen osalta mm. aikatekijän ja markkinakehityksen huomioon ottaminen voi tarkoittaa suurempaa, esim. +/- 15–20 % hintavaihtelua. Aikatekijällä tarkoitetaan arviointiajankohdan ja uusien osakehuoneistojen käyttöönoton välisen ajan pituuden mukaan muuttuvaa epävarmuustekijää. Käytännössä viimeksi sanottua voitaisiin vähentää mm. erilaisilla sopimusjärjestelyillä (esim. kauppahintaa tarkistetaan myöhemmin toteutuvan rakennusoikeuden mukaan) ja nopeuttamalla kaavoitusta. Vanhojen huoneistojen osalta voidaan ottaa huomioon markkinahintatiedon ja -tutkimuksen perusteella huoneistokohtaisia eroja kunnossapidon ja varustelun tasossa. Uusien huoneistojen osalta arvon määrittäminen perustuu siihen, miltä huoneistot näyttävät suunnitelmissa. Edellä mainitut seikat vaikuttavat käytännössä nykyisten ja uusien huoneistojen käypien arvojen ja niiden vastaavuuden arviointiin.

Käytännössä nykyinen ja uusi osakehuoneisto eivät yleensä voi olla aivan identtisiä ominaisuuksiltaan mm. kaavoitusta ja rakentamista koskevien vaatimusten muutoksen vuoksi ja sen vuoksi, että yleensä hankkeen toteutuksen taloudellisena edellytyksenä on rakentamisen tehokkuuden huomattava lisääminen, mikä voi vaikuttaa myös uusissa rakennuksissa olevien huoneistojen sijaintiin, näkymiin, jne. Olennaista on, että uuden huoneiston käypä markkina-arvo ja mahdollinen muu vastike vastaa vähintään osakkaan nykyisen huoneiston ja osakeryhmän markkina-arvoa, mitä on selvitetty edellä yleisperusteluiden 2.8.1.3 kohdassa. Koska nykyinen ja uusi huoneisto eivät käytännössä yleensä täysin vastaa toisiaan, käytännössä on usein tarpeen antaa uuden osakehuoneiston lisäksi 40 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettua muuta vastiketta. Toisaalta yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen edellyttää, että uusien rakennusten huoneistoja ei suunnitella siten, että osakkaalle ei tarvitsisi tarjota lainkaan huoneistovastiketta (esim. kaikki huoneistot olisivat niin suuria, että niitä ei tarvitse tarjota vanhan rakennuksen yksiöitä hallitseville osakkaille).

Jäljempänä 5 momentissa 40 §:n 1 momentin 5 kohdassa on otettu huomioon se, että osakkaan suostumuksella hänelle voidaan tarjota vähemmän arvokasta huoneistoa ja 40 §:ssä on lisäksi otettu huomioon se, että näissä tapauksissa osakasta voidaan hyvittää muulla tavalla käypien arvojen erotuksen osalta;

- kaikille vanhoille osakkeenomistajille tulevien uusien osakehuoneistojen ja niihin oikeuttavien osakeryhmien käypien arvojen suhde vastaa heidän nykyisten osakehuoneistojensa ja osakeryhmien käypien arvojen suhdetta (3 kohta). Edellytys on tarpeen osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi. Edellä yleisperusteluiden 2.8.1.3 kohdassa on selvitetty, miten esimerkiksi rakentamismääräysten muutos ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus erilaisissa tilanteissa on otettava

huomioon yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi siten, että purkavassa uusrakentamisessa yhtiön varoja ei käytettäisi osakeryhmien tuottamista oikeuksista ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudesta poikkeavasti joidenkin osakkaiden hyväksi. Tätäkin kohtaa sovellettaessa on otettava huomioon, että osakas voi pykälän 5 momentin ja 40 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaisesti suostua toisenlaiseen järjestelyyn;

- osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta yhtiötä kohtaan ei lisätä, hänen osakehuoneistonsa käyttötarkoitusta ei muuteta, hänen oikeutta osakkeensa luovuttamiseen ei rajoiteta eikä hänen oikeuttaan yhtiön voittoon tai netto-omaisuuteen vähennetä (4 kohta). Nämä vaatimukset vastaavat yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan 35 §:n vaatimuksia, joiden vallitessa päätökseen ei tarvita määräenemmistöpäätöksen lisäksi yksittäisten osakkaiden suostumuksia. Tarkoitus on, että purkava uusrakentaminen ei tarjoa mahdollisuutta kiertää osakkaiden omistusten arvon ja käytettävyyden ja maksuvelvollisuuden säilyttämistä koskevia periaatteita. Näiden periaatteiden huomioon ottamista on selvitetty edellä yleisperusteluiden 2.8.1.3 kohdassa.

Käytännössä yhtiön on yleensä käytettävä kiinteistöalan ja yhtiöoikeuden asiantuntijoita, jotta edellä mainitut yhtiökokoukselle tehtävän päätösehdotuksen ja päätöksen sisältöä koskevat vaatimukset täyttyvät. Purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen merkittävyys ja taloyhtiöiden osakkaiden tarpeet huomioon ottaen 41 §:ssä ehdotetaan, että yhtiön on hankittava riippumattoman asiantuntijan lausunto, jossa on arvioitava, miten päätöksen sisältöä koskevat vaatimukset täyttyvät 40 §:n mukaiseen suunnitelmaan sisältyvissä päätösehdotuksissa.

Edellä mainittujen edellytysten täyttyessä yhtiökokous voi päättää purkavasta uusrakentamisesta 4/5:n määräenemmistöllä yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Määräenemmistövaatimus on lievempi kuin 37 §:n 3 ja 4 momentissa, joissa edellytetään kannatusta 4/5 yhtiön kaikista osakkeista omistavilta. Lievempi määräenemmistövaatimus riittää, koska osakkaiden oikeudet on purkavan uusrakentamisen osalta turvattu vähintään yhtä tehokkaasti kokouskutsua, päätöksen sisältöä, hankesuunnitelman sisältöä ja asiantuntijalausuntoa koskevilla yksityiskohtaisilla vaatimuksilla sekä tällaisen yhtiökokouspäätöksen moitekanteeseen liittyvää oikeudenkäyntikuluvastuuta koskevalla poikkeussäännöksellä ja hankkeen ulkopuolelle jättäytyvän osakkaan oikeudella vaatia osakkeidensa lunastamista käyvästä hinnasta.

Pykälän 2 *momentissa* säädetään 1 momentissa tarkoitetun päätöksen vähimmäisisällöstä viittaamalla hankesuunnitelman sisältöä koskeviin 39 §:n vaatimuksiin. Viittaussäännös kattaa kaikki eri toteutusvaihtoehdoissa mahdolliset päätettävät asiat. Päätösehdotuksia ja päätöstä tehtäessä on otettava huomioon hankkeen toteutustavan kannalta relevantit päätöksen sisältövaatimukset. Tämän sisältöisenä päätös purkavasta uusrakentamisesta kattaa hankkeeseen sisältyvän yhtiöjärjestyksen muutoksen ja järjestelyt uusien osakehuoneistojen ja mahdollisen muun vastikkeen jaosta vanhoille osakkaille, mahdollisen osakeannin ja osakkeiden lunastamisen, mahdollisen kiinteistön ja rakennuksen tai niiden osien luovutuksen sekä purkamista ja rakentamista koskevien sopimusten hyväksymisen ja hallitukselle annettavat valtuutukset. Jos hanke toteutetaan sulautumisen tai jakautumisen kautta, sitä koskevassa suunnitelmassa ja päätöksessä on oltava myös pykälän 8 momentissa tarkoitetut sulautumis- tai jakautumissuunnitelman tiedot.

Pykälän 3 *momentista* käy ilmi, että osakkaalla, joka ei ole kannattanut purkavaa uusrakentamista koskevaa päätöstä, on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käyvästä hinnasta siten kuin jäljempänä luvun 42 §:ssä säädetään. Lunastukseen oikeutettuja ovat osakkaat, jotka ovat kokouksessa tai ennakkoäänillä vastustaneet päätöstä tai eivät ole antaneet hyväksyttävää ääntä asiassa. OYL:sta poiketen lunastusta on vaadittava 2 kuukauden kuluessa hankkeesta päättäneen yhtiökokouksen päättymisestä tai oikeus lunastukseen on menetetty. Jos lunastuksen ehdoista ei päästä sopuun, osakkaan on nostettava vahvistuskanne osakkeidensa lunastusvelvollisuuden toteamiseksi yhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa 4 kuukauden kuluessa em. yhtiökokouksen päätöksestä. Jos osakas ei määräajassa vaadi yhtiöltä lunastusta eikä nosta kannetta, lakiin perustuva oikeus lunastukseen lakkaa. Käytännössä yhtiö ja osakas voivat määräaikojen jälkeenkin sopia lunastuksesta. Viittaussäännöksen tarkoitus on, että tämän pykälän perusteella lain lukija saa riittävän kuvan yksittäisen osakkaan asemasta purkavaa uusrakentamista koskevaa päätöstä tehtäessä.

Pykälän 4 *momentissa* on otettu huomioon ns. osittain purkava uusrakentaminen, joka koskee vain osaa taloyhtiön rakennuksissa olevia osakehuoneistoja. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi, kun matalampi siipirakennus puretaan uuden kerrostalon tai nykyiseen rakennukseen lisättävän kerrostalon korkuisen porrashuoneen tieltä. Tässä tapauksessa 1 momentin mukaisia päätöksen sisältöä koskevia edellytyksiä ja 4/5:n määräenemmistövaatimusta sovelletaan hankkeen kohteena olevia huoneistoja hallitsevien osakkaiden antamiin ääniin ja edustettuihin osakkeisiin. Lisäksi kaikista kokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista laskettavan määräenemmistön osalta riittää yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan pääsäännön mukainen 2/3:n määräenemmistö, jos kiinteistön tai rakennuksen osan purkamisen tai luovuttamisen seurauksena toimenpiteen ulkopuolella olevien muiden osakkaiden maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan ei kasva eivätkä heidän oikeutensa muutenkaan vähene luvun 35 §:ssä tarkoite-

tulla tavalla, joka edellyttäisi yksittäisten osakkaiden suostumusta määräenemmistöpäätöksen lisäksi. Tässä tarkoitetulle kiinteistön osalle rakennettava uusi rakennus voi vaikuttaa jäljelle jäävien vanhojen osakehuoneistojen näkymiin tai käytettävyyteen huoneistojen käypää arvoa laskevalla tavalla, mikä yhtiön on otettava huomioon yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi voimassa olevan lain 6 luvun 37 §:n esitöiden yksityiskohtaisista perusteluista ilmenevällä tavalla (HE 24/2009 vp s. 150).

Käytännössä purkamisen tai luovutuksen ulkopuolelle jäävän osakkaan maksuvelvollisuus voi kasvaa esimerkiksi, jos luovutetaan sellainen liikehuoneistojen rakennus tai rakennuksen osa, jonka osakehuoneistojen vastikeperuste on suurempi kuin muiden osakehuoneistojen vastikeperuste. Käytännössä yhtiö voi saada purettavien osakehuoneistojen tai luovutettavan kiinteistön ja rakennuksen osan luovutuksesta sellaisen vastikkeen, jonka vuoksi yhtiöön jääviä osakehuoneistoja hallitsevien osakkaiden hoitovastikkeen ei arvioida nousevan esim. arvioitavissa olevan/toteutuneen kiinteistönpidon hintakehityksen ja (vähintään 10v) kunnossapitosuunnitelman perusteella enemmän kuin jos huoneistoja ei luovuteta.

Momentissa tarkoitetun määräenemmistöpäätöksen edellytyksenä on, että pykälän 1 momentin 1–4 kohdan vaatimukset toteutuvat yhtiön kaikkien osakkeenomistajien osalta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että niille osakkeenomistajille, joiden osakehuoneistoa ei pureta, annetaan muu vastike (esim. kertakorvaus tai hyvitys esimerkiksi peruskorjauksen kuluihin perittävästä erityisestä yhtiövastikkeesta), joka täyttää 1 momentin 3 kohdan edellytyksen uusien ja vanhojen osakehuoneistojen ja osakeryhmien ja muun vastikkeen käypien arvojen suhteen säilymisestä.

Pykälän 5 *momentin* mukaan osakas voi kannattaa päätöstä ennen tai jälkeen yhtiökokouksen. Ennen kokousta annetut äänet otetaan kokouksessa suoritettavassa ääntenlaskennassa huomioon kaikkien ja kannattavien ja vastustavien äänten laskennassa. Jos ennakkoäänän antanut osakas osallistuu itse tai valtuutetun välityksellä kokoukseen, ennakkoääntä ei oteta huomioon, mistä kokouksen puheenjohtajan on hyvän kokouskäytännön mukaisesti ilmoitettava kokousyleisölle ennen äänestystä. Lisäksi päätösehdotusta voi kannattaa yhtiökokouksen jälkeenkin ja jälkikäteen annettu ääni otetaan huomioon sekä kaikkia annettuja ääniä että kannattaneita ääniä laskettaessa. Vastaavaa tarvetta sallia päätöksen vastustamista kokouksen jälkeen ei ole ja tämä raja on tarpeen myös päätöksentekohetken selkeyden vuoksi.⁶²

⁶² Jos päätöksen hyväksymiseen vaadittava kannatus saavutetaan kokouksen jälkeen annettavilla kannattavilla äänillä, päätöksen tekohetki on päätösvaatimuksen ylittävän äänen toimittamisen

Momentissa on lisäksi otettu huomioon tilanteet, joissa osakas pyytää tai suostuu 1 momentin pääsäännöstä poikkeaviin ehtoihin uuden osakehuoneiston ja mahdollisten muiden ehtojen osalta. Pykälän 1 momentin pääsäännöistä voidaan poiketa yksittäisten osakkaiden kohdalla näiden suostumuksella esim. niin, että osakkaan pyynnöstä tai suostumuksella hänelle tarjotaan pienempää ja/tai käyväällä arvolla mitattuna edullisempaa tai toisen käyttötarkoituksen osakehuoneistoa, mikä otetaan myös huomioon uutta osakehuoneistoa koskevassa osakkeenomistajan maksusuudessa. Edellytyksenä on, että näin voidaan menetellä ilman, että lisätään muiden osakkaiden maksuvelvollisuutta tai muutetaan yhtiöjärjestystä siten, että muutokseen tarvittaisiin muiden osakkaiden suostumus 35 §:n perusteella. Momentin perusteella osakkailla olisi mahdollisuus vaihtaa joko pienempään/vähempiarvoiseen tai suurempaan/arvokkaampaan asuntoon. Ja että molemmissa tapauksissa ehtona olisi, että uusien ja vanhojen osakehuoneistojen ja muun vastikkeen välinen suhde säilyy. Viimeksi mainittu toteutuu silloinkin, kun isompaan/arvokkaampaan asuntoon vaihtava osakas maksaa itse erotuksen. Esim. jos 40 m², 150 000 € arvoisen kaksion omistavalla on suunnitelman mukaan lähtökohtaisesti oikeus 40 m² 195 000 € arvoiseen kaksioon (sekä osaan hinnanerosta kohdistuva kauppa- tai merkintähinnan tai vastikkeenmaksuvelvollisuus)), suunnitelman mukaan osakkaalla voi olla mahdollisuus valita vaihtoehtoisesti, että hän haluaa sittenkin 52 m² 255 000 € arvoisen kolmion ja ottaa erotuksen (60 000 €) maksettavakseen. Momentti soveltuu myös tilanteisiin, joissa vanhalle osakkaalle tarjottava osakehuoneisto on jonkin seikan perusteella vähemmän arvokas kuin mitä hänellä olisi oikeus saada nykyisten osakehuoneistojen käypien arvojen suhteella mitattuna.

Pykälän 6 momentissa on otettu huomioon se, että purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen jälkeen ei ole enää tarkoituksenmukaista soveltaa täysimääräisesti yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuuta koskevia 4 luvun säännöksiä ja mahdollisia yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Mainittujen pääsääntöjen ja niiden toteutusta koskevien rakentamismääräysten ja -säännösten taustaoletuksena on, että vaatimusten mukainen kunnossapito on tarpeen ja tarkoituksenmukaista vuosikymmeniä kestävästä huoneistojen ja rakennusten käyttöä silmällä pitäen. Käytännössä purkavan uusrakentamisen toteutus aloitetaan enintään muutaman vuoden kuluttua päätöksestä, minkä vuoksi on tarkoituksenmukaista, että yhtiön päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Korjaustavan on kuitenkin aina oltava asumisen terveysoloja koskevien vähimmäisvaatimusten mukainen. Purettavan rakennuksen jäljellä olevan elinkaaren lyhyys huomioon ottaen yhtiön edun mukaista voi olla tarjota osakkaan käyttöön vaihtoehtoisia huoneistoa, jonka kustannukset

ajankohta. Päätösehdotuksen hylkäämistä ei voi vastaavasti sitoa rajattoman ajan auki olevaan vastustamismahdollisuuteen, koska se voisi johtaa siihen, että kertaalleen hyväksytyksi tullutta ehdotusta myöhemmin vastustettaisiin jälkikäteen annettavilla äänillä niin laajasti, että hyväksyntään vaadittava enemmistö olisi menetetty.

yhtiö maksaa. Säännöksen mallina ovat voimassa olevan lain 4 luvun 4 ja 5 §:n säännökset kunnossapitotyön teettämisestä.

Jos yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa, momenttia ei enää sovelleta. Täytäntöönpanon raukeaminen voi johtua siitä, että päätös julistetaan moitekanteen johdosta pätemättömäksi tai että päätös perutaan.

Pykälän 7 *momentissa* on otettu huomioon purkavan uusrakentamisen toteutus usean taloyhtiön yhteisenä hankkeena. Purkava uusrakentaminen voidaan monissa tapauksissa toteuttaa tehokkaimmin, tarkoituksenmukaisimmin ja yhteenlaskettua lisärakennusoikeutta eniten lisäävällä tavalla usean taloyhtiön yhteisenä hankkeena siten, että uudet rakennukset, kulkuväylät, piha-alueet ja muut tilat voidaan sijoitella vapaasti hankkeeseen osallistuvien taloyhtiöiden kiinteistöille. Tällainen hanke voidaan toteuttaa monin tavoin esim. kiinteistöjä ja rakennuksia ja niiden osia luovuttamalla, vaihtamalla ja yhdistämällä sekä sulautumisella ja jakautumisella.

Tässä tilanteessa on kaikkien hankkeeseen osallistuvien taloyhtiöiden ja niiden osakaiden kannalta tärkeää, että 40 §:n mukainen suunnitelma sisältää vaadittavat tiedot kaikkien osallistuvien taloyhtiöiden osalta. Käytännössä ennakoitavissa oleva ja yleensä hyväksyttävä tapa kaavoituksessa saatavan lisärakennusoikeuden jakamiseksi osallistuvien taloyhtiöiden kesken on lisärakennusoikeuden arvon jakaminen taloyhtiöiden kesken niiden kiinteistöjen kaavamuutosta edeltävien rakennusoikeuksien suhteessa siinäkin tapauksessa, että uudet rakennukset ja rakennusoikeus eivät jakautuisi samassa suhteessa taloyhtiöiden kiinteistöille. Tämä periaate soveltuu varsinkin silloin, kun jonkin kiinteistön tehokkaampi rakentaminen perustuu kaikkien uusien rakennusten, kulkuväylien, piha- ym. alueiden uudelleen sijoitteluun koko hankealueella.

Usean taloyhtiön yhteinen suunnitelma on syytä muotoilla niiden väliseksi esisopimukseksi ja sopimukseksi, jotta suunnitelman velvoittavuus ja siitä poikkeamisen seuraukset olisivat mahdollisimman selvät. Tämän vuoksi 40 §:n 2 momentissa ehdotetaan, että suunnitelma on siihen osallistuvien asunto-osakeyhtiöiden hallitusten päivättävä ja allekirjoitettava.

Pykälän 8 *momentissa* on otettu huomioon usean taloyhtiön purkavan uusrakentamisen yhteinen toteutus, johon sisältyy taloyhtiöiden sulautumisia tai jakautumisia. Näissäkin tilanteissa on tarkoituksenmukaista, että purkavaa uusrakentamista koskevan suunnitelman tietovaatimuksilla voidaan korvata kaikki vastaavat sulautumis- ja jakautumissuunnitelmaa koskevat 19 luvun 3 §:n ja 20 luvun 3 §:n tietovaatimukset. Tällainen suunnitelma on nimettävä suunnitelmaksi purkavasta uusrakentamisesta ja sen toteuttamiseen sisältyvästä sulautumisesta/jakautumisesta ja 40 §:n 2 momentin mukaan kaikkien hankkeeseen osallistuvien taloyhtiöiden on päivättävä ja allekirjoitettava suunnitelma.

40 §. Suunnitelma purkavaksi uusrakentamiseksi. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi purkavan uusrakentamisen hankkeen päätöksentekoa ja toteuttamista varten laadittavasta suunnitelmasta. Koska pykälässä tarkoitettuun suunnitelmaan sisältyy 39 §:n 2 momentissa tarkoitettujen seikkojen osalta ehdotus asiasta päättävälle yhtiökokoukselle, kuuluu suunnitelman laatiminen *1 momentin* mukaan taloyhtiön hallitukselle. Tällä tarkoitetaan sitä, että hallituksen on huolehdittava suunnitelman asianmukaisesta valmistelemisesta ja hyväksyttävä suunnitelma. Käytännössä suunnitelman laatimiseen tarvitaan sellaista rakentamisen, rahoituksen ja kiinteistöalan eri toimintojen asiantuntemusta, jota taloyhtiöllä ei ole omasta takaa. Hallituksen on valittava riittävän huolellisesti ja kattavasti suunnitelman laatimisessa avustavat tahot.

Suunnitelman laatimiseen sovellettaisiin johdon yleistä huolellisuusvelvollisuutta, jonka mukaan riittävänä huolellisuutena voidaan yleensä pitää sitä, että ratkaisun taustaksi on hankittu tilanteen edellyttämä asianmukainen tieto, sen perusteella on tehty johdonmukainen päätös eivätkä päätöksen tekoon ole vaikuttaneet johdon jäsenten eturistiriidat. Suunnitelman laatimiseen liittyvän hallituksen vastuun arvioinnissa otettaisiin yksittäistapauksissa huomioon myös osakkeenomistajien myötävaikutus, joka voi käytännössä ilmetä muun muassa henkilövalintojen ja johdon käyttöön annettavien resurssien sekä hankkeen valmistelua koskevien aiempien yhtiökokouksen päätösten kautta. Useampaa taloyhtiötä koskevan yhteisen suunnitelman laatimisesta purkavaan uusrakentamiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten toimesta ehdotetaan säädettäväksi erikseen pykälän 2 momentissa.

Ehdotuksen tarkoituksena on, että suunnitelma sisältää sellaiset tiedot, jotka purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen tekemällä osakkailla on tarpeen olla yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen, hallinto-oikeutensa säilymisen, muiden osakkeiden yhtiössä tuottamien oikeuksien ja velvollisuuksien, lisärakentamisoikeuden käyttämisestä saatavan hyödyn jakautumisen, hankkeen toteuttamistapojen sekä muiden vaikutuksien arvioimiseksi. Osakkeenomistajien lisäksi suunnitelman sisältövaatimuksissa on otettu huomioon yhtiön ja osakkeenomistajien velkojen tiedontarpeet.

Suunnitelman nähtävänä pidosta ja lähettämisestä ehdotetaan säädettäväksi edellä luvun 22 §:ssä ja suunnitelmaa koskevasta riippumattoman asiantuntijan lausunnoista jäljempänä luvun 41 §:ssä.

Pykälän 1 momentin *1 kohdan* mukaan suunnitelmassa olisi oltava hankkeen osapuolena olevien yhtiöiden yksilöimiseksi tarvittavat tiedot sekä kuvaus kunkin tällaisen yhtiön tehtävistä ja vastuista. Hankkeen osapuolena olisi aina se yhtiö tai ne yhtiöt (ks. edellä 39 §:n 8 ja 9 momentti), joiden yhtiökokouksen 39 §:n mukaista päätöstä purkava uusrakentaminen edellyttää. Näiden yhtiöiden lisäksi hankkeen osapuolena voi toteuttamistavasta riippuen olla muun muassa hankkeen rahoittajina, rakennuttajina, rakentajina ja suunnittelijoina olevia yhtiöitä. Näistä yhtiöistä suunnitelmassa tulisi mainita

sellaiset, joiden tehtävillä ja vastuilla on olennainen merkitys hankkeen toteuttamisen ja kustannusten muodostumisen kannalta.

Momentin 2 kohdan perusteella suunnitelmassa olisi oltava selvitys purkavan uusrakentamisen syistä ja toteutuksesta. Purkavan uusrakentamisen syynä on yleensä se, että yhtiössä on tiedossa sellaisia laajamittaisia kunnossapitotarpeita, jotka on tarkoituksenmukaista toteuttaa siten, että niiden rahoittamiseksi hyödynnetään yhtiön tonttiin kohdistuvaa käyttämätöntä rakentamisoikeutta. Käytännössä tällaisten hankkeiden toteuttaminen edellyttää yleensä yhtiön vanhojen rakennusten purkamista. Näiden purkavan uusrakentamisen syiden arviointia varten jäljempänä momentin 3 kohdassa ehdotetaan säädettäväksi erikseen osakkeenomistajille yhtiön tulevista olennaisista kunnossapitotarpeista annettavasta selvityksestä.

Purkavan uusrakentamisen toteuttamistavasta olisi momentin 2 kohdan perusteella ilmoitettava ainakin, perustuuko toteuttaminen päätöksen tekevän yhtiön hallitsemien rakennusten purkamiseen ja uudelleen rakentamiseen vai yhtiön kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutukseen hankkeen toteuttamiseksi. Lisäksi suunnitelmassa olisi mainittava, jos toteuttamiseen liittyy 39 §:n mukaisen päätöksen tekevien yhtiöiden osakeanti, sulautuminen tai jakautuminen. Eri toteuttamistapoja koskevia tarkempia tietovaatimuksia on jäljempänä tämän pykälän kohdissa.

Momentin 2 kohdan perusteella suunnitelmasta olisi käytävä ilmi myös kunkin osakkeenomistajan osakkeiden ja nykyisen osakehuoneiston ja osakeryhmän käyvät arvot ja osakkaalle purkavassa uusrakentamisessa annettavan uuden osakehuoneiston käypä arvo ja mahdollinen muu vastike sekä käypien arvojen ja mahdollisen muun vastikkeen suhde ennen purkamista ja kun uudet osakehuoneistot otetaan käyttöön. Tiedot ovat tarpeen yhdenvertaisuusperiaatteen ja edellä 39 §:n 1 momentissa säädettyjen purkavan uusrakentamisen päätöksen edellytysten arvioimiseksi. Osakkeiden ja osakehuoneistojen käypien arvojen määrittelyssä otettaisiin huomioon kaikki niiden arvioon vaikuttavat seikat, osakkaan itse toteuttamat muutostyöt mukaan lukien. Osakehuoneiston ominaisuuksien lisäksi osakkeiden käypään arvoon vaikuttavat käytännössä kaikki osakkeiden yhtiössä tuottamat oikeudet ja velvollisuudet. Suunnitelmassa esitetyistä osakkeiden ja osakehuoneistojen käyvistä arvoista annettavasta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta ehdotetaan säädettäväksi 41 §:ssä.

Momentin 3 kohdan perusteella suunnitelmassa olisi oltava selvitys sellaisesta yhtiön nykyisten rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta ja kunnossapitokuluista suunnitelman allekirjoittamista seuraavan vähintään kymmenen vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Vaatimus poikkeaa sisällöltään luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettusta kunnossapitotarveselvityksestä siten, että ehdotetun arvion aikajänne olisi pidempi ja se sisältäisi myös

kustannusarvion. Tarvittaessa suunnitelmassa voidaan esittää arvio pidemmänkin ajan kunnossapitotarpeesta ja -kuluista, mutta se ei olisi pakollista. Kohdassa tarkoitetut tiedot ovat tarpeen suunnitelman 2 kohdassa esitettävien purkavan lisärakentamisen syiden arvioimiseksi sekä peruskorjausten ja -parannusten toteutusvaihtoehtojen vertailemiseksi.

Momentin *4 kohdan* mukaan suunnitelmassa olisi oltava ehdotus kullekin osakkeenomistajalle tarjottavaksi uudeksi osakehuoneistoksi sekä tiedot kunkin osakkeenomistajan vanhan ja uuden osakehuoneiston keskeisistä käytettävyyteen ja arvoon vaikuttavista ominaisuuksista. Ehdotetut tiedot vastaavat pääosin asuntojen markkinoinnista annetun valtioneuvoston asetuksen 8 §:n 4 kohdan perusteella annettavia sekä tämän lain 1 luvun 13 §:n 1 momentin perusteella yhtiöjärjestyksessä osakehuoneistoista mainittavia tietoja. Huoneiston yhtiövastikeperusteilla ja muilla tilojen käytöstä aiheutuvilla kuluilla tarkoitetaan kohdassa yhtiöjärjestyksen vastiketta ja muita mahdollisia maksuja koskevia määräyksiä. Osakkeenomistajan maksettavaksi tulevan vastikkeen ja mahdollisten muiden kustannusten määrästä uusien osakehuoneistojen käyttöönoton jälkeen ehdotetaan kerrottavaksi suunnitelman 9 ja 10 kohdan perusteella. Kohdassa tarkoitetut tiedot ovat tarpeen 39 §:n 1 momentissa säädettyjen osakkeenomistajien hallintaoikeutta ja käypää arvoa koskevien päätöksen edellytysten arvioinnin kannalta.

Momentin *5 kohdan* mukaan suunnitelmassa olisi oltava ehdotus mahdolliseksi muuksi osakkeenomistajalle annettavaksi vastikkeeksi sekä selvitys perusteista, joilla osakkeenomistajalle voidaan tarjota tämän aiemmasta osakehuoneistosta hallintaoikeudeltaan tai käyvältä arvoltaan poikkeavaa osakehuoneistoa. Muulla osakkeenomistajalle annettavalla vastikkeella tarkoitetaan esimerkiksi rahamääräistä korvausta silloin, kun yksittäisen osakkaan huoneisto poikkeaa ominaisuuksiensa tai tasonsa puolesta sillä tavoin muista osakehuoneistoista, että uudessa rakennuksessa yhtiön kannalta tarkoituksenmukainen vaihtoehto voi olla tarjota osakkaalle tältä osin osakehuoneiston käyvän arvon laskua vastaavaa rahavastiketta.

Osakkeenomistajan aiemmasta osakehuoneistosta poikkeavan uuden osakehuoneiston tarjoaminen tämän suostumuksella voi käytännössä olla tarpeen purkavan uusrakentamisen hankkeen toteuttamiseksi. Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen osakkeenomistajan aiemmasta osakehuoneistosta poikkeavan huoneiston tarjoamiseen edellyttää, että arvokkaamman osakehuoneiston purkavan uusrakentamisen jälkeen saavalta osakkeenomistajalta peritään käyvän arvon nousua vastaava korvaus ja että osakehuoneistonsa vähemmän arvokkaaseen huoneistoon vaihtavalle osakkeenomistajalle hyvitetään vanhan ja uuden osakehuoneiston käypien arvojen erotus. Viime kädessä yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen voi edellyttää myös sitä, että jos kaikille osakkaille ei voida tarjota heidän haluamiaan vanhoista osakehuoneistoista

poikkeavia uusia osakehuoneistoja, ratkaistaan oikeus tällaisiin osakehuoneistoihin arvalla. Edellä mainittujen perusteiden sisällyttäminen suunnitelmaan on tarpeen yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen arvioimiseksi.

Momentin 6 kohdan mukaan suunnitelmassa olisi oltava ehdotus muiden kuin vanhoille osakkeenomistajille tulevien osakehuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden antamiseksi tai uuden yhtiön järjestelyiksi tällaisten osakkaiden tarjoamiseksi sekä näistä osakehuoneistoista 5 kohdassa tarkoitettut tiedot. Purkavasta uusrakentamisesta päättävät osakkeenomistajat voivat näiden tietojen perusteella arvioida, minkälaisesta uudesta rakennuksesta tai yhtiöstä heille tarjotaan uusia osakehuoneistoja.

Momentin 7 kohdan mukaan suunnitelmassa olisi oltava ehdotus yhtiön välittömään hallintaan tulevista tiloista ja alueista. Tällaisista tiloista ja alueista olisi suunnitelmassa oltava osakehuoneistoja vastaavat tiedot. Näihin tiloihin liittyvänä yhtiövastike- tai muuna maksuperusteena suunnitelmassa mainittaisiin tilojen käyttämisestä yhtiöjärjestyksen perusteella perittävät maksut. Purkavasta uusrakentamisesta päättävät osakkaat tarvitsevat tietoja sen arvioimiseksi, onko uudessa rakennuksessa tai yhtiössä saatavilla samanlaiset osakehuoneistojen arvoon vaikuttavat ja osakkeenomistajan henkilökohtaisiin asumistarpeisiin liittyvät palvelut, kuin ennen purkavaa uusrakentamista.

Momentin 8 kohdan mukaan suunnitelmassa on oltava ehdotus yhtiöjärjestyksen muutokseksi tai uuden yhtiön yhtiöjärjestykseksi edellä 4, 6 ja 7 kohdissa tarkoitettujen huoneistojen ja yhtiön tilojen ja alueiden osalta. Kohdan perusteella suunnitelmasta kävisivät ilmi yhtiöjärjestyksessä lain 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4–7 kohdissa säädetyt tiedot osakehuoneistoista ja niitä vastaavista yhtiön hallintaan jäävistä tiloista, osakeryhmistä ja niiden tuottamasta hallinto-oikeudesta sekä yhtiövastikeperusteista. Käytännössä osakkeita tai osakeryhmiä koskevat tiedot mahdollistavat myös sen arvioimisen, minkälainen päätösvalta yhtiökokouksessa käsiteltävissä asioissa purkavasta uusrakentamisesta päättävillä osakkeenomistajilla olisi yhtiön osakemäärän kasvaessa purkavan uusrakentamisen seurauksena. Jos yhtiöjärjestyksessä olisi tarkoitus nimenomaisella määräyksellä poiketa lain 6 luvun 13 §:n olettamasaäntönä olevasta ”osake ja ääni”-periaatteesta, olisi tästä mainittava nimenomaisesti suunnitelmassa.

Lisäksi suunnitelmassa olisi 8 kohdan mukaan oltava ehdotus mahdollisen uuden yhtiön toimielinten jäsenten valintatavasta sekä uusien osakehuoneistojen tarjoamiseksi tarvittavista järjestelyistä. Viimeksi mainituista kohdan perusteella suunnitelmassa mainittaisiin esimerkiksi, perustuuko uusien osakkeiden antaminen osakeantiin, optio- tai muuhun merkintäoikeusantiin, osakeryhmää koskevaan huoneistoselitelmän muutokseen vai etuostosopimukseen perustuvaan asuntokauppaan. Näiden tietojen antaminen olisi tarpeen muun muassa päätöksen tekvän osakkeenomistajan oikeussuojakeinojen arvioimiseksi.

Momentin 9–10 kohtiin ehdotetaan tietovaatimuksia, jotka liittyvät purkavan uusrakentamisen kustannuksiin osakkeenomistajille. Käytännössä näillä tiedoilla on olennainen merkitys yksittäisen osakkeenomistajan päätöksenteon kannalta. Momentin *9 kohdan* mukaan suunnitelmasta olisi käytävä ilmi sekä hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset, että kunkin osakehuoneiston hankintakustannukset ilman lisä- ja muutostöitä sekä tieto siitä, että osakkeenomistajien haluamien mahdollisten lisä- ja muutostöiden kustannukset tulevat näiden kustannusten päälle. Mahdollisuudet lisä- ja muutostöistä sopimiseen riippuisivat siitä, miten hanke toteutetaan. Kohdassa tarkoitetut hankintakustannukset voisivat toteuttamistavasta riippuen tulla osakkeenomistajan maksettavaksi esimerkiksi yhtiövastikkeen, osakkeen merkintähinnan tai osakehuoneiston kauppahinnan muodossa. Selvityksen perusteella kukin osakas voi itse arvioida omien rahoitusmahdollisuuksiensa riittävyttä. Tietovaatimus vastaa sisällöltään osin ryhmärakennuttamislain 21 §:n 1 momentin 8 kohtaa.

Osakehuoneistojen hankintakustannusten lisäksi osakkeenomistajille olisi momentin *10 kohdan* mukaan annettava arvio kuhunkin osakehuoneistoon kohdistuvan yhtiövastikkeen ja muiden mahdollisten kustannusten määrästä uusien osakehuoneistojen käyttöönottoa seuraavalla ensimmäisellä tilikaudella. Ehdotus vastaa ryhmärakennuttamislain 21 §:n 1 momentin 16 kohtaa.

Momentin *11 kohdan* mukaan suunnitelmassa olisi oltava selvitys siitä, miten hanke voi vaikuttaa yhtiön verokohteluun. Hankkeen verokohtelua koskeva selvitys on tarpeen purkavan uusrakentamisen taloudellisten vaikutusten ja hyödyn jakautumisen arvioimiseksi.

Momentin 12 ja 13 kohdissa ehdotetaan säädettäväksi hankkeen toteutuksen aikataulusta suunnitelmassa annettavista tiedoista. Momentin *12 kohdan* mukaan suunnitelmassa on oltava selvitys osakkeenomistajien vanhojen osakehuoneistojen hallintaoikeuden päättymisajankohdasta ja heille tulevien uusien osakehuoneistojen käyttöönoton arvioidusta ajankohdasta. Tiedot ovat tarpeen erityisesti väistöasumis- ja muiden väliaikaisten tilatarpeiden ennakoinniseksi. Toisaalta myös sijoittajaosakkaat tarvitsevat kohdassa tarkoitettuja tietoja omien velvollisuuksiensa täyttämiseksi ja sijoitustuoton arvioimiseksi riittävällä tavalla. Momentin *13 kohdan* mukaan suunnitelmassa olisi oltava ehdotus yhtiön kaikkien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteiksi. Tietojen antaminen päätöksen tekeville osakkaille on tarpeen, koska käytännössä hanke voi olla tarkoituksenmukaista toteuttaa vaiheittain siten, että purkavassa uusrakentamisessa uudet osakehuoneistot ja yhtiön rakennukset syntyvät vaiheittain. Tällä voi olla olennainen vaikutus sekä osakehuoneistojen asumisviihtyisyyteen, että vastikkeenmaksuvelvollisuuteen.

Momentin *14 kohdan* mukaan suunnitelmassa on oltava kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osan mahdollisessa luovutuksessa ehdotus luovutusehdoiksi ja uuden yhtiön

kiinteistön omistuksen ja hallinnan järjestämiseksi. Kohtaa sovelletaan vain silloin, kun yhtiö luovuttaa olemassa olevien osakehuoneistojen kiinteistön tai osan siitä uudelle omistajalle. Tällöin suunnitelmassa on oltava yhtiön ja sen osakkaidenkannalta merkitävät luovutuksen ehdot. Lisäksi suunnitelmasta on ilmettävä, miten kiinteistön ja uusien rakennusten omistus ja hallinta järjestetään tämän jälkeen. Tämän momentin 4 kohdan perusteella luovutetulla kiinteistöllä olevia osakehuoneistoja hallinneille vanhoille osakkaille on tarjottava uusia osakehuoneistoja. Yleensä uusien osakehuoneistojen on oltava yhtiön alkuperäisellä kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä (esim. usean taloyhtiön tai taloyhtiön ja rakennusliikkeen ja sijoittajan yhteishanke naapurikiinteistöillä), jotta osakkaan hallintaoikeuden voidaan katsoa säilyvän 38 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla. Kiinteistön hallinnan järjestämisellä tarkoitetaan yleensä sitä, että luovutettavan kiinteistön ja rakennuksen tai sen osan hallinnan osalta on kerrottava, millä ehdoilla uudet osakehuoneistot sisältävän rakennuksen omistaja hallitsee rakennusta ja sen kiinteistöä (esim. kiinteistön omistuksen tai vuokrauksen pääasialliset ehdot). Kiinteistön ja rakennuksen hallintaoikeustiedoilla tarkoitetaan myös luovutuksensaajaksi tulevaa asunto-osakeyhtiötä tai keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskevia tietoja ja yhtiön osakehuoneistoihin oikeuttavien osakkeiden jaon toteutusta. Nämä tiedot on annettava yksityiskohtaisesti ainakin niistä kiinteistön tai sen osan luovutuksensaajayhtiöistä, joiden osakkeita ja osakehuoneistoja tarjotaan luovutavien yhtiöiden vanhoille osakkaille. Käytännössä luovutus voidaan toteuttaa esimerkiksi niin, että lopullisina luovutuksensaajina on yksi tai useampi asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö tai muu osakeyhtiö. Kiinteistön ja rakennuksen hallintaoikeutta koskevan tietovaatimuksen mallina ovat ryhmärakennuttamislain 21 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohta.

Momentin *15 kohdan* perusteella suunnitelmassa on oltava selvitys uusien rakennusten rakentamiseksi käytettävän rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä uusien rakennusten rakennustyyppistä. Jos hankkeessa on useita rakennuspaikkoja, tiedot on annettava jokaisesta rakennuspaikasta. Tietovaatimuksen mallina on ryhmärakennuttamislain 21 §:n 1 momentin 4 kohta.

Momentin *16 kohdan* mukaan suunnitelmassa on oltava selvitys hankkeen toteuttamiseen tarvittavien kaavamuutosten ja rakennuslupien hankkimisesta. Päätös purkavasta uusrakentamisesta voidaan tehdä ennen tai jälkeen sen toteuttavuuden kannalta olennaista lainvoimaista kaavamuutosta. Jos päätös tehdään kaavamuutoksen jälkeen, suunnitelmassa on kerrottava vahvistetun kaavamuutoksen sisältö. Jos kaava tulee vahvistettavaksi myöhemmin, on kerrottava kaavamuutoksen käsittelytilanne ja suunnitelman pohjaksi voidaan ottaa ennakoitavissa oleva rakennusoikeus ja suunnitelmassa voidaan määritellä ehdot, joiden mukaisesti suunnitelman yksityiskohtia myöhemmin tarkistetaan kaavamuutoksen tultua voimaan ja hankkeen kulujen jako siinä tapauksessa, että hanke jää kaavoitukseen liittyvistä tms. syistä kesken.

Momentin *17 kohdan* mukaan suunnitelmassa on oltava selvitys uusia rakennuksia ja niiden rakentamistapaa koskevista suunnitelmista, kuten hankesuunnitelma ja yleisuunnitelma. Hankesuunnitelma sisältää tyypillisesti hankkeen laajuutta, laatua kustannuksia ja aikataulua koskevat tavoitteet. Yleissuunnitelma sisältää tiedot kiinteistön perusosasta sekä mahdollisten muuntuvien tila-alueiden suunnittelusta. Lisäksi olisi annettava hankkeen alustava rakennustapaselostus, jossa tyypillisesti kuvataan rakennuksen ja sen tilojen laatutaso, kuten asuntojen pintamateriaalit ja teknisten järjestelmien (esim. lämmitysjärjestelmä) pääominaisuudet. Tietovaatimuksen mallina ryhmärakennuttamislain 21 §:n 1 momentin 7 kohta.

Momentin *18 kohdan* mukaan suunnitelmassa on oltava tieto siitä, millä ehdoilla lunastusta vaativan osakkeenomistajan osakkeet voidaan lunastaa. Tällaisia ehtoja ovat ainakin lunastuksen käypä hinta, lunastushinnan maksuaika, osakkeenomistajan hallintaoikeuden ja muiden yhtiössä tuottamien oikeuksien ja velvollisuuksien päättymisen sekä se, kuka vastaa lunastushinnan maksamisesta. Nämä tiedot ovat tarpeen, että osakkeenomistajat voivat ennalta arvioida tarjolla olevia vaihtoehtoja. Hankkeen toteuttamisen kannalta on hyödyllistä, että tieto lunastusvaatimuksista saadaan mahdollisimman aikaisin. Lunastushinnasta annettavasta riippumattoman asiantuntijan arviosta ehdotetaan säädettäväksi 41 §:n 1 momentin 3 kohdassa.

Momentin *19 kohdan* mukaan suunnitelmassa olisi annettava tiedot, jotka ovat tarpeen yhtiön kokonaistaloudellisen tilanteen ja purkavan uusrakentamisen rahoitus- ja tasevaikutuksen arvioimiseksi myös silloin, kun taloyhtiö toteuttaa hankkeen yksin. Tietojen antaminen on erityisen tärkeää silloin, kun kaksi tai useampia taloyhtiötä toteuttaa hankkeen yhdessä, muutenkin kuin sulautumisen kautta.

Momentin *20 kohdan* kiinteistökiinnitystä koskeva tieto on tarpeen, jos kiinteistöjä yhdistellään tai pilkotaan (kiinnityskelpoinen vuokraoikeuden yhdistäminen/jakaminen mukaan lukien) ja yritysikiinnitystieto on tarpeen sulautumis- ja jakautumistoteutusten lisäksi, jos yritysikiinnityksen piiriin kuuluvaa varallisuutta siirtyy taloyhtiöltä toiselle tai se tulee yhteiseen hallintaan.

Momentin *21 kohdan* perusteella suunnitelmasta on käytävä ilmi selvitys tai ehdotus yhtiön optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijan oikeuksista suunnitelman mukaisessa purkavassa uusrakentamisessa. AOYL:n mukaan yhtiö voi antaa optio-oikeuksia uusiin osakkeisiin, jotka tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksen mukaista myöhemmin rakennettavaa ja käyttöönotettavaa osakehuoneistoa. Käytännössä optio-oikeuksia on toistaiseksi tiettävästi käytetty vähän. Jos yhtiö on antanut tällaisia optio-oikeuksia, joita se ei voi niiden ehtojen mukaan lunastaa ennen kuin purkavasta uusrakentamisesta päätetään, suunnitelmassa on otettava optio-oikeuksien ehtojen mukaisesti huomioon uusien osakehuoneistojen tarjoaminen myös optio-oikeuksien haltijoille.

Momentin 22 kohdassa annetaan tiedot suunnitelmaan osallistuvan taloyhtiön oikeudesta päättää suunnitelman hyväksymisen ja toteutuksen välisenä aikana yhtiön tavanomaisesta toiminnasta poikkeavista muista hankkeista, kuten kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osan purkamisesta, luovutuksesta tai pitkäaikaisesta vuokralle antamisesta tai vuokrasopimuksen irtisanomisesta taikka osakeannista. Nämä tiedot ovat tarpeen yhtäältä yhden taloyhtiön ja hankkeen muiden rahoittajien kannalta ja toisaalta useamman taloyhtiön hankkeessa (ks. edellä 39 §:n 8 mom.) myös muiden hankkeeseen osallistuvien taloyhtiöiden kannalta.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi 38 §:n 8 ja 9 momentissa tarkoitettuihin useamman taloyhtiön yhteisiä hankkeita koskevasta suunnitelman päiväys- ja allekirjoitusvaatimuksesta.

41 §. Riippumattoman asiantuntijan lausunto. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi riippumattoman asiantuntijan nimeämisestä ja asiantuntijan lausunnosta, joka koskee purkavaa uusrakentamista koskevan suunnitelman tietojen riittävyttä ja oikeellisuutta, purkavaa uusrakentamista koskevan helpotetun päätöksenteon edellytysten täyttymistä (erityisesti yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen vanhoille osakkaille annettavan vastikkeen määrittelyssä), suunnitelman toteuttamiskelpoisuutta ja vanhoille osakkaiden osakkeista tarjottavaa lunastushintaa. Lausunto on tarkoitettu ensi sijassa hankkeeseen osallistuvan tai osallistuvien asunto-osakeyhtiöiden osakkaille sen varmentamiseksi, että heillä on käytettävissään oikeat ja riittävät tiedot, kun he päättävät kannastaan purkavaan lisärakentamiseen tai harkitsevat lunastusmahdollisuuden käyttöä.

Pykälän 1 momentin mukaan yhtiön, käytännössä yleensä sen hallituksen, on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija arvioimaan ja lausumaan purkavaa uusrakentamista koskevasta suunnitelmasta ja sen sisältämistä hallituksen päätösehdotuksista. Jos suunnitelman osapuolena on useampia taloyhtiöitä, nämä voivat nimetä yhden tai useamman yhteisen asiantuntijan. Asiantuntija voi käyttää apunaan nimeämiään tietyn alan asiantuntijoita, mutta toimeksiantaja yhtiön ja sen osakkaiden suuntaan hän vastaa koko lausunnosta eli myös käyttämiensä asiantuntijoiden työstä.

Asiantuntijan on oltava riippumaton suhteessa toimeksiantajayhtiöön, sen johtoon ja osakkaisiin sekä hankkeen rahoittajiin, rakentajiin ja suunnittelijoihin. Kielletty riippuvuussuhde voi syntyä johdon jäsenyyden, toimi-, työ- tai toimeksiantosuhteen, omistuksen tai muun määräysvallan tai huomattavan vaikutusvallan perusteella.

Hankkeen toteutuksesta ja käytettävissä olevista asiantuntijaresursseista riippuen voidaan käytännössä tarvita useampia asiantuntijoita. Jos hankkeeseen osallistuu useampia asunto-osakeyhtiöitä, ei ole kuitenkaan periaatteellista estettä sille, että ne hankkivat lausunnon samalta asiantuntijalta. Käytännössä useamman asiantuntijan tarve voi

perustua ajan myötä kehittyviin yleisiin käytäntöihin ja taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän arvioihin yksittäistapauksessa.

Käytännössä lausunnon antamiseen tarvitaan:

- kiinteistöjuridiikan asiantuntemusta,
- asunto-osakeyhtiön nykyisen kiinteistön ja rakennuksen teknisen kunnon ja markkina-arvon ja osakehuoneistojen markkina-arvon määrittämisen osaamista ja uusien, suunniteltujen rakennusten ja osakehuoneistojen osalta vastaavaa osaamista, sekä
- kiinteistömarkkinoiden tulevan kehityksen arviointiosaamista.

Nykyisen ammatillisen osaamisen perusteella lausunnon antaja olisi käytännössä juristi, joka kiinteistön, rakennuksen ja osakehuoneistojen arvon määrittämisen osalta perustaisi lausuntonsa alihankkijaltaan tai alihankkijoiltaan saamiinsa arvioihin. Momentin *1 kohdan* mukaan riippumattoman asiantuntijan lausunnossa on arvioitava, onko 40 §:n mukaisessa suunnitelmassa annettu oikeat ja riittävät tiedot vanhoille osakkaille tulevan osakehuoneisto- ja mahdollisen muun vastikkeen määrittelyn perusteista. Tämän kohdan perusteella lausunnossa on arvioitava erityisesti 40 §:n 1 momentin 2–5 kohdassa tarkoitettuja tietoja, selvityksiä ja arvioita ja käytännössä niihin perustuvista ehdotuksista.

Momentin *2 kohdan* perusteella lausunnossa on arvioitava sitä, miten 39 §:n 1 momentin 1–4 kohdassa mainitut osakkaan hallintaoikeuden säilyttämistä, osakkaiden yhdenvertaista kohtelua ja osakkaan muiden oikeuksien ja maksuvelvollisuuden ennallaan säilyttämistä koskevat periaatteet toteutuvat suunnitelman mukaisessa järjestelyssä (ks. erityisesti 40 §:n 1 momentin 2–5, 7–10, 12–13, 15, 17 ja 19 kohdat).

Momentin *3 kohdan* mukaan lausunnossa on arvioitava myös yleisesti suunnitelman toteutuskelpoisuutta. Käytännössä taloyhtiö ei kykene yksin laatimaan 40 §:n mukaista suunnitelmaa, jonka tekemiseen olennaisesti vaikuttavat yleensä ainakin ulkopuolinen suunnittelija ja rakennusliike ja mahdollisesti myös rahoittajat. Suunnitelman toteutuskelpoisuuden kannalta on keskeistä, että taloyhtiöllä on luotettavat kumppanit, joiden voidaan olettaa toteuttavan hankkeen sovitulla tavalla. Tästä syystä on yhtiön ja sen osakkaiden kannalta aina tarpeen, että suunnitelman laatimiseen nähden ulkopuolinen asiantunteva taho arvioi suunnitelman toteutuskelpoisuuden, suunnitelmassa mainitut yhtiön sopimuskumppanit mukaan lukien. Toteutuskelpoisuuden arvioinnissa otettaisiin suunnitelmasta ilmenevien tietojen perusteella huomioon myös se, että hanke toteutetaan lainmukaisesti (ml. rakentamista koskeva sääntely, toteutukseen osallistuvien sopimuskumppanien yhteiskuntavelvoitteet).

Momentin *4 kohdan* perusteella lausunnossa olisi arvioitava lunastushintaa ja lunastuksen muita ehtoja, joita yhtiö tai muu lunastaja tulee suunnitelman mukaan tarjoamaan

niille osakkaille, jotka haluavat käyttää 42 §:n mukaista oikeutta osakkeidensa lunastamiseen. Säännöstä ehdotetaan sen vuoksi, että osakkeenomistajien käytettävissä olisi purkavasta uusrakentamisesta päätettäessä riittävät tiedot käytettävissään olevista AOYL:ssa säännellyistä toimintavaihtoehtoista. Lunastuksessa otetaan huomioon osakehuoneiston käypä arvo ja huoneistoon oikeuttavan osakeryhmän yhtiössä tuottamien muiden oikeuksien ja velvollisuuksien arvo ottaen huomioon suunnitelman perusteella arvioitavissa olevaan uusien rakennusten ja huoneistojen toteutukseen liittyvät ajan kulumiseen, kaavoitukseen, rakentamiseen, rahoitukseen ja kiinteistömarkkinoiden kehitykseen liittyvät riskit.

Pykälän 2 *momentin* mukaan asiantuntijan lausunnossa olisi mainittava, onko suunnitelman toteuttaminen omiaan vaarantamaan yhtiön velkojen maksun. Tältäkin osin lausunto on tarkoitettu erityisesti yhtiön ja sen osakkaiden käyttöön, arvio on erityisen tarpeellinen useamman taloyhtiön yhteisissä hankkeissa. Arvio voi olla käytännössä hyödyllinen yhtiön ja osakkaan velkojienkin kannalta. Arvio ei sido velkoja eikä sillä ole vaikutusta velkojen tiedonsaantia koskevien säännösten soveltamisen (ks. ehdotettu 6 luvun 22 §) kannalta.

42 §. Osakkeenomistajan oikeus vaatia lunastusta purkavassa uusrakentamisessa. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakkeenomistajan oikeudesta vaatia lunastusta, lunastushinnasta sekä lunastukseen sovellettavasta menettelystä purkavassa uusrakentamisessa. Oikeutta vaatia lunastusta ehdotetaan osakkeenomistajalle, joka ei ole kannattanut purkavan uusrakentamisen päätöstä. Tämä on tarpeen, jotta tällaiselle osakkeenomistajalle voidaan taata asumisen tai osakehuoneiston muun käytön mahdollisimman häiriötön jatkuminen ja tämän tavoittelema omistuksen riskitaso. Lunastus voi olla tarpeen myös hankkeen ainutlaatuisuuden ja nykyisen taloyhtiökannan osakkaiden kannalta katsottuna ennakoimattomuuden vuoksi sekä sen vuoksi, että hankkeen kesto ja vaikutuksia kunkin osakkaan asumistarpeisiin ja elämänlaatuun ei voida rajata laissa. Lunastusmenettely on tarkoitettu hanketta vastustavan osakkeenomistajan ensisijaiseksi oikeussuojakeinoksi, jonka käytöllä pyritään vähentämään tarvetta purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen moittimiseen.

Ehdotuksen mallina on käytetty osakeyhtiölain säännöksiä sulautumista tai jakautumista vastustavan osakkeenomistajan osakkeiden lunastamisesta, mutta ehdotus poikkeaa lunastushinnan määrittämisestä, lunastusvaatimuksen esittämisen ja lunastuksen ehtojen koskevan erimielisyyden käsittelyn osalta OYL:sta. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden ominaisuudet, osakaskunta, asunto-osakkeiden hinnanmääritys, purkavan uusrakentamisen vaikutukset ja hankkeen ainutlaatuisuus ja aikataulu huomioon ottaen on perusteltua säätää mainituista seikoista OYL:sta poikkeavasti.

Pykälän 1 *momentin* mukaan oikeus vaatia lunastusta olisi osakkeenomistajalla, joka on vastustanut purkavaa uusrakentamista koskevaa päätöstä tai ei ole osallistunut päätöksen tekemiseen. Säännöstä sovellettaisiin siten, että lunastusoikeutta ei ole osakkeenomistajalla, joka on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa tai suostunut siihen ennen yhtiökokousta taikka sen jälkeen. Osakkeenomistajan ei siten tarvitsisi lunastusoikeuden käyttämiseksi äänestää purkavaa uusrakentamista vastaan yhtiökokouksessa. Toisaalta, jos purkavaa uusrakentamista vastustanut tai päätöksentekoon osallistumaton osakkeenomistaja ei vaatisi lunastusta määräajassa, olisi hänellä lunastuksen sijaan oikeus yhtiökokouksen hyväksymän purkavan uusrakentamisen suunnitelman mukaan määräytyvään uuteen osakehuoneistoon ja sen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin.

Pykälän 2 *momentin* mukaan lunastushinta olisi päätöstä edeltävän ajankohdan käypä hinta, jonka määrittämisessä otettaisiin huomioon osakkeen hallintaoikeuden lisäksi osakkeeseen liittyvät muut oikeudet ja velvollisuudet. Käytännössä osakehuoneiston hallintaoikeuden ja ominaisuuksien ohella olennaisia osakkeiden arvoon vaikuttavia oikeuksia ja velvollisuuksia ovat yleensä muun muassa osakkeenomistajan käyttöoikeus yhtiön tiloihin ja yhtiöjärjestyksen mukainen vastikkeenmaksu- ja kunnossapitovelvollisuus sekä purkavassa uusrakentamisessa osakkeiden tuottama oikeus yhtiön varallisuuteen, purkavan uusrakentamisen tuotto-odotus mukaan lukien. Purkavan uusrakentamisen tuotto-odotus ja riskit otettaisiin huomioon käyvän hinnan määrittämisessä päätöstä edeltävän ajankohdan mukaisena ja käytettävissä olevien tietojen perusteella.

Lunastushinta määritetään yhtiön päätöshetken tilanteen mukaan ottaen huomioon hankkeen toteutuksen kestoon, markkinatilanteen muuttumiseen ja lisärakennusoikeuden saamisen ajankohtaan ja määrään liittyvät epävarmuustekijät. Lunastushinta ei sisällä korvausta tilapäisasumisesta, liiketoiminnan katkeamisesta tai muusta vastaavasta haitasta.

Pykälän 3 *momentin* mukaan lunastushinnalle maksettaisiin vuotuista korkoa lunastusvaatimuksen esittämisen ja lunastushinnan maksamisen väliseltä ajalta. Koronmaksuvelvollisuus alkaisi kuitenkin aikaisintaan purkavasta uusrakentamisesta päättävästä yhtiökokouksesta. Lunastushinnalle ehdotetaan maksettavaksi korkolain mukaista ajankohdan viitekorkoa, koska osakkeiden lunastushinta määräytyy menettelyn vireilletuloa edeltävän käyvän hinnan mukaisesti eivätkä osakkeet enää lunastusvaatimuksen esittämisen jälkeen käytännössä ole luovutuskelpoisia ja koska ehdotuksen mukaan osakkeenomistajalla on lunastusmenettelyn ajan vain osakehuoneiston hallintaoikeus.

Pykälän 4 *momentissa* ehdotetaan säädettäväksi lunastusvaatimuksen esittämisen ja lunastusasian vireillepanon määräajasta sekä lunastusmenettelyn vaikutuksesta osakeoikeuksien käyttöön. Ehdotuksen mukaan lunastusvaatimus olisi esitettävä yhtiölle

viimeistään kahden kuukauden kuluessa purkavan uusrakentamisen päätöksen tekneestä yhtiökokouksesta. Vaikka ehdotuksessa ei sitä nimenomaisesti mainita, voisi osakkeenomistaja vaatia lunastusta jo ennen purkavaa uusrakentamista koskevaa päätöstä. Hankkeen toteuttamisen ja yhtiökokouksen päätöksen vaikutusten arvioimisen kannalta olisi käytännössä hyödyllistä, että tieto lunastusvaatimuksesta tulee mahdollisimman aikaisin.

Ellei lunastuksesta sovita yhtiön ja osakkeenomistajan kesken lunastusvaatimuksen esittämisen jälkeen, olisi osakkeenomistajan saatettava lunastusasia käräjäoikeuden ratkaistavaksi neljän kuukauden kuluessa yhtiökokouksen päätöksestä.

Ehdotuksen mukaan osakkeenomistajalla olisi lunastusasian vireillepanon jälkeen oikeus lunastushintaan ja osakehuoneiston hallintaoikeus siihen asti, kunnes kolme kuukautta on kulunut lunastushinnan maksamisesta. Käytännössä osakkeenomistajan asumisen tai muun tilantarpeen järjestäminen edellyttää usein sitä, että tämä voi käyttää osakkeiden lunastushinnan uuden osakehuoneiston hankkimiseen. Momentissa ehdotetaan selvyiden vuoksi mainittavan myös, että osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan hallinta-ajaltaan yhtiövastiketta.

Momentin viimeisessä virkkeessä ehdotetaan selvyiden vuoksi säädettäväksi, että oikeus vaatia lunastusta on menetetty, jos osakkeenomistaja ei ole vaatinut lunastusta tai saattanut lunastusasiaa vireille määräajassa.

Jos käräjäoikeus päättyy lunastusasiasta antamassaan ratkaisussa siihen, ettei osakkeenomistajalla ole oikeutta lunastukseen, osakkeenomistajalla on ehdotuksen 5 *momentin* mukaan oikeus yhtiökokouksen hyväksymän purkavan uusrakentamisen suunnitelman mukaisesti määräytyvään uuteen osakehuoneistoon. Osakkeenomistaja on voinut menettää oikeutensa lunastukseen joko siksi että tämä on kannattanut purkavaa uusrakentamista asiasta päättäneessä yhtiökokouksessa tai hyväksynyt päätöksen ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen taikka siksi, ettei tämä ole esittänyt lunastusvaatimusta yhtiölle tai laittanut lunastusasiaa vireille momentissa tarkoitetussa määräajassa.

Selvyiden vuoksi momentin viimeisessä virkkeessä ehdotetaan säädettäväksi lunastusmenettelyn raukeamisesta, jos purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen täytäntöönpano raukeaa. Käytännössä tämä voi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, kun yhtiökokouksen päätös julistetaan kanteen johdosta pätemättömäksi.

Lunastushinta erääntyy 6 *momentin* mukaan maksettavaksi kuukauden kuluttua tuomion lainvoimaiseksi tulosta. Lunastushintaa ei kuitenkaan tarvitse suorittaa ennen kuin

osakkeet siirtyvät lunastajalle. Viimeksi mainitusta voidaan poiketa, jos lunastusmenettely koskee vain lunastushinnan määrittelyä ja lunastaja on ehdotetun 45 §:n mukaisesti asettanut lunastushinnasta käräjäoikeuden hyväksymän vakuuden.

Ehdotuksen 7 *momentin* mukaan lunastajana on tai lunastushinnan maksamisesta vastaa viime kädessä yhtiö. Käytännössä taloyhtiöillä on vain poikkeuksellisesti sellaisia jakokelpoisia varoja, joita voidaan käyttää osakkeiden lunastukseen. Siksi ehdotetaan, että lunastaja voi olla muu purkavaa uusrakentamista koskevassa päätöksessä määrätty taho. Tällaisissa tapauksissa yhtiön on viipymättä ilmoitettava päätöksessä mainitulle taholle yhtiölle pykälän 4 momentin mukaisesti esitetyistä lunastusvaatimuksista. Tarkoitus on, että myös muulla lunastajalla ja osakkeenomistajalla on mahdollisuus sopia lunastuksen ehtoista. Osakas voi vaatia suoritusta taloyhtiöltä heti sen jälkeen, kun muu lunastaja on laiminlyönyt lunastushinnan maksun.

Ehdotuksen 8 *momentin* mukaan lunastaja vastaisi lähtökohtaisesti oikeudenkäyntimenettelyn kustannuksista. Käytännössä tällaisia kustannuksia olisivat käräjäoikeuden oikeudenkäyntimaksut. Muutoksenhausta johtuvien oikeudenkäyntimaksujen ja asianosaisten oikeudenkäyntikulujen kuluvastuuseen sovellettaisiin oikeudenkäymiskaaren yleisiä oikeudenkäyntimenettelyä koskevia sääntöjä. Käräjäoikeus voisi erityisestä syystä määrätä kustannuksista lain lähtökohdasta poikkeavasti. Erityisenä syynä voisivat tulla kyseeseen esimerkiksi osakkeenomistajan selvästi aiheettomat lunastusvaatimukset taikka selvästi perusteettomat käsitykset lunastushinnasta.

43 §. Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastamisesta. Yhtiön koko osakekannan hankkiminen on voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain aikana osoittautunut käytännössä toimivaksi tavaksi toteuttaa purkava uusrakentaminen.

Pykälän 1 *momentin* mukaan oikeus ja velvollisuus lunastaa vähemmistöosakkeet käyvästä hinnasta syntyy yli yhdeksän kymmenesosan osakeomistus- ja ääniosuuden perusteella silloin, kun yhtiön toiminnan jatkamisesta seuraisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Toiminnan jatkamisesta ja kunnossapidosta aiheutuvaa vahinkoa arvioidaan vastaavilla perusteilla kuin edellä 38 §:ssä. Ehdotuksen sanamuodossa on otettu huomioon, että lunastaja ei 2 momentin säännökset huomioon ottaen itse välttämättä muodollisesti ole yhtiössä osakkeenomistajan asemassa. Esimerkiksi emoyhtiö, jolla tytäryhtiöidensä osakeomistuksen johdosta on yli yhdeksän kymmenesosaa yhtiön osakkeista ja äänistä, on lunastamiseen oikeutettu ja velvollinen, vaikka ei itse omistaisikaan osakkeita yhtiössä. Symmetrian ja OYL:n mallin vuoksi oikeus lunastuksen vaatimiseen olisi myös jäljellä olevilla vähemmistöosakkailla, joiden voi kuitenkin käytännössä olla vaikea osoittaa rakennuksen korjauskelvottomuutta.

Lunastusoikeutta ja -velvollisuutta koskevista säännöksistä ei voisi poiketa yhtiöjärjestyksessä. Niinpä yhtiöjärjestyksessä ei esimerkiksi voida määrätä lunastusvelvollisuuden aikaansaavaa osake- ja ääntenenemmistöä korkeammaksi tai matalammaksi kuin laissa säädetään eikä poiketa lunastuksen edellytyksenä olevasta haittavaatimuksesta.

Pykälän 2 *momentissa* ehdotetaan säädettäväksi siitä, minkä osakkeiden ja äänten katoaan kuuluvan lunastajalle sovellettaessa 1 momenttia. Ehdotus vastaa osakeyhtiölain 18 luvun 1 §:n 2 momenttia.

Pykälän 3 *momenttiin* ehdotetaan säännöksiä 1 momentissa tarkoitetun äänten enemmistön liittyvän lunastusrajan laskemisesta. Momentissa mainittu lakiin perustuva äänestysrajoitus on esimerkiksi saman luvun 13 §:n 2 momentissa tarkoitettu äänileikkuri tai saman kaltainen yhtiöjärjestyksen määräys. Ehdotus vastaa osakeyhtiölain 18 luvun 1 §:n 3 momenttia.

Pykälän 4 *momentin* mukaan useista 1–3 momentin mukaisista lunastajista lunastajana pidetään OYL 18 luvun 1 §:n 4 momenttia vastaavasti sitä, jolla on välittömimmin yhtiössä edellä tarkoitettu osakkeiden ja äänten enemmistö. Esimerkiksi jos osakeyhtiön osakkeista ja äänistä yhdeksän kymmenesosaa on toisella osakeyhtiöllä, viimeksi mainittua pidetään lunastajana, vaikka tämä olisikin puolestaan kolmannen henkilön määräysvallassa. Säännös ei toisaalta tarkoita, että lunastusvelvollisuutta voitaisiin kiertää esimerkiksi erilaisten välikäsijärjestelyjen avulla.

Pykälän 5 *momentissa* ehdotetaan säädettäväksi lunastajan velvollisuudesta ilmoittaa lunastusoikeuden ja -velvollisuuden syntymisestä ja lakkaamisesta yhtiölle sekä yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa mainittu seikka merkittäväksi kaupparekisteriin. Ehdotuksen mallina on OYL 18 luvun 2 §.

Pykälän 6 *momentin* mukaan lunastusoikeuden olemassaoloa ja lunastushintaa koskevat erimielisyydet ratkaistaisiin käräjäoikeudessa. Momentissa viitatus 26 luvun mukaan toimivaltainen tuomioistuin olisi yhtiön kotipaikan käräjäoikeus, jossa asia käsiteltäisiin riita-asiana. Asiaa käsittelevän käräjäoikeuden olisi ilmoitettava asian vireilletulosta yhtiölle. Lisäksi momentissa ehdotetaan säädettäväksi lunastushinnan määrittelystä ja maksuajankohdasta, koronmaksuvelvollisuudesta lunastushinnalle sekä hallinto-oikeudesta ja maksuvelvollisuudesta edellä 42 §:ssä ehdotettua vastaavalla tavalla. OYL:sta poikkeavat säännökset ovat tarpeen asunto-osakkeiden erityispiirteiden ja osakkeenomistajien asumis- ja muiden tarpeiden huomioimiseksi.

Pykälän 7 *momentissa* ehdotetaan säädettäväksi oikeudenkäyntimenettelyn kustannuksia koskevasta kuluvastuusta. Ehdotus vastaa 41 §:n 7 momenttia. Asianosaisten

oikeudenkäyntikuluvastuuseen sovellettaisiin oikeudenkäymiskaaren yleisiä säännöksiä.

44 §. Uskottu mies. Pykälään ehdotetaan säännöksiä vähemmistöosakkeenomistajien etuja 43 §:ssä tarkoitettussa vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyssä valvovasta uskotusta miehestä. Ehdotuksen mallina on osakeyhtiölain vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyssä määrättävää uskottua miestä koskeva OYL 18 luvun 5 §.

Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiön olisi haettava kotipaikkansa käräjäoikeudelta uskotun miehen määräämistä valvomaan lunastusmenettelyssä vähemmistöosakkeenomistajien etua, jolleivät kaikki osakkaat olisi ilmoittaneet pitävänsä uskotun miehen määräämistä tarpeettomana.⁶³ Kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen lisäksi yhtiö voisi ehdotuksen mukaan jättää hakematta uskotun miehen määräämistä, jos määräämiselle ei ole perusteita momentissa mainittu vähemmistöosakkeenomistajien oikeusturva ja oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin toteutuminen, yhteenlasketun intressin määrä ja muut seikat huomioon ottaen.

Hakemus uskotun miehen määräämiseksi on yleensä tehtävä viipymättä, kun yhtiö on saanut käräjäoikeudelta 43 §:n 6 momentin mukaisen ilmoituksen lunastusasian vireille tulosta. Velvollisuus uskotun miehen määräyksen hakemiseen koskee ehdotuksen mukaan myös sellaista lunastusmenettelyä, jossa vähemmistöosakkeenomistaja vaatii lunastamista, jos asianosaiset eivät muuhun suostu.

Vaikka päämiehelle on holhustoimesta annetun lain periaatteiden mukaan pääsääntöisesti varattava tilaisuus tulla kuulluksi edunvalvojan määräämistä koskevassa asiassa, hakemus uskotun miehen määräämisestä voitaisiin ehdotuksen mukaan ratkaista vähemmistöosakkeenomistajia kuulematta. Kun otetaan huomioon uskotun miehen muuta edunvalvojaa suppeammat valtuudet, ei yleensä ole syytä kuulemiseen. Säännös ei toisaalta estä käräjäoikeutta kuulemasta vähemmistöosakkeenomistajia ennen uskotun miehen määräämistä, jos se katsotaan aiheelliseksi. Uskotun miehen määräys merkitään kaupparekisteriin käräjäoikeuden 24 luvun 6 §:n nojalla viran puolesta tekemän ilmoituksen perusteella.

Pykälän *2 momentin* mukaan uskotulla miehellä on lunastusasian käsittelyssä oikeus ja velvollisuus esittää vähemmistöosakkeenomistajien puolesta näiden asiaa tukevia seikkoja ja näyttöä. Uskottu mies ei ole välimiesmenettelyssä asianosaisen asemassa,

⁶³ Yhtiön johdolla ei ole tämän pykälän perusteella velvollisuutta selvittää uskotun miehen tarvetta, mutta johdon yleisten velvollisuuksien mukaista voi olla tiedustella tarvetta esim. yhtiössä, jonka kaikki osakkaat tavoitetaan vaivatta (tarkoituksena prosessikulujen rajoittaminen ja prosessin nopeuttaminen).

vaan hän ainoastaan tukee oikeudenkäynnissä asianosaisena olevia vähemmistöosakkeenomistajia. Hänellä on kuitenkin yleensä oikeus toimia välimiesoikeudenkäynnissä asianosaisen tavoin, esimerkiksi esittää siinä näyttöä. Toiselta puolen uskotulla miehellä on myös velvollisuus vähemmistöosakkeenomistajien etujen valvojana tuoda asiassa esille näiden asiaa tukevia seikkoja ja näyttöä.

Ehdotuksen säännökset uskotun miehen toiminnasta vähemmistöosakkeenomistajien puolesta on tarkoitettu tyhjentäviksi. Uskotulla miehellä ei siten ole kelpoisuutta muulla tavoin toimia vähemmistöosakkeenomistajien puolesta. Selvyiden vuoksi käsillä olevassa momentissa ehdotetaan kuitenkin nimenomaisesti säädettäväksi, että uskotulla miehellä ei ole kelpoisuutta esittää tai hyväksyä lunastusta koskevia vaatimuksia vähemmistöosakkeenomistajien puolesta. Uskottu mies ei siten voi tehdä asiassa sovintoa tai sitovasti myöntää lunastajan kannetta taikka sen osaa (esimerkiksi lunastushintaa) oikeaksi. Hän ei myöskään voi hakea lunastusmenettelyn aloittamista ja siten esittää lunastusvaatimusta vähemmistöosakkeenomistajien puolesta.

Uskottu mies ei ehdotuksen mukaan voi myöskään ryhtyä sellaisiin toimiin, jotka ovat ristiriidassa vähemmistöosakkeenomistajan omien toimien kanssa. Tällä tarkoitetaan sitä, että jos vähemmistöosakkeenomistaja osallistuu välimiesmenettelyyn ja toimii siinä aktiivisesti, hänet omat prosessitoimensa käyvät uskotun

miehen toimien edelle. Jos esimerkiksi vastaajana oleva vähemmistöosakkeenomistaja hyväksyy lunastajan lunastusoikeuden, uskotun miehen mahdollisilla toimilla sen osoittamiseksi, ettei lunastusoikeutta ole, ei ole merkitystä tämän vähemmistöosakkeenomistajan osalta. Käytännössä uskotun miehen tärkeimpänä tehtävänä on lausua välimiesmenettelyssä perusteltu käsityksensä ja tarvittaessa esittää näyttöä siitä, mikä on osakkeen oikea lunastushinta.

Pykälän 3 *momenttiin* ehdotetaan eräitä uskottua miestä koskevia täydentäviä säännöksiä. Uskotun miehen palkkiosta ja kulujen korvauksesta määrää momentin mukaan käräjäoikeus. Vastuu palkkion ja kulukorvausten suorittamisesta määräytyy samojen sääntöjen perusteella kuin 43 §:n 2 momentin mukainen vastuu lunastusmenettelyn kustannuksista.

Edelleen momentin mukaan uskotun miehen on viipymättä välimiesmenettelyn päätyttyä ilmoitettava kaupparekisteriin rekisteröitäväksi toimenpiteitään koskeva selonteko, joka katsotaan rekisteröimisellä annetuksi vähemmistöosakkeenomistajille. Koska uskotulla miehellä ei ole vallittavanaan toiselle kuuluvaa omaisuutta, kysymyksessä ei ole varsinainen tilivelvollisuus vaan pikemminkin holhoustoimesta annetun lain 50 §:n 2 momentissa tarkoitettuun rinnastuva selonteko. Saman lain 61 §:ssä tarkoitettu vahingonkorvausvaatimuksen vanhentumisajan lasketaan tässä tapauksessa alkavan rekisteröimisestä.

Muuten uskotusta miehestä on momentin mukaan soveltuvin osin voimassa, mitä holhoustoimesta annetussa laissa säädetään edunvalvojasta. Uskotun miehen tehtävän ja aseman edellä kuvatusta erityisluonteesta sinänsä johtuu, että monet sanotun lain säännökset eivät sellaisenaan ole sovellettavissa uskottuun mieheen. Eräät holhoustoimesta annetun lain säännökset taas voivat tulla sovellettaviksi vain käytännössä harvinaisissa poikkeustapauksissa. Kuitenkin monilla säännöksillä on tärkeä periaatteellinen ja osittain myös käytännöllinen merkitys. Esimerkiksi lain 5 §:stä seuraa, että uskotun miehen on oltava tehtäväänsä sopiva, mitä arvioitaessa on otettava muun ohella huomioon henkilön taito ja kokemus sekä tehtävän laatu ja laajuus. Lain 32 §:stä puolestaan seuraa, että uskotun miehen on oltava muun muassa lunastajasta ja yhtiöstä sillä tavoin riippumaton, etteivät hänen etunsa saata joutua ristiriitaan vähemmistöosakkeenomistajien etujen kanssa. Lain 45 §:stä seuraa, että uskottu mies on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on tehtäväänsä hoitaessaan tahallisesti tai huolimattomuudesta aiheuttanut vähemmistöosakkeenomistajalle.

45 §. Vakuuden asettaminen lunastushinnasta ja lunastushinnan tallettaminen.

Pykälään ehdotetaan pääosin OYL 18 luvun 6 §:ää vastaavaa säännöstä vakuuden asettamisesta lunastushinnasta sekä OYL 18 luvun 11 §:ää vastaavaa säännöstä lunastushinnan suorittamisesta tallettamalla.

Pykälän *1 momentin* mukaan, kun lunastusoikeuden olemassaolo on lainvoimaisesti ratkaistu tai käräjäoikeus pitää sitä selvänä, mutta lunastushinnasta ei ole sovittu tai määrätty, osake siirtyy lunastajalle heti, jos tämä asettaa lunastushinnan maksamisesta käräjäoikeuden hyväksymän vakuuden. Lunastusoikeuden riittäisyys ei ehdotuksen mukaan välttämättä estä pykälän mukaista menettelyä, jos riitautusta ei ole lainkaan perusteltu tai sen perustelut ovat oikeudellisesti mahdottomat ja lunastusoikeutta on muutenkin pidettävä selvänä. Toisaalta lunastusoikeuden riidattomuus siinä mielessä, että läsnä olevat vähemmistöosakkeenomistajat ja uskottu mies hyväksyvät lunastusoikeuden olemassaolon, ei estä käräjäoikeutta pitämästä lunastusoikeutta epäselvänä poissaolevien osakkeenomistajien osalta, jos käräjäoikeus kuitenkin katsoo asiaan liittyvän oikeudellista tai näytöllistä epäselvyyttä.

Momenttiin ehdotetaan lisäksi säännöstä, jonka mukaan mahdollisesti määrätty uskottu mies säilyttää vakuutta tarvittaessa lunastushintaan oikeutettujen lukuun.

Pykälän *2 momentin* mukaan lunastushinta voidaan suorittaa tallettamalla se yhtiön kotipaikan aluehallintoviraston huostaan niin sanotun maksutalletuslain (281/1931) mukaisilla edellytyksillä. Lunastaja ei tällöin saa pidättää itselleen oikeutta saada talletettua takaisin. Maksutalletuslain mukaan tallettaminen tulee kysymykseen esimerkiksi, kun velkoja kieltäytyy vastaanottamasta suoritusta tai on tuntematon. Koska osakekirjoja käyttävän yhtiön osakaspiiristä ei koskaan ennalta ole varmaa tietoa, tallettaminen

on yleensä mahdollista, jos osakekirjan haltija ei tuomion lainvoimaiseksi tulon ja lunastushinnan erääntymisen välisen kuukauden aikana ole ilmoittautunut vastaanottamaan suoritusta ja tarjoutunut luovuttamaan osakekirjaa. Valmisteilla olevaan osakehuoneistorekisteriin kuuluvassa yhtiössä menettely voi tulla kyseeseen, jos rekisteriin merkityltä osakkeenomistajalta ei saada suostumusta lunastuksen kirjaamiseksi rekisteriin.

Pykälän 3 *momentin* mukaan 1 momentissa tarkoitetun vakuuden asettamisen ja 2 momentissa tarkoitetun lunastushinnan tallettamisen jälkeen osakkeen hallinta tuottaa ai-noastaan oikeuden lunastushintaan. Momentti sisältää myös uuden osakekirjan antamista koskevat säännökset. Säännösten suhde osakehuoneistorekisteriä koskevaan lainsäädäntöön selvitetään tarkemmin jatkovalmistelussa.

7 luku

Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

3 §. Hallituksen päätöksenteko. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että 2 *momentissa* käytetään ”esteellinen”-ilmauksen sijasta ilmausta ”jäseniä, jotka eivät saa äänestää asiassa”. Muutos liittyy ehdotettuun 4 §:n muutokseen, jolla esteellisyyssäänökset korvataan lähipiiritoimia koskevan päätöksenteon erityisillä päätösvaatimuksilla.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi lähipiiriasioita koskeva uusi 3 *momentti*, jonka mukaan päätettävään lähipiiriasiaan nähden ulkopuolisille hallituksen jäsenille on aina varattava mahdollisuus osallistua tällaiseen kokoukseen ja kaikille hallituksen jäsenille on aina etukäteen ilmoitettava päätettäväksi tulevasta lähipiiriasiasta. Näin voidaan paremmin varmistua siitä, että lähipiiriasioissa lähipiirisuhteen ulkopuoliset hallituksen jäsenet voivat aina vaikuttaa päätökseen.

4 §. Hallituksen päätös lähipiiritoimesta. Pykälä ehdotetaan muutettavaksi siten, että 1 *momentissa* säädetään esteellistä hallituksen jäsentä koskevan äänestyskiellon sijasta olennaista lähipiiritointia koskevasta päätöksenteosta ja hallituksen kokouksen päätökseen vaadittavista enemmistöistä sopimusten ja muiden sitoumusten ja tiettyjen yhtiöoikeudellisten lähipiiritoimien osalta. Näissä tilanteissa hallituksen päätökseen vaaditaan ehdotuksen mukaan enemmistö myös hallituksen niistä jäsenistä, jotka eivät ole lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen. Hallituksen jäsen on lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen myös silloin, kun toimen osapuolena on hänen perheenjäsenensä tai sellainen yhteisö tai säätiö, joka on hallituksen jäsenen tai hänen perheenjäsenensä määräysvallassa (ks. 1 luvun 11 a §:n 2 momentti).

Momentin soveltamisen kannalta merkityksellinen lähipiiritoimi on määritelty siten, että lähipiiritoimesta on päätettävä hallituksessa, jos toimi ei kuulu yhtiön tavanomaiseen

toimintaan tai sen ehdot poikkeavat tavanomaisista kaupallisista ehdoista yhtiön vahingoksi ja toimi on olennainen osakkeenomistajien kannalta. Toimen olennaisuuden arvioinnissa huomioon otettavista seikoista ehdotetaan säädettäväksi pykälän 4 momentissa. Lisäksi ehdotetaan pykälän otsikon muuttamista uusia säännöksiä vastaavasti.

Yhtiön johdon yleisen huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuuden (1 luvun 8 §) perusteella hallituksen jäsenen on ilmoitettava yhtiölle lähipiirisuhteestaan päätettävään asiaan.

Pykälän säännöksillä korvataan voimassa olevan lain osittain puutteelliset esteellisyys-säännökset.

Hallituksen on aina päätettävä sen toimivaltaan kuuluvasta olennaisesta lähipiiritoimesta, jota koskevaa päätöksentekoa ei siten voi delegoida esimerkiksi hallituksen jäsenelle tai isännöitsijälle.

Käytännössä voi olla tarkoituksenmukaista, että harkintansa mukaan hallitus soveltaa myös muuta kuin olennaiseksi laissa määritellyä lähipiiriasiaa koskevaan päätöksentekoon ehdotettavia erityisiä päätösvaatimuksia. Tällaisia voivat olla esimerkiksi merkitykseltään vähäisemmät lähipiiriasiat, joihin liittyy yhtiön kannalta epävarmuustekijöitä. Erityisten päätösvaatimusten noudattaminen tällaisissa asioissa voi helpottaa riittävän huolellisuuden ja muutenkin liiketoimintapäätöksenteon periaatteiden (business judgement rule) noudattamisen osoittamista siinä tapauksessa, että myöhemmin toimi osoittautuu yhtiön kannalta vahingolliseksi.

Asia käsittely ja päätöksenteko voidaan järjestää päätettävä asia huomioon ottaen joustavasti hallituksen piirissä, koska AOYL:ssa ei ole pakottavia muotovaatimuksia sen suhteen, miten hallituksen jäsenet voivat äänestää tai muuten osallistua päätöksen tekemiseen. Hallitus voi esimerkiksi sallia etäosallistumisen ennen tai jälkeen perinteisen kokouksen tai että päätös tehdään esimerkiksi kirjallisessa menettelyssä tai tietojärjestelmän kautta. Tarvittaessa päätöksentekoa voidaan lykätä ja se voidaan peruuttaa ja päätöstä voidaan myöhemmin myös muuttaa.

Lähipiiritoimesta hallituksessa tehtävän päätöksen osalta lain vastaisen päätöksen seurauksena voi olla päätöksen pätemättömyys, jos ehdotettua 7 luvun 4 §:n mukaista erityistä äänestysmenettelyä ei noudateta ja virhe on voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön. Äänestysmenettelysäännösten rikkominen ei ainakaan välittömästi vaikuta hallituksen jäsenen vahingonkorvausvastuuseen, koska 24 luvun 1 §:n 3 momentissa säännelty käännetty todistustaakka huolellisuusvaatimuksen osalta syntyy jo sillä perusteella, että kysymys on lähipiiritoimesta. Toisaalta, jos nykyisin esteellinen hallituksen jäsen osallistuu ehdotuksessa sallitulla tavalla äänestykseen häntä koskevassa lähipiiriasiaassa,

hän voi lisäksi olla vahingonkorvausvastuussa päätöksestä yhtiölle aiheutuvasta vahingosta.

Pykälän 2 *momentin* mukaan hallituksen jäsenen huoneiston hallintaanoton, hallituksen jäsenen huoneiston poikkeavan kunnossapidon ja muutostyön sekä hallituksen jäsentä koskevan kanteen ja yhtiön muun puhevallan käytön osalta ehdotuksessa säilytetään voimassa olevan lain äänestyskielto siten laajennettuna, että kielto koskee aina myös tilannetta, jossa päätöksen kohteena on hallituksen jäsenen perheenjäsenen tai näiden määräysvallassa olevan yhteisön tai säätiön omistukseen perustuvassa hallinnassa oleva osakehuoneisto. Muulla puhevallan käyttämisellä tarkoitetaan esimerkiksi hallintomenettelyssä hoidettavaa asiaa.

Äänestyskiellon säilyttäminen näissä asioissa on tarpeen, koska muussa tapauksessa hallituksen enemmistö voisi käytännössä estää esimerkiksi kanteen nostamisen enemmistöjäseniä vastaan ja näiden huoneistojen ottamisen yhtiön hallintaan sekä päättää muista huoneistoista poikkeavasta kunnossapidosta ja muutostöistä siltä osin kuin niistä päättäminen ei kuulu yhtiökokoukselle.

Pykälän 3 *momentin* mukaan hallitus voi päättää, että lähipiirisuhteessa päätettävään asiaan oleva hallituksen jäsen ei saa osallistua asian käsittelyyn ennen äänestystä. Pykälän 1 momentin erityisten äänestysäännösten suuntaisesti tämä momentin lähtökohtana on, että lähipiirisuhteessa päätettävään asiaan oleva hallituksen jäsen saa osallistua myös päätöksentekoa edeltävään käsittelyyn, jollei hallitus toisin päättä.

Voimassa olevan lain mukaan esteellinen hallituksen jäsen ei saa miltei osin osallistua asian käsittelyyn hallituksessa. Käytännössä esimerkiksi johdon palkkioita tai yhtiön ja lähipiiriin kuuluvan välistä sopimusta käsiteltäessä voi olla hyvinkin tarpeellista, että muu hallitus ja lähipiiriin kuuluva voivat keskustella asiasta kokouksessa ennen kuin siitä päätetään.

Ennen lähipiiriasian käsittelyä hallituksen on huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuutensa mukaisesti arvioitava, voiko asiaan nähden lähipiiriläinen osallistua asian käsittelyyn ennen päätöksentekoa. Käytännössä lähipiiriläisen ei saa antaa osallistua esimerkiksi yhtiön järjestämän tarjouskilpailun tarjousten käsittelyyn, jos hän on asiaan nähden lähipiiriläinen jonkin tarjouksen tekvän yrityksen johtotehtävien tai omistusosuuden perusteella. Toisaalta asian käsittelyyn osallistumiselle ei aina ole estettä esimerkiksi silloin, kun siihen ei liity yhtiön tai sen liikeyhteisöjen liikesalaisuuksia. Käytännössä nykyisinkin hallitus voi sallia esteellisen hallituksen jäsenen käyttävän puheenvuoroja asiassa (Kyläkallio ym. Osakeyhtiö I, 2017, s. 524).

Pykälän *4 momentissa* ehdotetaan lähipiiritoimen olennaisuuden määrittelyä samalla tavalla kuin edellä 6 luvun 15 §:n 3 momentissa.

7 §. Tehtävien siirtäminen. Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että lähipiiritoimen osalta riittää, että lähipiiritoimen saattamista yhtiökokouksen päätettäväksi kannattaa enemmistö niistä päätöksentekoon osallistuvista hallituksen jäsenistä, jotka eivät ole lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen.

Muutos on tarpeen luvun 4 §:ään ehdottavien muutosten vuoksi.

19 §. Isännöitsijään sovellettavat säännökset. Pykälän maininta hallituksen jäsenten esteellisyyttä koskevan 4 §:n soveltamisesta isännöitsijään ehdotetaan muutettavaksi. Edellä ehdotetun mukaisesti uudessa 4 §:ssä säädetään lähipiiritoimia koskevasta hallituksen päätöksenteosta.

22 luku

Yhtiön purkaminen

3 §. Yhtiön päätös selvitystilaan asettamisesta. Pykälän *1 momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi viittaus 6 luvun uuteen 38 §:ään, jonka perusteella yhtiökokous voi 37 §:ssä säädetyn lisäksi päättää yhtiön asettamisesta selvitystilaan.

23 luku

Päätöksen moite

2 §. Mitätön yhtiökokouksen päätös. Pykälän *2 momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi säännös siitä, että purkavan uusrakentamisen päätöstä koskevaa kannetta ei voida nostaa enää, kun kuusi kuukautta on kulunut päätöksen tekemisestä. Säännös on tarpeen, jotta purkavan uusrakentamisen päätöksen jälkeen voidaan edetä hankkeen toteutukseen ilman riskiä siitä, että yhtiökokouksen päätös purkavasta uusrakentamisesta myöhemmin julistetaan pätemättömäksi.

24 luku

Vahingonkorvaus

1 §. Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus. Pykälän *2 momentin* viittaus asunto-osaakeyhtiölaissa määritellyyn yhtiön lähipiiriin ehdotetaan muutettavaksi lakiehdotuksen 1 luvun 11 a §:ään.

2 §. Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus. Pykälän 3 *momentin* viittaus asunto-osakeyhtiölaissa määritellyyn yhtiön lähipiiriin ehdotetaan muutettavaksi lakiehdotuksen 1 luvun 11 a §:ään.

26 luku

Riitojen ratkaiseminen

1 §. Toimivaltaiset tuomioistuimet. Pykälän jälkimmäiseen virkkeeseen ehdotetaan säännöstä purkavaan uusrakentamiseen ja vähemmistöosakkeiden lunastukseen liittyvien lunastusriitojen käsittelystä yhtiön kotipaikan tuomioistuimessa. Tällaiset riita-asiat on perusteltua käsitellä yhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa, koska sekä käyvän hinnan että yhtiön toiminnan jatkamisesta aiheutuvan haitan arviointi liittyvät poikkeuksetta paikallisiin olosuhteisiin ja niiden arviointi edellyttää siten yleensä riittävää paikallistuntemusta. Ehdotetusta oikeuspaikkasäännöksestä seuraa myös, ettei mainittujen lunastusriitojen käsittelyä voida yhtiöjärjestyksen määräyksellä osoittaa välimiesoikeuden käsiteltäväksi (vrt. 26 luvun 3 §).

2 §. Kiireellisenä käsiteltävät asiat. Purkavaan uusrakentamiseen ja vähemmistöosakkeiden lunastamiseen liittyvät lunastusriidat ehdotetaan lisättäväksi pykälään kiireellisinä käsiteltäviksi asioiksi. Näiden asioiden kiireellinen käsittely on tarpeen sekä osakkeenomistajan asumis- ja muut tilantarpeet että yhtiön purkavan uusrakentamisen hankkeen toteuttamiseen liittyvät tarpeet huomioon ottaen.

2 a §. Oikeudenkäyntikuluista tietyissä asioissa. Pykälään ehdotetaan uutta säännöstä oikeudenkäyntikuluvastuusta 6 luvussa säädettyjen sulautumista (37 §:n 4 momentti), yhtiön kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden myyntiä ja selvitystilaa (38 §) sekä purkavaa uusrakentamista koskevien yhtiökokouspäätösten moitekanneiden osalta. Ehdotuksen tarkoituksena on madaltaa kynnystä yhtiökokouksen päätöksen moittimiseen edellä mainittujen osakkaiden osakehuoneistojen arvon ja käytettävyyden kannalta merkittävien päätösten osalta.

Ehdotuksen mukaan yhtiö vastaa lähtökohtaisesti itse oikeudenkäyntikuluistaan, jos kanne koskee 6 luvun 37 §:n 4 momentissa, 38 §:ssä tai 39 §:ssä tarkoitetun yhtiökokouksen päätöksen julistamista pätemättömäksi. Ehdotus poikkeaa oikeudenkäymis-

kaaren 21 luvun pääsäännöstä, jonka mukaan asianhävinyt asianosainen on velvollinen korvaamaan kaikki vastapuolensa tarpeellisista toimenpiteistä johtuvat kohtuulliset oikeudenkäyntikulut.⁶⁴

Ehdotuksen mukaan tuomioistuimien voisi erityisestä syystä katsoa kohtuulliseksi määrätä kuluvastuusta toisin. Erityisenä syynä voisi tulla kyseeseen esimerkiksi osakkeenomistajan selvästi aiheeton moitekanne tai oikeudenkäynnin pitkittäminen tahallisesti tai huolimattomuudesta esimerkiksi huoneiston hallinto-oikeuden säilyttämiseksi mahdollisimman pitkään.

Voimassa olevassa laissa ei ole erityissäännöksiä oikeudenkäyntikuluvastuusta asunto-osakeyhtiölain soveltamista koskevissa riita-asioissa. Toisaalta voimassa olevassa laissa säädetään sulautumisen osalta erityisestä tuomioistuimen suostumusta koskevasta vaatimuksesta, joka käsitellään hakemusasiana ja johon ei liity oikeudenkäymiskaaren 21 luvun mukaista oikeudenkäyntikuluvastuuta. Tuomioistuimen lupaa koskevan vaatimuksen poistamisen myötä ehdotettu säännös tulisi sovellettavaksi myös yhtiökokouksen 37 §:n 4 momentin mukaista sulautumispäätöstä koskevaan moitekanteeseen.

⁶⁴ Yhtiön oikeudenkäyntikulut katetaan kaikilta osakkailta – ja siten myös moitekanteen nostaneelta osakkaalta - perittävillä vastikkeilla. Asian hävinnyt osakas tietenkin vastaa omista kuluistaan.

2 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019.

Vahingonkorvaukseen, joka perustuu ennen tämän lain voimaantuloa tapahtuneeseen tekoon tai laiminlyöntiin, sovelletaan aiempaa lakia.

3 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Omaisuuksensuoja

Perustuslain 15 § 1 momentti sisältää omaisuuksensuojan yleislausekkeen, jonka avulla arvioidaan lähinnä omistajan käyttöoikeuksien ja omistajan määräämisvallan erilaisia rajoituksia. Tällaisiin omaisuuksensuojan rajoituksiin sovelletaan perusoikeuksien yleisiä rajoitusedellytyksiä. Omaisuuden perustuslainturvalla suojataan vakiintuneesti varallisuusarvoisia oikeuksia ja etuja, joihin kuuluu laajimpana esineisiin kohdistuva omistusoikeus sekä kaikki ne oikeudet, jotka eivät jollain erityisellä perusteella kuulu jollekulle muulle kuin omistajalle tai ole omistusoikeudesta erotetut. Omistajan oikeuksia voidaan rajoittaa lailla esimerkiksi omaisuuden käyttöön kohdistuvien erilaisten kielloin, rajoituksin ja velvoittein, kunhan sääntely täyttää perusoikeutta rajoittavalta lailta vaaditut yleiset edellytykset.

Varsinaisen omistusoikeuden lisäksi omaisuuksensuojan piiriin kuuluvat esimerkiksi rajoitetut esineoikeudet, kuten erilaiset käyttö- ja rasiteoikeudet. Esimerkiksi asumisoikeuden on katsottu olevan omaisuuksensuojan piiriin kuuluva varallisuusarvoinen oikeus, koska se voidaan periä, siitä voidaan määrätä testamentilla ja sen pääoma-arvo voidaan antaa pantiksi (PeVL 45/2002 vp, s. 2).

Sopimussuhteiden pysyvyys

Omaisuuden suoja turvaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä, joskaan kielto puuttua taannehtivasti sopimussuhteiden koskemattomuuteen ei ole perustuslakivaliokunnan käytännössä muodostunut ehdottomaksi (PeVL 24/2002 vp, s. 2/II, PeVL 5/2002 vp). Varallisuusarvoisten oikeustoimien pysyvyyden suojan taustalla on ajatus oikeussubjektien perusteltujen odotusten suojaamisesta taloudellisissa asioissa (PeVL 48/1998 vp, s. 2/II, PeVL 33/2002 vp, s. 3/I). Perusteltujen odotusten suojaan liittyy valiokunnan mielestä oikeus luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia koskevan lainsäädännön pysyvyyteen niin, että sopimusosapuolten oikeusasemaa ei voida näitä seikkoja tavallisella lailla sääntelemällä kohtuuttomasti heikentää. Perustuslakivaliokunta on arvioinut tällaisinkin omaisuuden suojaan puuttuvaa sääntelyä perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten, kuten sääntelyn tarkoituksen hyväksyttävyyden ja sääntelyn oikeasuhtaisuuden kannalta (ks. kokoavasti PeVL 27/2005 vp, s. 3/I).

Omaisuuksien pakkolunastus

Perustuslain 15 §:n 2 momentin pakkolunastuslauseke sitoo pakkolunastuksen lailla säätämiseen sekä yleisen tarpeen ja täyden korvauksen vaatimukseen. Pakkolunastuksessa on yleensä kysymys omaisuuden pois ottamisesta ja toiselle siirtämisestä. Myös pitkälle menevät käyttöoikeuden rajoitukset voivat kuitenkin joissakin tilanteissa olla tosiasiallisilta vaikutuksiltaan rinnastettavissa omaisuuden pois ottamiseen ja merkitä perustuslaissa tarkoitettua pakkolunastusta (PeVL 38/2012 vp, s. 2, PeVL 8/2011 vp, s. 2, PeVL 61/2010 vp, s. 3, PeVL 32/2010 vp, s. 5, PeVL 3/2005 vp, 3–4, PeVL 15/2004 vp, s. 4–5).

Perustuslakivaliokunta on käytännössään katsonut, ettei yleisen tarpeen vaatimus välttämättä edellytä lunastuksen toteuttamista julkisyhteisön hyväksi, vaan lunastetun omaisuuden saajana voi olla muukin taho (PeVL 32/2010 vp, s. 5, PeVL 3/2005 vp, s. 4, PeVL 15/2004 vp, s. 4, PeVL 49/2002 vp, s. 4, PeVL 53/2001 vp, s. 2). Valiokunta on kuitenkin katsonut, että tällöin yleisen tarpeen vaatimusta tulee pyrkiä konkretisoimaan lakiin otettavin aineellisin säännöksin (PeVL 32/2010 vp, s. 5, PeVL 49/2002 vp, s. 4, PeVL 53/2001 vp, s. 2, PeVL 4/2000 vp, s. 4, PeVL 38/1998 vp, s. 7). Lunastusmenettelystä ja täydestä korvauksesta voidaan säätää erityislaissa (Ks. esim. PeVL 53/2001 vp, jonka mukaan oli hyväksyttävää viitata osakeyhtiölain säännöksiin lunastusmenettelystä).

Omaisuuksien suojan, sopimussuhteiden pysyvyyden ja omaisuuden pakkolunastusta koskevien periaatteiden huomioon ottaminen lakiehdotuksessa

Osakkaiden ja yhtiön kannalta katsottuna ehdotuksen tarkoitus mahdollistaa asunto-osakeyhtiön vanhojen rakennusten ja osakehuoneistojen suurten peruskorjausten ja –parannusten toteutus siten, että rakennustyö rahoitetaan ainakin osittain lisärakentamisesta saatavilla tuloilla. Suuri osa varsinkin 1960–80 luvuilla perustettujen asunto-osakeyhtiöiden rakennuksista ja osakehuoneistoista on tällaisen rakentamisen tarpeessa. Käytännössä purkava lisärakentaminen on taloudellisesti mahdollista lähinnä kasvukeskusten väljästi rakennetuilla ja hyvien liikenneyhteyksien varrella olevissa kohteissa, joissa vanhoille osakehuoneistoille on toimivat markkinat. Taloyhtiöissä on paljon osakkaita, joiden maksuvara ja muu varallisuus ei käytännössä riitä mainittujen rakennustöiden rahoittamiseen täysimääräisesti yhtiövastikkeen kautta. Yhteiskunnan kannalta katsottuna asunto-osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen helpottaminen edistää kaupungistumiskehitykseen liittyen yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja rakennetun ympäristön infrastruktuuri saadaan tehokkaampaan käyttöön.

Työryhmä ehdottaa perustuslain omaisuudensuojaan, sopimussuhteiden pysyvyys mukaan lukien, liittyvien näkökohtien ottamista huomioon purkavaa uusrakentamista ja vähemmistöosakkeiden lunastusoikeutta ja -velvollisuutta koskevissa säännösehdoissa seuraavasti:

Yhtiökokous voi päättää 4/5 määräenemmistöllä (nykyisen yksimielisyyden sijasta) purkavasta uusrakentamisesta vain, jos

- jokainen vanha osakas saa uudesta rakennettavasta rakennuksesta vähintään nykyisen osakehuoneistonsa hallintaoikeutta vastaavan osakehuoneiston;
- jokaisen osakkaan nykyisen osakehuoneiston ja siihen oikeuttavan osakeryhmän käypä arvo vastaa vähintään uuden osakehuoneiston ja siihen oikeuttavan osakehuoneiston käypää arvoa;
- kaikkien osakkaiden nykyisten osakehuoneistojen ja niihin oikeuttavien osakeryhmien käypien arvojen suhde vastaa osakkaille annettavien uusien osakehuoneistojen ja niihin oikeuttavien osakeryhmien käypien arvojen suhdetta;
- osakkaan maksuosuus (yhtiövastikeperuste) yhtiön kuluista ei kasva.

Edellä mainittujen ehtojen täyttyminen tarkoittaa sitä, että osakehuoneiston hallintaoikeuden lisäksi purkavassa uusrakentamisessa noudatetaan AOYL:ssä säädettyä osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatetta, joka viime kädessä suojaa osakkaiden varallisuus-oikeuksia yhtiössä. Näiden ehtojen täyttyessä yhtiöjärjestyksen muutoksesta voidaan voimassa olevan lain mukaan päättää 2/3:n määräenemmistöllä annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Koko osakaskunnan yhteisen edun huomioon ottaminen yhtiökokouksen päätöksenteossa on varmistettu siten, että hankkeesta muuta kautta mahdollisesti hyötyvien osakkaiden ja yhtiön johtoon kuuluvien mahdollisuudet vaikuttaa ratkaisevasti päätökseen on estetty ehdotettavalla lähipiirisääntelyllä.

Lisäksi purkavan uusrakentamisen ulkopuolelle jättäytyvällä osakkaalla on vaatia yhtiöltä tai muulta lunastajalta osakkeidensa lunastamista käyvästä hinnasta ja purkavaa uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen moittimista koskevasta kanneasiassa yhtiö vastaa oikeudenkäyntikuluistaan, jollei tuomioistuin erityisestä syystä päättä, että jutun hävinneen kantajana olevan osakkaan on korvattava yhtiön oikeudenkäyntikulut osittain tai kokonaan.

Purkavasta uusrakentamisesta osakkaalle aiheutuva osakehuoneiston käyttöoikeuden keskeytyksen pituus ei olennaisesti poikkea perinteisesti toteuttavasta laajasta peruskorjauksesta ja -parannuksesta. AOYL:n tulkintakäytännössä osakkaalle tai tämän vuokralaiselle ei ole korvattu väistöasumisen ja -käytön kustannuksia eikä käyttörajoituksen aikaista muuta haittaa.

Käytännössä yhtiön selvitykset ja valmistelut purkavaa uusrakentamista koskevaksi yhtiökokouksen päätökseksi tulevat kaikkien osakkaiden ja asukkaiden tietoon vähintään vuotta ennen kuin asiasta päätetään, koska selvitysten ja muun valmistelun edellyttämästä rahoituksesta on päätettävä yhtiökokouksessa. Purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen jälkeenkin huoneiston hallintaoikeus säilyy osakkaalla vähintään puolen vuoden ajan ehdotetun sääntelyn perusteella.

Lisäksi työryhmä ehdottaa omaisuuden suojaan, omaisuuden pakkolunastus mukaan lukien, liittyvien näkökohtien huomioon ottamista vähemmistöosakkeiden lunastusoikeutta ja -velvollisuutta koskevassa ehdotuksessa seuraavasti:

- lunastusoikeus ja -velvollisuus on vain, jos lunastajalla on yli 90 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja niiden äänimäärästä,
- yhtiön toiminnan jatkaminen ja rakennusten sekä kiinteistön kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja huoneistojen hallintaoikeus huomioon ottaen, ja
- osakkeet lunastetaan käyvästä hinnasta.

Ehdotettu lunastusmahdollisuuden laukaiseva omistus- ja ääniosuuden raja-arvo ja lunastushinnan perusteet vastaavat osakeyhtiön vähemmistöosakkeiden lunastukseen sovellettavan OYL 18:1 §:n vaatimuksia ja yhtiön toiminnan jatkamisen seurauksia koskeva vaatimus vastaa vähintään voimassa olevan AOYL:n 6:37.3 §:n edellytystä, jonka vallitessa 4/5 enemmistö voi päättää yhtiön kiinteistön luovutuksesta tai yhtiön selvitystilasta.

Korjauskelvottoman kiinteistön ja rakennuksen luovuttamisen ja yhtiön saamaan netto-luovutushinnan jakamista osakkaille helpottavassa ehdotuksessa on otettu huomioon edellä mainitut käyvän korvauksen periaatteet. Korjauskelvottomuuden arvioinnissa otetaan huomioon edellä mainitut taloudelliset seikat ja huoneistojen käytettävyyys. Myös oikeudenkäyntikuluriskin jakautuminen ehdotetaan säänneltäväksi edellä mainituin tavoin. Osakkaan oikeus lunastuksen vaatimiseen ei ole tarpeen, koska koko menettelyn tarkoitus on jakaa yhtiön varat mahdollisimman pian osakkaille huoneistojen hallintaoikeudet huomioon ottaen ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti.

Edellä esitetyin perustein ehdotettua sääntelyä voidaan pitää perustuslain mukaisena.

LAKIEHDOTUKSET

Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti,

kumotaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 11 luvun 8 § ja 6 luvun 37 §:n 3 momentti,

muutetaan 6 luvun 15 § ja 37 §:n 3 ja 4 momentti, 7 luvun 3 §:n 2 momentti, 4 §, 7 §:n 2 momentti ja 19 §, 22 luvun 3 §:n 1 momentti, 23 luvun 2 §:n 2 momentti, 24 luvun 1 §:n 3 momentti ja 2 §:n 2 momentti ja 26 luvun 1 § ja 2 §:n 2 momentti, sekä

lisätään 1 lukuun uusi 11 a ja 11 b §, 6 luvun 19 §:ään uusi 3 momentti, 20 §:ään uusi 4 momentti, 22 §:ään uusi 3 momentti sekä 6 lukuun uusi 38–45 § ja 39 §:n edelle uusi väliotsikko, 7 luvun 3 §:ään uusi 3 momentti sekä 26 lukuun uusi 2 a § seuraavasti:

1 luku

Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

11 a § Lähipiiri

Yhtiön lähipiiriin kuuluvat

- 1) hallituksen jäsenet ja varajäsenet, isännöitsijä, päävastuullinen isännöitsijä ja sijaisensa
- 2) sellaiset osakkeenomistajat, jotka yksin tai yhdessä voivat käyttää yhtiössä määräysvaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa sen taloutta ja toimintaa koskevassa päätöksenteossa;
- 3) yhtiön emoyhteisö, sisaryhteisöt ja tytäryhteisöt, niiden hallituksen ja hallinto-neuvoston jäsenet, toimitusjohtajat, isännöitsijät, päävastuulliset isännöitsijät ja henkilökohtaisesti vastuunalaiset yhtiömiehet sekä osakkeenomistajat, jotka voivat käyttää emo-, tytär- tai sisaryhteisössä huomattavaa vaikutusvaltaa;
- 4) edellä 1–3 kohdassa mainittujen ihmisten avio- ja avopuolisot, huollettavat omat ja puolison lapset ja omat ja puolison vanhemmat;
- 5) sellaiset yhteisöt ja säätiöt, joissa edellä 1–4 kohdassa mainitut henkilöt käyttävät yksin tai yhdessä määräysvaltaa.

Osakkeenomistaja, hallituksen tai hallintoneuvoston jäsen ja varajäsen ja isännöitsijä, päävastuullinen isännöitsijä, toimitusjohtaja ja näiden sijainen on lähipiirisuhteessa yhtiön toimeen silloin, kun hän itse tai häneen 1 tai 2 momentin mukaisessa lähipiirisuhteessa oleva (*osakkeenomistajan ja johdon lähipiiri*) on toimen osapuolena.

11 b §

Määräysvalta ja huomattava vaikutusvalta

Osakkeenomistajalla, hallituksen jäsenellä, isännöitsijällä ja muulla 11 a §:n 1 momentissa tarkoitettulla on määräysvalta yhteisössä tai säätiössä (kohdeyritys), jos

- 1) tällä on enemmän kuin puolet kohdeyrityksen kaikkien osakkeiden tai osuuk-sien tuottamasta äänimäärästä ja tämä äänten enemmistö perustuu omistuk-seen, jäsenyyteen, yhtiöjärjestykseen, yhtiösopimukseen tai niihin verrattaviin sääntöihin taikka muuhun sopimukseen;
- 2) tällä on oikeus nimittää tai erottaa enemmistö jäsenistä kohdeyrityksen halli-tuksessa tai siihen verrattavassa toimielimessä taikka toimielimessä, jolla on tämä oikeus, ja oikeus perustuu samoihin seikkoihin kuin 1 kohdassa tarkoitettu ääntenenemmistö; tai
- 3) tämä muuten tosiasiallisesti käyttää määräysvaltaa kohdeyrityksessä.

Osakkeenomistajalla on huomattava vaikutusvalta kohdeyrityksessä, jos tällä on vähintään viidennes ja enintään puolet kohdeyrityksen osakkeiden tai osuuksien tuottamasta äänimäärästä tai vastaava osuus osakkeista tai osuuksista.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, sovelletaan myös, jos osakkeenomistajalla yhdessä yhden tai useamman määräysvallassaan olevan yrityksen kanssa taikka tämän määräysvallassa olevalla yrityksellä yksin tai yhdessä muiden määräysvallassa olevien yritysten kanssa on määräysvalta tai huomattava vai-kutusvalta kohdeyrityksessä.

Osakkeenomistajan ääni- ja omistusosuutta laskettaessa ei oteta huomioon la-kiin tai kohdeyrityksen yhtiöjärjestykseen, yhtiösopimukseen tai niihin verratta-viin sääntöihin sisältyvää äänestysrajoitusta.

Kohdeyrityksen kokonaisäänimäärän laskemiseksi vähennetään ne äänet, jotka liittyvät kohdeyritykselle itselleen tai sen tytäryritykselle kuuluviin osakkeisiin tai osuuksiin. Omissa nimissään mutta toisen lukuun toimivan henkilön äänimäärät luetaan kuuluvaksi sille, jonka lukuun toimitaan. Sama koskee kohdeyrityksen kokonaisosakemäärän ja -osuusmäärän laskemista.

6 luku

Yhtiökokous

15 §

Yhtiökokouksen päätös lähipiiritoimesta

Jos yhtiökokous päättää sellaisesta osakkeenomistajien kannalta olennaisesta sopimuksesta tai muusta oikeustoimesta 1 luvun 11 a §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin kuuluvan kanssa ja päätös poikkeaa yhtiön tavanomaisesta toiminnasta tai tavanomaisista kaupallisista ehdoista yhtiön vahingoksi, päätökseen vaaditaan 6 luvun 26 §:ssä säädetyn enemmistön lisäksi sama enemmistö sellaisten osakkeenomistajien yhtiökokouksessa antamista äänistä, joilla ei ole lähipiirisuhdetta päätettävään toimeen. Sama koskee edellytystä, jonka mukaan päätökseen vaaditaan määräänemmistö äänistä tai tietty osuus yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista, sekä päätöstä suunnatusta osakeannista, varojenjaosta, sulautumisesta ja jakautumisesta.

Osakkeenomistaja tai hänen valtuutettunsa ei saa äänestää asiassa, joka koskee:

- 1) osakkeenomistajan tai tämän lähipiiriin kuuluvan vapauttamista vahingonkorvausvelvollisuudesta tai muusta velvoitteesta yhtiötä kohtaan tai vastuuvapauden myöntämistä näille tai kanteen nostamista näitä vastaan;
- 2) osakkeenomistajan tai tämän lähipiiriin kuuluvan osakehuoneiston sellaista uudistusta tai muuta kuin välttämätöntä kunnossapitoa, joka poikkeaa muiden osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen kunnossapidosta tai uudistamisesta;
- 3) osakkeenomistajan tai tämän lähipiiriin kuuluvan osakehuoneiston ottamista yhtiön hallintaan; taikka
- 4) yhtiön puhevallan käyttämistä oikeudenkäynnissä tai muussa asiassa, jossa osapuolena on osakkeenomistaja tai tämän lähipiiriin kuuluva.

Edellä 1 momentissa päätöksen olennaisuutta osakkeenomistajien kannalta arvioidaan 1 luvun 11 §:ssä tarkoitettujen yhtiön johdon tehtävien hoitoa koskevien vaatimusten, saman luvun 10 §:ssä tarkoitetun osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden, saman luvun 5 §:ssä tarkoitetun yhtiön tarkoituksen toteuttamisen tai 1 luvun 13 §:ssä tarkoitetun osakehuoneiston hallintaoikeuden, yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden tai huoneiston käyttämisestä aiheutuvien muiden kulujen kannalta.

19 §

Kokouskutsun sisältö

Jos kokouskutsu koskee 38 §:ssä tarkoitettua kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutusta ja selvitystilaa taikka 39 §:ssä tarkoitettua purkavaa uusrakentamista, kutsussa on lisäksi kehoitettava osakkeenomistajia selvittämään, miten päätös vaikuttaa heidän verokohteluunsa ja yhtiön osakkeiden käyttämiseen velan vakuutena.

20 §

Kutsuaika

Kokouskutsu 38 §:ssä tarkoitettua luovutuksesta ja selvitystilasta tai 39 §:ssä tarkoitettua purkavasta uusrakentamisesta päättävään yhtiökokoukseen on toimitettava aikaisintaan neljä kuukautta ja viimeistään kahta kuukautta ennen yhtiökokousta. Kokouskutsu on samassa ajassa ilmoitettava rekisteröitäväksi kaupparekisteriin.

22 §

Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Jos päätös koskee 38 §:ssä tarkoitettua luovutusta ja selvitystilaa, on edellä tässä pykälässä tarkoitetut asiakirjat ja 38 §:ssä tarkoitettu päätösehdotus liitteineen ja lausunto toimitettava osakkeenomistajille ja pyynnöstä viivytyksettä yhtiön ja osakkeenomistajan velkojalle sekä pidettävä osakkeenomistajien ja yhtiön ja osakkeenomistajien velkojien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa vähintään kaksi kuukautta ennen yhtiökokousta. Lähettämisestä saa periä hallituksen vahvistaman kohtuullisen maksun.

Jos päätös koskee 39 §:ssä tarkoitettua purkavaa uusrakentamista, on edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitetut asiakirjat, 40 §:ssä tarkoitettu suunnitelma liitteineen ja 41 §:ssä tarkoitettu lausunto toimitettava osakkeenomistajille ja pyynnöstä viivytyksettä yhtiön ja osakkeenomistajan velkojalle sekä pidettävä osakkeenomistajien ja yhtiön ja osakkeenomistajien velkojien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa vähintään kaksi kuukautta ennen yhtiökokousta. Lähettämisestä saa periä hallituksen vahvistaman kohtuullisen maksun.

37 §

Suostumus toiminnan tai yhtiömuodon muuttamiseen tai lopettamiseen tai omaisuuden luovuttamiseen

(Pykälän 3 momentti ehdotetaan kumottavaksi.)

Yhtiökokous voi kuitenkin päättää 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua sulautumisesta, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään neljä viidesosaa kaikista yhtiön osakkeista, suostuvat siihen ja jos sulautumisen toteuttamatta jättäminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon sitä vastustaville osakkeenomistajille aiheutuvan haitan määrä ja kaikille osakkeenomistajille koituva hyöty.

38 §

Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen

Yhtiökokous voi 37 §:n 1 momentin 2 ja 5 kohdan estämättä päättää yhtiön selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen (tai niiden käyttöoikeuden) luovuttamisesta, jos päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on vähintään neljä viidesosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, ja

- 1) yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen;
- 2) purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua päätöstä koskevassa ehdotuksessa on oltava ainakin:

- 1) ehdotus kiinteistön tai rakennuksen (tai niiden käyttöoikeuden) luovutusehdoiksi ja luovutuksensaajan nimi ja henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus tai vastaavat yksilöintitiedot;
- 2) ehdotus selvitystilan alkamispäiväksi ja selvitysmenettelyn ehdoiksi;
- 3) ehdotus osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden arvioidusta päättymisajankohdasta;
- 4) ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jako-perusteiksi, arvioiduksi määräksi ja maksuajankohdaksi;

5) selvitys kiinteistön tai rakennuksen (tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen) syistä sekä kiinteistön ja rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja nykyisten osakehuoneistojen hallintaoikeuden käyvistä arvoista välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen;

6) selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta ja arvio kunnossapitokuluista yhtiökokouksen päätöstä seuraavan vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;

7) selvitys yhtiön kiinteistön kaavoituksesta, rakennusoikeudesta ja muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista; sekä

8) selvitys siitä, miten kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutus ja selvitystila vaikuttavat yhtiön verokohteluun.

Yhtiön on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan edellä 2 momentissa tarkoitettua päätösehdotuksesta ja tiedoista perusteltu lausunto yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille. Lausunnossa on arvioitava,

1) täyttyvätkö 1 momentissa säädetyt määräenemmistöpäätöksen edellytykset; sekä

2) onko annettu oikeat ja riittävät tiedot kiinteistön, rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja niiden perusteella hallittavien osakehuoneistojen käyvistä arvoista ja niiden määrittelyn perusteista.

Osakkeenomistaja voi hyväksyä päätöksen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta.

Osakkeenomistajan hallintaoikeus ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuvat enintään kolme kuukautta siitä, kun selvitystilasta on päätetty ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutushinta on maksettu yhtiölle.

Purkava uusrakentaminen

39 §

Päätös purkavasta uusrakentamisesta

Edellä 35, 37 ja 38 §:n estämättä yhtiökokous voi päättää yhtiön hallitseman rakennuksen purkamisesta ja uudelleen rakentamisesta tai kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta purkamista ja uudelleen rakentamista varten, jos päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on vähintään neljä viidesosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista ja

1) jokainen osakkeenomistaja saa vähintään päätöshetkellä hallinnassaan olevan osakehuoneiston (nykyinen osakehuoneisto) hallintaoikeutta vastaavan uuden osakehuoneiston;

2) jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan uuden osakehuoneiston käypä arvo ja mahdollinen muu vastike vastaa vähintään hänen nykyisen osakehuoneistonsa arvoa;

3) osakkeenomistajille tulevien uusien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen ja mahdollisen muun vastikkeen suhde vastaa heidän nykyisten osakehuoneistojensa ja osakeryhmien käypien arvojen suhdetta;

4) osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta yhtiötä kohtaan ei lisätä, hänen osakehuoneistonsa käyttötarkoitusta ei muuteta, hänen oikeutta osakkeensa luovuttamiseen ei rajoiteta ja hänen oikeutta yhtiön voittoon tai netto-omaisuuteen ei vähennetä.

Päätöksessä on oltava ainakin 40 §:n 1 momentin 1, 4–8, 12–14, 18 ja 22 kohtien mukaiset tiedot.

Osakkeenomistajalla on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista siten kuin 42 §:ssä säädetään.

Jos 1 momentissa tarkoitettu päätös koskee vain osaa yhtiön osakehuoneistoja ja päätös ei edellytä 35 §:ssä tarkoitettua muiden osakkeenomistajien suostumusta, päätökseen vaaditaan 27 §:ssä tarkoitetun määräenemmistöpäätöksen lisäksi neljä viidesosaa yhtiön niiden osakkeenomistajien antamista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, jotka tuottavat oikeuden hallita päätöksen tarkoittamia osakehuoneistoja ja että 1 momentin 1–4 kohdan vaatimukset toteutuvat yhtiön kaikkien osakkeenomistajien kohdalla.

Osakkeenomistaja voi hyväksyä päätöksen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta. Osakkeenomistaja voi hyväksyä sen, että hänen osaltaan poiketaan 1 momentin 1–4 kohdan vaatimuksista, jos poikkeaminen ei edellytä 35 §:ssä tarkoitettua muiden osakkeenomistajien suostumusta.

Purkavaa uusrakentamista koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi tai jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Jos yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa, tätä momenttia ei enää sovelleta.

Edellä tässä pykälässä säädettyä sovelletaan myös sellaiseen purkavaa uusrakentamiseen, jonka vähintään kaksi yhtiötä toteuttaa yhdessä. Tällaista purkavaa uusrakentamista koskevaan suunnitelmaan ja asiantuntijan lausuntoon sovelletaan 40 ja 41 §:ää kunkin siihen osallistuvan yhtiön osalta.

Edellä tässä pykälässä säädettyä sovelletaan myös yhtiökokouksen päätökseen sellaisesta sulautumisesta ja jakautumisesta, joka toteutetaan 1 momentissa säädetyllä tavalla. Tällaista sulautumista tai jakautumista koskevaan suunnitelmaan, riippumattoman asiantuntijan lausuntoon ja yhtiön päätökseen sovelletaan jokaisen siihen osallistuvan yhtiön osalta 19 ja 20 luvun säännöksistä poiketen, mitä tässä pykälässä ja 40–42 §:ssä säädetään.

40 §

Suunnitelma purkavaksi uusrakentamiseksi

Yhtiön hallituksen on laadittava purkavasta uusrakentamisesta suunnitelma, jossa on oltava:

- 1) hankkeen osapuolina olevien yhtiöiden toiminimet, yritys- ja yhteisötunnukset tai vastaavat yksilöintitiedot sekä tehtävät ja vastuut hankkeessa;
- 2) selvitys purkavan uusrakentamisen syistä ja toteutuksesta sekä osakkeenomistajien osakkeiden ja nykyisten osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja niiden tilalle osakkeenomistajille annettavien uusien osakehuoneistojen käyvistä arvoista ja mahdollisesta muusta vastikkeesta ja käypien arvojen suhteista välittömästi ennen kutsua suunnitelman hyväksymisestä päättävään yhtiökokoukseen ja kun uudet huoneistot otetaan käyttöön;
- 3) selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta ja arvio kunnossapitokuluista suunnitelman allekirjoittamista seuraavan vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;
- 4) ehdotus kullekin osakkeenomistajalle annettavaksi uudeksi osakehuoneistoksi sekä jokaisesta tällaisesta järjestysnumerolla yksilöidystä osakehuoneistosta tiedot sen sijainnista rakennuksessa, pinta-alasta, käyttötarkoituksesta, huoneiston huoneiden lukumäärästä, huoneiston varustuksesta, muusta mahdollisesta huoneiston hallintaan liittyvästä tilasta ja huoneiston yhtiövastikeperusteista ja muista tilojen käytöstä aiheutuvista kustannuksista sekä vastaavat tiedot uutta osakehuoneistoa vastaavasta osakkeenomistajan nykyisestä osakehuoneistosta;
- 5) ehdotus mahdolliseksi muuksi osakkeenomistajalle annettavaksi vastikkeeksi sekä selvitys perusteista, joilla osakkeenomistajalle voidaan tarjota osakehuoneistoa, jonka käypä arvo tai ominaisuudet muuten poikkeavat 39 §:n 1 momentin 1–4 kohdan edellytyksistä;
- 6) ehdotus muiden kuin 4 kohdassa tarkoitettujen osakehuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden antamiseksi yhtiön osakeannissa tai uuden yhtiön järjestelyksi tällaisten osakkeiden antamiseksi sekä näistä osakehuoneistoista 4 kohdan mukaiset tiedot;

- 7) ehdotus yhtiön tai uuden yhtiön välittömään hallintaan tuleviksi osakkeenomistajien käytössä oleviksi tiloiksi ja alueiksi ja niistä 4 kohtaa vastaavat tiedot;
- 8) ehdotus 4–6 kohtien mukaisia uusia osakehuoneistoja ja yhtiön hallintaan jääviä tiloja ja alueita koskevaksi yhtiöjärjestyksen muutokseksi tai uusien osakehuoneistojen rakennukset omistavan perustettavan uuden yhtiön (uusi yhtiö) yhtiöjärjestykseksi ja miten uuden yhtiön toimielinten jäsenet valitaan, sekä muiksi järjestelyiksi, joilla uudet osakehuoneistot annetaan yhtiön osakkeenomistajille;
- 9) selvitys hankkeen arvioituista kokonaiskustannuksista ja kunkin uuden osakehuoneiston arvioidut hankintakustannukset ilman lisä- ja muutostöitä sekä tieto siitä, että osakkeenomistajan haluamien mahdollisten lisä- ja muutostöiden kustannukset tulevat näiden kustannusten päälle;
- 10) arvio kunkin uuden osakehuoneiston käytöstä aiheutuvista kustannuksista niiden käyttöönottoa seuraavalla ensimmäisellä tilikaudella;
- 11) selvitys siitä, miten purkava uusrakentaminen voi vaikuttaa yhtiön verokohdeluun;
- 12) ehdotus osakkeenomistajien nykyisten osakehuoneistojen hallintaoikeuden arvioidusta päättymisajankohdasta ja heille annettavien uusien osakehuoneistojen ja niiden rakennusten arvioidusta käyttöönottoajankohdasta;
- 13) ehdotus yhtiön tai uuden yhtiön kaikkien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteiksi;
- 14) kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osan luovutuksessa ehdotus luovutusehdoiksi ja uuden yhtiön kiinteistön omistuksen ja hallinnan järjestämiseksi;
- 15) selvitys uusien rakennusten rakentamiseksi käytettävän rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä uusien rakennusten rakennustyyppistä;
- 16) selvitys tarvittavien kaavamuutosten ja rakennuslupien hankkimisesta;
- 17) selvitys uusista rakennuksista ja niiden rakentamistapaa koskevista suunnitelmista, mukaan lukien alustava rakennustapaselostus;
- 18) ehdotus siitä, millä ehdoilla tarjoudutaan lunastamaan 42 §:n 1 momentissa tarkoitettujen osakkaiden osakkeet;
- 19) selvitys yhtiön tuloista ja menoista sekä varoista, veloista ja omasta pääomasta ja niiden arvostamiseen vaikuttavista seikoista ja purkavan uusrakentamisen suunnitellusta vaikutuksesta uuden yhtiön tuloihin, menoihin ja taseeseen sekä sovellettavista kirjanpidollisista menetelmistä;

20) selvitys yhtiön omaisuuteen kohdistuvista maakaareissa (540/1995) tarkoitettuista kiinteistökiinnityksistä ja yrityskiinnityslaissa (1599/2009) tarkoitetuista yrityskiinnityksistä;

21) selvitys tai ehdotus yhtiön optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijan oikeuksista tämän suunnitelman mukaisessa purkavassa uusrakentamisessa; sekä

22) ehdotus yhtiön ja uuden yhtiön oikeudesta päättää muista kuin tavanomaiseen toimintaan kuuluvista järjestelyistä, jotka vaikuttavat niiden oman pääoman tai osakkeiden määrään.

Edellä 39 §:n 8 tai 9 momentissa tarkoitettua useampaa yhtiötä taikka sulautumista tai jakautumista koskeva suunnitelma on päivättävä ja allekirjoitettava jokaisen siihen osallistuvan yhtiön hallituksen toimesta.

41 §

Riippumattoman asiantuntijan lausunto

Yhtiön on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan purkavaa uusrakentamista koskevasta suunnitelmasta perusteltu lausunto yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille. Lausunnossa on arvioitava, onko

1) suunnitelmassa annettu oikeat ja riittävät tiedot osakkeenomistajien osakkeiden ja niiden perusteella hallittavien uusien osakehuoneistojen sekä mahdollisen muun vastikkeen käyvistä arvoista ja niiden määrittelyn perusteista;

2) ehdotus osakkeenomistajien osakkeiden ja niiden perusteella hallittavien uusien osakehuoneistojen ja muun vastikkeen jakamisesta 39 §:n 1 momentin 1–4 kohdan mukainen; sekä

3) suunnitelma teknisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoinen; sekä

4) edellä 40 §:n 1 momentin 18 kohdan lunastushinta osakkeiden käyvän arvon mukainen.

Lisäksi lausunnossa on mainittava, onko suunnitelman toteuttaminen omiaan vaarantamaan yhtiön velkojen maksun.

42 §

Osakkeenomistajan oikeus vaatia lunastusta purkavassa uusrakentamisessa

Jos osakkeenomistaja on vastustanut edellä 39 §:ssä tarkoitettua päätöstä tai hän ei ole osallistunut päätöksen tekemiseen, hänellä on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista.

Lunastushinta on päätöstä välittömästi edeltävän ajankohdan käypä hinta. Käyvän hinnan määrittämisessä otetaan huomioon osakkeiden tuottama osakehuoneiston hallintaoikeus sekä osakkeiden tuottamat muut oikeudet ja velvollisuudet.

Lunastushinnalle on maksettava vuotuista korkoa lunastusvaatimuksen esittämisestä, kuitenkin aikaisintaan yhtiökokouksen päätöksestä, lunastushinnan maksamiseen asti korkolain (633/1982) 12 §:ssä tarkoitetun kulloinkin voimassa olevan viitekoron mukaisesti.

Lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa 39 §:n 1 momentissa tarkoitetusta yhtiökokouksesta. Jos lunastuksesta ei sovita, osakkeenomistajan on saatettava lunastusasia vireille yhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa kanteella viimeistään neljän kuukauden kuluttua yhtiökokouksesta. Kanteen vireillepanon jälkeen osakkeenomistajalla on oikeus vain lunastushintaan ja osakehuoneiston hallintaoikeus kolme kuukautta lunastushinnan maksamisesta. Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiövastiketta hallinta-ajaltaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Jos osakkeenomistaja ei ole vaitinut lunastusta tai saattanut kannetta vireille määräajassa, oikeus lunastukseen on menetetty.

Jos myöhemmin vahvistetaan, ettei osakkeenomistajalla ole oikeutta lunastukseen, hänellä on oikeus uuteen osakehuoneistoon yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Jos yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa, myös lunastusmenettely raukeaa.

Lunastushinta on maksettava kuukauden kuluttua tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta. Lunastushinta voidaan tallettaa ja sen maksamisesta voi antaa vakuuden siten kuin 45 §:ssä säädetään. Osake siirtyy lunastajalle lunastushinnan suorittamisella, jollei se ole 45 §:n mukaan siirtynyt jo aiemmin.

Lunastaja on yhtiö. Edellä 39 §:ssä tarkoitetussa yhtiökokouksen päätöksessä voidaan kuitenkin määrätä, että lunastaja on muu taho. Yhtiön on viipymättä ilmoitettava muulle lunastajalle lunastusvaatimuksista. Jos lunastajaksi määrätty muu taho ei maksa lunastushintaa, yhtiö on vastuussa lunastushinnan maksamisesta.

Oikeudenkäyntimenettelyn kustannuksista vastaa lunastaja, jos käräjäoikeus ei erityisestä syystä katso kohtuulliseksi määrätä toisin.

43 §

Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen

Sillä, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (lunastaja), on oikeus lunastaa muiden osakkeenomistajien osakkeet käyvästä hinnasta, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi

osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen. Osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa (vähemmistöosakkeenomistaja), on vastaavasti oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista.

Lunastajalle kuuluviksi katsotaan 1 momenttia sovellettaessa:

- 1) sellaisen yhteisön tai säätiön osakkeet ja äänet, jossa lunastajalla on 1 luvun 11 b §:ssä tarkoitettu määräysvalta; sekä
- 2) lunastajan tai 1 kohdassa mainitun yhteisön taikka säätiön yhdessä jonkun toisen kanssa omistamat osakkeet ja niiden tuottamat äänet.

Lunastajan ääniä laskettaessa ei oteta huomioon lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa äänestysrajoitusta. Yhtiön kokonaisosakemäärässä ja kokonaisäänimäärässä ei oteta huomioon osakkeita ja ääniä, jotka kuuluvat yhtiölle itselleen tai yhtiön tytäryhteisölle.

Jos lunastajia olisi 1–3 momentin mukaan useita, lunastajana pidetään sitä, jolla välittömimmin on yhtiössä tässä pykälässä tarkoitettu osakkeiden ja äänten enemmistö.

Lunastajan on viipymättä ilmoitettava yhtiölle 1 momentissa tarkoitetun lunastusoikeuden ja -velvollisuuden syntymisestä ja lakkaamisesta. Yhtiön on viipymättä ilmoitettava lunastusoikeuden ja -velvollisuuden syntyminen tai lakkaaminen rekisteröitäväksi, kun yhtiö on saanut lunastajalta ilmoituksen tai muuten luotettavan tiedon lunastusoikeuden ja -velvollisuuden syntymisestä tai lakkaamisesta.

Lunastusoikeutta ja lunastushintaa koskevat erimielisyydet on saatettava käräjäoikeuden tutkittavaksi siten kuin 26 luvussa säädetään. Käräjäoikeuden on ilmoitettava lunastusasian vireille tulosta yhtiölle. Vireilletulon jälkeiset muutokset 1 momentissa tarkoitetuissa olosuhteissa eivät aiheuta lunastusoikeuden tai -velvollisuuden raukeamista. Lunastushinta on määritettävä kanteen vireille tuloa välittömästi edeltävän ajankohdan käyvän hinnan mukaan. Käyvän hinnan määrittämisessä otetaan huomioon osakkeiden tuottama osakehuoneiston hallintaoikeus sekä osakkeiden tuottamat muut oikeudet ja velvollisuudet. Lunastushinta on maksettava kuukauden kuluessa tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta. Osake siirtyy lunastajalle lunastushinnan suorittamisella, jollei se ole 45 §:n mukaan siirtynyt jo aiemmin. Lunastushinnalle on maksettava vuotuista korkoa kanteen vireillepanon jälkeiseltä ajalta korkolain 12 §:ssä tarkoitetun kulloinkin voimassa olevan viitekoron mukaisesti. Osakkeenomistajan hallintaoikeus päättyy kolmen kuukauden kuluttua lunastushinnan maksamisesta ja hänellä on velvollisuus maksaa yhtiövastike hallinta-ajaltaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Oikeudenkäyntimenettelyn kustannuksista vastaa lunastaja, jos käräjäoikeus ei erityisestä syystä katso kohtuulliseksi määrätä toisin.

44 §**Uskottu mies**

Yhtiön on saatuaan tiedon 43 §:n 6 momentissa tarkoitetun asian vireille tulosta haettava kärjäoikeudelta uskotun miehen määräämistä valvomaan kärjäoikeudessa vähemmistöosakkeenomistajien etua, jolleivät kaikki asianosaiset ole ilmoittaneet pitävänsä uskotun miehen määräämistä tarpeettomana tai jollei uskotun miehen määräämistä ole pidettävä perusteettomana ottaen huomioon vähemmistöosakkeenomistajien oikeusturva ja oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin toteutuminen, vähemmistöosakkeenomistajien yhteenlasketun edun määrä ja muut seikat. Asiassa toimivaltainen on yhtiön kotipaikan kärjäoikeus. Asia voidaan ratkaista vähemmistöosakkeenomistajia kuulematta. Uskotun miehen määräys ja päätös uskotun miehen hakematta jättämisestä merkitään kaupparekisteriin. Päätökseen uskotun miehen hakematta jättämisestä ei saa erikseen hakea muutosta valittamalla.

Uskotulla miehellä on oikeus ja velvollisuus esittää kärjäoikeudessa vähemmistöosakkeenomistajien puolesta näiden asiaa tukevia seikkoja ja näyttöä. Uskotulla miehellä ei ole kelpoisuutta vähemmistöosakkeenomistajien puolesta esittää tai hyväksyä lunastusta koskevia vaatimuksia tai ryhtyä toimiin, jotka ovat ristiriidassa vähemmistöosakkeenomistajan omien toimien kanssa.

Uskotun miehen palkkiosta ja kulujen korvauksesta kärjäoikeus määrää noudattaen, mitä 43 §:n 8 momentissa säädetään oikeudenkäyntimenettelyn kustannuksista. Oikeuskäsittelyn päätyttyä uskotun miehen on viipymättä ilmoitettava rekisteröitäväksi toimenpiteitään koskeva selonteko, joka katsotaan rekisteröimisellä annetuksi vähemmistöosakkeenomistajille. Uskotusta miehestä on muuten soveltuvien osin voimassa, mitä holhustoimesta annetussa laissa (442/1999) säädetään edunvalvojasta.

45 §**Vakuuden asettaminen lunastushinnasta ja lunastushinnan tallettaminen**

Jos lunastusoikeuden olemassaolo on lainvoimaisesti ratkaistu tai se on muuten selvää, mutta lunastushinnasta ei ole sovittu tai määrätty, osake siirtyy lunastajalle heti, jos tämä asettaa lunastushinnan maksamisesta vakuuden, jonka kärjäoikeus hyväksyy. Uskottu mies säilyttää tarvittaessa vakuutta lunastushintaan oikeutettujen lukuun.

Lunastushinta voidaan suorittaa tallettamalla se yhtiön kotipaikan aluehallintoviraston huostaan siten kuin rahan, arvo-osuuksien, arvopaperien tai asiakirjain tallettamisesta velan maksuna tai vapautumiseksi muusta suoritusvelvollisuudesta annetussa laissa (281/1931) säädetään, jos tallettamiseen on mainitun lain 1 §:n mukaiset edellytykset. Lunastaja ei tällöin saa pidättää itselleen oikeutta saada talletettua takaisin.

Osakkeen hallinta tuottaa 1 momentissa tarkoitetun vakuuden asettamisen tai 2 momentissa tarkoitetun tallettamisen jälkeen ainoastaan oikeuden lunastushintaan. Lunastajalla on oikeus saada aikaisemmin annetun osakekirjan tilalle uusi osakekirja, johon on tehtävä merkintä siitä, että se korvaa aikaisemman osakekirjan. Jos aikaisempi osakekirja tämän jälkeen luovutetaan lunastajalle, se on mitätöitävä.

7 luku

Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

3 §

Hallituksen päätöksenteko

Hallitus on päätösvaltainen, kun paikalla on yli puolet jäsenistä, jollei yhtiöjärjestyksessä edellytetä suurempaa määrää. Määrä lasketaan valituista hallituksen jäsenistä. Määrää laskettaessa ei oteta huomioon niitä jäseniä, jotka eivät 4 §:n mukaan saa äänestää asiassa. Päätöstä ei saa tehdä, ellei kaikille hallituksen jäsenille ole mahdollisuuksien mukaan varattu tilaisuutta osallistua asian käsittelyyn. Jos hallituksen jäsen on estynyt, tilaisuus on varattava varajäsenelle. Jos päätös tehdään pitämättä kokousta, päätös on kirjattava, allekirjoitettava, numeroitava ja säilytettävä kuten hallituksen kokouksen pöytäkirjasta 6 §:ssä säädetään.

Lähipiiritointia koskevan päätöksen saa tehdä vain, jos kaikille hallituksen jäsenille, jotka eivät ole lähipiirisuhteessa päätettävään asiaan, on varattu tilaisuus osallistua asian käsittelyyn. Jos kokouksessa päätetään lähipiiritoimesta, siitä on ilmoitettava ennen kokousta kaikille jäsenille.

4 §

Hallituksen päätös lähipiiritoimesta

Jos hallitus päättää sellaisesta osakkeenomistajien kannalta olennaisesta sopimuksesta tai muusta oikeustoimesta 1 luvun 11 a §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin kuuluvan kanssa, joka poikkeaa yhtiön tavanomaisesta toiminnasta tai tavanomaisista kaupallisista ehdoista yhtiön vahingoksi, päätökseen vaaditaan enemmistö tai yhtiöjärjestyksessä määrätty määräenemmistö myös hallituksen niiden jäsenten äänistä, jotka eivät ole lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen.

Hallituksen jäsen ei saa äänestää asiassa, jos päätetään hänen tai hänen lähipiiriinsä kuuluvan henkilön osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan eikä hänen tai lähipiiriinsä kuuluvan osakehuoneiston sellaisesta uudistuksesta tai muusta kuin välttämättömästä kunnossapidosta, joka poikkeaa muiden osakkeenomistajien hallinnassa olevien osakehuoneistojen kunnossapidosta tai uu-

distamisesta. Lisäksi hallituksen jäsen ei saa äänestää yhtiön puhevallan käyttämisestä hallituksen jäsentä tai hänen lähipiiriinsä kuuluvaa koskevassa oikeudenkäynnissä tai muuten.

Hallitus voi päättää, että lähipiirisuhteessa päätettävään asiaan oleva hallituksen jäsen ei saa osallistua asian käsittelyyn.

Edellä 1 momentissa päätöksen olennaisuutta osakkeenomistajien kannalta arvioidaan 1 luvun 11 §:ssä tarkoitettujen yhtiön johdon tehtävien hoitoa koskevien vaatimusten, saman luvun 10 §:ssä tarkoitetun osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden, saman luvun 5 §:ssä tarkoitetun yhtiön tarkoituksen toteuttamisen tai 13 §:ssä tarkoitetun osakehuoneiston hallintaoikeuden, yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden tai huoneiston käyttämisestä aiheutuvien muiden kulujen kannalta.

7 §

Tehtävien siirtäminen

Hallitus voi saattaa hallituksen tai toimitusjohtajan yleisiin tehtäviin kuuluvan asian yhtiökokouksen päätettäväksi. Hallituksen päätökseen lähipiiritoimen saattamisesta yhtiökokouksen päätettäväksi riittää enemmistö hallituksen niiden jäsenten äänistä, jotka eivät ole lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen.

19 §

Isännöitsijään sovellettavat säännökset

Isännöitsijään sovelletaan lisäksi, mitä hallituksen jäsenestä säädetään pätemättömiä päätöksiä koskevassa 2 §:n 4 momentissa, lähipiiritoimia koskevassa 4 §:ssä ja kelpoisuutta koskevassa 10 §:ssä. Isännöitsijän asuinpaikan tai, jos isännöitsijä on yhteisö, kotipaikan on kuitenkin aina oltava Euroopan talousalueella, jollei rekisteriviranomainen myönnä yhtiölle lupaa poiketa tästä.

22 luku

Yhtiön purkaminen

3 §

Yhtiön päätös selvitystilaan asettamisesta

Yhtiökokous päättää yhtiön asettamisesta selvitystilaan 6 luvun 37 ja 38 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

23 luku

Päätöksen moite

2 §

Mitätön yhtiökokouksen päätös

Tällaiseen päätökseen ei sovelleta 1 §:n 2 momentissa säädettyä kolmen kuukauden määräaikaa. Sulautumis- tai jakautumispäätöstä koskevaa moitekan-
netta ei kuitenkaan voida nostaa, kun sulautumisen tai jakautumisen rekisteröi-
misestä on kulunut yli kuusi kuukautta. Edellä 6 luvun 38 §:ssä tarkoitettua luo-
vutusta ja selvitystilaa tai 39 §:ssä tarkoitettua purkavaa uusrakentamista kos-
kevaa moitekan-
netta ei voida nostaa, kun päätöksen tekemisestä on kulunut yli
kuusi kuukautta.

24 luku

Vahingonkorvaus

1 §

Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla tätä lakia muulla tavalla kuin pelkästään
rikkomalla 1 luvun säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko
on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheu-
tetuksi huolimattomuudesta, jollei menettelystä vastuussa oleva osoita menetel-
leensä huolellisesti. Sama koskee vahinkoa, joka on aiheutettu 1 luvun
11 a §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi tehdyllä toimella.

2 §

Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla 4 tai 5 luvun säännöksiä tai yhtiöjärjestyk-
sen määräyksiä osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta tai muutostyöstä,
vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei osakkeenomistaja
osoita menettelleensä huolellisesti. Sama koskee vahinkoa, joka on aiheutettu 1
luvun 11 a §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi tehdyllä toimella.

26 luku

Riitojen ratkaiseminen

1 §

Toimivaltaiset tuomioistuimet

Sen estämättä, mitä riita-asian oikeuspaikasta oikeudenkäymiskaaren 10 luvussa säädetään, tämän lain soveltamista koskeva asia voidaan tutkia myös yhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa. Edellä 6 luvun 42 ja 43 §:ssä tarkoitettua lunastusta koskevassa asiassa yhtiön kotipaikan käräjäoikeus on toimivaltainen tuomioistuin.

2 §

Kiireellisenä käsiteltävät asiat

Osakkeenomistajan osakkeiden lunastamista koskeva 6 luvun 42 tai 43 §:ssä tarkoitettu lunastusasia ja maksua tai turvaavaa vakuutta koskeva asia, jota koskeva tuomio 17 luvun 5 §:n, 19 luvun 15 §:n tai 21 luvun 8 §:n mukaan on rekisteröimisen edellytys, on käsiteltävä kiireellisesti.

2 a §

Oikeudenkäyntikuluista tietyissä asioissa

Oikeudenkäymiskaaren 21 luvussa säädetystä poiketen yhtiö vastaa oikeudenkäyntikuluistaan, jos kanne koskee tämän lain 6 luvun 38 tai 39 §:ssä tarkoitetun yhtiökokouksen päätöksen julistamista pätemättömäksi eikä tuomioistuin erityisestä syystä katso kohtuulliseksi määrätä toisin.

LAGFÖRSLAG

Lagförslag på svenska: <http://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM061:00/2017>.

LIITE

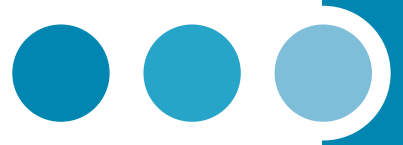
Työryhmän kuulemat asiantuntijat:

Linda Wiksten, Helsingin kaupunki
Auli Heinävä, Tampereen kaupunki
Jukka Kokkinen, Oulun kaupunki
Jouni Mäkräinen, Oulun kaupunki
Simo Tuppurainen, Oulun kaupunki

Sami Vallinkoski, Suomen hypoteekkiyhdistys
Tapani Kaistinen, Nordea
Satu Wennberg, OP-ryhmä
Matti Pehkonen, Danske Bank Oyj (kirjallisesti)

Jouni Alho, Taaleri Pääomarahastot Oy
Tuomas Lindfors, Lapti Group Oy
Miska Eriksson, Fira Oy
Laura Kijärvi, Fira Oy

Arja Lehtonen, Catella Property Oy
Harri Ridell, Newsec Oy
Heidi Falkenbach, Aalto yliopisto
Tuomas Jansson, Vahanen Oy



OIKEUSMINISTERIÖ JUSTITIEMINISTERIET

ISSN 1798-7105 (PDF)
ISBN 978-952-259-692-5 (PDF)

Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto
www.oikeusministerio.fi

Justitieministeriet
PB 25
00023 Statsrådet
www.justitieministeriet.fi



21 § Vantaan kaupungin lausunto lausuntopyyntöön selvityksestä arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista

VD/5820/00.04.03/2018

HP/AK/HPI/AV

Oikeusministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungin lausuntoa selvityksestä arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista. Oikeusministeriössä laadittiin vuonna 2016 arviomuistio lunastuslainsäädännön uudistamistarpeista (Jari Salila: Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet, Oikeusministeriö, Selvityksiä ja ohjeita 33/2016). Yhtenä kysymyksenä arviomuistiossa tarkasteltiin lunastuslain arvonleikkaussäntelyä. Toimenpidearviona arviomuistiossa katsottiin, että arvonleikkaussäntely liittyy kiinteästi korvausten määräämisen perusteisiin, minkä vuoksi sen asema ja tarpeellisuus tulisi arvioida työryhmässä korvausperusteiden uudelleenarvioinnin yhteydessä. Tämän työn tukemiseksi oikeusministeriö on hankkinut liitteenä olevan selvityksen. Lausunto on pyydetty lähettämään Lausuntopalvelu.fi:hin 3.8.2018 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1§ mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille. Lausuntopyynnön aikataulun vuoksi kyseinen lausunto ei ehtinyt kaupunginhallituksen käsittelyyn, joten maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja antoi lausunnon päätöksellään § 48/2018.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä liitteenä oleva lausunto tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin lausunto / Lausuntopyyntö: Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista
- Lausuntopyyntö: Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

lakimies Heino Pitkänen, puh. 043 825 9154, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Asia: VN/882/2018

Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntonne selvityksestä

Vantaan kaupunki ei pidä laadittua selvitystä arvonleikkaussäännösten poistamisesta kattavasti laadittuna eikä sen pohjalta voida arvioida riittävästi muutoksen vaikutuksia. Selvityksen lähtökohtana tuntuu olleen itseisarvollisesti arvonleikkauksen poistaminen, minkä tueksi on sitten pyritty löytämään tätä tavoitetta puoltavia argumentteja. Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisesta tulisi tehdä puolueettomasti ja asianmukaiseen tietoon ja tutkimukseen nojautuen.

Arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutus kunnan toimintaan ja talouteen on pääosin sivuutettu ja vedottu kiireelliseen aikatauluun, aineistojen saatavuuteen ja arvioon, että vaikutus on vähäinen. Samoin on jätetty selvityksen ulkopuolelle arvio vaikutuksista yleiseen kuntatalouteen. Arvonleikkaussäännökset ovat kuitenkin olennainen osa kuntien maapolitiikkaa ja merkittävimmät vaikutukset siitä ovatkin juuri yleiseen kuntatalouteen ja kunnan toimintaan. Arvonleikkaussäännösten merkitystä ei vähennä se tosiseikka, että sitä on sovellettu varsin harvoin. Kuntien maapolitiikassa yleensäkin lunastus on vasta viimeinen keino vapaaehtoisen sopimisen epäonnistuessa. Vapaaehtoista sopimista edistää kuitenkin mahdollisuus myös lunastukseen.

Arvonleikkauksen poistaminen vaikeuttaisi merkittävässä määrin kuntien mahdollisuuksia maankäytön järjestämistä ja heikentäisi kuntataloutta. Kestävän kehityksen edistämiseksi kunnat tarvitsevat vahvemman – ei heikomman – roolin maapolitiikassa päätöksenteossa. Arvonleikkaussäännösten poistaminen ei ole siten perusteltua, koska sen poistamisen välilliset ja välittömät negatiiviset vaikutukset kunnan maankäyttöön ja talouteen ovat merkittäviä.

Selvitys pitää myönteisenä vaikutuksena sitä, arvonleikkaussäännösten poistaminen edistäisi kunnan halukkuutta siirtyä oman maan kaavoituksesta suuremmassa määrin maankäyttösopimuksiin perustuvaan toimintatapaan. Kuntien maapolitiikasta laaditut selvitykset ovat kuitenkin osoittaneet kunnan oman maan kaavoittamisen ensisijaisuuden. Oman maanomistuksen avulla kunnat voivat kehittää yhdyskuntarakennettaan suunnitelmallisesti, ajoittaa tarvittavat palvelut

kustannustehokkaasti ja laatia tarpeelliset kaavat ripeästi. Aktiivisella maapolitiikalla voidaan myös edistää riittävää kilpailua toimitila- ja asuntorakentamisessa.

Mahdollisuus lunastuksen käyttämiseen ja siihen sisältyvään arvonleikkaukseen on myös laajoissa maanhankinnoissa tärkeä osa maanomistajien tasapuolista kohtelua. Jos maanomistajille maksettaisiin maapohjasta sen mukaan, millainen kaavamerkintöä ja rakennusoikeuden määrä kunkin omistamalle maalle kaavoitetaan, johtaisi se merkittävään epätasa-arvoon maanomistajien kesken. Arvonleikkaussäännöstö ehkäisee täten kiinteistökeinottelua ja spekulointia maan tulevasta arvosta.

Selvityksessä ei ole pohdittu muutoksen vaikutuksia siltä osin, että tulisiko asemakaavoitus rinnastaa hankkeeksi, jota koskee lunastuslain 31 §:n 1. momentti. Usein asemakaava on perustellusti hankkeena, jolloin asemakaavan laadinta rinnastuu muihin lain mukaisiin hankkeisiin. Tällöin asemakaavoituksen maan arvoa nostava vaikutus tulisi lunastustilanteessa kokonaan jättää tarkastelematta ilman seitsemän vuoden rajoitusta.

Selvityksessä ei ole käsitelty kansainvälisten esimerkkien kautta niiden vaikutuksia kuntien toimintakykyyn. Ruotsin Kuntaliiton arvion mukaan lunastusmahdollisuuksien huonontaminen on vaikeuttanut kuntien mahdollisuuksiin hankkia raakamaata ja ohjata asuntorakentamista ja siten voimistanut segregatiota.

Vantaan kaupunki haluaa oikaista selvityksen kohtaa 1.2. Tästä kohdasta jää käsitys, että Vantaan kaupunki ei olisi pitänyt arvonleikkaussäännöstöä tarpeellisena. Selvityksessä kirjoitetusta poiketen Vantaan kaupunki on pitänyt ja pitää arvonleikkaussäännöstöä tarpeellisena. Lausunnossaan arviomuistiosta ”Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet” Vantaan kaupunki on ainoastaan kannattanut sitä, että arvonleikkaussäännöstön asema ja tarpeellisuus saatetaan erillisen työryhmän arvioitavaksi. Tällä on tarkoitettu sitä, että säännöstö saattaa kaivata täsmennyksiä.

Vaikutusten arviointiin liittyviä kysymyksiä

Onko selvityksessä kartoitettu riittävän laajasti, minkälaisia vaikutuksia arvonleikkaussääntelyn poistamisesta aiheutuisi?

Ei

Ovatko selvityksessä esitetyt arviot vaikutusten merkittävydestä asianmukaisia edustamanne kunnan näkökulmasta?

Ei

Muuttaisiko arvonleikkaussääntelyn poistaminen edustamanne kunnan harjoittamaa maanhankintapolitiikkaa tai maapolitiikkaa?

Kyllä

Jos vastauksenne edelliseen kysymykseen on kyllä, millaisia muutokset arvionne mukaan olisivat?

Vantaan kaupungin mielestä on ilmeistä, että arvonleikkauksen poistaminen tulisi vaikeuttamaan raakamaan hankintaa. Kuntien aktiivisen maapolitiikan mahdollistamiseksi on olennaista säilyttää mahdollisuus lunastukseen ja arvonleikkaukseen, vaikka säännöksen soveltamisalan piiriin kuuluvien lunastustoimitusten määrä olisikin vähäinen. Vaikka sääntelyn piiriin kuuluvia lunastustoimituksia on vähän, on niiden merkitys monissa yksittäistapauksissa ja varsinkin suurissa hankkeissa hyvinkin merkityksellinen.

Vaikuttaisiko arvonleikkaussääntelyn poistaminen siihen hintatasoon, jolla kunta tähän mennessä voinut hankkia maata yhdyskuntarakentamista varten?

Kyllä

Voidaanko tätä mahdollista vaikutusta arvioida prosentti- tai euromääräisesti?

Muutoksen välilliset vaikutukset kuntatalouteen maan hinnan nousun ja vaikeutuvan vapaaehtoisen maanhankinnan seurauksena olisivat merkittävät. Esitetty muutos tulisi vaikuttamaan myös kunnan vastuulla olevien palvelujen kustannustehokkuuteen. Arvonleikkaussäännösten poistaminen luonnollisesti nostaisi maan hintaa. Luovutettavien tonttien hinnan osuus toimitilojen ja asuntojen hinnoista nousisi siten selvästi.

Vaikuttaisiko arvonleikkaussääntelyn poistaminen arvionne mukaan maanomistajan myyntihalukkuuteen?

Kyllä

Lisäkommenttinne tähän:

Arvonleikkaussäännösten poisto antaa maanomistajalle mahdollisuuden venyttää kauppaa, jotta siitä saisi parhaan mahdollisen hinnan. Spekulatio maan tulevasta arvosta yhdyskuntarakentamisen seurauksena tulisi lisääntymään. Kunnat pyrkivät usein ns. velvollisuuslunastusta välttääkseen vapaaehtoihin kauppoihin kohteista, joissa lunastusvelvollisuus muutoin aktualisoituisi. Vapaaehtoisen kaupankäynnin sijasta jouduttaisiin nyt enenevässä määrin turvautumaan lunastamiseen, mikä ei ole toivottavaa.

Laukka Anni

Vantaan kaupunki / Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala -
Vantaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan
apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

Toivonen Marika

Lähettilä: Oikeusministeriö <noreply@lausuntopalvelu.fi>
Lähetetty: 21. kesäkuuta 2018 14:36
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Lausuntopyyntö: Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista

Arvoisa vastaanottaja,

Oikeusministeriö pyytää lausuntoanne aiheesta:
Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista

Lausunto pyydetään antamaan vastaamalla lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön oheisen linkin kautta.

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=41f2fce6-8e2c-489b-808b-c03de3b45aef&respondentId=7f237d26-fdb6-45a0-b258-6aa3569c62a0>

Lausunnon antaakseen vastaajan tulee rekisteröityä ja kirjautua lausuntopalvelu.fi:hin. Tarkemmat ohjeet palvelun käyttämiseksi löytyvät lausuntopalvelu.fi:n sivulta Ohjeet > Käyttöohjeet. Voit pyytää tukea palvelun käyttöön osoitteesta lausuntopalvelu.om@om.fi.

HUOM! Tämän viestin liitteenä saamanne linkki on organisaatio-/henkilökohtainen, joten ettehan jaa sitä edelleen. Kaikki annetut lausunnot ovat julkisia ja ne julkaistaan lausuntopalvelu.fi:ssä.

Tämä on lausuntopalvelu.fi:n lähettämä automaattiviesti.
Lausuntopalvelu.fi on oikeusministeriön ylläpitämä verkkopalvelu.

Bästa mottagare,

Oikeusministeriö ber om ert utlåtande om:
Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista

Vänligen lämna utlåtandet genom att svara på begäran om utlåtande i tjänsten utlåtande.fi. Utlåtandet kan lämnas via länken nedan.

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=41f2fce6-8e2c-489b-808b-c03de3b45aef&respondentId=7f237d26-fdb6-45a0-b258-6aa3569c62a0>

För att lämna in ett utlåtande ska man registrera sig och logga in i tjänsten utlåtande.fi. Närmare anvisningar om hur tjänsten kan användas finns på utlåtande.fi > Anvisningar > Bruksanvisning. Du kan be om hjälp för att använda tjänsten på adressen lausuntopalvelu.om@om.fi.

OBS! Skicka inte vidare länken som är bifogad till detta meddelande, eftersom länken är person- eller organisationsspecifik. Alla utlåtanden som lämnas in är offentliga och publiceras i tjänsten utlåtande.fi.

Detta är ett automatiskt meddelande från tjänsten utlåtande.fi.
Utlåtande.fi upprätthålls av justitieministeriet.



22 § Selityksen antaminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle lunastuslupa-asiassa

VD/10411/10.00.01.02.00/2014

HP/HPi/AV

Kaupunginvaltuusto on 20.4.2015 § 18 päättänyt hakea ympäristöministeriöltä maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 ja 3 momentin nojalla lupaa saada lunastaa Vantaan kaupungille noin 43,4 hehtaarin suuruinen alue Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras-nimisestä tilasta (92-406-3-245), joka Marja-Vantaan osayleiskaavassa on osoitettu asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen.

Ympäristöministeriö on 18.8.2016 antamallaan päätöksellä Dnro YM1/541/2015 myöntänyt Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastusluvan hakemuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus on 5.9.2016 merkinnyt päätöksen tiedoksi ja päättänyt tyytyä päätökseen.

Yksityishenkilöt ovat tilan omistavien kuolinpesien osakkaina valittaneet ympäristöministeriön 18.8.2016 antamasta päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Vantaan kaupunginhallitus on 23.1.2017 § 27 antanut selityksen asiasta Helsingin hallinto-oikeudelle.

Helsingin hallinto-oikeus on 29.3.2018 päätöksellään 18/0174/5 hylännyt yksityishenkilöiden kuolinpesien osakkaina ministeriön päätöksestä tekemät valitukset ja oikeudenkäyntikuluja koskeneet korvausvaatimukset.

Yksityishenkilöt ovat kuolinpesien osakkaina valittaneet hallinto-oikeuden 29.3.2018 tekemästä päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Korkein hallinto-oikeus on 27.6.2018 saapuneella selityspyynnöllä varannut kaupungille tilaisuuden kirjallisen selityksen antamiseen asiassa. Selityspyynnön liitteenä on valitusten lisäksi ympäristöministeriön asiasta antama lausunto. Selitys on annettava 20.8.2018 mennessä.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -yksikössä on valmisteltu korkeimmalle hallinto-oikeudelle annettava selitys.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle liitteen mukainen selitys.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.



Liitteet:

- korkeimman hallinto-oikeuden selityspyyntö (sisältää henkilötietoja)
- yksityishenkilön valitus kuolinpesien osakkaana (sisältää henkilötietoja)
- yksityishenkilöiden valitus kuolinpesien osakkaina (sisältää henkilötietoja)
- ympäristöministeriön lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle (sisältää henkilötietoja)
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös (sisältää henkilötietoja)
- Vantaan kaupungin selitys (sisältää henkilötietoja)

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 8.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

lakimies Heino Pitkänen, puh. 043 825 9154, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



18/0174/5



Diaarinumerot
11204/16/4110
11224/16/4110
11380/16/4110

Asia

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastuslupaa koskeva valitus

Valittajat

1. Ulla Sarin-Seppänen
2. Tom Pehkonen
3. Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan

Päätös, josta valitetaan

Ympäristöministeriö 18.8.2016 Dnro YM1/541/2015

Ympäristöministeriö on päätöksestä ilmenevin perusteluin myöntänyt Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastusluvan hakemuksen mukaisesti noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras-nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-406-3-245. Vaatimus kulujen korvaamisesta on hylätty lakiin perustumattomana.

Valituksissa esitetyt vaatimukset

1. Ulla Sarin-Seppänen on Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien osakkaana vaatinut, että ympäristöministeriön päätös kumotaan ja Vantaan kaupungin lunastuslupahakemus hylätään. Lisäksi Vantaan kaupunki on velvoitettava korvaamaan asian hoitamisesta aiheutuneet kulut.

Perikunnat tekivät vuonna 2006 SRV Oyj:n kanssa esisopimuksen määräalan myymisestä. Tuossa kauppakirjassa SRV Oyj sitoutui maksamaan perikunnille määräalasta noin 11,2 miljoonaa euroa, joka määräytyi kaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Määräalan arvo oli mainittua summaa olennaisesti suurempi, sillä kaupan osapuolena ollut SRV Yhtiöt ottivat vastatakseen alueen kaavoituskustannuksista ja Vantaan kaupungille rakennusoikeudesta suoritettavista maksuista ja/tai alueen rakennus- ja asumiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvista työsuorituksista. Esisopimus raukesi sopimusehtojen mukaisesti, kun Vantaan kaupunki ilmoitti SRV Yhtiöille, ettei se tulekaan laatimaan alueelle lähitulevaisuudessa osayleiskaavan mukaista ja osayleiskaavan edellyttämää asemakaavaa.

Esisopimus osoittaa riidattomasti lunastusvaatimuksen kohteena olevan määräalan arvon perikunnille.

Perikunnat ovat alusta alkaen suhtautuneet myönteisesti maa-alueittensa käyttöön Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaiseen tarkoitukseen.

Vantaan kaupungin "Maapoliittiset linjaukset" -asiakirjan keskeisenä ajatuksena on harjoittaa kaupungissa sellaista maanhankintaa, kaavoitustointia ja kaavoitetuksi tulleiden rakennuspaikkojen luovuttamista rakentajille, että tämä toimintakokonaisuus kaupungille tuloa ja voittoa tuottamalla tukee ja paikkaa kuntataloutta. Lunastuslupahakemuksessaan kaupunki esittää avoimesti, että sen tärkeimpänä tavoitteena on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Käytännössä tämä tarkoittaa, kun kaupunki ei edellä kuvatun ohjelman mukaan kaavoita yksityisen omistamaa maata, monopoliin tähtäävän aseman luomista. Toiminnan varsinaisen perustan luo pakkolunastus, omaisuuden riistäminen maanomistajalta, minkä jälkeen kaupunki laatii asemakaavan jo yksityiskohtaisesti yleiskaavassa osoitetulle maankäyttötavalle. Tämän jälkeen kaupunki myy rakennuspaikat tarjouskilpailun perusteella tai muutoin markkinahintaan. Tällaisella toiminnalla ei ole mitään yhtymäkohtaa lunastuksen oikeuteen liittyvän perimmäisen tarkoituksen kanssa, joka koskee kohtuuhintaisen maan saamista asuntotuotantoa varten. Kysymys on kaupungin kaupallisessa tarkoituksessa harjoittamasta liiketoiminnasta.

Vantaan kaupungin esittämä selvitys rakentamiseen käytettävissä olevista pientalojen rakennuspaikoista ei ole sellainen selvitys, jonka avulla voitaisiin todeta tarpeen olemassaolo maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin tai lunastuslain 4 §:n 1 momentin tarkoittamassa merkityksessä. Myöskään valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen asuntotuotantoa koskevan aiesopimuksen velvoitteet eivät edellytä, että sopimuksen täyttämistä varten tarvittavat maa-alueet olisivat kaupungin omistuksessa.

Määräalan oikeaa hintaa koskevaa kysymystä ei voida sivuuttaa. Kohteen arvoa koskeva erimielisyys, kun kohteen arvo on nyt tullut luotettavasti selvitettyä, selittää lunastusmenettelyyn turvautumisen syyn.

Kun kaupunki haluaa maksaa vain murto-osan määräalan oikeasta hinnasta ja tiedossa on, millä ehdoilla ja hinnoilla kaupunki tulee luovuttamaan rakennuspaikat edelleen, saadaan selitys sille, miksi ja missä tarkoituksessa kaupunki pyrkii käyttämään pakkolunastuslainsäädäntöä hyväkseen. Pakko-ostoa koskevaa säännöstöä ei tule käyttää tällaisen tarkoituksen ja tavoitteen toteuttamiseksi. Valituksessa on esitetty oikeuskirjallisuuteen viitaten, että lunastusta ei saa panna toimeen ainoastaan rahallisen hyödyn saamiseksi.

Lunastuslain 4 §:n 1 momentissa säädetyn täytäntöönpanoa koskevan rajoituksen sivuuttaminen siten, kuin ministeriö on tehnyt, jättää avoimeksi, mikä on se tarkoitus, joka jää saavuttamatta, jos lunastusta ei panna toimeen. Vantaan kaupungilla ei esittämillään perusteilla voida katsoa olevan lunastuslainsäädännössä tarkoitettua tarvetta saada maata omistukseensa. Siten tarkoitukseksi, joka jäisi saavuttamatta, jos lunastusta ei pantaisi toimeen, jää maanomistajan kustannuksella tapahtuva kaupungin varainhankinta.

Ministeriön päätöksessä viitattu ratkaisu KHO 2006:84 perustuu virheelliseen näkemykseen lunastuslain suhteesta muuhun lainsäädäntöön.

Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen pakkolunastusta koskevat ratkaisut tuovat selkeästi ja riidattomasti esiin sen, kuinka lunastusta koskevia säännöksiä

on alettu soveltaa aivan muiden tavoitteiden saavuttamiseksi, kuin mihin tarkoitukseen säännökset on annettu.

Luottamus valituksenalaisen päätöksen esitelleen ympäristöministeriön virkamiehen Jyrki Hurmerannan puolueettomuuteen on vaarantunut, koska Hurmeranta on osallistunut Kuntaliiton julkaisun ”Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille” valmisteluun. Kyseisessä julkaisussa tuodaan esiin, että kunta voi turvautua tulonhankkimistarkoituksessa esimerkiksi maankäyttösopimusten asemasta pakkolunastukseen. Hurmerannan sitoutuminen kyseiseen julkaisuun ilmenee ministeriön päätöksestä.

Vaikka lunastus perustuu erityislakiin eli maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ään, on siinä noudatettava lunastuslain yleisiä periaatteita ja oppeja. Tämä on todettu myös korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuissa. Pakko-ottoon ei saa ryhtyä tulonhankintatarkoituksessa. Yleisen tarpeen vaatimus ei täyty eikä pakko-oton käyttämiselle näin ollen ole oikeudellisia edellytyksiä. Tonttien väitetty niukkuus perustuu Vantaan kaupungin omaan tahtoon.

Kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajalle asian hoitamisesta aiheutuneet kulut. Kyse on tyypillisestä riita-asiasta. Riita-asian perusluonnetta ei muuta se, että lunastusasia on käsitelty hallintoasiana.

2. Tom Pehkonen, Saraksen tilan käyttöoikeuden haltija, on vaatinut, että lunastuslupapäätös kumotaan.

Ministeriön päätös on virheellinen, lakiin perustumaton ja poliittinen. Maatalouselinkeinon keskeisenä edellytyksenä olevan maanomistuksen pysyvyyden kannalta kyse on haitallisesta ennakkotapauksesta.

Päätöksen perusteluissa on jätetty mainitsematta faktoja, jotka eivät puolla päätöstä. Lakia on tulkittu virheellisesti. Kaupungin tekemä tarjous oli hyvin alimitoitettu. Jos tällaisin perustein myönnetään lunastuslupa, se johtaa käytännössä siihen, että kaupunki voi jatkossa tehdä haluamastaan toisen omistamasta maasta alimitoitettun tarjouksen ja saada tavoitteena olevan lunastusluvan. Kaupungin tavoitteena ei alun alkaenkaan ole ollut markkinahintainen vapaaehtoinen kauppa vaan lunastusluvan hankkiminen.

Välttämättömien investointien vuoksia maatalous tarvitsee ennakoitavissa olevan toimintaympäristön. Jos varmuutta toiminnan jatkumisesta ei ole, toiminnan kehittäminen on mahdotonta.

3. Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan ovat Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien osakkaina vaatineet, että lunastuslupapäätös kumotaan. Päätöksen täytäntöönpano on kiellettävä. Vantaan kaupunki ja ympäristöministeriö on velvoitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa.

Päätös on lainvastainen ja perustuu riittämättömään selvitykseen ja virheelliseen laintulkintaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa säädetyt edellytykset eivät täyty, koska aluetta ei tarvita kaupungille kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Asiassa ei ole näytetty, että yleinen tarve vaatisi kohteen lunastamista. Vantaan kaupungilla ei ole oman ilmoituksen mukaan kohteen asemakaavoitusai-kataulua. Kaupunki pitää Kivistön kaupunginosan pohjoisosaa yhtenä laaje-nemissuuntana, mikä ei riitä lunastuslupaharkinnan perusteeksi. Yleinen tarve ei merkitse sitä, että kaupungin tulisi hallita rakentamista ja tonttimarkkinoita. Kaupunki omistaa noin kolmasosan hallinnoimastaan alueesta ja sillä on edel-leen merkittävää asuntorakentamisen varantoa. Yleisen tarpeen määrittely sil-läedellytyksellä, että luovutettavat asemakaavoitetut erillispientalotontit ovat kaupungin omistuksessa, ei vastaa lunastuslain mukaista yleisen tarpeen käsi-tettä.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 204/2015 tarkoituksena oli kilpailun lisääminen, ei kunnan maanomistuksen kasvattaminen. Ympäristöministeriö ei ole perustellut, miksi Vantaan kaupungin tulisi saada kohteen omistusoikeus.

Yleisen tarpeen määrittelyssä tulisi ottaa huomioon yleiset oikeudelliset peri-aatteet ja lainsäädännön luomat vaihtoehtoiset mahdollisuudet tavoitteiden to-teuttamiseksi. Käsitettä on yleisten tulkintasääntöjen mukaisesti tulkittava sup-peasti.

Kaupungin on tarkoitus myydä alueelle myöhemmin asemakaavoitettavia tont-teja. Näin ollen osa kohteesta ei tule julkiseen käyttöön. Ministeriön päätös ei tämänkään takia täytä yleisen tarpeen edellytystä. Valituksessa on viitattu kor-keimman oikeuden oikeuskäytäntöön ja lunastuslain soveltamiskäytäntöä kos-kevaan kritiikkiin.

Pakkolunastus on ihmisoikeuksia rajoittava toimi ja edellyttää yksityiskohtai-sia laillisia perusteita. Ministeriön päätöksessä käsitellään puutteellisesta pe-rustuslain antamaa omaisuuden suojaa. Päätöksessä ei ole otettu huomioon, että lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla ta-valla. Omistajat ovat aiemmin tehneet SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa esisopimuk-sen. Lisäksi he ovat neuvotelleet vapaaehtoisesta kiinteistökaupasta Vantaan kaupungin kanssa. Neuvotteluiden todellinen luonne on kyseenalainen, sillä kaupungin esittämät ehdot olivat kohtuuttomia. Kaupunki ei ole käynyt todel-lisia kaupallisia neuvotteluja ratkaisun saamiseksi ja on sivuuttanut kokonaan mahdollisuuden maankäyttösopimuksen tekemiseen. Lunastuslain 4 §:n 1 mo-mentin mukainen vaihtoehtotarkastelu ei ole toteutunut.

Tulojen hankkimista kunnalle ei voida pitää lunastuslain edellyttämän perus-teena lunastusluvalle.

Pakkolunastus on äärimmäinen toimenpide, joka voidaan toteuttaa vain poik-keuksellisissa olosuhteissa. Ministeriön päätös loukkaa perustuslain, Euroopan ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjan ja Euroopan unionin perusoikeuskirjan valittajille antamaa omaisuuden suojaa ja on hallinto-oikeudellisten suhteelli-suus- ja tarkoitussidonnaisuusperiaatteiden vastainen.

Koska ministeriön päätös on lainvastainen, olisi kohtuutonta, jos valittajat jou-tuisivat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Asian käsittely ja selvittäminen

Ympäristöministeriö on antanut lausunnon.

Vantaan kaupunki on antanut selityksen.

Ulla Sarin-Seppänen on antanut vastaselityksen. Valittaja on vaatinut, että Vantaan kaupunki velvoitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulut ympäristöministeriössä ja hallinto-oikeudessa yhteensä 25 000 eurolla.

Tom Pehkoselle on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselitystä ei ole annettu.

Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan ovat vastaselityksessään esittäneet muun ohella, että lunastuslupan myöntäminen edellyttää lunastuslain mukaan intressivertailua ja ministeriön päätös on tältä osin lainvastainen. Asiassa tulee ottaa huomioon perusoikeusmyönteinen laintulkinta.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki Tom Pehkosen valitusta.

Hallinto-oikeus hylkää Sarin-Seppäsen sekä Grahamin ja Sullivanin valitukset.

Hallinto-oikeus hylkää Sarin-Seppäsen valituksessa esitetyn vaatimuksen asian hoitamisesta ympäristöministeriössä aiheutuneiden kulujen korvaamisesta sekä Sarin-Seppäsen ja Grahamin ja Sullivanin valituksissa esitetyt oikeudenkäyntikulujen korvaamista hallinto-oikeudessa koskevat vaatimukset.

Hallinto-oikeus hylkää Grahamin ja Sullivanin valituksessa esitetyn päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen.

Perustelut

Tutkimatta jätetyiltä osin

Tom Pehkonen on vuokrannut alueen, jota koskevasta lunastusluvasta asiassa on kyse. Pehkonen harjoittaa alueella maanviljelyä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa tai lunastuslaissa ei ole säädetty erikseen siitä, kenellä on valitusoikeus lunastuslupaa koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus määräytyy näin ollen hallintolainkäyttölain 6 §:n 1 momentin perusteella. Kyseisen lainkohdan mukaan päätöksestä saa valittaa se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Valituksenalaista päätöstä ei ole kohdistettu Pehkoseen. Päätöksen ei voida katsoa vaikuttavan välittömästi Pehkosen oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun, koska maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastuslupaa koskevalla päätök-

sellä ei sinänsä ratkaista alueen maankäyttöä tai alueeseen kohdistuvan vuokrasopimuksen jatkumista. Pehkosen valitus on siten valitusoikeuden puuttumisen vuoksi jätettävä tutkimatta.

Tutkituilta osin

Esteellisyysväite

Sarin-Seppäsen lausunnossa ympäristöministeriölle ja valituksessa hallinto-oikeudelle on esitetty esteellisyysväite, joka on kohdistunut ympäristöministeriön päätöksen esittelijään, hallitusneuvos Jyrki Hurmerantaan. Sarin-Seppäsen mukaan luottamus Hurmerannan puolueettomuuteen on vaarantunut siitä syystä, että hän on ministeriön edustajana osallistunut Kuntaliiton julkaisun ”Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille” valmisteluun.

Ympäristöministeriö on päätöksellään todennut, että asiassa ei ole ilmennyt perustetta katsoa, että luottamus ministeriön päätöksen esitelleen virkamiehen puolueettomuuteen olisi hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettulla tavalla erityisestä syystä vaarantunut sen vuoksi, että hän on ministeriön edustajana osallistunut mainitun Kuntaliiton julkaisun valmisteluun. Kyseisessä julkaisussa on vertailtu kunnan maanhankinnan ja maankäyttösopimusten käyttämisen vaikutuksia kunnan talouteen. Käytännön esimerkkeinä on tarkasteltu Tampereen, Järvenpään sekä Siilinjärven maankäyttöhankkeita. Kyse on Kuntaliiton julkaisusta, joka on laadittu yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa. Julkaisusta ei selviä, miten ministeriö on osallistunut julkaisun valmisteluun ja kuka ministeriötä on tässä työssä mahdollisesti edustanut.

Hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan virkamies on esteellinen, jos luottamus hänen puolueettomuuteensa (muusta kuin momentin 1—6 kohdissa luetellusta) erityisestä syystä vaarantuu.

Hallinto-oikeus katsoo, että asiassa ei ole tullut esiin sellaisia seikkoja, joiden perusteella voitaisiin objektiivisesti arvioiden katsoa, että Hurmeranta on ollut hallintolaissa tarkoitettulla tavalla esteellinen osallistumaan asian käsittelyyn ympäristöministeriössä eikä valituksenalaista päätöstä ole syytä muuttaa.

Lunastusluvan myöntäminen

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 a §:n mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

Mainitun lain 20 §:n mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

Mainitun lain 99 §:n 1 momentin mukaan asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

Saman pykälän 3 momentin mukaan asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita.

Mainitun lain 103 §:n mukaan, jollei siitä, mitä muualla tässä laissa säädetään, muuta johdu, tämän lain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa taikka tässä laissa tarkoitettuun luovutukseen tai maankäytön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrittäessä on noudatettava kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia, jäljempänä lunastuslaki.

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki) 4 §:n 1 momentin mukaan lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Saman pykälän 3 momentin mukaan erityisistä lunastusperusteista on voimassa, mitä erikseen on säädetty.

Suomen perustuslain 15 §:n 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Saman pykälän 2 momentin mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla.

Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artiklan 1 momentin mukaan jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti.

Saman artiklan 2 momentin mukaan edellä olevat määräykset eivät kuitenkaan saa millään tavoin heikentää valtioiden oikeutta saattaa voimaan lakeja, jotka ne katsovat välttämättömiksi omaisuuden käytön valvomiseksi yleisen edun nimissä tai taatakseen verojen tai muiden maksujen tai sakkojen maksamisen.

Euroopan unionin perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohdan mukaan jokaisella on oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää, luovuttaa ja testamentata sitä. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan muutoin kuin yleisen edun sitä vaatiessa laissa säädetyissä tapauksissa ja laissa säädetyjen ehtojen mukaisesti ja siten, että hänelle suoritetaan kohtuullisessa ajassa oikeudenmukainen korvaus omaisuuden menetyksestä. Omaisuuden käyttöä voidaan säännellä lailla siinä määrin kuin se on yleisen edun mukaan välttämätöntä.

Maankäyttö- ja rakennuslain lunastusta koskeva sääntelyn tausta

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) säätämistä koskevan hallituksen esityksen (Hallituksen esitys Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi, HE 101/1998 vp) yleisperusteluissa (kohta 3.2 Keskeiset ehdotukset) on lausuttu, että maan lunastamista koskevat säännökset säilyvät lakiehdotuksessa sisällöllisesti pääasiassa entisellään. Rakennuslain monimutkaisia ja yksityiskohtaisia lunastusperusteita yksinkertaistetaan ja säännöksiä yhdistetään.

Perustuslakivaliokunta esitti mainittua hallituksen esitystä koskevassa lausunnossaan (PeVL 38/1998 vp) muun ohella seuraavaa: ”Valiokunta huomauttaa yleisesti siitä, että lain lunastussäännöksissä (99 ja 100 §) ei ole aivan asianmukaista pelkästään toistaa perustuslaissa säädettyä yleisen tarpeen edellytystä ja näin ikään kuin jättää perustuslain tulkinta tältä osin viranomaisharkinnan varaan. Kyseinen perustuslain edellytys tulisi pyrkiä konkretisoimaan aineellisin säännöksin laissa.”

Ympäristövaliokunta vastasi omassa mietinnössään (YmVM 6/1998 vp) perustuslakivaliokunnan lausunnossa esitettyyn seuraavasti: ”Ympäristövaliokunnan käsityksen mukaan yleisen tarpeen edellytyksen tarkempi määrittely lakiehdotuksen 99 ja 100 §:ssä ei ole välttämätöntä. Yleisen tarpeen sisältöä konkretisoivat osaltaan ko. säännöksissä lunastusluvan myöntämisen muut edellytykset (alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten taikka lunastaminen on tarpeen asemakaavan toteuttamisen kannalta). Valiokunta viittaa hallituksen esityksen perusteluihin (s. 91), joiden mukaan lupaedellytysten harkintaperusteina olisivat nykyisen käytännön mukaisesti esimerkiksi selvitys kunnan rakennus- ja raakamaatilanteesta sekä maan kysynnästä ja tarjonnasta eri käyttötarkoituksiin. Ympäristövaliokunta huomauttaa lisäksi, että vastaava lunastusluvan myöntämisedellytys on kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetty yleispiirteisemmin. Lunastuslain 4 §:n mukaan lunastusluvan ainoa myöntämisedellytys on ”kun yleinen tarve sitä vaatii”.

Lunastuksen kohteesta saatu selvitys

Ympäristöministeriö on valituksenalaisella päätöksellään myöntänyt Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastusluvan noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määrään Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras-nimisestä tilasta.

Lunastettava alue on 9.7.2008 voimaan tullessa Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu noin 25,2 hehtaarin osalta pientaloalueeksi (A4), noin 8,3 hehtaarin osalta suojaviheralueeksi (EV), noin 3,3 hehtaarin osalta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), noin 2,9 hehtaarin osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 3,7 hehtaarin osalta tieliikenteen alueeksi (L).

Vantaan kaupungin esittämän selvityksen mukaan alue sijaitsee Luoteis-Vantaalla Hämeenlinnanväylän varrella, välittömästi rakenteilla olevien Kivistön keskusta-alueen ja Keimolanmäen pohjoispuolella. Etäisyyttä rakenteilla oleviin kaupunginosaan ja Kivistön asemaan on noin 1–2 km. Alueen eteläosa

rajautuu asemakaavoitettuun pientalovaltaiseen alueeseen. Vantaan kaupungin yhdyskuntarakenteen luontevana kasvusuuntana alueen käyttötarvetta lisäävät suunnitellut Hämeenlinnanväylien uudet liittymät, Klaukkalan suunnan rata asemavarauksineen, yleiskaavassa osoitettu Kehä IV:n linjaus ja sen mahdollinen jatke länteen sekä Klaukkalan ohikulkutie ja sen mahdollinen jatke itään.

Alue on tällä hetkellä viljeltyä peltoa ja metsää. Viljeltyt alueet on vuokrattu ulkopuoliselle maanviljelijälle (Tom Pehkonen).

Vantaan kaupunki on hakemuksessaan ilmoittanut, että alueen omistajien kanssa on vuosina 2013 ja 2014 käyty useaan otteeseen neuvotteluja alueen myymisestä Vantaan kaupungille. Hintakäsityseron vuoksi neuvotteluissa ei ole päästy vapaaehtoisin keinoin sellaiseen ratkaisuun, jossa alue olisi saatu hankittua kaupungille.

Oikeudellinen arviointi

Asiassa on Ulla Sarin-Seppäsen sekä Birgit Grahamin ja Marie-Charlotte Sullivanin valituksista arvioitavana se, onko lunastusluvan myöntämiseen ollut laissa säädetty edellytykset. Grahamin ja Sullivanin valituksessa on lisäksi esitetty, että ympäristöministeriön päätös perustuu riittämättömään selvitykseen ja virheelliseen laintulkintaan.

Kun otetaan huomioon Vantaan kaupungin hakemuksessa esitetty selvitys lunastuksen kohteesta, ministeriön päätös ei ole lainvastainen sillä perusteella, että se perustuisi riittämättömään selvitykseen.

Kunnalle kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaisesti maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Maankäyttö- ja rakennuslailla ja siihen myöhemmin tehdyllä lain muutoksella (222/2003) on lisätty kuntien käytettävissä olevia keinoja niiden maapolitiikan harjoittamisessa. Sääntelyllä ei ole rajoitettu kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan. Tämä käy ilmi korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännöstä, muun ohella ratkaisusta KHO 2006:84. Maankäyttö- ja rakennuslain 204/2015 muutoksella on hallituksen esityksen 334/2014 (s.1, s. 11 ja § 20 s. 15 koskevat yksityiskohtaiset perustelut) mukaan sisällytetty maankäyttö- ja rakennuslakiin kunnan harjoittaman maapolitiikan yleiskuvaus sekä kirjattu kunnan tehtäviin jo nykyisin kuulunut maapolitiikan harjoittaminen julki lausutusti. Hallituksen esityksessä on korostettu maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen välineenä ja tavoitteena on lisätä riittävää ja monipuolista tonttitarjontaa toimivan kilpailun edistämiseksi erityisesti kaupan toimialalla ja asuntorakentamisessa. Hallituksen esityksessä on nimenomaisesti todettu, ettei esityksellä puututa kuntien harkintavaltaan maapolitiikan keinovalikoiman käytössä.

Kysymyksessä olevat alueet on maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa edellytetyllä tavalla osoitettu yleiskaavassa liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Mainitun lainkohdan mukaan asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita. Vantaan kaupunki on hakemuksessaan esittänyt selvitystä muun ohella kysei-

sen alueen yleiskaavoituksesta, yhdyskuntarakenteen kehityksestä, alueen sijainnista olemassa olevaan yhdyskuntarakentamiseen nähden sekä kaupungin rakennus- ja raakamaatilanteesta. Edellä mainitut selvitykset huomioon ottaen hallinto-oikeus toteaa, että aluetta tarvitaan Vantaan kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Lunastuslupa on myönnetty lunastuslain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun erityisen lunastusperusteen sisältävän maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain esitöissä (YmVM 6/1998 vp) on edellä kuvatulla tavalla katsottu, että 99 §:ssä säädetty lunastuslupan myöntämisen edellytykset konkretisoivat yleisen tarpeen käsitettä. Näin ollen on katsottava, että 99 §:n 3 momentissa säädettyjen edellytysten täyttyessä voidaan lunastuksen katsoa olevan yleisen tarpeen vaatimaa. Suomen perustuslain 15 §:n 2 momentissa tarkoitettu yleinen tarve ilmenee niistä aluevarauksista, jotka alueelle on kaupungin maankäytön suunnitelmien perusteella yleiskaavassa osoitettu. Edellä sanotun perusteella hallinto-oikeus toteaa, että ympäristöministeriön päätös ei ole lainvastainen sillä perusteella, ettei yleisen tarpeen vaatimus täyty, tai ettei yleistä tarvetta ole ympäristöministeriön päätöksessä erikseen perusteltu.

Kun otetaan huomioon, että maanhankinta ja tonttien luovutus kuuluvat osana maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:ssä tarkoitettuun kunnan toimivaltaan kuuluvaa maapolitiikan harjoittamiseen, ei sillä seikalla, että kaupunki voi myöhemmin saada tuloja myymällä alueelta kaavoitettuja tontteja, ole vaikutusta maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin mukaisten edellytysten olemassaolon arvioimiseen.

Asiassa on esitetty selvitystä siitä, että alueen hankkimisesta kaupungille vapaaehtoisin kaupun ei ole päästy sopimukseen. Kuten edellä on todettu, lailla ei ole rajoitettu kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä. Se Sarin-Seppäsen sekä Grahamin ja Sullivanin valituksissa esitetty perustelu, jonka mukaan kaupungin olisi tullut käyttää lunastuksen sijasta muita maapoliittisia keinoja kuten maankäyttösopimusta tai vapaaehtoista kauppaa, ei lunastuslain 4 §:n 1 momentin toisesta virkkeestä ilmenevästä lunastusoikeudellisesta periaatteesta huolimatta ole ollut esteenä lunastuslupan myöntämiselle.

Kun otetaan huomioon, että korvausten määrääminen tapahtuu lunastuslupan myöntämisen jälkeen toimitettavassa lunastusmenettelyssä, kaupungin ja maanomistajien erilainen käsitys lunastuksen kohteena olevan alueen arvosta ei ole ollut esteenä lunastushakemuksen käsittelylle. Intressivertailu ja haitan arviointi ei ole tarpeen, koska asiassa ei ole esitetty olevan haittana muuta kuin taloudellista arviointia koskeva hintaerimielisyys. Lunastuksen perusteista esitetty selvitys huomioon ottaen ympäristöministeriön päätös ei ole hallintolain 6 §:ssä säädettyjen hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen myöskään sillä Grahamin ja Sullivanin valituksessa esitetyllä perusteella, että ministeriö olisi toiminut suhteellisuus- ja tarkoitussidonnaisuusperiaatteiden vastaisesti.

Nyt kyseessä olevassa asiassa lunastuslupan myöntämiselle on edellä kuvatulla tavalla ollut laissa säädetty edellytykset ja valitukset on näin ollen hylättävä. Suomen perustuslaki ja velvollisuus perusoikeusmyönteisen tulkintaan,

Euroopan ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirja, Euroopan unionin perusoikeuskirja tai Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntö eivät anna aihetta arvioida asiaa oikeudellisesti toisin.

Täytäntöönpanon kieltämistä koskeva vaatimus

Lunastuslain 88 §:n mukaan valitus lunastuslupan sisältävästä päätöksestä ei estä lunastuksen toimeenpanoa. Saman lain 50 §:n 2 momentissa on kuitenkin säädetty, että lunastustoimituksen loppukokousta, jossa julistetaan lunastuspäätös, ei saa pitää ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman. Lunastuslain 81 §:n 1 momentin mukaan hakija vastaa lunastustoimituksen kustannuksista.

Edellä sanotun perusteella lunastuksen toimeenpanon aloittaminen ei loukkaa maanomistajan oikeuksia. Näin ollen hallinto-oikeus hylkää täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen.

Kulujen korvaamista koskevat vaatimukset

Ulla Sarin-Seppänen on vaatinut, että Vantaan kaupunki velvoitetaan korvaamaan hänelle asian käsittelystä ympäristöministeriössä aiheutuneet kulut. Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä tarkoitettua lunastuslupaa koskeva hake-
mus käsitellään ympäristöministeriössä hallintoasiana. Hallintolain 64 §:n 1 momentin mukaan hallintoasiassa kukin vastaa omista kuluistaan. Asian käsittelystä ympäristöministeriössä aiheutuneiden kulujen korvaamista koskeva vaatimus on näin ollen tullut hylätä

Oikeudenkäynnin ei ole katsottava johtuneen viranomaisen virheestä. Asian lopputulos huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että Sarin-Seppänen sekä Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan joutuvat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Vaatimukset oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hallinto-oikeudessa on näin ollen hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Hallintolainkäyttölain 51 § 2 mom sekä 74 § 1 ja 2 mom

Muutoksenhaku

Hallintolainkäyttölain 9 §:n mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (hallintovalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Markku Setälä, Jaana Moilanen (t) ja Liisa Selvenius-Hurme.



Esittelijäjäsen

Liisa Selvenius-Hurme

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

Ulla Sarin-Seppänen saantitodistuksin
[REDACTED]Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessaTom Pehkonen saantitodistuksin
[REDACTED]Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessaBirgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan saantitodistuksin
Asianajaja Harriet Rydberg
Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy
Keskuskatu 8
00100 HELSINKI
Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Ympäristöministeriö
PL 35
00023 VALTIONEUVOSTOVantaan kaupunki
Asematie 7
01300 VANTAA**Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot**Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 500520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
helsinki.hao@oikeus.fi
hehao.fi

Jäliennöksen oikeaksi todistaa:

[REDACTED]
Tuja Hämäläinen
lainkäyttösihteeri

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Milloin kysymyksessä on sijaistiedoksianto, päätös katsotaan tiedoksi saaduksi, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä tiedoksianto- tai saantitodistuksen osoittamasta päivästä. Virkakirjeen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa **viranomaiselle, joka on mainittu päätöksen kohdassa Muutoksenhaku**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:	Käyntiosoite:
PL 180	Fabianinkatu 15
00131 HELSINKI	Helsinki

Faksi: 029 56 40382
Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Hallintovalitus 01.16

BESVÄRSANVISNING

I förvaltningsdomstolens beslut får ändring sökas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen**.

Besvärstiden

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfåendet av förvaltningsdomstolens beslut**, sagda dag inte medräknad. Dagen för delfåendet framgår av delgivnings- eller mottagningsbeviset. Då fråga är om mellanhandsdelgivning anses delgivningen, såvida annat inte visas, ha ägt rum den tredje dagen efter den dag delgivnings- eller mottagningsbeviset utvisar. Tjänstebrev anses ha kommit till myndighets kännedom den dag brevet anlände.

Inlämnande av besvärsskriften

Besvärsskriften skall inom besvärstiden tillställas **den myndighet som anges i beslutet i avsnittet Sökande av ändring**. Besvärshandlingarna skall vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

Besvärsskriftens innehåll och undertecknande

I besvärsskriften skall uppges

- ändringssökandens namn och hemkommun
- den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden
- det beslut i vilket ändring söks
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- de grunder på vilka ändring yrkas.

Besvärsskriften skall egenhändigt undertecknas av ändringssökanden, hans lagliga företrädare eller ombud. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, skall i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

Besvärsskriftens bilagor

Till besvärsskriften skall fogas

- förvaltningsdomstolens beslut i original eller kopia
- intyg över vilken dag beslutet har delgivits eller annan utredning över när besvärstiden har börjat
- de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Ett ombud skall, om han inte är en advokat, ett offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd, foga en fullmakt till besvärsskriften.

Högsta förvaltningsdomstolens adress

Postadress:	Gatuadress:
PB 180	Fabiansgatan 15
00131 HELSINGFORS	Helsingfors
Fax: 029 56 40382	
E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi	

Förvaltningsbesvär 01.16

Korkeimmalle hallinto-oikeudelle

Viite: Korkeimman hallinto-oikeuden lähete 26.6.2018 / 2068/1/18 ja 2115/1/18

Asia: Selitys Helsingin hallinto-oikeuden 29.3.2018 nro 18/0174/5 antamaan päätökseen ympäristöministeriön 18.8.2016 antamasta lunastusluvasta tehdyistä valituksista.

Vantaan kaupunginhallitus esittää selityksensä seuraavaa:

Kaupunginhallitus toteaa, että Vantaan kaupunki on hakenut lunastuslupaa maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 ja 3 momenttien nojalla. Kaupunki on hakemuksessaan esittänyt lain edellyttämät perusteet lunastuksen käyttämiselle. Ympäristöministeriö on katsonut, että edellytykset lunastusluvan myöntämiselle ovat olemassa ja myöntänyt luvan.

Helsingin hallinto-oikeus on 29.3.2018 päätöksellään 18/0174/5 hylännyt Birgit Grahamin, Marie-Charlotte Sullivanin ja Ulla Sarin-Seppäsen, Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesän ja Kurt Erik Sarinin kuolinpesän osakkaina ministeriön päätöksestä tekemät valitukset ja oikeudenkäyntikuluja koskeneet korvausvaatimukset.

Kaupunginhallitus toteaa, ettei Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyissä valituksissa ole tuotu esille mitään sellaista, minkä vuoksi ympäristöministeriön päätös tai Helsingin hallinto-oikeuden asiasta antama päätös tulisi kumota. Ympäristöministeriö on antanut Helsingin hallinto-oikeuden antamasta päätöksestä tehdyistä valituksista lausunnon. Kaupunginhallitus toteaa, ettei sillä ole lisättävää ympäristöministeriön lausunnossaan esittämään.

Kaupunginhallitus viittaa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä ja ympäristöministeriön lausunnossa esitettyyn ja esittää, että valitukset hylätään aiheettomina.

Oikeudenkäyntivaatimusten osalta kaupunginhallitus toteaa, ettei oikeudenkäynti ole aiheutunut kaupungin virheestä, joten vaatimukset on hallintolainkäyttölain 75 §:n nojalla hylättävä.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



Vantaan kaupunki
Asematie 7
01300 Vantaa

Päiväys
26.6.2018

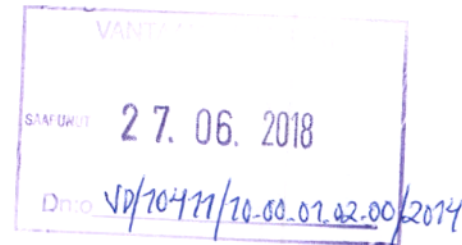
Diaarinumero
2068/1/18 ja 2115/1/18

Muutoksenhaunainen päätös:

Helsingin hallinto-oikeus 29.3.2018 nro 18/0174/5

Muutoksenhakijat korkeimmassa hallinto-oikeudessa:

Kurt Erik Sarinin kuolinpesä
Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesä
Birgit Graham
Marie-Charlotte Sullivan
Ulla Sarin-Seppänen



SELITYSPYYNTÖ

Korkein hallinto-oikeus lähettää oheiset valitukset ja ympäristöministeriön 7.6.2018 antaman lausunnon selityksen antamista varten. *Kopioita ei tarvitse palauttaa.*

Selitys ja sen liitteet on toimitettava tänne **20.8.2018** mennessä. **Selityksen viitteeksi on merkittävä tämän kirjeen päivämäärä ja diaarinumero.**

Asiassa aiemmin kertynyt aineisto on korkeimman hallinto-oikeuden käytettävissä.

Selitys pyydetään toimittamaan myös sähköpostin liitetiedostona osoitteeseen korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi tai valtioneuvoston suojatun sähköpostipalvelun kautta: <https://turvaposti.om.fi/>. Käytettävyyden vuoksi liitetiedosto pyydetään toimittamaan ensisijaisesti docx-, doc-, odt- tai rtf-tiedostomuodossa tai pdf-tiedostona.

[Redacted]
Katja Peltola
Notaarin sijainen
029 5640350 (Anne Sahlman)
029 5640 200 (vaihde)

Korkeimman hallinto-oikeuden henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla www.kho.fi
Uppgifter gällande behandlingen av personuppgifter och dataskydd i högsta förvaltningsdomstolen finns tillgängliga på www.hfd.fi

Korkein hallinto-oikeus
Högsta förvaltningsdomstolen

Fabianinkatu 15 (PL 180) 00131 Helsinki
Fabiansgatan 15 (PB 180) 00131 Helsingfors

Puh. / Tel. 029 564 0200
korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
www.kho.fi / www.hfd.fi

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

30.4.18
- 4.4.18 (st)
26
3.5.18 (s-posti)
29 pv,



1

KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

Korkein hallinto-oikeus

Saapunut 03.05.2018

Liitteitä 3 No 2068/1/18

4110 s-posti

VALITUS HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖKSESTÄ 18/0174/5 (Diaarinumerot 11204/16/4110, 11224/16/4110 ja 11380/16/4110)

ASIA: Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastuslupaa koskeva valitus

PÄÄTÖS, JOSTA VALITETAAN

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 29.3.2018 hylännyt valittajien ympäristöministeriön 18.8.2016 tekemästä päätöksestä Dnro YM1/541/2015 tekemän valituksen. Ympäristöministeriö oli myöntänyt Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastuslupan hakemuksen mukaisesti noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras -nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-406-3-45.

VALITTAJAT

Birgit Graham (Pohjois-Amerikan Yhdysvallat, New Jersey) ja Marie-Charlotte Sullivan (Pohjois-Amerikan Yhdysvallat, New York)
Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien osakkaina
(jäljempänä Valittajat)

VALITTAJIEN ASIAMIET / PROSESSIOSOITE

Asianajaja Harriet Rydberg, Helsinki
Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy
Eteläesplanadi 18
PL 1077
00101 Helsinki

puh. [REDACTED]
 telefax [REDACTED]
 sähköposti [REDACTED]

Helsingin hallinto-oikeuden päätös on annettu Valittajille tiedoksi 4.4.2018. Haemme muutosta Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen ja vaadimme seuraavaa:

Vaatimukset

1. Vaadimme, että korkein hallinto-oikeus kumoaa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen 18/0174/5(Diaarinumerot 11204/16/4110, 11224/16/4110, 11380/16/4110)) maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta lunastusluvasta Vantaan kaupungille koskien noin 43,4 hehtaarin suuruista määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevalla Saras –nimisellä tilalla (92-406-3-245) siltä osin kuin Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt valittajien Birgit Grahamin ja Marie-Charlotte Sullivanin valituksen ja hylkää Vantaan kaupungin lunastuslupahakemuksen.
2. Vaadimme, että hallinto-oikeuden päätöksen 18/0174/5 täytäntöönpano kielletään välittömästi.
3. Vaadimme, että Vantaan kaupunki ja ympäristöministeriö veloitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulumme Helsingin hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Perusteluina esitämme seuraavaa:

Perustelut

Taustaa

4. Valittajat ovat nyt kyseessä olevan Saras – nimisen tilan (kiinteistötunnus 92 – 406 -3 - 245) omistajia Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien osakkaina.
5. Saras – niminen tila sijaitsee Luoteis – Vantaalla Vantaan kaupungin Keimolan kylässä. Hallinto-oikeus ei ole muuttanut ympäristöministeriön päätöstä myöntää Vantaan kaupungille hakemuksen mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastuslupa noin 43,4 hehtaarin suuruisen alueen (jäljempänä Kohde) lunastamiseksi kiinteistöstä. Kohde on tällä hetkellä viljeltyä peltoa ja metsää ja Kohteessa sijaitsee kolme talousrakennusta.

6. Saras – tila kuuluu Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymään Marja – Vantaan osayleiskaavaan, jossa Kohde on osoitettu pientaloalueeksi, suojaviheralueeksi, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, lähivirkistysalueeksi ja tieliikenteen alueeksi. Kohteessa ei ole asemakaavaa.

Vantaan kaupungin asemasta

7. Vantaan kaupunginvaltuusto on 17.12.2012 hyväksynyt Vantaan maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien (jäljempänä Maapoliittiset linjaukset). Maapoliittisten linjausten mukaan kaupunki voi vahvalla maapoliittisella otteella tasapainottaa talouttaan. Maapoliittisten linjausten mukaan Vantaan kaupungilla oli käytettävissä noin 7700 hehtaaria omaa maata, mikä oli noin kolmasosa kaupungin hallinnollisesta alueesta, ja Vantaan kaupungin maanmyynnin voittoprosentti on vaihdellut välillä 75 – 90 %. Vantaan kaupunki pyrkii hankkimaan maan omistukseensa ennen asemakaavoitusta. Vantaan kaupungin oman ilmoituksen mukaan sen asemakaavavaranto rakentamattomilla tonteilla 2/2013 oli yhteensä 730.000 k-m², josta kaupungin omistuksessa oli 340.000 k-m² (47%). Maapoliittisten linjausten tultua voimaan Vantaan kaupunki ei ole tehnyt uusia maankäytösopimuksia maanomistajien kanssa ns. ”detaljikaavoittamattomista ” alueista.
8. Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.6.2012 valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteistä tahtotilaa kuvaavan aiesopimuksen 2012-2015 (MAL). Sopimuksen mukaan kunnat sitoutuivat luomaan edellytykset kiintiönsä mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteutumiselle osoittamalla asemakaavoissa tarvittavan uuden rakennusoikeuden ja varmistamalla asemakaava-alueiden toteuttamisedellytykset. Maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskeva aiesopimus ei kuitenkaan edellyttänyt, että Vantaan kaupunki omistaisi asemakaavoitettavan maan. MAL – aiesopimuksen seurantaraportin IV (Helsingin seudun MAL – aiesopimuksen sihteeristö Toukokuu 2016) mukaan Helsingin seudun kunnissa on hyväksytty uutta asumiseen asemakaavoitettua kerrosalaa kaikkiaan viisi miljoonaa kerrosneliömetriä vuosina 2012-2015, mikä vastaa 104 % aiesopimuskauden kaavoitustavoitteesta. Tämän mukaan tavoite on toteutunut eikä sen perusteella ole edellytyksiä Kohteen lunastukselle. Vantaan kaupungille on myös valmisteltu uudet maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, mitkä Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 16.4.2018 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Saraksen tilan asemasta

9. Lunastusluvan saanut alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu noin 25,2 hehtaarin osalta pientaloalueeksi (A4), noin 8,3 hehtaarin osalta suojaviheralueeksi (EV), noin 3,3 heh-

taarin osalta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), noin 2,9 hehtaarin osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 3,7 hehtaarin osalta tieliikenteen alueeksi (L). Kohde sijaitsee Kivistön kaupunginosan pohjoisosassa, jonka asemakaavoitusaikataulua Vantaan kaupungilla ei sen oman ilmoituksen mukaan ole. Vantaan kaupunki pitää Kivistön eteläisen kaupunginosan valmistuttua yhtenä mahdollisena laajenemissuuntana Kivistön kaupunginosan pohjoisosaa.

10. Saraksen tilan omistajina Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesät ovat omalta osaltaan pyrkineet aktiivisesti kehittämään kiinteistöä. Tämän mukaisesti perikunta ja SRV Yhtiöt Oyj allekirjoittivat toukokuussa 2007 esisopimuksen koskien Saraksen kiinteistön määräalan kauppaa SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa ja pyrkivät aktiivisella yhteydenotolla Vantaan kaupungin kanssa edistämään alueen kehitystä. Esisopimuksen päätyttyä, kun alueen kaavoitus ei edennyt, perikunta osallistui kiinteistökaupan neuvotteluihin Vantaan kaupungin kanssa Saraksen kiinteistöstä. Perikunnan ja Vantaan kaupungin välisiä tapaamisia oli helmikuusta 2014 alkaen, mutta ne loppuivat Vantaan kaupungin päätettyä hakea asiassa lunastuslupaa. Neuvotteluita ei voi pitää asiallisina kaupallisina neuvotteluina, koska niissä Vantaan kaupungin tarjoama kauppahinta Kohteesta perustui detaljikaavoittamattoman maan hinta-arvioon eikä siinä ollut huomioitu esimerkiksi perikunnan esittämää hinta-arvioita, jotka perustuivat todelliseen kaupalliseen esisopimukseen SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa. Vantaan kaupungin lähtökohta oli yksiselitteisesti se, että sen piti saada Kohde omistukseensa detaljikaavoittamattomana maana, missä sen hintatarjous oli 2.469.000 – 2.628.500 euroa, kun perikunnan SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa tehtyyn todelliseen kaupalliseen aiesopimukseen perustuva vastatarjous oli noin 11,5 miljoonaa euroa.
11. Vantaan kaupunginvaltuuston päätös 20.4.2015 lunastusluvan hakemisesta syntyi viiden äänen erolla, kun kaupunginvaltuustossa 35 valtuutettua äänesti lunastusluvan puolesta ja 30 sitä vastaan.
12. Tällä hetkellä osa Saraksen tilasta on viljelykäytössä ja tilalla sijaitsee kolme talousrakennusta. Tilalla on myös lunastusalueen ulkopuolella sijaitsevia muita rakennuksia/päärakennus ja muita talousrakennuksia, jotka olivat kalliimman lunastushinnan perusteena. Siis tilan pääarakennus talousrakennuksineen kolmea talousrakennusta lukuun ottamatta eivät kartan mukaan kuulu lunastuksen kohteeseen.

Hallinto-oikeuden päätöksestä

13. Hallinto-oikeus viittaa valituksen hylkäävässä päätöksessään maankäyttö- ja rakennuslain 5 a §:n kunnan maapolitiikkaa koskeviin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi sekä lain 20 §:n, jonka mukaan kunnan on huolehdittava

alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisesta, ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Edelleen hallinto-oikeus viittaa lain 99 §:n 1 momenttiin, jonka mukaan ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten sekä pykälän 3 momenttiin, jonka mukaan lunastuslupa voidaan myöntää alueeseen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

14. Hallinto-oikeus viittaa edelleen päätöksessään maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) muutoksen (HE 101/1998) eduskuntakäsittelyyn, jossa ympäristövaliokunnan käsityksen mukaan yleisen tarpeen edellytyksen tarkempi määrittely lakiehdotuksen 99 ja 100 §:ssä ei ole välttämätöntä, ja viittaa hallituksen esityksen perusteluihin, joiden mukaan lupaedellytysten perusteluina olisivat esimerkiksi selvitys kunnan rakennus- ja raakamaatilanteesta sekä maan kysynnästä ja tarjonnasta eri käyttötarkoituksiin. Hallinto-oikeus perustaa päätöksensä kunnan maapolitiikan harjoittamisen merkitykseen yhdyskuntien kehittämisen välineenä ja Kohteen yleiskaavaan.
15. Hallinto-oikeuden päätöksessä on kuitenkin jätetty ottamatta huomioon valituksessa esitetyt perusteita, joten Vantaan kaupungille myönnetty lunastuslupa on hallintolainkäyttölain (586/1996 sellaisena kuin se on 891/2015 muutetulla lailla) 7 §:n mukaisesti lainvastainen, ja päätös perustuu riittämättömään selvityksen ja virheelliseen laintulkintaan. Hallintolainkäyttölain hallituksen esityksen (HE 230/2014) mukaan tuomioistuimen on ”*päätöksen lainmukaisuutta arvioidessaan otettava huomioon julkisen vallan velvollisuus turvata perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen perustuslain 22 §:n mukaisesti sekä perustuslain etusija 106 §:n mukaisesti.*” Hallituksen esityksen mukaan tämä voi edellyttää perus- ja ihmisoikeusmyönteistä tulkintaa tai etusijan antamista perustuslain säännökselle.

Oikeudellisesta arvioinnista

Lainvastaisuudesta

16. Hallinto-oikeuden päätös on hallintolainkäyttölain (586/1996 sellaisena kuin se on 891/2015 muutetulla lailla) 7 §:n mukaisesti lainvastainen ja se perustuu riittämättömään selvitykseen ja virheelliseen laintulkintaan.

Yleisestä tarpeesta

17. Tässä asiassa hallinto-oikeus ei ole muuttanut ympäristöministeriön päätöstä, jolla Vantaan kaupunki on saanut lunastusluvan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 99 §:n 3 momentin nojalla, jonka mukaan *"asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita."*
18. Huolimatta siitä, että Kohde on Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu osittain asuntorakentamiseen, tieliikenteeseen ja lähivirkistysalueeksi, sen ei voida katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin edellytyksiä, sillä sitä ei voida katsoa tarvittavan Vantaan kaupungille Vantaan kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen. Vantaan kaupungin omistuksessa oli vuonna 2013 noin 47 % rakentamattomien tonttien asemakaavavarannosta. Vantaan kaupunki pitää Kivistön kaupunginosan pohjoisosaa yhtenä laajenemissuuntana, mikä ei riitä lunastuslupaharkinnan perusteeksi. Toisin kuin hallinto-oikeus on päättänyt Kohdetta ei tarvita Vantaan kaupungin omistukseen suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.
19. Maankäyttö- ja rakennuslain 103 §:n mukaan lunastusmenettelyssä noudatetaan Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/1977) (lunastuslaki). Lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaan *"Lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla tai jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty."*
20. Hallinto-oikeus toteaa päätöksessään, että maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa säädettyjen edellytysten täytyessä voidaan lunastuksen katsoa olevan yleisen tarpeen vaatimaa. Hallinto-oikeus viittaa vielä perustuslain 15 §:n 2 momenttiin ja katsoo yleisen tarpeen ilmenevän kaupungin aluevarauksista yleiskaavassa. Tämä suoraviivainen tulkinta mahdollistaisi kunnalle lunastusoikeuden yleiskaava-alueilla maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa säädettyissä tilanteissa ilman *yleisen tarpeen* tarkempaa tapauskohtaista konkretisointia ja intressivertailua eikä tätä tulkintaa voida perustella lain esitöiden niukoilla teksteillä.

21. Tässä asiassa ei ole näytetty, että *yleinen tarve* vaatisi Kohteen lunastamista. Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan Vantaan kaupungilla on käytettävissään noin 7700 hehtaaria omaa maata, ja kaupungin asuntorakentamisenusteen mukaan puolet seuraavan 10 vuoden asuntorakentamisesta tapahtuu kaupungin omistamalla maalla. Näiden Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten tärkein tavoite on *luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan*. Kaupunki katsoo edelleen, että vahvalla maapoliittisella otteella se voi *tasapainottaa talouttaan*. Kunnilla on kaavoitusmonopoli, mutta se ei oikeuta kuntia rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. *Yleinen tarve* ei merkitse sitä, että kunnan tulisi hallita rakentamista ja tonttimarkkinoita. Hallinto-oikeus on päätöksessään sivuuttanut kaupungin jo omistaman maan merkityksen sekä kaupungin tavoitteen tasapainottaa talouttaan lunastuksella, minkä vuoksi lunastuksen edellyttämä yleinen tarve ei täyty tässä asiassa.
22. Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 mukaan ohjelmakauden jälkeen sillä on asuntorakentamisen varantoa jäljellä Aviapoliksen, Tikkurilan, Korson ja Hakunilan alueilla. Kun Vantaan kaupunki omistaa noin yhden kolmasosan hallinnoimastaan alueesta ja kun sillä on merkittävää asuntorakentamisen varantoa edelleen, ei ole oikeudellisia perusteita katsoa, että *yleinen tarve* vaatisi Kohteen lunastamista. Lunastuslupaa on perusteltu sillä, että kaupungin osuutta erillispientalotonttien luovutuksessa tulisi kasvattaa. *Yleisen tarpeen* määrittely siten, että se edellyttäisi kaupungin omistusoikeutta luovutettaville asemakaavoitetuille erillispientalotonteille, ei vastaa Lunastuslain käsitettä *yleisestä tarpeesta*.
23. Hallituksen esityksessä (HE 334/2014) maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi lähtökohdiana on ollut aidon kilpailun aikaansaaminen kilpailupolitiikan avulla, jolla turvataan tasavertaiset kilpailuolosuhteet erikokoisille yrityksille ja kuluttajien etujen mukaisesti toimivat markkinat. Hallituksen esityksen (HE 334/2014) mukaan maankäytösopimukset ovat toimiva menettelytapa sopia kaavoituksesta. Ympäristöministeriön myöntämä lunastuslupa Kohteelle siksi, että Vantaan kaupungin Maapoliittisiin linjauksiin kuuluu maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin, on ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (204/2015) kanssa myös siksi, että lainmuutoksen tarkoituksena oli kilpailun lisääminen, ei kunnan maanomistuksen kasvattaminen, mistä lunastuspäätöksessä nyt on kyse. Hallinto-oikeus on kuitenkin päätöksessään sivuuttanut aidon kilpailun merkityksen ja pitää lunastuslupaa perusteltuna huolimatta lunastuslain 4 §:n 1 momentista, *jonka mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle koituva hyöty*.
24. Hallinto-oikeuden päätös ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain edellytyksiä lunastuslupan myöntämiselle, sillä yleinen tarve ei edellytä Kohteen omistusoikeuden siirtymistä Vantaan

kaupungille. Korkein hallinto-oikeus onkin päätöksessään (KHO 2005:12) hylännyt osittain lunastusta koskeneen hakemuksen, kun hakija ei ollut selvittänyt sitä, miksi esitetyt toimenpiteet olisivat edellyttäneet omistusoikeuden siirtämistä hakijalle, eikä yleisen tarpeen katsottu siten vaativan lunastusta. Tässäkään tapauksessa hallinto-oikeus ei ole perustellut sitä, miksi Vantaan kaupungin tulisi saada kohteen omistusoikeus. Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n mukaan *kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan.* Tämä ei tarkoita sitä, että kunnan tulisi hankkia omistukseensa maa-alueita. Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamista koskeneessa hallituksen esityksessä (HE 101/1998) on eduskunnan ympäristövaliokunta viitannut kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) lunastusluvan myöntämisedellytyksiin, minkä mukaan lunastusluvan ainoa myöntämisedellytys on ”*kun yleinen tarve sitä vaatii.*”. Siten *yleisen tarpeen* käsitettä ei ole täsmennetty eduskuntakäsittelyn yhteydessä. ”*Yleisen tarpeen*” käsite on epätasällinen ja eduskunnan perustuslakivaliokunta (PeVL 32/2010 vp) onkin useaan kertaan katsonut, että vaatimusta tulisi konkretisoida aineellisin säännöksin. *Yleisen tarpeen* käsitteen tulkinnassa on näin ollen otettava huomioon yleiset oikeudelliset periaatteet ja lainsäädännön luomat vaihtoehtoiset mahdollisuudet tavoitteiden toteuttamiseksi ja käsitettä on yleisten tulkintasääntöjen mukaisesti tulkittava suppeasti. Hallinto-oikeus katsoo päätöksessään, että yleiseksi tarpeeksi riittää alueen yleiskaava maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin mukaisesti. Tätä tulkintaa ei voida pitää riittävänä.

25. Hallinto-oikeus lausuu päätöksessään, että ”*Intressivertailu ja haitan arviointi ei ole tarpeen koska asiassa ei ole esitetty olevan haittana muuta kuin taloudellista arviointia koskeva hintaerimielisyys.*” Lunastusoikeuden keskeinen kysymys tässä asiassa ja tässä vaiheessa on perustuslain takaama omistusoikeuden suoja Valittajille ja toisaalta Vantaan kaupungille myönnetty lunastusoikeus osayleiskaavassa kaavoitettuun alueeseen tarkoituksena tasapainottaa kaupungin taloutta ja ilman, että tässä tapauksessa yleisen tarpeen käsitettä olisi selvitetty. On hyvän hallinnon periaatteiden vastaista laiminlyödä intressivertailun tekeminen loukattaessa perustuslain takaamia oikeuksia.
26. Vantaan kaupungin lunastushakemuksen mukaan kaupungin tarkoitus on myydä Kohteeseen myöhemmin asemakaavoitettavia tontteja. Näin ollen osa Kohteesta ei tule yleiseen käyttöön, joten hallinto-oikeuden päätös ei tämänkään takia täytä lunastuslain 4 § 1 momentin edellytystä yleisestä tarpeesta. Yleisenä tarpeena ei voida pitää maan lunastamista kunnan omistukseen myöhempää myyntiä varten.
27. Lunastuslupapäätöstä Vantaan Kivistön alueella ilman tarkempaa yleisen tarpeen konkretisointia voidaan pitää puutteellisena myös sen vuoksi, että keskusrikospoliisi on tutkinut Vantaan kaupungin kaavoituksen ja rakentamisen hallintoa Kivistön alueella, mihin tämänkin

asian Kohde kuuluu, ja minkä seurauksena muun muassa Vantaan entinen kaupunginjohtaja on Helsingin käräjäoikeudessa kesäkuussa 2017 lainvoimaa vailla olevassa ratkaisussa tuomittu törkeästä lahjuksen ottamisesta ehdottomaan vankeusrangaistukseen. Keväällä 2018 keskusrikospoliisi on myös ilmoittanut tutkivansa vakavaa talousrikosepäilyä Vantaan kaupungin hallinnossa. Julkisuudessa olleiden tietojen mukaan epäilyt liittyisivät muutaman vuoden takaisiin maakauppoihin ja kaavamuutoksiin Vantaalla.

28. Korkein oikeus on tapauksessaan (KKO:2016:7) lausunut, että pakkolunastuksen perusteena on lunastamisen tarkoitus. Tässä ratkaisussaan, joka koski maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n 1 momenttia, korkein oikeus lausui, että koska kysymys on pakkolunastuksesta, edellytykseksi voidaan kuitenkin asettaa, että lunastusoikeuden peruste käy selvästi ilmi. Soveltaen tätä korkeimman oikeuden oikeusohjetta hallinto-oikeuden päätökseen, on selvittävä Vantaan kaupungin lunastuslupahakemuksen tarkoitus. Vantaan kaupunki on ilmoittanut, että sen tarkoitus maapoliittisella ohjelmallaan on *tasapainottaa talouttaan ja luoda mahdollisuus kaupungille rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan*, ja kaupunki on hakenut Kohteen lunastuslupaa maapoliittisen ohjelmansa mukaisesti. Ympäristöministeriö on myöntänyt Vantaan kaupungille lunastuslupan hakemuksen mukaisesti eikä hallinto-oikeus ole muuttanut päätöstä. Hallinto-oikeuden päätös on siten ristiriidassa korkeimman oikeuden oikeusohjeen kanssa, koska Vantaan kaupungin tarkoitus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 99 § 3 momentin ja lunastuslain 4 § 1 momentin mukaisia edellytyksiä.
29. Tulkittaessa lunastuslakia nyt esillä olevassa asiassa on myös otettava huomioon lunastuslain soveltamiskäytäntöä koskeva kritiikki. Oikeusministeriö on kuullut lain uudistamistarpeista muun muassa muita ministeriöitä, ja oikeusministeriö on julkaissut arviomuistion lunastuslainsäädännön uudistamistarpeista (OM/21/41/2015). Arviomuistiossa lunastuslain katsotaan heijastavan eräiden kysymysten osalta selkeästi säätämisaikojensa yhteiskunnallista tavoitteenasettelua ja arvovalintoja. Oikeusministeriö on helmikuussa 2018 asettanut työryhmän valmistelemaan lunastuslain uudistamista. Työryhmän tulee muun muassa varmistaa, että perustuslain takaama täyden korvauksen vaatimus täyttyy ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu kaikissa lunastustoimituksissa. Tämänkään takia perustuslain antaman omaisuuden suojan loukkaaminen hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti nyt esillä olevassa asiassa ei ole oikeutettua, sillä päätös perustuu lunastuslakiin, jonka soveltamiskäytäntö on saanut paljon kritiikkiä ja jota pyritään uudistamaan.

Omaisuu den suo jasta

30. Perustuslain 15 §:n mukaan *"Jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuu den pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla."* Perustuslaissa on siten omaisuuden suo jaa koskeva yleislauseke ja pakkolunastuslauseke, joka asettaa ehdot pakkolunastuksen käyttämiselle. Suomea velvoittavassa Ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjassa määrätään, että *"Jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti."* Euroopan unionin perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohdan mukaan *"Jokaisella on oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää, luovuttaa ja testamentata sitä. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan muutoin kuin yleisen edun sitä vaatiessa laissa säädetyissä tapauksissa ja laissa säädettyjen ehtojen mukaisesti ja siten, että hänelle suoritetaan kohtuullisessa ajassa oikeudenmukainen korvaus omaisuuden menetyksestä.."*
31. Pakkolunastus on länsimaisen oikeuskäsityksen mukaan ihmisoikeuksia rajoittava toimi ja edellyttää yksityiskohtaisia laillisia perusteita tullakseen hyväksytyksi. Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on useassa ratkaisussaan arvioinut omaisuuden suo jaa koskevan veloitteen toteutumista.
32. Hallinto-oikeuden päätöksessä käsitellään puutteellisesti perustuslain antamaa omaisuuden suo jaa. Päätöksessä ei ole huomioitu lunastuslain 4 §:n 1 momentin edellytystä, että lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Valittajat olivat pyrkineet edistämään Kohteen kehittämistä solmimalla vuonna 2007 SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa esisopimuksen, mutta hanke ei edistynyt lähinnä Vantaan kaupungista johtuvista syistä. Valittajat ovat tämän jälkeen neuvotelleet vapaaehtoisesta kiinteistönkaupasta Vantaan kaupungin kanssa, mutta neuvottelut ovat päättyneet Vantaan kaupungin päätettyä hakea lunastuslupaa. Neuvotteluiden todellinen luonne on kyseenalainen, sillä Vantaan kaupungin esittämät ehdot ovat olleet täysin kohtuuttomia kaupungin tarjotessa 43,4 hehtaarin suuruisesta maa-alueesta 2.469.000 – 2.628.500 euroa, kun perikunnan todelliseen kaupalliseen aiesopimukseen perustuva vastatarjous oli noin 11,5 miljoonaa euroa.
33. Hallinto-oikeuden päätös ei noudata lunastuslain 4 § 1 momentin oikeusohjetta, jonka mukaan *"lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla"*, sillä Vantaan kaupunki ei ole käynyt tässä asiassa todellisia kaupallisia neuvotteluja ratkaisun saamiseksi ja on sivuuttanut maapoliittisen ohjelmansa mukaisesti kokonaan mahdollisuuden maankäyttösopimusten tekemiseen. Lunastuslain 4 §:n

1 momentti edellyttää vaihtoehtotarkastelua eikä se ole toteutunut, kun Vantaan kaupunki on vain muodollisesti neuvotellut asiassa Valittajien kanssa, vaikka Valittajat ovat pyrkineet sopimusratkaisuun.

34. Hallinto-oikeuden päätöksessä sivuutetaan kunnan maapolitiikan keinoihin viitaten maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mahdollisuudet maankäyttösopimusten tekemiseksi. Lunastuslain edellytystä muiden vaihtoehtojen selvittämisestä, kuten maankäyttösopimusten tekemistä, ei kuitenkaan voi ohittaa Vantaan kaupungin toteamuksella, että kaupungin maapolitiikistien linjausten tultua voimaan Vantaan kaupunki ei ole tehnyt uusia maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa ns. "detaljikaavoittamattomista" alueista. Hallituksen esityksessä (HE 334/2014) maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi maankäyttösopimuksia pidetään toimivana menettelytapana kaavoituksesta sopimiseen.
35. Lunastusoikeuden myöntämistä ympäristöministeriö perustelee myös *"maanmyyntitulojen kanavoinnilla osaksi yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamista"*. Tulojen hankkimista kunnalle, mistä Vantaan kaupungin hakemuksessa keskeisesti on kyse, ja minkä hallinto-oikeus nyt on hyväksynyt, ei voida pitää lunastuslain edellyttämänä perusteena lunastusluvalle. Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään (KHO 2006:84) korostanut kunnalle maankäyttö- ja rakennuslaissa kuuluvaa tehtävää maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan ja todennut kuitenkin viittaamalla maankäyttösopimuksia koskevaan lainsäädäntöön, että *"uudella sääntelyllä ei ole tarkoitettu rajoittaa kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan."* Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään tulkinnut varsin laveasti kunnan lunastusoikeutta painottaen kunnan asemaa maapolitiikan suunnittelussa, rakentamisen ohjauksessa ja valvonnassa alueellaan. Tämäkään korkeimman hallinto-oikeuden päätös ei kuitenkaan anna tukea sille, että kunnan tulonhankkimistarve oikeuttaisi lunastuslain mukaiseen pakkolunastukseen tässä tapauksessa, kun esimerkiksi Vantaan kaupungin oman ilmoituksen mukaan se omisti lähes puolet sen asemakaavavarannosta vuonna 2013 ja kun Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteistä tahtotilaa kuvaavaan aiesopimuksen 2012-2015(MAL) seurantaraportin 2016 mukaan aiesopimuksen kaavoitustavoitteesta oli hyväksytty 104%.
36. Valittajat katsovat, että hallinto-oikeuden päätös on hallintolainkäyttölain (586/1996 sellaisena kuin se on 891/2015 muutetulla lailla) 7 §:n perusteella lainvastainen ja perustuu riittämättömään selvitykseen ja virheelliseen laintulkintaan. Hallinto-oikeus ei ole hallituksen esityksen (HE 230/2014) edellyttämällä tavalla ottanut huomioon julkisen vallan velvollisuutta turvata Valittajien perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien eli tässä tapauksessa Valittajien omistusoikeuden toteutumista perustuslain 22 §:n mukaisesti ja perustuslain etusijan 106 §:n mu-

kaisesti. Tässä tapauksessa hallinto-oikeuden päätöksen mukainen lunastuslupa Vantaan kaupungille on ilmeisessä ristiriidassa Valittajien perustuslain suojaaman omistusoikeuden kanssa. Perustuslain mukaisesti tässä ilmeisessä ristiriitatilanteessa Valittajien perusoikeuksien toteutuminen on asettava etusijalle. On huomattava, että hallintolainkäyttölain 7 § perusteluineen on muutettu vuonna 2015, joten korkein hallinto-oikeus ei ole voinut soveltaa sitä edellä mainitussa ratkaisussaan (KHO 2006:84).

37. Pakkolunastus on aina äärimmäinen ratkaisu kunnan maapoliittisen tarkoituksen saavuttamiseksi, ja se voidaan toteuttaa vain poikkeuksellisissa olosuhteissa, mistä tässä asiassa ei ole kyse. Perusoikeuksien oikeudellinen merkitys on korostunut viime aikoina, mitä osoittavat lukuisat Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisut. Näiden oikeuksien loukkaaminen ”yleisen edun” nimessä ei ole oikeudellisesti perusteltua silloin, kun hakija, kuten Vantaan kaupunki tässä tapauksessa, on laiminlyönyt tarkoituksensa toteuttamisen selvittämisen muiden keinojen avulla. ”Yleinen etu” ei edellytä, että Kohde tulisi Vantaan kaupungin omistukseen.
38. Hallinto-oikeuden päätös lunastusluvasta loukkaa perustuslain, Suomea velvoittavan Ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjan ja Euroopan unionin perusoikeuskirjan Valittajille antamaa omaisuuden suojaa.

Hyvän hallinnon periaatteista

39. Hyvään hallintoon kuuluu myös hallinto-oikeudellisten periaatteiden noudattaminen. Näitä ovat suhteellisuusperiaate ja tarkoitussidonnaisuuden periaate. Suhteellisuusperiaate hallinnossa merkitsee sitä, että viranomaisen toiminta on mitoitettava oikein. Hallinto-oikeuden hyväksymässä ympäristöministeriön päätöksessä ympäristöministeriö on laiminlyönyt ottaa huomioon, onko poikkeuksellisen keinon, pakkolunastuksen, käyttö hallinnollisesti perusteltua. Ympäristöministeriö ei myöskään ole huomionnut, että nyt esillä olevissa olosuhteissa ei ole tarkoituksenmukaista rajoittaa perustuslain takaamaa omaisuuden suojaa, sillä kaupungin asuinrakentamista koskeviin tavoitteisiin voidaan päästä muilla keinoilla ja että ei ole tarkoituksenmukaista hankkia kunnalle tuloja loukkaamalla perustuslain antamaa omaisuudensuojaa.
40. Hyvässä hallinnossa on noudatettava myös tasapuolista kohtelua. Hallinto-oikeuden päätöksen antamisen jälkeen julkisuudessa (Helsingin Sanomat 14.4.2018) on esitetty Vantaan kaupungin lausuntoa, jonka mukaan nyt kyseessä oleva Vantaan kaupungin lunastushakemus on

lähes ainoa esimerkki, jossa Vantaan kaupunki on hakenut lunastusoikeutta. Lausunnon mukaan Vantaan kaupungin yleinen käytäntö on toinen. Vantaan kaupungilla ei ole oikeutta asettaa pakkolunastuksella Valittajia muita maanomistajia huonompaan asemaan. Tämä loukkaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta ja on hyvän hallinnon periaatteiden vastaista.

41. Koska hallinto-oikeuden päätös on lainvastainen, olisi hallintolainkäyttölain 74 §:n mukaan kohtuutonta, että Valittajat joutuisivat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan, joten Vantaan kaupungin ja ympäristöministeriön on korvattava Valittajien oikeudenkäyntikulut Helsingin hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Yhteenveto

Kaiken edellä esitetyn perusteella ja uudistaen kaiken asiassa aikaisemmin lausutun vaatimme, että:

- i) Korkein hallinto-oikeus kumoaa lainvastaisena Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen 18/0174/5 (Dnrot 11204/16/4110, 11224/16/4110 ja 11380/16/4110)) maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta lunastuslupasta Vantaan kaupungille koskien noin 43,4 hehtaarin suuruista määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevalla Saras -nimisellä tilalla (92-406-3-245) siltä osin kuin Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt Valittajien Birgit Grahamin ja Marie-Charlotte Sullivanin valituksen ja hylkää Vantaan kaupungin lunastuslupahakemuksen.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös loukkaa perustuslain omaisuuden suojaa, rikkoo ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjaa, ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) yleiselle tarpeelle asetettavia lunastusedellytyksiä eikä lunastuslain (603/1977) lunastusedellytyksiä, on hallintolainkäyttölain mukaisesti lainvastainen ja on vastoin hyvältä hallinnolta edellytettävää suhteellisuusperiaatetta ja tarkoitussidonnaisuuden periaatetta.

- ii) Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen 18/0174/5 (Dnrot 11204/16/4110, 11224/16/4110 ja 11380/16/4110) täytäntöönpano kielletään välittömästi.

- iii) Vantaan kaupunki ja ympäristöministeriö velvoitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulumme hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Varaamme oikeuden lausua asiassa Vantaan kaupungin mahdollisesti antamasta lausumasta sekä täydentää valitustamme tarvittaessa.

- Liitteet: 1) Hallinto-oikeuden päätös 18/0174/5, jäljennös
2) Todistus hallinto-oikeuden päätöksen 18/0174/5 tiedoksiannosta
3) Helsingin Sanomat 14.4.2018, ote

Helsingissä, huhtikuun 3. päivänä 2018

Birgit Graham Marie-Charlotte Sullivan
Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien osakkaina

Laati:

Harriet Rydberg

Asianajaja, Helsinki

Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy



18/0174/5

29.3.2018

Diaarinumerot
11204/16/4110
11224/16/4110
11380/16/4110

Asia Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastuslupaa koskeva valitus

Valittajat 1. Ulla Sarin-Seppänen
2. Tom Pehkonen
3. Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan

Päätös, josta valitetaan

Ympäristöministeriö 18.8.2016 Dnro YM1/541/2015

Ympäristöministeriö on päätöksestä ilmenevin perusteluin myöntänyt Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastusluvan hakemuksen mukaisesti noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras-nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-406-3-245. Vaatimus kulujen korvaamisesta on hylätty lakiin perustumattomana.

Valituksissa esitetyt vaatimukset

1. Ulla Sarin-Seppänen on Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien osakkaana vaatinut, että ympäristöministeriön päätös kumotaan ja Vantaan kaupungin lunastuslupahakemus hylätään. Lisäksi Vantaan kaupunki on velvoitettava korvaamaan asian hoitamisesta aiheutuneet kulut.

Perikunnat tekivät vuonna 2006 SRV Oyj:n kanssa esisopimuksen määräalan myymisestä. Tuossa kauppakirjassa SRV Oyj sitoutui maksamaan perikunnille määräalasta noin 11,2 miljoonaa euroa, joka määräytyi kaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Määräalan arvo oli mainittua summaa olennaisesti suurempi, sillä kaupan osapuolena ollut SRV Yhtiöt ottivat vastatakseen alueen kaavoituskustannuksista ja Vantaan kaupungille rakennusoikeudesta suoritettavista maksuista ja/tai alueen rakennus- ja asumiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvista työsuorituksista. Esisopimus raukesi sopimusehtojen mukaisesti, kun Vantaan kaupunki ilmoitti SRV Yhtiöille, ettei se tulekaan laatimaan alueelle lähitulevaisuudessa osayleiskaavan mukaista ja osayleiskaavan edellyttämää asemakaavaa.

Esisopimus osoittaa riidattomasti lunastusvaatimuksen kohteena olevan määräalan arvon perikunnille.

Perikunnat ovat alusta alkaen suhtautuneet myönteisesti maa-alueittensa käyttöön Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaiseen tarkoitukseen.

LIITE

1

Vantaan kaupungin "Maapoliittiset linjaukset" -asiakirjan keskeisenä ajatuksena on harjoittaa kaupungissa sellaista maanhankintaa, kaavoitustointia ja kaavoitettuihin tulleiden rakennuspaikkojen luovuttamista rakentajille, että tämä toimintakokonaisuus kaupungille tuloa ja voittoa tuottamalla tukee ja paikkaa kuntataloutta. Lunastuslupahakemuksessaan kaupunki esittää avoimesti, että sen tärkeimpänä tavoitteena on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Käytännössä tämä tarkoittaa, kun kaupunki ei edellä kuvatus ohjelman mukaan kaavoita yksityisen omistamaa maata, monopoliin tähtäävän aseman luomista. Toiminnan varsinaisen perustan luo pakkolunastus, omaisuuden riistäminen maanomistajalta, minkä jälkeen kaupunki laatii asemakaavan jo yksityiskohtaisesti yleiskaavassa osoitetulle maankäyttötavalle. Tämän jälkeen kaupunki myy rakennuspaikat tarjouskilpailun perusteella tai muutoin markkinahintaan. Tällaisella toiminnalla ei ole mitään yhtymäkohtaa lunastuksen oikeutukseen liittyvän perimmäisen tarkoituksen kanssa, joka koskee kohtuuhintaisen maan saamista asuntotuotantoa varten. Kysymys on kaupungin kaupallisessa tarkoituksessa harjoittamasta liiketoiminnasta.

Vantaan kaupungin esittämä selvitys rakentamiseen käytettävissä olevista pientalojen rakennuspaikoista ei ole sellainen selvitys, jonka avulla voitaisiin todeta tarpeen olemassaolo maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin tai lunastuslain 4 §:n 1 momentin tarkoittamassa merkityksessä. Myöskään valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen asuntotuotantoa koskevan aiesopimuksen velvoitteet eivät edellytä, että sopimuksen täyttämistä varten tarvittavat maa-alueet olisivat kaupungin omistuksessa.

Määräalan oikeaa hintaa koskevaa kysymystä ei voida sivuuttaa. Kohteen arvoa koskeva erimielisyys, kun kohteen arvo on nyt tullut luotettavasti selvitettyksi, selittää lunastusmenettelyyn turvautumisen syyn.

Kun kaupunki haluaa maksaa vain murto-osan määräalan oikeasta hinnasta ja tiedossa on, millä ehdoilla ja hinnoilla kaupunki tulee luovuttamaan rakennuspaikat edelleen, saadaan selitys sille, miksi ja missä tarkoituksessa kaupunki pyrkii käyttämään pakkolunastuslainsäädäntöä hyväkseen. Pakko-ostoa koskevaa säännöstöä ei tule käyttää tällaisen tarkoituksen ja tavoitteen toteuttamiseksi. Valituksessa on esitetty oikeuskirjallisuuteen viitaten, että lunastusta ei saa panna toimeen ainoastaan rahallisen hyödyn saamiseksi.

Lunastuslain 4 §:n 1 momentissa säädetyn täytäntöönpanoa koskevan rajoituksen sivuuttaminen siten, kuin ministeriö on tehnyt, jättää avoimeksi, mikä on se tarkoitus, joka jää saavuttamatta, jos lunastusta ei panna toimeen. Vantaan kaupungilla ei esittämillään perusteilla voida katsoa olevan lunastuslainsäädännössä tarkoitettua tarvetta saada maata omistukseensa. Siten tarkoitukseksi, joka jäisi saavuttamatta, jos lunastusta ei pantaisi toimeen, jää maanomistajan kustannuksella tapahtuva kaupungin varainhankinta.

Ministeriön päätöksessä viitattu ratkaisu KHO 2006:84 perustuu virheelliseen näkemykseen lunastuslain suhteesta muuhun lainsäädäntöön.

Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen pakkolunastusta koskevat ratkaisut tuovat selkeästi ja riidattomasti esiin sen, kuinka lunastusta koskevia säännöksiä

on alettu soveltaa aivan muiden tavoitteiden saavuttamiseksi, kuin mihin tar-
koitukseen säännökset on annettu.

Luottamus valituksenalaisen päätöksen esitelleen ympäristöministeriön virka-
miehen Jyrki Hurmerannan puolueettomuuteen on vaarantunut, koska Hurme-
ranta on osallistunut Kuntaliiton julkaisun ”Maapoliittiset toimintatavat ja
kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille” valmisteluun. Kyseisessä julkaisussa tuo-
daan esiin, että kunta voi turvautua tulonhankkimistarkoituksessa esimerkiksi
maankäyttösopimusten asemasta pakkolunastukseen. Hurmerannan sitoutumi-
nen kyseiseen julkaisuun ilmenee ministeriön päätöksestä.

Vaikka lunastus perustuu erityislakiin eli maankäyttö- ja rakennuslain
99 §:ään, on siinä noudatettava lunastuslain yleisiä periaatteita ja oppeja.
Tämä on todettu myös korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuissa. Pakko-
ottoon ei saa ryhtyä tulonhankintatarkoituksessa. Yleisen tarpeen vaatimus ei
täyty eikä pakko-oton käyttämiselle näin ollen ole oikeudellisia edellytyksiä.
Tonttien väitetty niukkuus perustuu Vantaan kaupungin omaan tahtoon.

Kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajalle asian hoitamisesta aiheutu-
neet kulut. Kyse on tyypillisestä riita-asiasta. Riita-asian perusluonnetta ei
muuta se, että lunastusasia on käsitelty hallintoasiana.

2. Tom Pehkonen, Saraksen tilan käyttöoikeuden haltija, on vaatinut, että lu-
nastuslupapäätös kumotaan.

Ministeriön päätös on virheellinen, lakiin perustumaton ja poliittinen. Maata-
louselinkeinon keskeisenä edellytyksenä olevan maanomistuksen pysyvyyden
kannalta kyse on haitallisesta ennakkotapauksesta.

Päätöksen perusteluissa on jätetty mainitsematta faktoja, jotka eivät puolla
päätöstä. Lakia on tulkittu virheellisesti. Kaupungin tekemä tarjous oli hyvin
alimitoitettu. Jos tällaisin perustein myönnetään lunastuslupa, se johtaa käy-
tännössä siihen, että kaupunki voi jatkossa tehdä haluamastaan toisen omista-
masta maasta alimitoitettun tarjouksen ja saada tavoitteena olevan lunastuslu-
van. Kaupungin tavoitteena ei alun alkaenkaan ole ollut markkinahintainen
vapaaehtoinen kauppa vaan lunastusluvan hankkiminen.

Välttämättömien investointien vuoksia maatalous tarvitsee ennakoitavissa ole-
van toimintaympäristön. Jos varmuutta toiminnan jatkumisesta ei ole, toimin-
nan kehittäminen on mahdotonta.

3. Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan ovat Kurt Erik Sarinin ja
Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien osakkaina vaatineet, että lunastuslupa-
päätös kumotaan. Päätöksen täytäntöönpano on kiellettävä. Vantaan kaupunki
ja ympäristöministeriö on velvoitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyn-
tikulut hallinto-oikeudessa.

Päätös on lainvastainen ja perustuu riittämättömään selvitykseen ja virheelli-
seen laintulkintaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa säädetty
edellytykset eivät täyty, koska aluetta ei tarvita kaupungille kaupungin suunni-
telmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Asiassa ei ole näytetty, että yleinen tarve vaatisi kohteen lunastamista. Vantaan kaupungilla ei ole oman ilmoituksen mukaan kohteen asemakaavoitusai-kataulua. Kaupunki pitää Kivistön kaupunginosan pohjoisosaa yhtenä laaje-nemissuuntana, mikä ei riitä lunastuslupaharkinnan perusteeksi. Yleinen tarve ei merkitse sitä, että kaupungin tulisi hallita rakentamista ja tonttimarkkinoita. Kaupunki omistaa noin kolmasosan hallinnoimastaan alueesta ja sillä on edel-leen merkittävää asuntorakentamisen varantoa. Yleisen tarpeen määrittely sil-läedellytyksellä, että luovutettavat asemakaavoitetut erillispientalotontit ovat kaupungin omistuksessa, ei vastaa lunastuslain mukaista yleisen tarpeen käsi-tettä.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 204/2015 tarkoituksena oli kilpailun lisääminen, ei kunnan maanomistuksen kasvattaminen. Ympäristöministeriö ei ole perustellut, miksi Vantaan kaupungin tulisi saada kohteen omistusoikeus.

Yleisen tarpeen määrittelyssä tulisi ottaa huomioon yleiset oikeudelliset peri-aatteet ja lainsäädännön luomat vaihtoehtoiset mahdollisuudet tavoitteiden to-teuttamiseksi. Käsitettä on yleisten tulkintasääntöjen mukaisesti tulkittava sup-peasti.

Kaupungin on tarkoitus myydä alueelle myöhemmin asemakaavoitettavia tont-teja. Näin ollen osa kohteesta ei tule julkiseen käyttöön. Ministeriön päätös ei tämänkään takia täytä yleisen tarpeen edellytystä. Valituksessa on viitattu kor-keimman oikeuden oikeuskäytäntöön ja lunastuslain soveltamiskäytäntöä kos-kevaan kritiikkiin.

Pakkolunastus on ihmisoikeuksia rajoittava toimi ja edellyttää yksityiskohtai-sia laillisia perusteita. Ministeriön päätöksessä käsitellään puutteellisesta pe-rustuslain antamaa omaisuuden suojaa. Päätöksessä ei ole otettu huomioon, että lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla ta-valla. Omistajat ovat aiemmin tehneet SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa esisopimuk-sen. Lisäksi he ovat neuvotelleet vapaaehtoisesta kiinteistökaupasta Vantaan kaupungin kanssa. Neuvotteluiden todellinen luonne on kyseenalainen, sillä kaupungin esittämät ehdot olivat kohtuuttomia. Kaupunki ei ole käynyt todel-lisia kaupallisia neuvotteluja ratkaisun saamiseksi ja on sivuuttanut kokonaan mahdollisuuden maankäyttösopimuksen tekemiseen. Lunastuslain 4 §:n 1 mo-mentin mukainen vaihtoehtotarkastelu ei ole toteutunut.

Tulojen hankkimista kunnalle ei voida pitää lunastuslain edellyttämän perus-teena lunastusluvalle.

Pakkolunastus on äärimmäinen toimenpide, joka voidaan toteuttaa vain poik-keuksellisissa olosuhteissa. Ministeriön päätös loukkaa perustuslain, Euroopan ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjan ja Euroopan unionin perusoikeuskirjan valittajille antamaa omaisuuden suojaa ja on hallinto-oikeudellisten suhteelli-suus- ja tarkoitussidonnaisuusperiaatteiden vastainen.

Koska ministeriön päätös on lainvastainen, olisi kohtuutonta, jos valittajat jou-tuisivat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Asian käsittely ja selvittäminen

Ympäristöministeriö on antanut lausunnon.

Vantaan kaupunki on antanut selityksen.

Ulla Sarin-Seppänen on antanut vastaselityksen. Valittaja on vaatinut, että Vantaan kaupunki velvoitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulut ympäristöministeriössä ja hallinto-oikeudessa yhteensä 25 000 eurolla.

Tom Pehkoselle on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselitystä ei ole annettu.

Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan ovat vastaselityksessään esittäneet muun ohella, että lunastusluvan myöntäminen edellyttää lunastuslain mukaan intressivertailua ja ministeriön päätös on tältä osin lainvastainen. Asiassa tulee ottaa huomioon perusoikeusmyönteinen laintulkinta.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki Tom Pehkosen valitusta.

Hallinto-oikeus hylkää Sarin-Seppäsen sekä Grahamin ja Sullivanin valitukset.

Hallinto-oikeus hylkää Sarin-Seppäsen valituksessa esitetyn vaatimuksen asian hoitamisesta ympäristöministeriössä aiheutuneiden kulujen korvaamisesta sekä Sarin-Seppäsen ja Grahamin ja Sullivanin valituksissa esitetyt oikeudenkäyntikulujen korvaamista hallinto-oikeudessa koskevat vaatimukset.

Hallinto-oikeus hylkää Grahamin ja Sullivanin valituksessa esitetyn päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen.

Perustelut

Tutkimatta jätetyiltä osin

Tom Pehkonen on vuokrannut alueen, jota koskevasta lunastusluvasta asiassa on kyse. Pehkonen harjoittaa alueella maanviljelyä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa tai lunastuslaissa ei ole säädetty erikseen siitä, kenellä on valitusoikeus lunastuslupaa koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus määräytyy näin ollen hallintolainkäyttölain 6 §:n 1 momentin perusteella. Kyseisen lainkohdan mukaan päätöksestä saa valittaa se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Valituksenalaista päätöstä ei ole kohdistettu Pehkoseen. Päätöksen ei voida katsoa vaikuttavan välittömästi Pehkosen oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun, koska maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastuslupaa koskevalla päätök-

sellä ei sinänsä ratkaista alueen maankäyttöä tai alueeseen kohdistuvan vuokrasopimuksen jatkumista. Pehkosen valitus on siten valitusoikeuden puuttumisen vuoksi jätettävä tutkimatta.

Tutkituilta osin

Esteellisyysväite

Sarin-Seppäsen lausunnossa ympäristöministeriölle ja valituksessa hallinto-oikeudelle on esitetty esteellisyysväite, joka on kohdistunut ympäristöministeriön päätöksen esittelijään, hallitusneuvos Jyrki Hurmerantaan. Sarin-Seppäsen mukaan luottamus Hurmerannan puolueettomuuteen on vaarantunut siitä syystä, että hän on ministeriön edustajana osallistunut Kuntaliiton julkaisun ”Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille” valmisteluun.

Ympäristöministeriö on päätöksellään todennut, että asiassa ei ole ilmennyt perustetta katsoa, että luottamus ministeriön päätöksen esitelleen virkamiehen puolueettomuuteen olisi hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitetulla tavalla erityisestä syystä vaarantunut sen vuoksi, että hän on ministeriön edustajana osallistunut mainitun Kuntaliiton julkaisun valmisteluun. Kyseisessä julkaisussa on vertailtu kunnan maanhankinnan ja maankäyttösopimusten käyttämisen vaikutuksia kunnan talouteen. Käytännön esimerkkeinä on tarkasteltu Tampereen, Järvenpään sekä Siilinjärven maankäyttöhankkeita. Kyse on Kuntaliiton julkaisusta, joka on laadittu yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa. Julkaisusta ei selviä, miten ministeriö on osallistunut julkaisun valmisteluun ja kuka ministeriötä on tässä työssä mahdollisesti edustanut.

Hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan virkamies on esteellinen, jos luottamus hänen puolueettomuuteensa (muusta kuin momentin 1—6 kohdissa luetellusta) erityisestä syystä vaarantuu.

Hallinto-oikeus katsoo, että asiassa ei ole tullut esiin sellaisia seikkoja, joiden perusteella voitaisiin objektiivisesti arvioiden katsoa, että Hurmeranta on ollut hallintolaissa tarkoitettulla tavalla esteellinen osallistumaan asian käsittelyyn ympäristöministeriössä eikä valituksenalaista päätöstä ole syytä muuttaa.

Lunastusluvan myöntäminen

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 a §:n mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle.

Mainitun lain 20 §:n mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

Mainitun lain 99 §:n 1 momentin mukaan asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

Saman pykälän 3 momentin mukaan asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita.

Mainitun lain 103 §:n mukaan, jollei siitä, mitä muualla tässä laissa säädetään, muuta johdu, tämän lain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa taikka tässä laissa tarkoitettuun luovutukseen tai maankäytön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrittäessä on noudatettava kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia, jäljempänä lunastuslaki.

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki) 4 §:n 1 momentin mukaan lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Saman pykälän 3 momentin mukaan erityisistä lunastusperusteista on voimassa, mitä erikseen on säädetty.

Suomen perustuslain 15 §:n 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Saman pykälän 2 momentin mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla.

Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artiklan 1 momentin mukaan jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti.

Saman artiklan 2 momentin mukaan edellä olevat määräykset eivät kuitenkaan saa millään tavoin heikentää valtioiden oikeutta saattaa voimaan lakeja, jotka ne katsovat välttämättömiksi omaisuuden käytön valvomiseksi yleisen edun nimissä tai taatakseen verojen tai muiden maksujen tai sakkojen maksamisen.

Euroopan unionin perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohdan mukaan jokaisella on oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää, luovuttaa ja testamentata sitä. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan muutoin kuin yleisen edun sitä vaatiessa laissa säädetyissä tapauksissa ja laissa säädetyjen ehtojen mukaisesti ja siten, että hänelle suoritetaan kohtuullisessa ajassa oikeudenmukainen korvaus omaisuuden menetyksestä. Omaisuuden käyttöä voidaan säännellä lailla siinä määrin kuin se on yleisen edun mukaan välttämätöntä.

Maankäyttö- ja rakennuslain lunastusta koskeva sääntelyn tausta

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) säätämistä koskevan hallituksen esityksen (Hallituksen esitys Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi, HE 101/1998 vp) yleisperusteluissa (kohta 3.2 Keskeiset ehdotukset) on lausuttu, että maan lunastamista koskevat säännökset säilyvät lakiehdotuksessa sisällöllisesti pääasiassa entisellään. Rakennuslain monimutkaisia ja yksityiskohtaisia lunastusperusteita yksinkertaistetaan ja säännöksiä yhdistetään.

Perustuslakivaliokunta esitti mainittua hallituksen esitystä koskevassa lausunnossaan (PeVL 38/1998 vp) muun ohella seuraavaa: ”Valiokunta huomauttaa yleisesti siitä, että lain lunastussäännöksissä (99 ja 100 §) ei ole aivan asianmukaista pelkästään toistaa perustuslaissa säädettyä yleisen tarpeen edellytystä ja näin ikään kuin jättää perustuslain tulkinta tältä osin viranomaisarkinnan varaan. Kyseinen perustuslain edellytys tulisi pyrkiä konkretisoimaan aineellisin säännöksin laissa.”

Ympäristövaliokunta vastasi omassa mietinnössään (YmVM 6/1998 vp) perustuslakivaliokunnan lausunnossa esitettyyn seuraavasti: ”Ympäristövaliokunnan käsityksen mukaan yleisen tarpeen edellytyksen tarkempi määrittely lakiehdotuksen 99 ja 100 §:ssä ei ole välttämätöntä. Yleisen tarpeen sisältöä konkretisoivat osaltaan ko. säännöksissä lunastusluvan myöntämisen muut edellytykset (alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten taikka lunastaminen on tarpeen asemakaavan toteuttamisen kannalta). Valiokunta viittaa hallituksen esityksen perusteluihin (s. 91), joiden mukaan lupaedellytysten harkintaperusteina olisivat nykyisen käytännön mukaisesti esimerkiksi selvitys kunnan rakennus- ja raakamaatilanteesta sekä maan kysynnästä ja tarjonnasta eri käyttötarkoituksiin. Ympäristövaliokunta huomauttaa lisäksi, että vastaava lunastusluvan myöntämisedellytys on kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetty yleispiirteisemmin. Lunastuslain 4 §:n mukaan lunastusluvan ainoa myöntämisedellytys on ”kun yleinen tarve sitä vaatii”.

Lunastuksen kohteesta saatu selvitys

Ympäristöministeriö on valituksenalaisella päätöksellään myöntänyt Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastusluvan noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras-nimisestä tilasta.

Lunastettava alue on 9.7.2008 voimaan tullessa Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu noin 25,2 hehtaarin osalta pientaloalueeksi (A4), noin 8,3 hehtaarin osalta suojaviheralueeksi (EV), noin 3,3 hehtaarin osalta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), noin 2,9 hehtaarin osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 3,7 hehtaarin osalta tieliikenteen alueeksi (L).

Vantaan kaupungin esittämän selvityksen mukaan alue sijaitsee Luoteis-Vantaalla Hämeenlinnanväylän varrella, välittömästi rakenteilla olevien Kivistön keskusta-alueen ja Keimolanmäen pohjoispuolella. Etäisyyttä rakenteilla oleviin kaupunginosiin ja Kivistön asemaan on noin 1–2 km. Alueen eteläosa

rajautuu asemakaavoitettuun pientalovaltaiseen alueeseen. Vantaan kaupungin yhdyskuntarakenteen luontevana kasvusuuntana alueen käyttötarvetta lisäävät suunnitellut Hämeenlinnanväylien uudet liittymät, Klaukkalan suunnan rata asemavarauksineen, yleiskaavassa osoitettu Kehä IV:n linjaus ja sen mahdollinen jatke länteen sekä Klaukkalan ohikulkutie ja sen mahdollinen jatke itään.

Alue on tällä hetkellä viljeltyä peltoa ja metsää. Viljelty alueet on vuokrattu ulkopuoliselle maanviljelijälle (Tom Pehkonen).

Vantaan kaupunki on hakemuksessaan ilmoittanut, että alueen omistajien kanssa on vuosina 2013 ja 2014 käyty useaan otteeseen neuvotteluja alueen myymisestä Vantaan kaupungille. Hintakäsityseron vuoksi neuvotteluissa ei ole päästy vapaaehtoisin keinoin sellaiseen ratkaisuun, jossa alue olisi saatu hankittua kaupungille.

Oikeudellinen arviointi

Asiassa on Ulla Sarin-Seppäsen sekä Birgit Grahamin ja Marie-Charlotte Sullivanin valituksista arvioitavana se, onko lunastuslupan myöntämiseen ollut laissa säädetyt edellytykset. Grahamin ja Sullivanin valituksessa on lisäksi esitetty, että ympäristöministeriön päätös perustuu riittämättömään selvitykseen ja virheelliseen laintulkintaan.

Kun otetaan huomioon Vantaan kaupungin hakemuksessa esitetty selvitys lunastuksen kohteesta, ministeriön päätös ei ole lainvastainen sillä perusteella, että se perustuisi riittämättömään selvitykseen.

Kunnalle kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaisesti maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Maankäyttö- ja rakennuslailla ja siihen myöhemmin tehdyllä lain muutoksella (222/2003) on lisätty kuntien käytettävissä olevia keinoja niiden maapolitiikan harjoittamisessa. Sääntelyllä ei ole rajoitettu kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan. Tämä käy ilmi korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännöstä, muun ohella ratkaisusta KHO 2006:84. Maankäyttö- ja rakennuslain 204/2015 muutoksella on hallituksen esityksen 334/2014 (s.1, s. 11 ja § 20 s. 15 koskevat yksityiskohtaiset perustelut) mukaan sisällytetty maankäyttö- ja rakennuslakiin kunnan harjoittaman maapolitiikan yleiskuvaus sekä kirjattu kunnan tehtäviin jo nykyisin kuulunut maapolitiikan harjoittaminen julki lausutusti. Hallituksen esityksessä on korostettu maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen välineenä ja tavoitteena on lisätä riittävää ja monipuolista tonttitarjontaa toimivan kilpailun edistämiseksi erityisesti kaupan toimialalla ja asuntorakentamisessa. Hallituksen esityksessä on nimenomaisesti todettu, ettei esityksellä puututa kuntien harkintavaltaan maapolitiittisen keinovalikoiman käytössä.

Kysymyksessä olevat alueet on maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa edellytetyllä tavalla osoitettu yleiskaavassa liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Mainitun lainkohdan mukaan asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita. Vantaan kaupunki on hakemuksessaan esittänyt selvitystä muun ohella kysei-

sen alueen yleiskaavoituksesta, yhdyskuntarakenteen kehityksestä, alueen sijainnista olemassa olevaan yhdyskuntarakentamiseen nähden sekä kaupungin rakennus- ja raakamaatilanteesta. Edellä mainitut selvitykset huomioon ottaen hallinto-oikeus toteaa, että aluetta tarvitaan Vantaan kaupungin suunnitelman mukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Lunastuslupa on myönnetty lunastuslain 4 §:n 3 momentissa tarkoitettun erityisen lunastusperusteen sisältävän maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain esitöissä (YmVM 6/1998 vp) on edellä kuvatulla tavalla katsottu, että 99 §:ssä säädetty lunastuslupan myöntämisen edellytykset konkretisoivat yleisen tarpeen käsitettä. Näin ollen on katsottava, että 99 §:n 3 momentissa säädettyjen edellytysten täytyessä voidaan lunastuksen katsoa olevan yleisen tarpeen vaatimaa. Suomen perustuslain 15 §:n 2 momentissa tarkoitettu yleinen tarve ilmenee niistä aluevarauksista, jotka alueelle on kaupungin maankäytön suunnitelmien perusteella yleiskaavassa osoitettu. Edellä sanotun perusteella hallinto-oikeus toteaa, että ympäristöministeriön päätös ei ole lainvastainen sillä perusteella, ettei yleisen tarpeen vaatimus täyty, tai ettei yleistä tarvetta ole ympäristöministeriön päätöksessä erikseen perusteltu.

Kun otetaan huomioon, että maanhankinta ja tonttien luovutus kuuluvat osana maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:ssä tarkoitettuun kunnan toimivaltaan kuuluvaa maapolitiikan harjoittamiseen, ei sillä seikalla, että kaupunki voi myöhemmin saada tuloja myymällä alueelta kaavoitettuja tontteja, ole vaikutusta maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin mukaisten edellytysten olemassaolon arvioimiseen.

Asiassa on esitetty selvitystä siitä, että alueen hankkimisesta kaupungille vapaaehtoisin kaupoin ei ole päästy sopimukseen. Kuten edellä on todettu, lailla ei ole rajoitettu kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä. Se Sarin-Seppäsen sekä Grahamin ja Sullivanin valituksissa esitetty perustelu, jonka mukaan kaupungin olisi tullut käyttää lunastuksen sijasta muita maapoliittisia keinoja kuten maankäytösopimusta tai vapaaehtoista kauppaa, ei lunastuslain 4 §:n 1 momentin toisesta virkkeestä ilmenevästä lunastusoikeudellisesta periaatteesta huolimatta ole ollut esteenä lunastuslupan myöntämiselle.

Kun otetaan huomioon, että korvausten määrääminen tapahtuu lunastuslupan myöntämisen jälkeen toimitettavassa lunastusmenettelyssä, kaupungin ja maanomistajien erilainen käsitys lunastuksen kohteena olevan alueen arvosta ei ole ollut esteenä lunastushakemuksen käsittelylle. Intressivertailu ja haitan arviointi ei ole tarpeen, koska asiassa ei ole esitetty olevan haittana muuta kuin taloudellista arviointia koskeva hintaerimielisyys. Lunastuksen perusteista esitetty selvitys huomioon ottaen ympäristöministeriön päätös ei ole hallintolain 6 §:ssä säädettyjen hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen myöskään sillä Grahamin ja Sullivanin valituksessa esitetyllä perusteella, että ministeriö olisi toiminut suhteellisuus- ja tarkoitussidonnaisuusperiaatteiden vastaisesti.

Nyt kyseessä olevassa asiassa lunastuslupan myöntämiselle on edellä kuvatulla tavalla ollut laissa säädetty edellytykset ja valitukset on näin ollen hylättävä. Suomen perustuslaki ja velvollisuus perusoikeusmyönteisen tulkintaan,

Euroopan ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirja, Euroopan unionin perusoikeuskirja tai Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntö eivät anna aihetta arvioida asiaa oikeudellisesti toisin.

Täytäntöönpanon kieltämistä koskeva vaatimus

Lunastuslain 88 §:n mukaan valitus lunastusluvan sisältävästä päätöksestä ei estä lunastuksen toimeenpanoa. Saman lain 50 §:n 2 momentissa on kuitenkin säädetty, että lunastustoimituksen loppukokousta, jossa julistetaan lunastuspäätös, ei saa pitää ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman. Lunastuslain 81 §:n 1 momentin mukaan hakija vastaa lunastustoimituksen kustannuksista.

Edellä sanotun perusteella lunastuksen toimeenpanon aloittaminen ei loukkaa maanomistajan oikeuksia. Näin ollen hallinto-oikeus hylkää täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen.

Kulujen korvaamista koskevat vaatimukset

Ulla Sarin-Seppänen on vaatinut, että Vantaan kaupunki velvoitetaan korvaamaan hänelle asian käsittelystä ympäristöministeriössä aiheutuneet kulut. Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä tarkoitettua lunastuslupaa koskeva hakeamus käsitellään ympäristöministeriössä hallintoasiana. Hallintolain 64 §:n 1 momentin mukaan hallintoasiassa kukin vastaa omista kuluistaan. Asian käsittelystä ympäristöministeriössä aiheutuneiden kulujen korvaamista koskeva vaatimus on näin ollen tullut hylätä.

Oikeudenkäynnin ei ole katsottava johtuneen viranomaisen virheestä. Asian lopputulos huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että Sarin-Seppänen sekä Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan joutuvat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Vaatimukset oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hallinto-oikeudessa on näin ollen hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Hallintolainkäyttölain 51 § 2 mom sekä 74 § 1 ja 2 mom

Muutoksenhaku

Hallintolainkäyttölain 9 §:n mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (hallintovalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Markku Setälä, Jaana Moilanen (t) ja Liisa Selvenius-Hurme.



Esittelijäjäsen

Liisa Selvenius-Hurme

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

Ulla Sarin-Seppänen saantitodistuksin
[REDACTED]

Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Tom Pehkonen saantitodistuksin
[REDACTED]

Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan saantitodistuksinAsianajaja Harriet Rydberg

Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy

Keskuskatu 8

00100 HELSINKI

Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Ympäristöministeriö

PL 35

00023 VALTIONEUVOSTO

Vantaan kaupunki

Asematie 7

01300 VANTAA

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5

00520 HELSINKI

Puhelin 029 56 42000

helsinki.hao@oikeus.fi

hehao.fi

Toimituskirjan antaja: [REDACTED]

[REDACTED]
Liisa Hämäläinen

lainkäyttösihteeri

LIITE

2

ID

IALINTO-OIKEUS
itie 5

HELSINGFORS FÖRVALTNINGSDOMSTOL
Banbyggargvägen 5
00520 HELSINGFORS

posti

posti

Saantitodistuskirje

Lähettilä Avsändare From
Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5

FI-00520 HELSINKI
Finland

Vastaanottaja Addressat To
Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy
AA Harriet Rydberg
Keskuskatu 8
FI-00100 HELSINKI
Finland

Lähettiläjän viite Avsändarens referans
29.3.2018,11204/16/4110 ym.,18/0174/5

Lisäpalvelut Tilläggstjänster

☐	☐	☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Maksaja muu kuin lähettilä Betalaren annan än avsändaren
Maksajan sopimustunnus
Betalarens avtalsskod

Shipping Management by www.UNIFALN.com

Unifal Web Engine prod-201803201518

EDI
SSI

Postimaksu maksettu
Suomessa
Porto Betalt
i Finland

Posti Oy

Posti Green

Painamaara Datum

28.03.2018

0,10 kg

m3

SAAPUNUT 04. 04. 2018

RS740698672FI



Posti Green - ilmastoystävällinen kuljetus

LIITE

3

ID



HS 14.4.2018

Muut sukutilat eivät ole Vantaalla vaarassa, kaupunki vakuuttaa

Marja Salomaa HS

LUOTEISVANTAALAISEN Saraksen ikivanhan perintötilan lunastusriita on aiheuttamassa muutoksia Vantaan maapolitiikassa.

Vantaa on Sarinin perikunnan vastustelusta huolimatta saanut Helsingin hallinto-oikeudelta lunastaa yli 40 hehtaaria maata tilalta, joka on ollut saman suvun hallussa yli 300 vuotta.

Kaupunki on viimeiset neljä vuotta yrittänyt noudattaa tiukoja keinoja maanhankinnassa, mistä Saras on käytännön esimerkki.

Kiinteistöjohtaja Antti Karin mukaan se myös on liki ainoa esimerkki, ja Vantaan yleinen

käytäntö on helläkäisempi.

"Nyt yritetään muuttaa ohjeistus vastaamaan nykyistä käytäntöä. Tällä on imagollista merkitystä", Kari sanoo.

KARI on alkuvuoden aikana käynyt kertomassa maapolitiisesta ohjelman uudistuksesta maanomistajille. Hänen mukaansa Saraksen riita ei ole suoranaisesti vaikeuttanut maakauppia.

"Sanotaan näin, että maanomistajien huoli tuli näkyviin vasta näissä alkuvuoden tapaamisissa. Olen kertonut, etteivät heidän sukutilansa ole vaarassa", Kari kertoo.

Luottamusmiehet käsittelevät ensi maanantaina uudistettua, nykylinjausta helläkäisempää maapolitiista ohjelmaa.

OHJELMALUONNOKSEEN on nyt kirjattu, että maan hankinnassa käytetään "ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppiaa, ja tarvittaessa etuosto-oikeutta ja lunastusta". Vanhassa ohjelmassa lukee ykskantaan, että maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja. Niistä mitään ei ole nostettu yli muiden.

Kireän sanamuodon taustalla oli 2010-luvun alussa vellonut kriittinen keskustelu muun muassa Kivistön uuden kaupunginosan hintavista maakaupoista yksityisten maanomistajien kanssa. Pakkokeinojen katsottiin edistävän Vantaan neuvotteluasemaa kohtuuhintaisen rakennuksen hankinnassa.

Vantaan kaupunki omistaa noin kolmasosan hallinnollisesta maa-alueestaan.

telemassa Sarc. Fortumin entisen toimistotalon ympärille osittain veden päälle on tulossa runsaan 100 000 kerrosneliön verran toimisto-, hotelli-, liike- ja asuntorakentamista.

RANTA-ALUEEN suunnitteluvä-
rausta hakevat rakennusyhtiö YIT ja kiinteistökehitysyhtiö HGR Property Partners. Näiden yhteisyritys Regenero osti Fortumin entisen pääkonttorin jo viime vuoden lopulla.

Fortumin vanha toimistotalo on parhaillaan peruskorjauksessa. Sen päävuokralaiseksi muuttaa vuoteen 2020 mennessä taloushallinnon palveluyritys Accountor.

Espoon elinkeino- ja kilpailukykyjaosto käsittelee alueen tulevaisuutta maanantaina. Kokouksessa on käsitellyssä myös Aalto-yliopiston ja Senaatti-kiinteistöjen esitys asuntojen rakentamiseksi Otaniemen ja Keilaniemen saumakohtaan.

Lyhyesti

Kaupustelijat aiheuttaneet vaaratilanteita

POLIISILLE on tullut useita ilmoituksia autoja pysäyttellevistä ihmisistä Itä-Uudellamaalla. He ovat yrittäneet myydä autoilijoille esimerkiksi aidoiksi väitettyjä rihkamakoruja ja nahkatalakkeja. Kaupustelijat ovat sanoneet tarvitsevansa rahaa polttoaineeseen.

Toiminta on aiheuttanut vaaratilanteita erityisesti moottoritie-osuuksilla. Itä-Uudenmaan poliisin mukaan rahan pyytämiseen ja kaupusteluun ei ole liittynyt väkivallan uhkaa, mutta tilanne on saatettu kokea painostavaksi. Poliisi on sakottanut autojen pysäyttäjää liikenteen tarpeettomasta häirinnästä. HS

Poliisi kaipaa tietoja verisestä ihmisestä

POLIISI pyytää vihjeitä ja havaintoja Kirkkonummen keskustassa keskiviikkoiltana liikkuneesta verisestä ihmisestä. Hänellä on ollut vaatteissaan tai kehossaan verta. Ajankohta, jolta tietoja kaivataan, on keskiviikko 11.4.2018 kello 20–20.30.

Henkilö on mahdollisesti liikkunut polkupyörällä tai taluttanut sitä. Poliisi tutkii hänellä olleiden vakavien vammojen taustaa ja syntyä. Tapauksen tutkinnanjohtajan Hannu Kankaan mukaan loukkaantunut löytyi Kirkkonummen keskustasta.

Kangas kertoo, ettei tapaukselle toistaiseksi ole tiedossa silmin näkijöitä, eikä ole muitakaan vihjeitä, joiden perusteella tapahtumien kulkua voitaisiin selvittää. Vammojen laatua Kangas ei voi tutkinnallisista syistä kertoa. HS

30.4.18
- 5.4.18 (st)

1

25
7.5.18 maanantai
32 pv.

Korkein hallinto-oikeus

Saapunut 07. 05. 2018

Liitteitä 2 No 2115/1/18

4110 Lauri Seppänen

Korkeimmalle hallinto-oikeudelle

Valittaja: Ulla Sarin-Seppänen ()

Alli ja Kurt Erik Sarinin kuolinpesien osakas

Päätös, josta valitetaan: Helsingin hallinto-oikeuden päätös 29.3.2018 (18/0174/5)

Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt valituksemme, jonka olemme tehneet ympäristöministeriön päätöksestä 18.8.2016 Dnro YM1/541/2015, jolla ministeriö on myöntänyt Vantaan kaupungille

luvan lunastaa määräalan Saras -nimisestä tilasta 3:245, Vantaan kaupungin Keimolan kylässä (kiinteistötunnus 92-406-3-45).

Samalla kun uudistamme kaiken asiassa aiemmin luvan myöntämisen edellytyksistä lausumamme, esitämme muutoksen saamiseksi kunnioittavasti seuraavan.

Hallinto-oikeudelle osoittamamme valituksemme keskeisin peruste koski lainsäädännössä pakkolunastukselle asetettua edellytystä ”yleinen tarve” ja tämän edellytyksen täyttymistä. Pakkolunastuksen ehdottomana edellytyksenä oleva yleisen tarpeen vaatimus ja sen täyttyminen ovat edelleen ratkaisematta; tämä pakkolunastuksen edellytyksenä oleva yleisen tarpeen vaatimus on tämänkin valituksen perusta.

Lunastuslain ja erityislakiin perustuvan lunastuksen suhteesta

Lunastuslaissa on omaksuttu yleisperusteinen pakkolunastus eli lunastus, joka on mahdollinen nimeämättömiä tarkoituksia varten, tarkoituksen tulee kuitenkin olla yleisen tarpeen vaatima. Lunastuslain ohella meillä on lukuisia muitakin lakeja, joihin sisältyy lunastamista koskevia säännöksiä. Näitä lunastuslain tarkoittamia lakeja on muun muassa maankäyttö- ja rakennuslaki, jonka 99.3 §:n soveltamisesta nyt on kysymys. Yleislakina pidettävän lunastuslain ja erityislain, nyt esillä olevassa tapauksessa 99.3 §:n säännöksen, keskinäinen suhde on ratkaistu siten, että erityislain lunastusperusteissa on mainittu kriteerit, joiden täytyessä lunastus voi tulla kysymykseen. Lunastuslain yleisperusteinen säännös toisin sanoen täsmentyy kriteereittensä osalta erityislaissa.

Lunastusperusteen täsmentyminen tarkoituksensa osalta ei kuitenkaan merkitse yhteyden katkeamista lunastuslakiin niin, etteikö erityislakiin perustuvan lunastuksen olemassa olon edellytyksiä selvitetessä tule ottaa huomioon kaikissa pakko-otoissa lunastukselle asetetut edellytykset ja ne periaatteet, joille lunastuksen oikeutus perustuu. Vaikka pakkolunastus perustuukin maankäyttö- ja rakennuslakiin, erityislakiin edellä kuvatussa merkityksessä, niin lunastuksessa ja sen täytäntöönpanossa noudatetaan kaikkia pakkolunastusta koskevia yleisiä periaatteita ja erityisesti niitä lunastuslain säännöksiä, joiden katsotaan olevan ilmauksia yleisistä periaatteista.

Tässä kohdin on aiheellista korostaa sitä, että lunastuksen tarkoitus ja yleinen tarve ovat eri asioita, jotka on myös pidettävä toisistaan erillään.

Erityisperusteisen MRL 99 §:n 3 momentin ja yleisperusteisen lunastuslain 4 §:n välinen suhde on siinä, että MRL 99 §:n 3 momentissa lunastustarkoitus täsmennetään mainitsemalla tietyt kriteerit, joiden täytyy olla olemassa, jotta pakko-otto olisi ylipäänsä mahdollista. Tällaisina kriteereinä MRL 99.3 §:ssa mainitaan, että 1) alue on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi,

asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen; ja että 2) aluetta tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Valituksissamme emme ole missään vaiheessa kiistäneet edellä 1) kohdassa mainittujen kriteereiden olemassa oloa. Ne ovat olemassa olevia tosia-asioita, joiden olemassa oloon perikunnan ja SRV Yhtymän välinen kiinteistönkaupan esisopimus perustui. Edellä kohdassa 2 mainitun kriteerin osalta toteamme, että siinä mainittu ja edellytetty tarve tarkoittaa ja voi tarkoittaa vain sellaista kunnan tarvetta, jonka toteutumisen esteenä olisi yksityisen maanomistajan sellainen toiminta taikka suhtautuminen, joka jollain tavoin estäisi taikka vähintäänkin vaikeuttaisi tuon 2-kohdassa mainitun tarpeen toteutumista tai toteuttamista. Tämän asian asiakirjoihin liitetystä perikunnan ja SRV Yhtymän kesken tehdystä kiinteistönkaupan esisopimuksesta käy riidattomasti selville, että lunastuksen kohteena olevan Saraksen tilan alue olisi ollut toteutettavissa yleiskaavan mukaisesti ja ilman, että rakentamisesta olisi aiheutunut Vantaan kaupungille vähäisintäkään kustannusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin lunastustilannetta kuvaavassa kriteeristössä ei lausuta mitään siitä, että 1-kohdassa määritelty alue tulisi saada kunnan omistukseen. Tällaista lisävaatimusta ei voida säännökseen sisällyttää. Edellä 2 kohdassa on lausuttu vain se, että tarve saada 1 kohdassa määritelty alue käytettäväksi estyisi maanomistajasta johtuvasta syystä eikä mitään muuta. Lunastus on käytettävissä vain, jos tarpeen toteutumiselle olisi olemassa este.

Tässä kohdin on tarpeellista korostaa myös sitä, että MRL 99.3 §:ssä kunnalla tarkoitetaan *kuntaa kuntalaisten muodostamana julkisyhteisönä eikä kuntaa maanomistajana*. Jäljempänä tulemme vielä tarkemmin osoittamaan, että nyt esillä olevassa tapauksessa kunta toimii maanomistajana ja tässäkin ominaisuudessa liiketaloudellisin perustein kaupallisessa tarkoituksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa kuvataan vain kriteereitä, mutta ei lainkaan sitä, mitä yleisellä tarpeella tarkoitetaan. Siitä huolimatta, että MRL 99.1 §:ssa lausutaan ”yleisen tarpeen vaatiessa”, ei yleisen tarpeen käsite tai merkityssisältö täyty 99.3 §:ssa mainittujen kriteerien avulla. Yleisellä tarpeella on eri yhteyksissä toisistaan poikkeava sisältö, joka nyt esillä olevassa tapauksessa on arvioitava lunastuslain 4 §:n ja niiden periaatteiden mukaan, joille pakkolunastusta koskevan instituution oikeutus perustuu.

Pakkolunastuksen tavoite

Nyt esillä oleva pakkolunastus on tietojemme mukaan ensimmäinen, jossa kunta, tässä tapauksessa Vantaan kaupunki, on aivan avoimesti tuonut esille ja esittänyt, että pakko-ottoon on turvauduttu sen vuoksi, että näin menettelemällä saadaan tuloja kaupungin kassaan. Tämän Vantaan kaupungin tavoitteen olemme osoittaneet myös asiakirjoilla, joista keskeinen on Vantaan maapoliittinen ohjelma. Lunastuslupan myöntänyt ympäristöministeriö on yhdessä Kuntaliiton kanssa laatinut asiakirjan ”*Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille*”.

Jo nimensä mukaisesti mainittu ministeriön kunnille ohjeeksi laatima asiakirja ja Vantaan kaupungin maapoliittinen ohjelma osoittavat kiistatta sen, että maa-alueen pakko-ottoon on ryhdytty puhtaasti taloudellisen edun saavuttamiseksi Vantaan kaupungille.

Jäljempänä tarkastelemme ympäristöministeriön valituksemme johdosta 7.12.2016 antaman vastineen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen perusteluja siinä tarkoituksessa ja sen osoittamiseksi, millä tavoin molemmat tahot ovat kiertäneet valituksemme keskeisen perusteen pakkolunastuksen tavoitteesta luettelemalla riidattomia asioita ja lainkohtia sekä vastaamalla tosiasiallisesti kysymyksiin, joihin emme ole valitustamme rakentaneet.

Kunnan tehtävät ja maapolitiikka

Kunnan tehtäviin kuuluvalla kysymyksellä ei ole mitään tekemistä taikka yhteyttä valituksemme kanssa. Kunnalla on ne tehtävät mitkä kunnalla on, mutta tehtäviään kunta voi hoitaa aina ja vain olemassa olevien säännösten puitteissa ja rajoissa. Kunnalle kuuluvasta tehtävästä ei voida tehdä päätelmiä, jotka koskevat materiaalsen oikeuden sisältöä.

Pakkolunastusta koskevat periaatteet

Olemme ministeriölle lunastuslupahakemuksen johdosta antamassa vastineessa ja hallinto-oikeudelle tekemässämme valituksessa esittäneet kolme Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisua, jotka kuvaavat pakko-oton edellytyksiä ja käytön rajoituksia.

Ihmisoikeustuomioistuimen 2.7.2002 antamassa tuomiossa tapaus *Motais de Narbone v. Ranska* oli kysymys pakkolunastuksesta vastaisen varalle. Siinä EIT katsoi, että ihmisoikeussopimuksen 1. lisäpöytäkirjan 1 artiklan mukaan *sopimusvaltiolla on artiklan nojalla velvollisuus suojata yksilöä alueiden varaukseen liittyvältä kiinteistökeinottelun varalta* ja että vastaajalta oli perusteettomasti riistetty pakkolunastetun omaisuuden arvo.

Ihmisoikeustuomioistuimen 19.2.2009 antamassa tuomiossa tapaus *Kozacioğlu v. Turkki* oli kysymys lunastuksen kohteen arvonleikkauksesta. Siinä EIT katsoi, että kotimaiseen lakiin *perustuva arviointijärjestelmä oli epäoikeudenmukainen, kun se perusti valtiolle selkeän edun.*

Ihmisoikeustuomioistuimen 15.1.2013 antamassa tuomiossa tapaus *Arsovski v. Makedonia* oli kysymys vaihtoehtoisen ratkaisun olemassa olost ja lunastuksesta toisen lukuun. Siinä EIT totesi, että puuttumisen osalta pakolunastuksessa tuli löytää oikea tasapaino yleisen edun ja yksilön

perusoikeuksien suojan välillä eikä pakkolunastuksella saanut perustaa yksilölle kohtuuttomia rasituksia. EIT pani merkille, *että valittajien mukaan julkisen edun mukaisiin tavoitteisiin olisi voitu päästä muulla tavoin ja etteivät kansalliset tuomioistuimet olleet lausuneet siitä, oliko ja millä tavoin pakkolunastuksen kaltainen jyrkkä puuttuminen omaisuuden suojaan oikeasuhtainen tavoitteisiin nähden*. EIT totesi, että kaupallisiin tarkoituksiin käytettynä lunastettu omaisuus saattoi tuottaa hyötyä maanomistajalle. Se, että omaisuuden laatua ei lainkaan otettu huomioon lunastusta määrättäessä, horjutti oikeudenmukaista tasapainoa yleisen edun ja yksilön perusoikeuksien suojan välillä. EIT:n mukaan valittajalle lunastuksesta koituvia seuraamuksia oli pidettävä suhteettomina ja 1. lisäpöytäkirjan 1 artiklaa oli rikottu.

Olemme esittäneet EIT:n tuomiot siinä tarkoituksessa, että ne osoittavat lunastusasioissa noudatettavia yleisiä periaatteita. EIT:n ratkaisujen perustelut osoittavat sen, *minkä tavoitteiden saavuttamiseksi pakkolunastus ei ole käytettävissä ja miltä toimenpiteiltä ja seuraamuksilta valtion tulee suojella yksityistä maanomistajaa*.

EIT:n ratkaisujen merkitystä ei voida sivuuttaa ympäristöministeriön lunastuslupapäätöksessä, johon ministeriö vielä vastineensa sivulla 8 viittaa, mainitsemalla seikalla ”koska ne eivät tosiseikastoltaan vastaa nyt ratkaistavaa tapausta”. Selkeämpää tietämättömyyttä pakkolunastusta koskevan instituution oikeutuksesta, lunastuksessa noudatettavista periaatteista ja pakkolunastuksen sallituista tavoitteista saa etsiä. Ministeriön näkemys osoittaa myös varsin kyynistä suhtautumista EIT:n oikeuskäytäntöön.

Helsingin hallinto-oikeus sentään pyrki ministeriötä parempaan suoritukseen (päätöksen s. 7) siteeratessaan perustuslain 15 §:n ja ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjan 1 artiklaa ja Euroopan unionin peruskirjan 17 artiklaa. Päätöksensä sivulla 11 hallinto-oikeus kuitenkin toteaa, että Euroopan ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirja, Euroopan unionin perusoikeuskirja tai Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntö eivät anna aihetta arvioida asiaa oikeudellisesti toisin.

Hallinto-oikeus on kuitenkin selvästi ymmärtänyt väärin siteeraamiensa artikloiden sisällön: ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjan siteeratut artiklat *tarkoittavat omaisuuden käytölle asetettavia käyttörajoituksia, eivät pakkolunastusta*.

Tässä kohdin on tarpeen muistuttaa myös siitä, että ihmisoikeustuomioistuin ei perusta ratkaisujaan asianomaisen maan lainsäädäntöön. Useimmissa tapauksissa EIT:n ratkaisuissa mainitaan selvästi ja korostetusti, että ratkaisu tehdään siitä riippumatta, mitä asianomaisen maan sisäisessä lainsäädännössä asiasta on säädetty. Näin on menetelty esimerkiksi edellä mainitussa ratkaisussa *Kozacioğlu v. Turkki* ja *Arsovski v. Makedonia*. Molemmissa ihmisoikeustuomioistuimeen saatetussa tapauksessa oli sovellettu kansallista lakia, jonka soveltamisen EIT katsoi loukkaavan ihmisoikeussopimuksen 1. lisäpöytäkirjan 1 artiklaa.

EIT:n ratkaisut osoittavat selkeästi ja riidattomasti sen, kuinka pakkolunastusta koskevia säännöksiä oli sovellettu omaisuudensuojaa koskevan perusoikeuden vastaisesti ja aivan muun tavoitteen saavuttamiseksi kuin mihin tarkoitukseen pakkolunastusta koskevat säännökset on säädetty. Pakkolunastus on instituutio, jonka oikeutuksella ja hyväksyttävyydellä on

yleiseurooppalaiset perusteet. Kysymys ei todellakaan ole ”tosiseikaston vastaamattomuudesta” kuten ministeriö sanoo, vaan pakkolunastusta koskevien yleispätevien periaatteiden ilmauksista ja niiden noudattamisesta.

Hintaerimielisyydestä

Ympäristöministeriöllä ja hallinto-oikeudella näyttää olleen suuria vaikeuksia ymmärtää, missä tarkoituksessa olemme valituksissamme tuoneet esille sen, että kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan SRV Yhtymä olisi maksanut määräalasta noin 11,2 miljoonaa euroa, määräalasta, josta Vantaan kaupunki tarjosi perikunnalle joko 2 628 500 tai 2 469 000 euroa siitä riippuen, sisältyikö maatilán päärakennus pihapiireineen kauppaan vai ei.

Vantaan kaupungin määräalasta tarjoama hinta vastanee suuruudeltaan sitä, millä Vantaan kaupunki laskee saavansa määräalan turvautumalla pakkolunastukseen. Lunastuslain 4 §:n 1 momentin tarkoittama intressivertailu ei hallinto-oikeuden mukaan tule kysymykseen, koska asia ratkaistaan lunastusmenettelyssä. Ministeriön mukaan (lausunto s. 8) lunastaminen ei perustu valituksissa tarkoitetulla tavalla *harkintavallan ylittävään voiton tavoitteluun*.

Perikunnan kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen kauppahinta on esitetty siinä tarkoituksessa, että se osoittaa määräalan arvon perikunnalle. SRV Yhtymän ja Vantaan kaupungin tarjoamien hintojen erotus osoittaa puolestaan minimissään sen voiton, jonka kaupunki laskee saavansa pakkolunastamalla alueen perikunnalta. Pakkolunastuksen tavoitteena on tuon erotuksen suuruisen voiton saaminen. Tarvetta saada alue omistukseen asuntotuotantoa varten tai alueen muun järjestämisen vuoksi ei Vantaan kaupungilla ollut. Alue olisi SRV Yhtymän toimesta tullut jo rakennetuksi ja jos Vantaan kaupungilla olisi ollut joitain näkemyksiä alueen toteuttamisen aikatauluista, olisivat ne hoituneet asemakaavojen laatimista porrastamalla.

Näillä riidattomilla luvuilla, joiden oikeellisuutta ei ole edes kiistetty, perikunta on osoittanut, minkä tavoitteen saavuttamiseksi pakko-ottoon on ryhdytty. Ståhlbergin mukaan jo pakkolunastuksen yleisestä käsitteestä johtuu, ettei sitä saa panna toimeen ainoastaan rahallisen hyödyn saamiseksi (Ståhlberg, Suomen hallinto-oikeus, yleinen osa, 1928, s. 418 – 419). Pakkolunastusinstituutiota tutkinut Talas ilmaisee tämän saman asian siten, ettei niitä yrityksiä varten, joihin valtio tai julkisoikeudellinen korporaatio ryhtyy yksistään ansiotarkoituksessa, voida myöntää pakkolunastusta (Talas, Suomen pakkolunastuslainsäädäntö I, 1924, s. 103 – 104). Sekä Ståhlberg että Talas toteavat, että varojen hankkiminen voi olla yleisen edun mukaista, mutta siihen ei voida käyttää pakkolunastusta. Lainsäätäjä on osoittanut, miten julkisyhteisö hankkii varat verojen, maksujen ym. julkisyhteisölle määrättyjen tulojen kautta, ja jos valtio tai kunta näiden tulojen lisäksi ryhtyy ansiotoiminnan kautta hankkimaan itselleen lisätuloja, on valtiota tai kuntaa arvosteltava kuin yksityistä liikkeenharjoittajaa.

Tässä yhteydessä on syytä muistuttaa myös siitä, että SRV Yhtymän toimesta kauppahinnan määrittelyn on tehnyt sama henkilö, joka siirryttyään SRV Yhtymän palveluksesta Vantaan kaupungin kiinteistötointa johtavaksi apulaiskaupunginjohtajaksi osallistui määrälän hinnoitteluun Vantaan kaupungin puolesta.

Esitämme ja väitämme edelleen, ettei pakkolunastus ole tarkoitettu käytettäväksi Vantaan kaupungin avoimesti esittämän tavoitteen saavuttamiseksi ja että kysymyksessä on harkintavallan väärinkäyttöä.

Lunastamansa maan edelleen luovutushintaa Vantaan kaupunki on perustellut Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107-109 artiklan määräyksillä yrityksille myönnettävästä valtiontuista sekä komission tiedonantoon EVYL 10.7.1997 C 209.

Mainituilla kiellettyä valtiontukea koskevilla säännöksillä ei ole mitään tekemistä nyt esillä olevan lunastusasian kanssa, jossa on kysymys hyötymistarkoituksesta ja voiton tavoittelusta maanomistajan ja kaupungin välisessä suhteessa.

Lunastusta koskevat säännökset ovat meillä ajalta, jolloin julkisyhteisö harjoitti toimintaansa ilman voiton tavoittelua. Kun lainsäädännöllinen ympäristö on muuttunut Vantaan kaupungin ja ympäristöministeriönkin esittämällä tavalla, on pakkolunastusta koskevia säännöksiäkin tarkasteltava lainsäädännön muuttamassa uudessa ympäristössä. Lunastajasta tulee ja on tullut taloudellisin perustein toimina liikkeenharjoittaja.

Muuttuneessa lainsäädäntöympäristössä pakkolunastukselta häviää kokonaan sen perusta ja oikeutus tilanteissa, joissa maata ei hankita julkisyhteisön omaa, julkista hallintotehtävää varten. Pakkolunastettaessa maata edelleen luovutusta varten lunastuksen yhteiskunnalliset vaikutukset loppukäyttäjän kannalta, kunnalta rakennusmaan ostajan kannalta ovat merkityksettömät. Pakkolunastusta ei ole luotu tulojen hankkimiseksi lunastajalle.

Tarastin mukaan maankäyttö sopimuksia koskeva lainsäädäntö on moderni tapa ratkaista maan arvonnousuun liittyvät kysymykset maanomistajan ja kunnan välillä. Maankäyttö sopimuksia koskevia säännöksiä ei voida sivuuttaa arvioitaessa pakko-otolle olevaa vaihtoehtoa tapauksessa, jossa pakko-ottoon on ryhdytty liiketaloudellisessa tarkoituksessa ilman pienintäkään tarkoitusta vaikuttaa rakennusmaan markkinahintaan. Nyt esillä oleva tapaus – sanotakoon se vielä kertaalleen – on ensimmäinen, jossa kunta on tämän selvästi ilmaissut samalla kun Vantaan kaupunki on avoimesti kertonut, kuinka merkittävästä asiasta on kysymys kuntatalouden kannalta.

Lopuksi

Uudistamme kaiken asiassa aiemmin esittämämme.

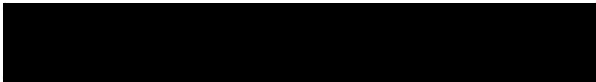
Edellä sanotun ja jo aiemmin esittämämme perusteella katsomme, ettei lunastusluvan myöntämiselle ole laillisia edellytyksiä ja että Vantaan kaupungin lunastusvaatimus on hylättävä ja Helsingin hallinto-oikeuden lunastusasiassa antama päätös on kumottava.

Kun emme ole saaneet vastausta valituksemme keskeisimpään perusteeseen, joka koskee pakkolunastuksen toimeenpanoa liiketaloudellisessa, maanomistajan kustannuksella tapahtuvassa tarkoituksessa ja taloudellisen hyödyn tavoittelemiseksi, niin vaadimme, että korkein hallinto-oikeus antaa ratkaisunsa tähän valituksemme keskeisimpään perusteeseen. Pakko-oton tosiasiallista tavoitetta koskeva kysymys ei ole kierrettävissä eikä vastaamatta jätettävissä sillä perusteella, että lunastuskorvaus määrätään lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Lisäksi vaadimme, että Vantaan kaupunki veloitetaan korvaamaan hallintolainkäyttölain 74 §:n mukaisesti meille tämän asian hoitamisesta aiheutuneet kulumme hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa 20 000 eurolla. Kysymyksessä on tyypillinen riita-asia, jossa kaupunki vaatii toiselle kuuluvaa omaisuutta itselleen ja tällaisen vaatimuksen kohteeksi joutuneen on omaa omaisuuttaan puolustaakseen hankittava oikeudellista apua. Kuluvaatimuksen torjuminen sillä perusteella, että asia käsitellään hallintoasiana ministeriössä, ei yksinkertaisesti ole nykypäivää. Sillä seikalla minkä laatuksena tai lajisena asia käsitellään ei ole mitään vaikutusta yksittäisen maanomistajan tarvitsemaan oikeusapuun.

Mikäli Vantaan kaupunki antaa valituksemme johdosta vastineen, varaamme itsellemme mahdollisuuden vastata siihen.

Vantaalla, toukokuun 7. päivänä 2018


Ulla Sarin-Seppänen

Alli ja Kurt Erik Sarinin kuolinpesien osakas

kirjoitti: Vesa Majamaa

emeritusprofessori Helsingin kaupungista

Liite: Helsingin hallinto-oikeuden päätös 29.3.2018, 18/0174/5



18/0174/5

29.3.2018

Diaarinumerot
11204/16/4110
11224/16/4110
11380/16/4110

Asia

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastuslupaa koskeva valitus

Valittajat

1. Ulla Sarin-Seppänen
2. Tom Pehkonen
3. Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan

Päätös, josta valitetaan

Ympäristöministeriö 18.8.2016 Dnro YM1/541/2015

Ympäristöministeriö on päätöksestä ilmenevin perusteluin myöntänyt Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastuslupan hakemuksen mukaisesti noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras-nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-406-3-245. Vaatimus kulujen korvaamisesta on hylätty lakiin perustumattomana.

Valituksissa esitetyt vaatimukset

1. Ulla Sarin-Seppänen on Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien osakkaana vaatinut, että ympäristöministeriön päätös kumotaan ja Vantaan kaupungin lunastuslupahakemus hylätään. Lisäksi Vantaan kaupunki on veloitettava korvaamaan asian hoitamisesta aiheutuneet kulut.

Perikunnat tekivät vuonna 2006 SRV Oyj:n kanssa esisopimuksen määräalan myymisestä. Tuossa kauppakirjassa SRV Oyj sitoutui maksamaan perikunnille määräalasta noin 11,2 miljoonaa euroa, joka määräytyi kaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Määräalan arvo oli mainittua summaa olennaisesti suurempi, sillä kaupan osapuolena ollut SRV Yhtiöt ottivat vastatakseen alueen kaavoituskustannuksista ja Vantaan kaupungille rakennusoikeudesta suoritettavista maksuista ja/tai alueen rakennus- ja asumiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvista työsuorituksista. Esisopimus raukesi sopimusehtojen mukaisesti, kun Vantaan kaupunki ilmoitti SRV Yhtiöille, ettei se tulekaan laatimaan alueelle lähitulevaisuudessa osayleiskaavan mukaista ja osayleiskaavan edellyttämää asemakaavaa.

Esisopimus osoittaa riidattomasti lunastusvaatimuksen kohteena olevan määräalan arvon perikunnille.

Perikunnat ovat alusta alkaen suhtautuneet myönteisesti maa-alueittensa käyttöön Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaiseen tarkoitukseen.

Vantaan kaupungin "Maapoliittiset linjaukset" -asiakirjan keskeisenä ajatukseksi on harjoittaa kaupungissa sellaista maanhankintaa, kaavoitustointia ja kaavoitettuihin tulleiden rakennuspaikkojen luovuttamista rakentajille, että tämä toimintakokonaisuus kaupungille tuloa ja voittoa tuottamalla tukee ja paikkaa kuntataloutta. Lunastuslupahakemuksessaan kaupunki esittää avoimesti, että sen tärkeimpänä tavoitteena on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Käytännössä tämä tarkoittaa, kun kaupunki ei edellä kuvatun ohjelman mukaan kaavoita yksityisen omistamaa maata, monopoliin tähtäävän aseman luomista. Toiminnan varsinaisen perustan luo pakkolunastus, omaisuuden riistäminen maanomistajalta, minkä jälkeen kaupunki laatii asemakaavan jo yksityiskohtaisesti yleiskaavassa osoitetulle maankäyttötavalle. Tämän jälkeen kaupunki myy rakennuspaikat tarjouskilpailun perusteella tai muutoin markkinahintaan. Tällaisella toiminnalla ei ole mitään yhtymäkohtaa lunastuksen oikeutukseen liittyvän perimmäisen tarkoituksen kanssa, joka koskee kohtuuhintaisen maan saamista asuntotuotantoa varten. Kysymys on kaupungin kaupallisessa tarkoituksessa harjoittamasta liiketoiminnasta.

Vantaan kaupungin esittämä selvitys rakentamiseen käytettävissä olevista pientalojen rakennuspaikoista ei ole sellainen selvitys, jonka avulla voitaisiin todeta tarpeen olemassaolo maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin tai lunastuslain 4 §:n 1 momentin tarkoittamassa merkityksessä. Myöskään valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen asuntotuotantoa koskevan aiesopimuksen velvoitteet eivät edellytä, että sopimuksen täyttämistä varten tarvittavat maa-alueet olisivat kaupungin omistuksessa.

Määräalan oikeaa hintaa koskevaa kysymystä ei voida sivuuttaa. Kohteen arvoa koskeva erimielisyys, kun kohteen arvo on nyt tullut luotettavasti selvitettyksi, selittää lunastusmenettelyyn turvautumisen syyn.

Kun kaupunki haluaa maksaa vain murto-osan määräalan oikeasta hinnasta ja tiedossa on, millä ehdoilla ja hinnoilla kaupunki tulee luovuttamaan rakennuspaikat edelleen, saadaan selitys sille, miksi ja missä tarkoituksessa kaupunki pyrkii käyttämään pakkolunastuslainsäädäntöä hyväkseen. Pakko-ostoa koskevaa säännöstöä ei tule käyttää tällaisen tarkoituksen ja tavoitteen toteuttamiseksi. Valituksessa on esitetty oikeuskirjallisuuteen viitaten, että lunastusta ei saa panna toimeen ainoastaan rahallisen hyödyn saamiseksi.

Lunastuslain 4 §:n 1 momentissa säädetyn täytäntöönpanoa koskevan rajoituksen sivuuttaminen siten, kuin ministeriö on tehnyt, jättää avoimeksi, mikä on se tarkoitus, joka jää saavuttamatta, jos lunastusta ei panna toimeen. Vantaan kaupungilla ei esittämillään perusteilla voida katsoa olevan lunastuslainsäädännössä tarkoitettua tarvetta saada maata omistukseensa. Siten tarkoitukseksi, joka jäisi saavuttamatta, jos lunastusta ei pantaisi toimeen, jää maanomistajan kustannuksella tapahtuva kaupungin varainhankinta.

Ministeriön päätöksessä viitattu ratkaisu KHO 2006:84 perustuu virheelliseen näkemykseen lunastuslain suhteesta muuhun lainsäädäntöön.

Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen pakkolunastusta koskevat ratkaisut tuovat selkeästi ja riidattomasti esiin sen, kuinka lunastusta koskevia säännöksiä

on alettu soveltaa aivan muiden tavoitteiden saavuttamiseksi, kuin mihin tarkoitukseen säännökset on annettu.

Luottamus valituksenalaisen päätöksen esitelleen ympäristöministeriön virkamiehen Jyrki Hurmerannan puolueettomuuteen on vaarantunut, koska Hurmeranta on osallistunut Kuntaliiton julkaisun ”Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille” valmisteluun. Kyseisessä julkaisussa tuodaan esiin, että kunta voi turvautua tulonhankkimistarkoituksessa esimerkiksi maankäyttösopimusten asemasta pakkolunastukseen. Hurmerannan sitoutuminen kyseiseen julkaisuun ilmenee ministeriön päätöksestä.

Vaikka lunastus perustuu erityislakiin eli maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ään, on siinä noudatettava lunastuslain yleisiä periaatteita ja oppeja. Tämä on todettu myös korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuisa. Pakko-ottoon ei saa ryhtyä tulonhankintatarkoituksessa. Yleisen tarpeen vaatimus ei täyty eikä pakko-oton käyttämiselle näin ollen ole oikeudellisia edellytyksiä. Tonttien väitetty niukkuus perustuu Vantaan kaupungin omaan tahtoon.

Kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajalle asian hoitamisesta aiheutuneet kulut. Kyse on tyypillisestä riita-asiasta. Riita-asian perusluonnetta ei muuta se, että lunastusasia on käsitelty hallintoasiana.

2. Tom Pehkonen, Saraksen tilan käyttöoikeuden haltija, on vaatinut, että lunastuslupapäätös kumotaan.

Ministeriön päätös on virheellinen, lakiin perustumaton ja poliittinen. Maatalouselinkeinon keskeisenä edellytyksenä olevan maanomistuksen pysyvyyden kannalta kyse on haitallisesta ennakkotapauksesta.

Päätöksen perusteluissa on jätetty mainitsematta faktoja, jotka eivät puolla päätöstä. Lakia on tulkittu virheellisesti. Kaupungin tekemä tarjous oli hyvin alimitoitettu. Jos tällaisin perustein myönnetään lunastuslupa, se johtaa käytännössä siihen, että kaupunki voi jatkossa tehdä haluamastaan toisen omistamasta maasta alimitoitettun tarjouksen ja saada tavoitteena olevan lunastusluvan. Kaupungin tavoitteena ei alun alkaenkaan ole ollut markkinahintainen vapaaehtoinen kauppa vaan lunastusluvan hankkiminen.

Välttämättömien investointien vuoksia maatalous tarvitsee ennakoitavissa olevan toimintaympäristön. Jos varmuutta toiminnan jatkumisesta ei ole, toiminnan kehittäminen on mahdotonta.

3. Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan ovat Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien osakkaina vaatineet, että lunastuslupapäätös kumotaan. Päätöksen täytäntöönpano on kiellettävä. Vantaan kaupunki ja ympäristöministeriö on velvoitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa.

Päätös on lainvastainen ja perustuu riittämättömään selvitykseen ja virheelliseen laintulkintaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa säädetty edellytykset eivät täyty, koska aluetta ei tarvita kaupungille kaupungin suunnitelmamukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Asiassa ei ole näytetty, että yleinen tarve vaatisi kohteen lunastamista. Vantaan kaupungilla ei ole oman ilmoituksen mukaan kohteen asemakaavoitusai-kataulua. Kaupunki pitää Kivistön kaupunginosan pohjoisosaa yhtenä laajene-
missuuntana, mikä ei riitä lunastuslupaharkinnan perusteeksi. Yleinen tarve ei merkitse sitä, että kaupungin tulisi hallita rakentamista ja tonttimarkkinoita. Kaupunki omistaa noin kolmasosan hallinnoimastaan alueesta ja sillä on edel-
leen merkittävää asuntorakentamisen varantoa. Yleisen tarpeen määrittely sil-
läedellytyksellä, että luovutettavat asemakaavoitetut erillispientalotontit ovat kaupungin omistuksessa, ei vastaa lunastuslain mukaista yleisen tarpeen käsi-
tettä.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 204/2015 tarkoituksena oli kilpailun lisääminen, ei kunnan maanomistuksen kasvattaminen. Ympäristöministeriö ei ole perustellut, miksi Vantaan kaupungin tulisi saada kohteen omistusoikeus.

Yleisen tarpeen määrittelyssä tulisi ottaa huomioon yleiset oikeudelliset periaatteet ja lainsäädännön luomat vaihtoehtoiset mahdollisuudet tavoitteiden toteuttamiseksi. Käsitettä on yleisten tulkintasääntöjen mukaisesti tulkittava sup-
peasti.

Kaupungin on tarkoitus myydä alueelle myöhemmin asemakaavoitettavia tontteja. Näin ollen osa kohteesta ei tule julkiseen käyttöön. Ministeriön päätös ei tämänkään takia täytä yleisen tarpeen edellytystä. Valituksessa on viitattu korkeimman oikeuden oikeuskäytäntöön ja lunastuslain soveltamiskäytäntöä koskevaan kritiikkiin.

Pakkolunastus on ihmisoikeuksia rajoittava toimi ja edellyttää yksityiskohtaisia laillisia perusteita. Ministeriön päätöksessä käsitellään puutteellisesta perustuslain antamaa omaisuuden suojaa. Päätöksessä ei ole otettu huomioon, että lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Omistajat ovat aiemmin tehneet SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa esisopimuksen. Lisäksi he ovat neuvotelleet vapaaehtoisesta kiinteistökaupasta Vantaan kaupungin kanssa. Neuvotteluiden todellinen luonne on kyseenalainen, sillä kaupungin esittämät ehdot olivat kohtuuttomia. Kaupunki ei ole käynyt todellisia kaupallisia neuvotteluja ratkaisun saamiseksi ja on sivuuttanut kokonaan mahdollisuuden maankäyttösopimuksen tekemiseen. Lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukainen vaihtoehtotarkastelu ei ole toteutunut.

Tulojen hankkimista kunnalle ei voida pitää lunastuslain edellyttämän perusteena lunastusluvalle.

Pakkolunastus on äärimmäinen toimenpide, joka voidaan toteuttaa vain poikkeuksellisissa olosuhteissa. Ministeriön päätös loukkaa perustuslain, Euroopan ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjan ja Euroopan unionin perusoikeuskirjan valittajille antamaa omaisuuden suojaa ja on hallinto-oikeudellisten suhteellisuus- ja tarkoitussidonnaisuusperiaatteiden vastainen.

Koska ministeriön päätös on lainvastainen, olisi kohtuutonta, jos valittajat joutuisivat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Asian käsittely ja selvittäminen

Ympäristöministeriö on antanut lausunnon.

Vantaan kaupunki on antanut selityksen.

Ulla Sarin-Seppänen on antanut vastaselityksen. Valittaja on vaatinut, että Vantaan kaupunki velvoitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulut ympäristöministeriössä ja hallinto-oikeudessa yhteensä 25 000 eurolla.

Tom Pehkoselle on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselitystä ei ole annettu.

Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan ovat vastaselityksessään esittäneet muun ohella, että lunastuslupan myöntäminen edellyttää lunastuslain mukaan intressivertailua ja ministeriön päätös on tältä osin lainvastainen. Asiassa tulee ottaa huomioon perusoikeusmyönteinen laintulkinta.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki Tom Pehkosen valitusta.

Hallinto-oikeus hylkää Sarin-Seppäsen sekä Grahamin ja Sullivanin valitukset.

Hallinto-oikeus hylkää Sarin-Seppäsen valituksessa esitetyn vaatimuksen asian hoitamisesta ympäristöministeriössä aiheutuneiden kulujen korvaamisesta sekä Sarin-Seppäsen ja Grahamin ja Sullivanin valituksissa esitetyt oikeudenkäyntikulujen korvaamista hallinto-oikeudessa koskevat vaatimukset.

Hallinto-oikeus hylkää Grahamin ja Sullivanin valituksessa esitetyn päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen.

Perustelut

Tutkimatta jätetyiltä osin

Tom Pehkonen on vuokrannut alueen, jota koskevasta lunastusluvasta asiassa on kyse. Pehkonen harjoittaa alueella maanviljelyä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa tai lunastuslaissa ei ole säädetty erikseen siitä, kenellä on valitusoikeus lunastuslupaa koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus määräytyy näin ollen hallintolainkäyttölain 6 §:n 1 momentin perusteella. Kyseisen lainkohdan mukaan päätöksestä saa valittaa se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Valituksenalaista päätöstä ei ole kohdistettu Pehkoseen. Päätöksen ei voida katsoa vaikuttavan välittömästi Pehkosen oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun, koska maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastuslupaa koskevalla päätök-

sellä ei sinänsä ratkaista alueen maankäyttöä tai alueeseen kohdistuvan vuokrasopimuksen jatkumista. Pehkosen valitus on siten valitusoikeuden puuttumisen vuoksi jätettävä tutkimatta.

Tutkituilta osin

Esteellisyysväite

Sarin-Seppäsen lausunnossa ympäristöministeriölle ja valituksessa hallinto-oikeudelle on esitetty esteellisyysväite, joka on kohdistunut ympäristöministeriön päätöksen esittelijään, hallitusneuvos Jyrki Hurmerantaan. Sarin-Seppäsen mukaan luottamus Hurmerannan puolueettomuuteen on vaarantunut siitä syystä, että hän on ministeriön edustajana osallistunut Kuntaliiton julkaisun ”Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille” valmisteluun.

Ympäristöministeriö on päätöksellään todennut, että asiassa ei ole ilmennyt perustetta katsoa, että luottamus ministeriön päätöksen esitelleen virkamiehen puolueettomuuteen olisi hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitetulla tavalla erityisestä syystä vaarantunut sen vuoksi, että hän on ministeriön edustajana osallistunut mainitun Kuntaliiton julkaisun valmisteluun. Kyseisessä julkaisussa on vertailtu kunnan maanhankinnan ja maankäyttösopimusten käyttämisen vaikutuksia kunnan talouteen. Käytännön esimerkkeinä on tarkasteltu Tampereen, Järvenpään sekä Siilinjärven maankäyttöhankkeita. Kyse on Kuntaliiton julkaisusta, joka on laadittu yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa. Julkaisusta ei selviä, miten ministeriö on osallistunut julkaisun valmisteluun ja kuka ministeriötä on tässä työssä mahdollisesti edustanut.

Hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan virkamies on esteellinen, jos luottamus hänen puolueettomuuteensa (muusta kuin momentin 1—6 kohdissa luetellusta) erityisestä syystä vaarantuu.

Hallinto-oikeus katsoo, että asiassa ei ole tullut esiin sellaisia seikkoja, joiden perusteella voitaisiin objektiivisesti arvioiden katsoa, että Hurmeranta on ollut hallintolaissa tarkoitettulla tavalla esteellinen osallistumaan asian käsittelyyn ympäristöministeriössä eikä valituksenalaista päätöstä ole syytä muuttaa.

Lunastusluvan myöntäminen

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 a §:n mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

Mainitun lain 20 §:n mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

Mainitun lain 99 §:n 1 momentin mukaan asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

Saman pykälän 3 momentin mukaan asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita.

Mainitun lain 103 §:n mukaan, jollei siitä, mitä muualla tässä laissa säädetään, muuta johdu, tämän lain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa taikka tässä laissa tarkoitettuun luovutukseen tai maankäytön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrättäessä on noudatettava kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia, jäljempänä lunastuslaki.

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki) 4 §:n 1 momentin mukaan lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Saman pykälän 3 momentin mukaan erityisistä lunastusperusteista on voimassa, mitä erikseen on säädetty.

Suomen perustuslain 15 §:n 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Saman pykälän 2 momentin mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla.

Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artiklan 1 momentin mukaan jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti.

Saman artiklan 2 momentin mukaan edellä olevat määräykset eivät kuitenkaan saa millään tavoin heikentää valtioiden oikeutta saattaa voimaan lakeja, jotka ne katsovat välttämättömiksi omaisuuden käytön valvomiseksi yleisen edun nimissä tai taatakseen verojen tai muiden maksujen tai sakkojen maksamisen.

Euroopan unionin perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohdan mukaan jokaisella on oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää, luovuttaa ja testamentata sitä. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan muutoin kuin yleisen edun sitä vaatiessa laissa säädetyissä tapauksissa ja laissa säädetyjen ehtojen mukaisesti ja siten, että hänelle suoritetaan kohtuullisessa ajassa oikeudenmukainen korvaus omaisuuden menetyksestä. Omaisuuden käyttöä voidaan säännellä lailla siinä määrin kuin se on yleisen edun mukaan välttämätöntä.

Maankäyttö- ja rakennuslain lunastusta koskeva sääntelyn tausta

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) säätämistä koskevan hallituksen esityksen (Hallituksen esitys Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi, HE 101/1998 vp) yleisperusteluissa (kohta 3.2 Keskeiset ehdotukset) on lausuttu, että maan lunastamista koskevat säännökset säilyvät lakiehdotuksessa sisällöllisesti pääasiassa entisellään. Rakennuslain monimutkaisia ja yksityiskohtaisia lunastusperusteita yksinkertaistetaan ja säännöksiä yhdistetään.

Perustuslakivaliokunta esitti mainittua hallituksen esitystä koskevassa lausunnossaan (PeVL 38/1998 vp) muun ohella seuraavaa: ”Valiokunta huomauttaa yleisesti siitä, että lain lunastussäännöksissä (99 ja 100 §) ei ole aivan asianmukaista pelkäämistä toistaa perustuslaissa säädettyä yleisen tarpeen edellytystä ja näin ikään kuin jättää perustuslain tulkinta tältä osin viranomaisarkinnan varaan. Kyseinen perustuslain edellytys tulisi pyrkiä konkretisoimaan aineellisin säännöksin laissa.”

Ympäristövaliokunta vastasi omassa mietinnössään (YmVM 6/1998 vp) perustuslakivaliokunnan lausunnossa esitettyyn seuraavasti: ”Ympäristövaliokunnan käsityksen mukaan yleisen tarpeen edellytyksen tarkempi määrittely lakiehdotuksen 99 ja 100 §:ssä ei ole välttämätöntä. Yleisen tarpeen sisältöä konkretisoivat osaltaan ko. säännöksissä lunastusluvan myöntämisen muut edellytykset (alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten taikka lunastaminen on tarpeen asemakaavan toteuttamisen kannalta). Valiokunta viittaa hallituksen esityksen perusteluihin (s. 91), joiden mukaan lupaedellytysten harkintaperusteina olisivat nykyisen käytännön mukaisesti esimerkiksi selvitys kunnan rakennus- ja raakamaatilanteesta sekä maan kysynnästä ja tarjonnasta eri käyttötarkoituksiin. Ympäristövaliokunta huomauttaa lisäksi, että vastaava lunastusluvan myöntämisedellytys on kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetty yleispiirteisemmin. Lunastuslain 4 §:n mukaan lunastusluvan ainoa myöntämisedellytys on ”kun yleinen tarve sitä vaatii”.

Lunastuksen kohteesta saatu selvitys

Ympäristöministeriö on valituksenalaisella päätöksellään myöntänyt Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastusluvan noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras-nimisestä tilasta.

Lunastettava alue on 9.7.2008 voimaan tullessa Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu noin 25,2 hehtaarin osalta pientaloalueeksi (A4), noin 8,3 hehtaarin osalta suojaviheralueeksi (EV), noin 3,3 hehtaarin osalta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), noin 2,9 hehtaarin osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 3,7 hehtaarin osalta tieliikenteen alueeksi (L).

Vantaan kaupungin esittämän selvityksen mukaan alue sijaitsee Luoteis-Vantaalla Hämeenlinnanväylän varrella, välittömästi rakenteilla olevien Kivistön keskusta-alueen ja Keimolanmäen pohjoispuolella. Etäisyyttä rakenteilla oleviin kaupunginosiin ja Kivistön asemaan on noin 1–2 km. Alueen eteläosa

rajautuu asemakaavoitettuun pientalovaltaiseen alueeseen. Vantaan kaupungin yhdyskuntarakenteen luontevana kasvusuuntana alueen käyttötarvetta lisäävät suunnitellut Hämeenlinnanväylien uudet liittymät, Klaukkalan suunnan rata asemavarauksineen, yleiskaavassa osoitettu Kehä IV:n linjaus ja sen mahdollinen jatke länteen sekä Klaukkalan ohikulkutie ja sen mahdollinen jatke itään.

Alue on tällä hetkellä viljeltyä peltoa ja metsää. Viljeltyt alueet on vuokrattu ulkopuoliselle maanviljelijälle (Tom Pehkonen).

Vantaan kaupunki on hakemuksessaan ilmoittanut, että alueen omistajien kanssa on vuosina 2013 ja 2014 käyty useaan otteeseen neuvotteluja alueen myymisestä Vantaan kaupungille. Hintakäsityseron vuoksi neuvotteluissa ei ole päästy vapaaehtoisin keinoin sellaiseen ratkaisuun, jossa alue olisi saatu hankittua kaupungille.

Oikeudellinen arviointi

Asiassa on Ulla Sarin-Seppäsen sekä Birgit Grahamin ja Marie-Charlotte Sullivanin valituksista arvioitavana se, onko lunastusluvan myöntämiseen ollut laissa säädetyt edellytykset. Grahamin ja Sullivanin valituksessa on lisäksi esitetty, että ympäristöministeriön päätös perustuu riittämättömään selvitykseen ja virheelliseen laintulkintaan.

Kun otetaan huomioon Vantaan kaupungin hakemuksessa esitetty selvitys lunastuksen kohteesta, ministeriön päätös ei ole lainvastainen sillä perusteella, että se perustuisi riittämättömään selvitykseen.

Kunnalle kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaisesti maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Maankäyttö- ja rakennuslailla ja siihen myöhemmin tehdyllä lain muutoksella (222/2003) on lisätty kuntien käytettävissä olevia keinoja niiden maapolitiikan harjoittamisessa. Sääntelyllä ei ole rajoitettu kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan. Tämä käy ilmi korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännöstä, muun ohella ratkaisusta KHO 2006:84. Maankäyttö- ja rakennuslain 204/2015 muutoksella on hallituksen esityksen 334/2014 (s.1, s. 11 ja § 20 s. 15 koskevat yksityiskohtaiset perustelut) mukaan sisällytetty maankäyttö- ja rakennuslakiin kunnan harjoittaman maapolitiikan yleiskuvaus sekä kirjattu kunnan tehtäviin jo nykyisin kuulunut maapolitiikan harjoittaminen julki lausutusti. Hallituksen esityksessä on korostettu maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen välineenä ja tavoitteena on lisätä riittävää ja monipuolista tonttitarjontaa toimivan kilpailun edistämiseksi erityisesti kaupan toimialalla ja asuntorakentamisessa. Hallituksen esityksessä on nimenomaisesti todettu, ettei esityksellä puututa kuntien harkintavaltaan maapoliittisen keinovalikoiman käytössä.

Kysymyksessä olevat alueet on maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa edellytetyllä tavalla osoitettu yleiskaavassa liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Mainitun lainkohdan mukaan asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita. Vantaan kaupunki on hakemuksessaan esittänyt selvitystä muun ohella kysei-

sen alueen yleiskaavoituksesta, yhdyskuntarakenteen kehityksestä, alueen sijainnista olemassa olevaan yhdyskuntarakentamiseen nähden sekä kaupungin rakennus- ja raakamaatilanteesta. Edellä mainitut selvitykset huomioon ottaen hallinto-oikeus toteaa, että aluetta tarvitaan Vantaan kaupungin suunnitelman mukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Lunastuslupa on myönnetty lunastuslain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun erityisen lunastusperusteen sisältävän maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain esitöissä (YmVM 6/1998 vp) on edellä kuvatulla tavalla katsottu, että 99 §:ssä säädetty lunastuslupan myöntämisen edellytykset konkretisoivat yleisen tarpeen käsitettä. Näin ollen on katsottava, että 99 §:n 3 momentissa säädettyjen edellytysten täytyessä voidaan lunastuksen katsoa olevan yleisen tarpeen vaatimaa. Suomen perustuslain 15 §:n 2 momentissa tarkoitettu yleinen tarve ilmenee niistä aluevarauksista, jotka alueelle on kaupungin maankäytön suunnitelmien perusteella yleiskaavassa osoitettu. Edellä sanotun perusteella hallinto-oikeus toteaa, että ympäristöministeriön päätös ei ole lainvastainen sillä perusteella, ettei yleisen tarpeen vaatimus täyty, tai ettei yleistä tarvetta ole ympäristöministeriön päätöksessä erikseen perusteltu.

Kun otetaan huomioon, että maanhankinta ja tonttien luovutus kuuluvat osana maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:ssä tarkoitettuun kunnan toimivaltaan kuuluvaa maapolitiikan harjoittamiseen, ei sillä seikalla, että kaupunki voi myöhemmin saada tuloja myymällä alueelta kaavoitettuja tontteja, ole vaikutusta maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin mukaisten edellytysten olemassaolon arvioimiseen.

Asiassa on esitetty selvitystä siitä, että alueen hankkimisesta kaupungille vapaaehtoisin kaupun ei ole päästy sopimukseen. Kuten edellä on todettu, lailla ei ole rajoitettu kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä. Se Sarin-Seppäsen sekä Grahamin ja Sullivanin valituksissa esitetty perustelu, jonka mukaan kaupungin olisi tullut käyttää lunastuksen sijasta muita maapoliittisia keinoja kuten maankäyttösopimusta tai vapaaehtoista kauppaa, ei lunastuslain 4 §:n 1 momentin toisesta virkkeestä ilmenevästä lunastusoikeudellisesta periaatteesta huolimatta ole ollut esteenä lunastuslupan myöntämiselle.

Kun otetaan huomioon, että korvausten määrääminen tapahtuu lunastuslupan myöntämisen jälkeen toimitettavassa lunastusmenettelyssä, kaupungin ja maanomistajien erilainen käsitys lunastuksen kohteena olevan alueen arvosta ei ole ollut esteenä lunastushakemuksen käsittelylle. Intressivertailu ja haitan arviointi ei ole tarpeen, koska asiassa ei ole esitetty olevan haittana muuta kuin taloudellista arviointia koskeva hintaerimielisyys. Lunastuksen perusteista esitetty selvitys huomioon ottaen ympäristöministeriön päätös ei ole hallintolain 6 §:ssä säädettyjen hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen myöskään sillä Grahamin ja Sullivanin valituksessa esitetyllä perusteella, että ministeriö olisi toiminut suhteellisuus- ja tarkoitussidonnaisuusperiaatteiden vastaisesti.

Nyt kyseessä olevassa asiassa lunastuslupan myöntämiselle on edellä kuvatulla tavalla ollut laissa säädetty edellytykset ja valitukset on näin ollen hylättävä. Suomen perustuslaki ja velvollisuus perusoikeusmyönteisen tulkintaan,

Euroopan ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirja, Euroopan unionin perusoikeuskirja tai Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntö eivät anna aiheutta arvioida asiaa oikeudellisesti toisin.

Täytäntöönpanon kieltämistä koskeva vaatimus

Lunastuslain 88 §:n mukaan valitus lunastuslupan sisältävästä päätöksestä ei estä lunastuksen toimeenpanoa. Saman lain 50 §:n 2 momentissa on kuitenkin säädetty, että lunastustoimituksen loppukokousta, jossa julistetaan lunastuspäätös, ei saa pitää ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman. Lunastuslain 81 §:n 1 momentin mukaan hakija vastaa lunastustoimituksen kustannuksista.

Edellä sanotun perusteella lunastuksen toimeenpanon aloittaminen ei loukkaa maanomistajan oikeuksia. Näin ollen hallinto-oikeus hylkää täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen.

Kulujen korvaamista koskevat vaatimukset

Ulla Sarin-Seppänen on vaatinut, että Vantaan kaupunki velvoitetaan korvaamaan hänelle asian käsittelystä ympäristöministeriössä aiheutuneet kulut. Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä tarkoitettua lunastuslupaa koskeva hake-
mus käsitellään ympäristöministeriössä hallintoasiana. Hallintolain 64 §:n 1 momentin mukaan hallintoasiassa kukin vastaa omista kuluistaan. Asian käsittelystä ympäristöministeriössä aiheutuneiden kulujen korvaamista koskeva vaatimus on näin ollen tullut hylätä

Oikeudenkäynnin ei ole katsottava johtuneen viranomaisen virheestä. Asian lopputulos huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että Sarin-Seppänen sekä Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan joutuvat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Vaatimukset oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hallinto-oikeudessa on näin ollen hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Hallintolainkäyttölain 51 § 2 mom sekä 74 § 1 ja 2 mom

Muutoksenhaku

Hallintolainkäyttölain 9 §:n mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (hallintovalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Markku Setälä, Jaana Moilanen (t) ja Liisa Selvenius-Hurme.



Esittelijäjäsen

Liisa Selvenius-Hurme

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

Ulla Sarin-Seppänen saantitodistuksin
[REDACTED]Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessaTom Pehkonen saantitodistuksin
[REDACTED]Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessaBirgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan saantitodistuksin
Asianajaja Harriet Rydberg
Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy
Keskuskatu 8
00100 HELSINKI
Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Ympäristöministeriö
PL 35
00023 VALTIONEUVOSTOVantaan kaupunki
Asematie 7
01300 VANTAA**Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot**Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 500520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
helsinki.hao@oikeus.fi
hehao.fiToimituskirjan antaja: /
[REDACTED]Tiina Hämäläinen
lainkäyttösihteeri

Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Banbyggargvägen 5
00520 HELSINGFORS

K 1807



H1K1807

18.04.2018

posti

posti

Saantitodistuskirje

Lähettiläjä Avsändare From
Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5

FI-00520 HELSINKI
Finland

Vastaanottaja Adressat To
Ulla Sarin-Seppänen

FI-00400 HELSINKI
Finland

Lähettiläjän viite Avsändarens referens
29.3.2018,11204/16/4110ym.,18/0174/5

Lisäpalvelut Tilläggstjänster



Maksaja muu kuin lähettäjä Betalaren annan än avsändaren

Maksajan sopimustunnus
Betalarens avtalskod

**EDI
SSI**

Postmaksu makse
Suomessa
Porto Betall
i Finland
Posti Oy

Posti Green

Päivämäärä Datum
28.03.2018

0,10 kg

RS740698575FI



Posti Green - ilmastoystävällinen kuljetus



Jyrki Hurmeranta

7.6.2018

VN/1906/2018
VN/1906/2018-YM-3

Korkein hallinto-oikeus

Korkein hallinto-oikeus

Saapunut 13. 06. 2018

Liitteitä No 2068.2151
s-posti 1/18

Viite KHO:n lausuntopyyntö 16.5.2018 Diaarinumero 2068/1/18 ja 2115/1/18

Lausunto MRL:n mukaista lunastuslupaa koskevasta valituksesta Korkeimmalle Hallinto-oikeudelle YM:n päätöksestä Vantaan kaupungille myönnetystä lunastusluvasta.

Ympäristöministeriö on 18.8.2016 myöntänyt päätöksellään (YM1/542/2016) Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastuslupan noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras -nimisestä tilasta, jonka kiinteistötunnus on 92-406-3-245.

Helsingin hallinto-oikeus 29.3.2018 päätöksellään (180174/5) muun ohella hylkäsi Birgit Grahamin, Marie-Charlotte Sullivanin ja Ulla Sarin-Seppäsen Meri Allin Ingrid Sarinin ja Kurt Erik Sarinin kuolinpesien osakkaina ministeriön päätöksestä tekemät valitukset ja oikeudenkäyntikuluja koskevat korvausvaatimukset.

Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan ovat valituksellaan korkeimpaan hallitusoikeuteen vaatineet, että korkein hallinto-oikeus kumoaa edellä mainitun Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen siltä osin kuin hallinto-oikeus on hylännyt heidän valituksen sekä hylkää Vantaan kaupungin lunastuslupahakemuksen. Lisäksi he vaativat hallinto-oikeuden päätöksen täytäntöönpanon välitöntä kieltämistä sekä Vantaan kaupungin ja ympäristöministeriön velvoittamista korvaamaan heidän oikeudenkäyntikulunsa Helsingin hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Ulla Sarin-Seppänen katsoo valituksessaan korkeimmalle hallinto-oikeudelle, että Vantaan kaupungin lunastusvaatimus on hylättävä ja Helsingin hallinto-oikeuden lunastusasiassa antama päätös on kumottava. Lisäksi hän vaatii Vantaan kaupungin velvoittamista korvaamaan oikeudenkäyntikulunsa hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Ympäristöministeriö viittaa valitusten kohteena olevan ministeriön päätöksen perusteluihin sekä ministeriön asiassa Helsingin hallinto-oikeudelle 7.12.2016 antamassa lausunnossa (YM1/542/2016) esitettyyn sekä katsoo, että valituksissa ei ole esitetty perusteita ministeriön päätöksen tai Helsingin hallinto-oikeuden asiassa antaman päätöksen kumoamiseen.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Ympäristöministeriö
PL 35
FI-00023 Helsinki
Finland

Käyntiosoite
Besöksadress
Office
Aleksanterinkatu 7
00100 Helsinki
Finland

Puhelin
Telefon
Telephone
0295 16001
Internat. +358 295 16001

Faksi
Fax
Fax
(09) 160 39320
Internat. +358 9 160 39320

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet
kirjaamo@ym.fi
www.ym.fi



Jyrki Hurmeranta

7.6.2018

VN/1906/2018
VN/1906/2018-YM-3

Ympäristöministeriöön kohdistetun kulujen korvausvaatimuksen osalta ympäristöministeriö toteaa, että kyseinen valitus ei ole aiheutunut ministeriön virheestä asian käsittelyn yhteydessä ja että vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta tulee sen vuoksi hylätä lakiin perustumattomana (hallintolainkäyttölaki 75 §).

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Asunto-, energia- ja ympäristöministeri

Kimmo Tiilikainen

Hallitusneuvos

Jyrki Hurmeranta

Liitteet

Jakelu Korkein hallinto-oikeus

Tiedoksi

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Ympäristöministeriö
PL 35
FI-00023 Helsinki
Finland

Käyntiosoite
Besöksadress
Office
Aleksanterinkatu 7
00100 Helsinki
Finland

Puhelin
Telefon
Telephone
0295 16001
Internat. +358 295 16001

Faksi
Fax
Fax
(09) 160 39320
Internat. +358 9 160 39320

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet
kirjaamo@ym.fi
www.ym.fi

Asiakirjan kansilehti

Asiakirjan tunniste

VN/1906/2018-YM-3

Asiakirjan MD5 tiiviste

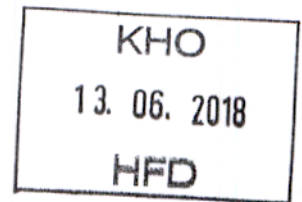
4c1f6d79edb5c8c4f77275f8ee138f77

Allekirjoitukset

Allekirjoittaja	Allekirjoituspäivämäärä	Varmenteen myöntäjä
Jyrki Hurmeranta	2018-06-07T16:05:31	C=FI, O=Vaestorekisterikeskus CA, OU=Organisaatiovarmenteet, CN=VRK CA for Qualified Certificates - G2\ OK
Kimmo Tiilikainen	2018-06-12T15:21:48	C=FI, O=Vaestorekisterikeskus CA, OU=Organisaatiovarmenteet, CN=VRK CA for Qualified Certificates - G2\ OK



noreply@valtion.fi aika 13.06.2018 08:30:48



Vastaanottaja: Korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi,

Kopio:

Aihe: Asiakirja VN/1906/2018-YM-3 Lausunto MRL:n mukaista lunastuslupaa koskevasta valituksesta Korkeimmalle Hallinto-oikeudelle YM:n päätöksestä Vantaan kaupungille myönnetystä lunastusluvasta. , lähettäjä VN Valtioneuvosto

Hyvä Korkein hallinto-oikeus,

VN Valtioneuvosto on lähettänyt asiaan **YM Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastuslupaa koskeva valitus Korkeimmalle hallinto-oikeudelle ja Helsingin hallinto-oikeudelle ympäristöministeriön päätöksestä 18.8.2016 YM1/541/2015 Vantaan kaupungille myönnetystä lunastusluvasta** liittyvän asiakirjan **VN/1906/2018-YM-3 Lausunto MRL:n mukaista lunastuslupaa koskevasta valituksesta Korkeimmalle Hallinto-oikeudelle YM:n päätöksestä Vantaan kaupungille myönnetystä lunastusluvasta.** . Lähetetty sisältö on liitteenä.

Tämä on järjestelmän luoma sähköpostiviesti. Älä vastaa tähän viestiin.



VN_1906_2018-YM-3Lausunto MRLn mukaista lunastuslupaa koskevasta valituksesta Korkeimmalle Hallinto-oikeudelle YMn pö



23 § Asemakaavan muutos 002383 ja tonttijako, 13 Vapaala / Talttapuisto

VD/578/10.02.04.01/2018

HP/TLA/TKA/MKU/AV

Talttapuistoon kaavoitetaan tontti erillispientaloille, yhteensä 735 k-m². Kaavamuutos on yleiskaavan, maapoliittisten linjausten ja Vapaalan suunnitteluperiaatteiden mukainen.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 13043, kaupunginosassa 13 Vapaala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puisto- ja katualueita.

Tonttijako koskee osaa korttelia 13043.

Alue sijaitsee Talttapuisto, Talttakuja 2b.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmistelu

Kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Alue on sekametsää (kuusia, koivuja ja pihlajia). Alue liittyy katuun, on vaikeapääsyinen ja vaikeakulkuinen eikä ole aktiivisessa virkistyskäytössä. Alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita.

Naapuritonteilla on yksi- ja kaksikerroksisia omakotitaloja ja rivitaloja.

Asemakaavan muutos

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että Talttapuisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja sen rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista.

Tonttitehokkuudeksi on esitetty $e = 0,25$.

Asemakaavamuutoksessa alue muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi AO. Alueelle syntyy pientalotontti tonttitehokkuudella $e = 0,25$, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 735 k-m². Tontille saa rakentaa enintään kuusi yhden asunnon taloa. Rakentaminen on todennäköisesti yhtiömuotoista. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Vapaalaan jää isompia virkistysalueita.

Lähellä on laaja virkistysalue: Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä, Myyrmäenmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.1.2018.



Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 5.2.2018.

Mielipiteitä saatiin 10 kpl.

Muun muassa vastustettiin rakentamista ja toivottiin puiden ja vesijohtovarauksen säilymistä.

- Kaavaan merkitään johtorasite. Tontin yksityiskohtaiset järjestelyt ratkeavat rakennusluvassa, josta kuullaan naapureita erikseen.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia, joissa luovutettavien pientalotonttien lukumäärää on päätetty lisätä (Kv 22.9.2014).

Kaava tuottaa kaupungin maalle yhtiömuotoisen pientalotontin (735 k-m2).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002383 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Talttapuisto,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.5. – 14.6.2018.

Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 päätti pyytää tarvittavat lausunnot.

Lausuntoja ei tarvittu.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa maa- ja asuntopoliittisia linjauksia riittävästä ja laadukkaasta asuntotuotannosta (KV 18.6.2018).

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 1.8.2018 kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002383 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Talttapuisto.



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002383 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Talttapuisto.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.4.2018

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Myyrmäki

002383 TALTTAPUISTO

VAPAALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 16.4.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002383

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Talttapuistoon kaavoitetaan tontti erillispientaloille, yhteensä 735 k-m2. Kaavamuutos on yleiskaavan, maapoliittisten linjausten ja Vapaalan suunnitteluperiaatteiden mukainen.

Asemakaavan muutos

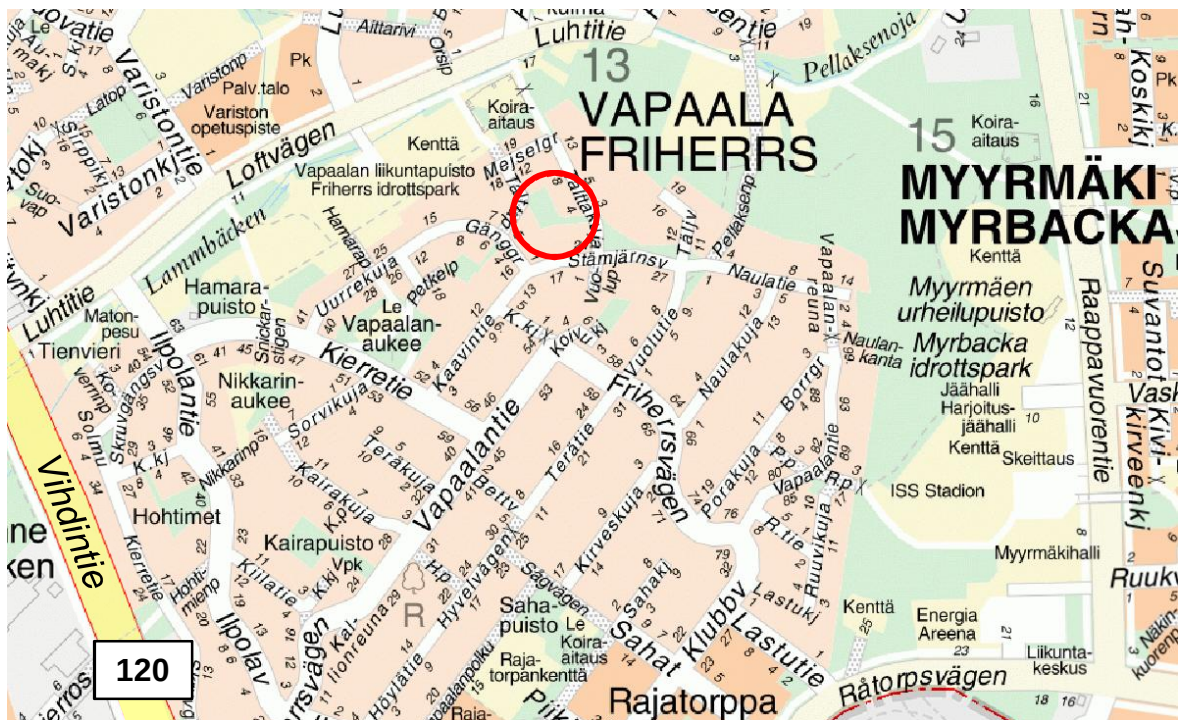
Vantaan kaupungin kaupunginosa 13 Vapaala
osa korttelia 13043
(Kumoutuvan asemakaavan puisto- ja katualueita.)

Tonttijako

osa korttelia 13043

Kaava-alueen sijainti

Talttapuisto, Talttakuja 2b.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	16
5	Asemakaavan toteutus	18

1. TIIVISTELMÄ



Viistoilmakuva kaava-alueelta lännestä 2016.

[Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen](#) hakee Talttapuiston muuttamista pientalotontiksi. Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta. Kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (Kv 22.9.2014) luovutettavien pientalotonttien lukumäärää on päätetty lisätä.

[Alue](#) on sekametsää (kuusia, koivuja ja pihlajia). Alue liittyy katuun, on vaikeapääsyinen ja vaikeakulkuinen eikä ole aktiivisessa virkistyskäytössä. Alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita.

[Naapuritonteilla](#) on yksi- ja kaksikerroksisia omakotitaloja ja rivitaloja.

[Yleiskaavassa](#) alue on pientaloaluetta A3.

[Voimassa olevassa asemakaavassa](#) alue on puistoaluetta P ja osin katualuetta.

[Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteissa](#) (Kh 11.12.2017) on katsottu, että Talttapuisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja sen rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Tonttitehokkuudeksi on esitetty $e = 0,25$.

[Asemakaavamuutoksessa](#) alue muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi AO. Alueelle syntyy pientalotontti tonttitehokkuudella $e = 0,25$, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 735 k-m². Tontille saa rakentaa enintään kuusi yhden asunnon taloa. Rakentaminen on todennäköisesti yhtiömuotoista. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

[Vapaalaan jää](#) isompia virkistysalueita.

Lähellä on laaja virkistysalue: Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä, Myyrmäemetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.

2. LÄHTÖKOHDAT



Talttapuisto Talttakujan puolelta kohdasta, josta alueelle saa tonttiliittymän.

TKa 28.6.2017

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Vapaala on pääosin pientaloaluetta, Rajatorpan osalta kerrostaloaluetta.

Luonnonympäristö

Puistoalue on sekametsää, jossa kasvaa kuusia, koivuja ja pihlajia. Alueelle ei ole laadittu metsäsuunnitelmaa. Alueen läpi virtaa pieni hulevesioja. Alue on vaikeapääsyinen eikä ole merkittävä osa viheralueverkostoa eikä ole aktiivisessa virkistyskäytössä. Alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita.



Ortoilmakuva vuodelta 2015.



Maalajit

	Savi		Siltti		Hiekka
	Kallio		Moreeni		



Talttapolku.

Tka 28.6.2017

Maaperä on pintamaalajikartan mukaan pääosin savea. Puiston eteläreunalla on kallioinen moreenialue. Savialueella tehdyillä painokairauksilla on päästy tunkeutumaan 4 – 6 metrin syvyydelle maanpinnasta. Kairauksien mukaan pintakerrostuman alapuolella on pehmeämpi välisavikerrostuma. Savialueella todennäköisin perustamistapa on paalutus. Perustamisolosuhteet vaihtelevat tontin eri osissa. Rakennusten perustamistapaolosuhteet tulee selvittää rakennuspaikkakohtaisilla pohjatutkimuksilla.

Alue ei ole pohjavesialuetta.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on rakentamaton.

Naapuritonteilla on yksi- ja kaksikerroksisia yhden asunnon taloja ja rivitaloja vuosilta 1955 – 2002, materiaaleina puu ja tiili.

Palvelut

Vapaalassa on päiväkotia, koulu ja ostoskeskus. Vapaalantielle on kaavoitteilla supermarket (asemakaavamuutos 002345).

Myyrmäen aluekeskukseen Paalutorille on 2,3 km.

Virkistys

Lähellä on laaja virkistysalue: Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.

Liikenne

Talttakuja on tonttikatu, joka liittyy Uurrekujan kautta Ilpolantiehen ja Vuolutien kautta Vapaalantiehen. Jalkakäytäviä ei ole, mutta 10 metriä leveät katualueet mahdollistavat niiden rakentamisen.

Bussit Vapaalantieltä Elielinaukiolle, Myyrmäkeen ja Martinlaaksoon.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.



Talttapuiston sisäosaa.

Tka 28.6.2017

Tekninen huolto

Talttakujalla on hulevesiviemäri, jätevesiviemäri, sähkökaapelit, tietoliikennekaapeli ja vesijohto. Talttapolulla on hulevesiviemäri, jätevesiviemäri, kaukolämpö, sähkökaapeli ja vesijohto. Alue liittyy Myyrmäen painepiiriin.

Sadevedet imeytyvät pääasiassa maaperään tai ohjautuvat maastonpintoja ja alueen halki menevää avo-ojaa koilliseen. Tämä oja palvelee myös puiston lounaispuolisia tontteja. Ylivuotovedet päätyvät Talttakujan avo-ojiin ja Pellaksenajan ja Varistonajan kautta Pikkujärveen ja Pitkäjärveen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- *Lentomelu:* Lentomelutaso L_{den} 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja vastaavilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.
- *Tiemelu:* Alue ei ole tiemelualuetta. Tiemelutaso on alle 45 dB (2011, päivällä).

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (14.12.2017)

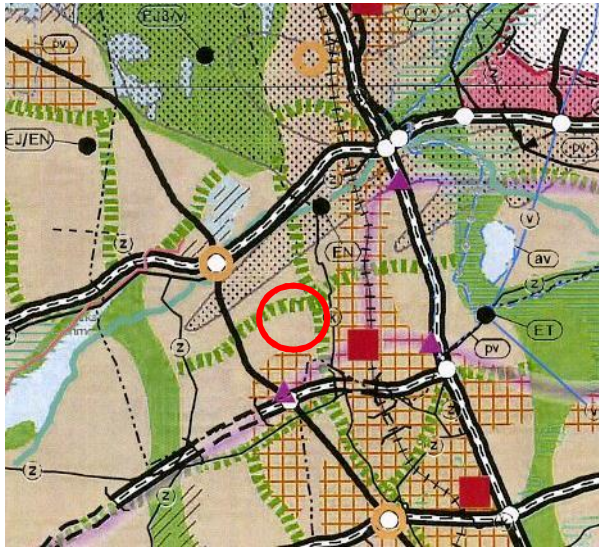
– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (YM 8.11.2006).

Uudenmaan vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita (1. YM 22.6.2010, 2. YM 30.10.2014, 3. YM 14.12.2012, 4. maakuntavaltuusto 24.5.2017).

– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaava.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäis-
kaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050



Maankäyttö täydentää ensi sijassa olemassa olevaa kaupunkirakennetta. (Kv 11.5.2015)

- Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016-50.
- Kuntien muut kehittämisalueet 2016-50.
- Seudun teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

– Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

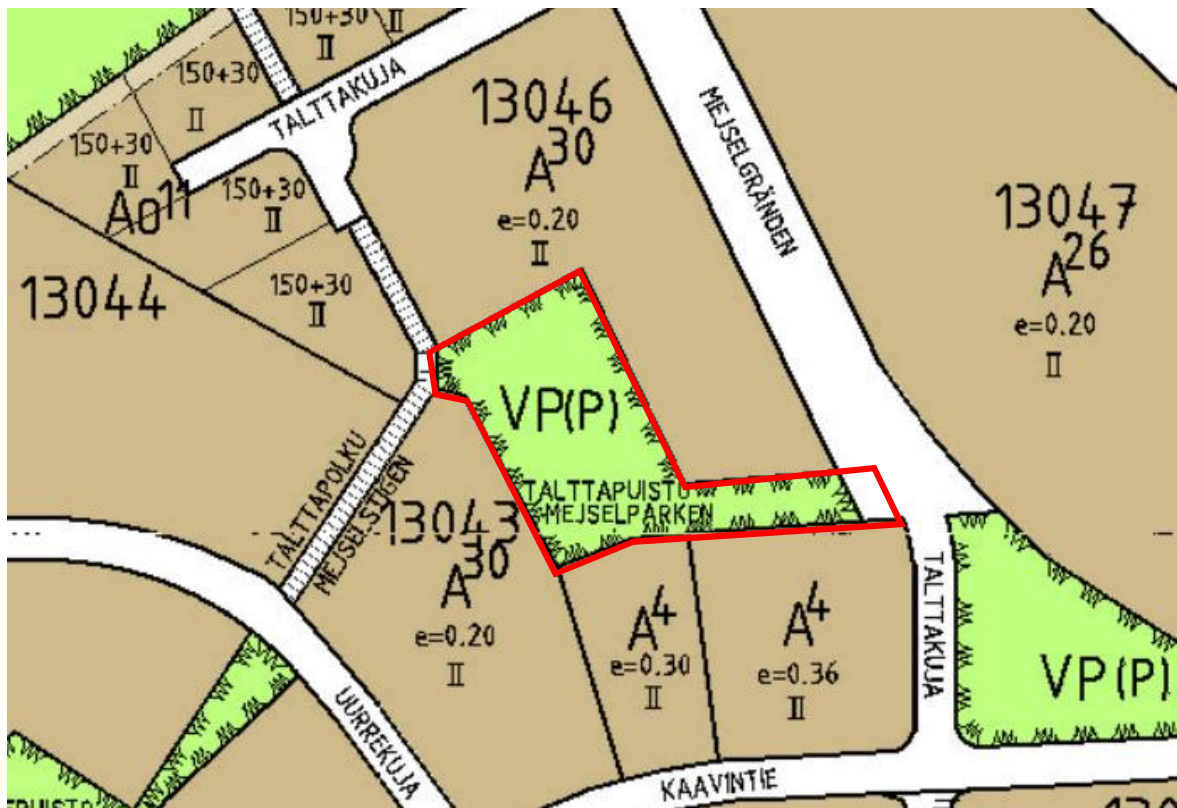


Vantaan yleiskaava.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- c Keskustatoimintojen alakeskus.
- P1 Palvelujen alue.
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- (m3)-
o o o o Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 130300, Vapaala 2, SM 19.2.1981, jossa alue on puistoaluetta P.



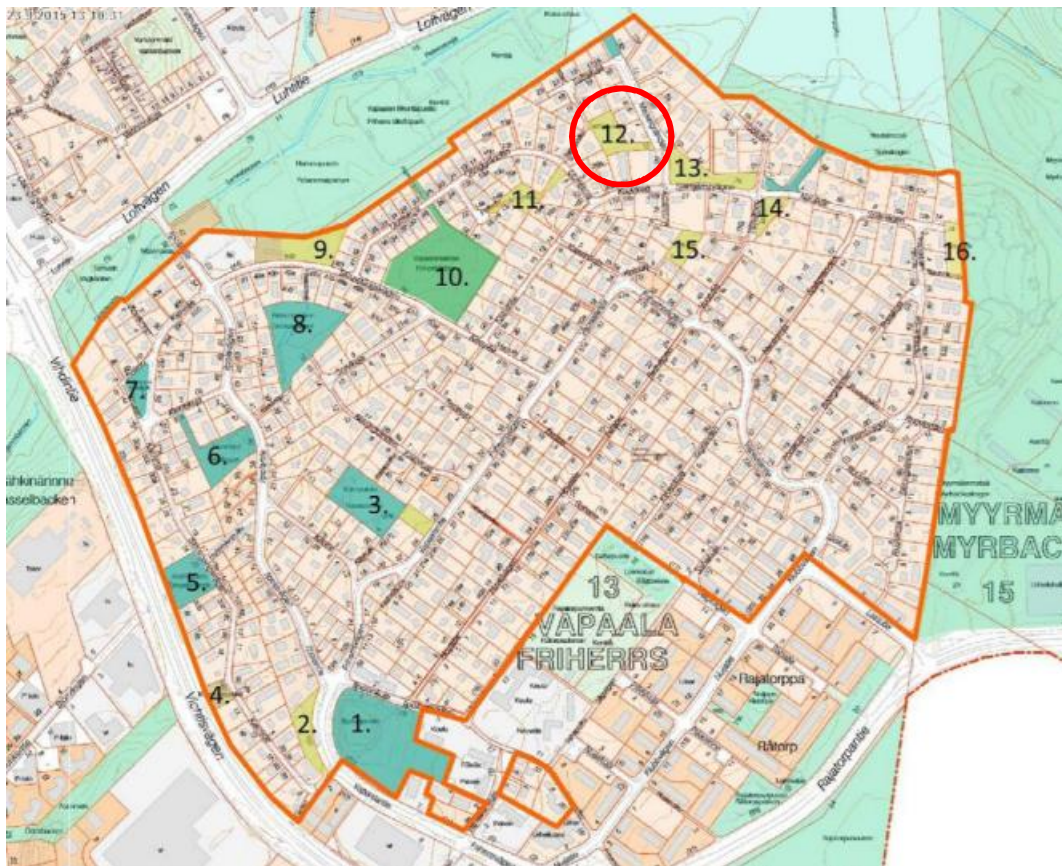
A4	Asuntorakennusten korttelialue. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 3 m.	A30	Asuntorakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin 400 m ² kohti.
A11	Omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten rakennusten korttelialue.	VP(P)	Puistoalue.
A26	Asuntorakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin 400 m ² kohti. Rakentamiseen saa käyttää enintään 15 % tontin pinta-alasta.	13043	Korttelin numero.
		II	Suurin kerrosluku (room. numeroin).
		e=0,20	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
		IIIIppIIII	Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue.
			Kaavamuutosalueen raja.

Ajantasa-asemakaava.

Asemakaavan ajatuksena on ollut rakentaa puistosta toiseen kulkeva ulkoilutie, jota ei kuitenkaan ole 37 vuoteen katsottu tarpeelliseksi toteuttaa. Sen sijaan Talttakuja ja Talttapolku johtavat laajaan Vapaalan liikuntapuistoon.

Vantaan karttoja, kaavoja, ilmakuvia ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet



Vapaalan viheralueet: 1. Ilpolanpuisto. 2. Vapaalantie 10. 3. Kairapuisto. 4. Kierremetsikkö. 5. Kierrepuisto. 6. Hohtimet. 7. Solmupuisto. 8. Nikkarinaukee. 9. Hamarapuisto (osa). 10. Nikkarinaukee. 11. Uurrepuisto. 12. Talttapuisto. 13. Kaavintie 26. 14. Vuolutie 9b. 15. Vuolupuisto. 16. Naulapuisto.

Viheralueita koskevat kehittämis ehdotukset kartalla.

Kehittämis ehdotukset

- Soveltuu rakennetuksi puistoksi.
- Soveltuu luonnonmukaiseksi puistoksi.
- Ei merkittävä osa viheralueverkostoa, reunaehdot huomioiden rakentaminen mahdollista.
- Soveltuu suojaviheralueeksi tai rakentamiseen työpaikka- ja teollisuustoiminnoille.
- Muut viheralueet selvitysalueen ulkopuolella.

Selvityksessä tehdyllä tarkastelulla on nostettu esiin Vapaalan pientaloalueen sisäisistä virkistysalueista viheralueverkoston keskeisimpänä säilytettävät kohteet ja toisaalta mahdolliseen täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet. Mahdolliset käyttötarkoituksen muutokset viheralueille edellyttävät asemakaavamuutosta. Selvitysalueen viheralueille ei ympäristökeskuksen mukaan sijoitu luonnonarvoiltaan merkittäviä, suojelua vaativia kohteita. Virkistysalueiden saavutettavuus 300 metrin etäisyydellä toteutuu myös viheralueverkostoon ehdotettujen muutosten myötä. Omakotitonttien tonttitehokkuudeksi esitetään $e = 0,25$.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, jotka ovat kaavoitusta valmistelevaa tausta-aineistoa. Suunnitteluperiaatteissa esitetty rakentaminen ratkaistaan erillisin kaavamuutoksina ja poikkeamisluvuin.



Talttapuiston sisäosaa.

Tka 28.6.2017

[Kaupungin maapoliittiset linjaukset](#)

Kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle ja luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)

[Vantaan kaupunkisuunnittelun strategiset tavoitteet 2018](#)

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja toteuttamiskelpoista asumista 320 000 k-m² vuonna 2017 sekä 85 pientalotonttia / vuosi.

– Kaava tuottaa pientalotontin noin kuudelle erillistalolle, yhteensä 735 k-m².

[Rakennusjärjestys](#)

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

[Tonttijako- ja rekisteri](#)

Vantaan kiinteistörekisteri.

[Rakennuskiellot](#)

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

[Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen](#) haki 15.1.2018 Talttapuiston muuttamista pientalotontiksi. Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta. Kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (Kv 22.9.2014) luovutettavien pientalotonttien lukumäärää on päätetty lisätä. Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että Talttapuisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Kaupungin tavoitteena on luovuttaa vuosittain pientalotontteja rakentamiseen.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja kaupungin viranomaiset.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 18.1.2018 esitetty alustava luonnos.

Alustava rakennusoikeuslaskelma:
ala noin 2 940 m²,
tonttitehokkuus $e = 0,25$,
rakennusoikeus 735 k-m²,
kuusi taloa 122 k-m² kukin.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin ja postitettiin 18.1.2018 ja julkaistiin internetissä 26.1.2018. Mielenpitoet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 28.2.2018 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 27.1.2018 ja kaavan vaihe kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018. Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksi, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Talttakuja 2b:n kohdalla 5.2.2018 klo 17.00.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 30.1.2018:
Ei lausuttavaa.

2. Kaavatilaisuus paikalla Talttakuja 2b:n kohdalla, 5.2.2018 klo 17.00 - 17.55:
Aluearkkitehdin muistio

- Läsä oli 11 osallista ja aluearkkitehti.
- Aluearkkitehti esitteli kaavoituksen perusteet ja kaavaprosessin.
- Muutettiin puiston viereen.
- Vapaalanauke on aukea; tarvitaan myös metsiä ja sinne penkki ja polku. Metsät ovat tärkeitä hyvinvoinnille.
- Jäävätkö kuusiaidat? - Kyllä, jos ovat oman tontin puolella.
- Hulevedet ovat ongelma.
- Kadut ja kunnallistekniikka ovat vanhoja; uuden rakentaminen olisi halvempaa kuin vanhan korjaaminen.
- Voidaanko kellarit kieltää? – Kyllä.
- Vapaalaan on kaavoitteilla 27 tonttia, mutta puistojakin jää.
- Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon.

3. Asukkaat A ja B, 4.2.2018:

Hei, omasta mielestämme projektin hankesuunnitteluvaiheessa ei ole otettu huomioon riittävästi kommentteja mm. kaava-alueen naapureilta. Mikäli aiemmin puistoalueena ollut alue muutetaan pientaloaluekäyttöön ja siihen rakennetaan jopa 6 asuinrakennusta, eikä varmasti puistoaluetta jää ollenkaan. Toki lähinaapureille muutos (kuten meidän perheellekin), kun pienestä metsiköstä tehdään kuuden asuinrakennuksen kotipaikka. Pelkästään jo autoliikenteen ja muun äänien lisääntyminen voimakkaasti hävittää Vapaalan käyttötarkoitusta perinteisenä väljästi rakennettuna pientaloalueena. Vastustamme koko Talttapuiston rakentamisprojektia.

=> Vapaalan suunnitteluperiaatteet olivat nähtävillä 9.11. – 8.12.2016. Alueen halki toivottiin kävely-yhteyttä, mutta alue ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa. Kunnossapidon mukaan metsikön kunto on huono ja alue on vaikeasti hoidettava. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää tonttimaata. Tontti on hankala jakaa omakotitonteiksi ja helpointa toteuttaa yhtiömuotoisena. Tällöin talojen tulee olla pienempiä ja taloja tulee 6 kpl. Autoliikenne lisääntyy noin 18 ajon/vrk.

4. Vantaan Energia Oy, 8.2.2018:

Sähköverkko: Alueella sijaitsee keski- ja pienjännitekaapeleita. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti
Kaukolämpöverkko: Alueella sijaitsee kaukolämpö. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

=> Johtoja ei ole tarpeen siirtää. Tontille merkitään johtorasite Talttapolun mutkaan.

5. Vantaan kaupunginmuseo, 26.2.2018:
Ei huomautettavaa.

6. Asukas C, 27.2.2018:

--- Luonnontilaisen metsäalueen yhä merkitys etenkin lasten hyvinvoinnille on alettu ymmärtää viime aikoina yhä paremmin. Vapaalan alueen ainoana tämän tyyppin puistona sen uhraaminen olisi epäviisasta. Talttapuistoon johtavan tien linjaus kulkee asuntomme as.Oy Talttarinteen rivitalonrakennuksen päädyn vieritse. Tie tulisi sijoittaa mahdollisimman eteläiseen reunaan irti tonttimme rajasta, jottei rikottaisi tonttimme pohjoisrajalle vuonna 1974 istuttamani tammen juuristoa.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan tonttimaata. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Vapaalaan jää isompia puistoja ja ympärille laaja virkistysalue. Ajojie ja muut yksityiskohdat tarkentuvat rakennuslupavaiheessa, jolloin kuullaan naapurit.

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 27.2.2018:

Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Talttakujalla (vj 100, jv 300) ja Talttapolulla (vj 100, jv 225, hv 200). Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Mikäli yleisiä vesijohtoja tai viemäreitä sijoittuu tonteille tmv. alueille, esitetään asemakaavaan ns. johtokujat, joiden leveydet selvitetään tapauskohtaisesti minimileveyden ollessa kuitenkin vähintään 6 m.

Kiinteistön 13-43-1 nykyinen hulevesitonttiviläykä leikkaa kaavamuutosalueen länsireunassa. Ennen kaavamuutosalueen rakentamista tulee sopia kiinteistön liitoksen mahdollisesta uudelleen järjestelystä. HSY ei osallistu yksityisten johtojen siirtokustannuksiin.

Alueen nykyisen vesijohto- ja viemäriverkoston kapasiteetin riittävyys alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

=> Vesihuollon esisuunnitelma jäljempänä.

8. Vapaalan omakotiyhdistys ry, 28.2.2018:

Asemakaavamuutos 002383 Talttapuisto, 002384 Uurrepuisto, 002385 Vuolupuisto, 002386 Naulapuisto / Vapaala

Vapaalan täydennysrakentamissuunnitelman laadinnan yhteydessä korostettiin Vapaalan vehreyttä ja väljyyttä, mutta ei millään tavoin kannettu huolta sen säilymisestä. Päinvastoin, heti suunnitelman hyväksymisen jälkeen kaupunki käynnisti Vapaalan pienten puistojen kaavoittamisaktion, minkä yhteydessä Talttapuisto, Uurrepuisto, Vuolupuisto ja Naulapuisto esitetään kaavoitettavaksi omakotirakentamiseen. Naulapuistoa lukuun ottamatta nämä sijaitsevat asutuksen keskellä ja niihin on vaikeat kulkuyhteydet. Tonteille tulisi varata riittävät kulkuyhteydet rakentamisaikaista ja käytönaikaista liikennettä varten sekä huoltoa varten tarvittavat alueet, esim. lumen läjitysalueet.

Lisäksi olisi huomioitava alueen infrastruktuurin rakentaminen ja sen liittäminen olevaan verkostoon, mikä suurelta osin Vapaalan alueella on jo nykyiselläänkin riittämätöntä ja kunnoltaan huonoa.

Esitetty lisärakentaminen lisää painetta myös alueen jo ennestään puutteelliseen hulevesien johtamiseen.

Samanaikaisesti Vapaalan täydennysrakentamissuunnitelman kanssa kaupunkisuunnittelussa laadittiin Vantaan viherrakenneselvitystä, joka valmistui syksyllä 2017. Selvityksessä laskettiin mm., miten paljon asema- ja yleiskaavassa on varattu virkistysalueita eri kaupunginosissa asukasta kohti. Väljimmät maaseutumaiset alueet jätettiin laskelman ulkopuolelle, jolloin koko kaupungin keskiarvoksi tuli 162 m² asukasta kohti. Vapaalan kaupunginosa kuului tiiviimpiin alueisiin, missä virkistysalueita oli alle 100 m² asukasta kohti.

Kyseessä olevat pienet puistoalueet palvelisivat hyvin alueen lähipuistoina, jossa perheet voisivat olla kosketuksissa aitoon luontoon ja sen kasvustoon sekä eläimistöön, minkä on todettu eri tutkimuksissa palvelevan ja edistävän ihmisten terveyttä ja hyvinvointia. Puistot olisivat myös lähialueilla oivia paikkoja lasten omatoimisiin luontoleikkeihin ja -kokemuksiin. Lähipuiston rakentamisessa nykyinen kasvillisuus voisi jäädä ennalleen, sinne tulisi ainoastaan rakentaa käytäviä sekä suorittaa pienimuotoista raivausta yhdessä asukkaiden kanssa ja hankkia penkkejä levähtämistä ja virkistäytymistä varten.

Nykyisin rakentaminen pientalotonteilla aloitetaan poikkeuksetta niin, että ensin kaadetaan kaikki puut. Uuden puuston kasvu vie aikaa sukupolven verran, joten alueestamme olisi kaavan toteutuksessa tulossa tiheään rakennettu avoin alue, mikä ei täytä millään muotoa alussa mainittua pientaloon vihreyttä ja vehreyttä tavoittelevaa visiota. Nykyisten puistojen säilyttämistä on sen takia pidettävä erittäin tärkeänä pientaloalueen tavoiteltavan perusilmeenkin takia.

Vapaalan omakotiyhdistys esittää, että alueen puistojen kaavoittamisesta asuntotarkoituksiin luovutaan ja ne jätetään asukkaiden käyttöön lähipuistoiksi.

=> *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä Talttapuistosta, Uurrepuistosta, Vuolupuistosta ja Naulapuistosta on katsottu, että ne eivät ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja niiden rakentaminen on mahdollista. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan rakennusmaata. Täydentämällä Vapaalaan saadaan yhteensä 27 tonttia. Täydennysrakentamisalueita on myös muissa kaupunginosissa.*

9. Asukkaat D ja E, 28.2.2018:

Talttapuiston poistuminen aiheuttaisi omistamallemme yläpuoliselle rakentamattomalle tontille lisääntyviä vaikeuksia järjestellä viemäriliittymät. Tontillemme tulee tällä hetkellä vähintäänkin kolmen rakennetun asuinkiinteistön salaoja- ja sadevesiä. Rakentamattomalta tontiltamme sadevedet johtuvat Talttapuistoon, jossa ne pääsääntöisesti imeytyvät maaperään. Talttapuistoon tulee todennäköisesti myös Kaavintien varressa sijaitsevien kerrostalojen hulevesiä. Em. vesiä ei voi johtaa etelään päin Kaavintielle, koska siellä ei ole kaupungin hulevesiviemäriä. Mikäli Talttapuistoon rakennettaisiin pientaloja alustavan kaavaluonnoksen mukaisesti, Kaavintien varrella olevien kiinteistöjen hulevedet pitäisi johtaa etelään Talttapolulle tai itään Talttakujalle. Miten se toteutettaisiin?

Ns. kirvesvarsitonttimme vaikean rakennettavuuden johdosta olemme aikanaan hakeneet kaupungilta lupaa sijoittaa vesi- ja viemärijohtoja Talttapuistoon. Kaupunki on myös aikanaan myöntänyt meille siihen luvan. Tarkoitus on, että vesi- ja viemäriliittymä tuodaan pohjoisesta Talttakujan päästä puiston länsireunaa pitkin tontillemme.

Alustavan kaavaluonnoksen mukaisella rakentamisella Talttapuistoon meille aiheutettaisiin huomattavia lisääntyviä kustannuksia oman tonttimme rakentamisessa. Tätä emme tietenkään voi hyväksyä.

Pyydämme, että kaavasunnitteluvaiheessa meille varmistetaan aikaisemmin luvattu kunnallistekniikan liittymismahdollisuus pohjoiseen päin ja vapaa riittävän leveä kaivulinja puiston länsilaitaan tai jokin muu rakentamis/huoltokustannuksiltaan enintään samanarvoinen ja toteuttamiskelpoinen liittymäpaikka Talttapuiston alueella.

=> *Kaavaan merkitään johtorasite tontilta Talttapolulle, jossa on vesi-, viemäri- ja hulevesijohdot.*

10. Asukas F, 28.2.2018:

Vastustan kaavamuutosta puiston muuttamisesta rakennuskäyttöön seuraavassa esitetyin perustein. Puistossa on monimuotoista kasvillisuutta, puustoa ja aluskasvillisuutta. Puisto on oiva pesäpaikka monille eläinlajeille asutuksen keskellä. Samoin useat kasvit viihtyvät hyvin puistossa.

Rakentaminen varjostaisi usean nykyisen asuinrakennuksen valon saantia, näkymiä ja avaruutta ja näin vähentäisi asuinviihtyvyyttä. Jos kaavan muuttamiseen päädytään kaikesta huolimatta, rakennettavien rakennusten pitäisi olla yksikerroksisia ja ilman kellarikerrosta. Myös liikenne alueella lisääntyisi merkittävästi ja tätä ei ole huomioitu tieverkostoa laadittaessa.

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää asuintontteja. Vapaalaan jää isompia puistoja. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Vapaalan asemakaava sallii yleisesti kaksikerroksiset rakennukset. Nyt puut varjostavat. Kellarit kielletään. Liikenne mahtuu katuverkolle.*

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin järjestetty osallistuminen

Vapaalan asemakaavamuutoksia ja poikkeamislupia varten on laadittu koko kaupunginosan pientaloalueen kattava täydennysrakentamisselvitys ja suunnitteluperiaatteet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 5.11.2015 ja mielipiteet pyydettiin 6.12.2015 mennessä. Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 hyväksyi suunnitteluperiaatteet nähtäville ja ne olivat nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 9.11. – 8.12.2016. Suunnitteluperiaatteita selostettiin Rajatorpan koulussa 18.10.2016, jolloin paikalla oli noin 40 henkilöä. Suunnitteluperiaatteista annettiin neljä mielipidettä, jotka olivat Vapaalan omakotiyhdistys ry:ltä ja kuudelta asukkaalta. Kaupunginhallitus hyväksyi suunnitteluperiaatteet 11.12.2017.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja on Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä osoitettu rakennettavaksi alueeksi. Tavoitteena on kaavoittaa pientalotontteja ja isompia asuntoja.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnepiirros asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta.

TKa 17.3.2018

4.1 KAAVAN RAKENNE

[Puisto- ja katualueita muutetaan erillispienalojen korttelialueeksi AO.](#)

Kaavamuuotos perustuu yleiskaavaan ja Vapaalan täydennysrakentamisselvitykseen.

Talttapuiston pinta-ala on 2941 m². Tonttitehokkuudella $e = 0,25$ rakennusoikeus on 735 k-m², jolloin saadaan kuusi erillistaloa noin 122,5 k-m² kukin. Autopaikkavaatimus 2 autopaikkaa /asunto tuottaa 12 autopaikkaa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavassa sovelletaan Vapaalan suunnitteluperiaatteita. Osa periaatteista annetaan määräyksenä asemakaavaan, loput ovat ohjeena rakennuslupaprosessissa. Hulevesien johtamisesta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

4.3 ALUEVARAUKSET

AO, erillispientalojen korttelialue

Asemakaavaan annetaan seuraavat kaavamääräykset:

- Erillispientalojen korttelialue AO, tonttitehokkuus $e = 0,25$, suurin kerrosluku kaksi (II).
- Alueelle saa rakentaa enintään kuusi yhden asunnon taloa.
- Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaaleita.
- Kellaria ei saa rakentaa.
- Tontti ja asuntopihat tulee rajata muita tontteja ja asuntopihoja vastaan istutuksilla.
- Hulevesiä on viivytettävä ja alue tulee liittää Talttakujan hulevesiviemäriin.
- Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.

Tekninen huolto

Uusi tontti liittyy Talttakujalla ja Talttapolulla olevaan valmiiseen kunnallistekniikkaan. Tontin kautta merkitään johtorasite Talttapolulle Kaavintie 20a:n johtoja varten.



Vesihuollon esisuunnitelma. / Elina Kettunen 29.3.2018.

- Vesihuolto

Asemakaavamuuotos tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavasta ei aiheudu vesihuollolle laajentamistarpeita.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivytää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sadetilanteelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Tontin halki kulkeva avo-oja tulee kytkeä osaksi tontin kuivatuksen suunnittelua. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida muutoinkin yläpuolisilta alueilta mahdollisesti valuvat vedet. Hulevedet tulee kokonaisuudessaan johtaa hallitusti yleiseen hulevesijärjestelmään Talttapolulle tai Talttakujalle.

- Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuessa läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan nykyisestä, jolloin myös virtaamat alueelta kasvavat. Virtaamien kasvua tonteilla hillitään viivyttämällä hulevesiä ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Aluekuivatuksen osalta tilanteen voi odottaa parantuvan, koska tontin rakentuessa hulevedet tullaan ohjaamaan hallitusti Talttapolun tai Talttakujan hulevesiviemäriin. Nykytilanteessa vedet valuvat maastonpintojen mukaisesti alapuolisille tonteille. Uuden tontin suunnittelussa tulee huomioida ympäristöstä valuvat vedet ja ojat sekä kytkeä nämä osaksi tontin kuivatusjärjestelmää.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

[Luonnonympäristöä muuttuu](#) rakennetuksi ympäristöksi, mutta alueella ei ole arvokkaita luontokohteita. Kaavamutoksessa menetetään puistoa, joka on yleiskaavan pientaloaluetta eikä ole merkittävä osa viheralueverkostoa. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista tai uusien asuinalueiden perustamista edullisempaa.

[Kaavamuutos vastaa](#) kaupungin väestönkasvuun ja tuottaa pientalotontin, joille on kysyntää ja joka täyttää kaupungin tavoitetta asuntorakentamisesta ja pientalotonttien vuosittaisesta luovuttamisesta. Uusien omakotitalojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa ihmisten asuinoloja. Uudet asuintalot tuottavat liikennettä noin 18 ajon/vrk, mikä mahtuu katuverkolle. Osa liikenteestä lähtee Vuolutien ja osa Uurrekujan suuntaan. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, koska valtaosa tontista jää rakentamatta ja tonteilla kielletään asfalttipäällyste. Hulevedet johdetaan Talttapolun hulevesiviemäriin. Rakentaminen tarjoaa työtä.

[Kaavan laajemmat vaikutukset](#) kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäiset.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Meluntorjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

4.6 NIMISTÖ

Talttakuja/Mejselgänden (1958 Asematie, 1974 Talttakuja), *Talttapolku/Mejselstigen* (1980) ja *Talttapuisto/Mejselparken* (1980) liittyvät työkalujen aihepiiriin, joka johtuu siitä, että Friherrns on ollut alun perin työväestön kylä. Myös Helsingissä on Talttakuja.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontti myydään tai vuokrataan yksityisille rakentajille, kun kaava on tullut voimaan.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla.

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupungilta

Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
	Maria Hyövälti	koordinaattori
Kiinteistöt ja asuminen	Antti Kari	kiinteistöjohtaja
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Juho Lumme	tontti-insinööri
Kuntatekniikan keskus	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Anna-Leena Karhunen	suunnitteluinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Jekaterina Masjagutova	ympäristöasiantuntija

Aloituskokous pidettiin 17.8.2017.

Asemakaavamuutosta käsiteltiin Länsi-Vantaan aluetiimissä 7.2.2018.

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

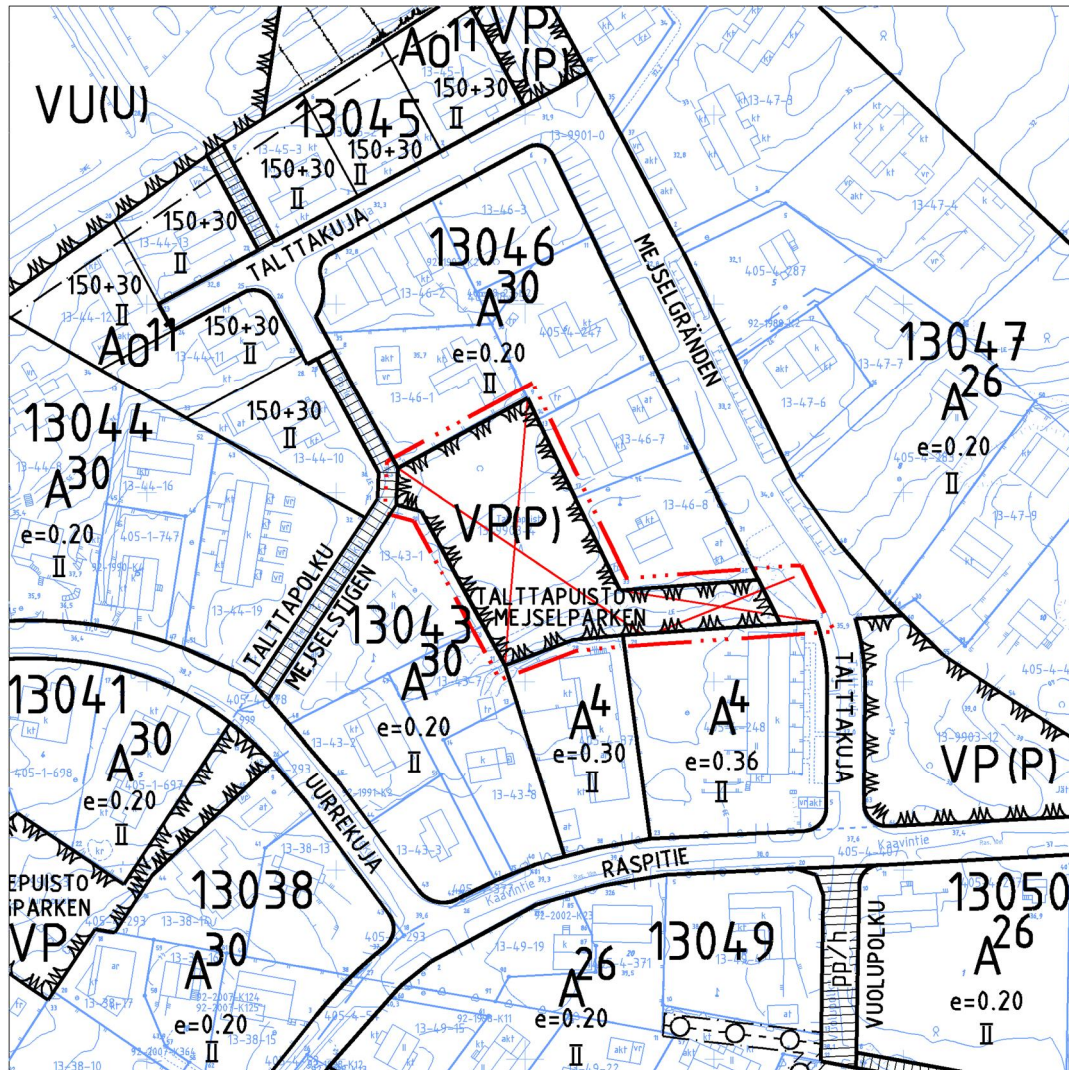
Vantaa 16.4.2018

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

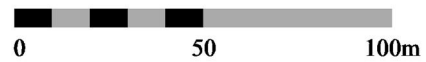
timo.kallaluoto@vantaa.fi

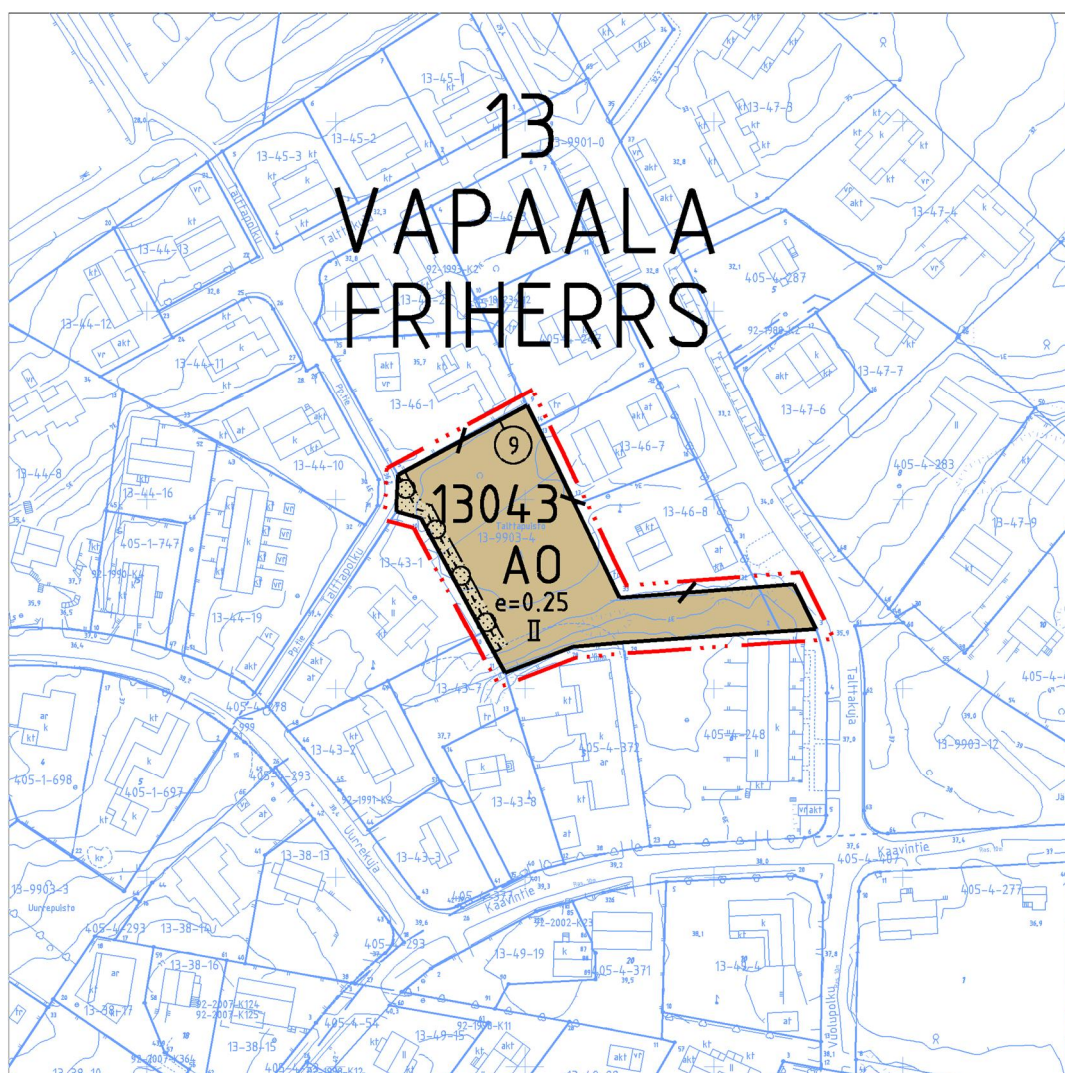
p. 050 3122 132

Kielotie 28, 01300 Vantaa



POISTETTAVAT MERKINNÄT





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

002383

16.4.2018

683490

Vantaan kaupunki

Vanda stad

TALTTAPUISTO

Kaupunginosa 13, Vapaala

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 13043.

Tonttijako

Osa korttelia 13043.

**MEJSELPARKEN**

Stadsdel 13, Friherrns

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 13043.

Tomtindelning

Del av kvarteret 13043.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- · — · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- A0** Erillispientalojen korttelialue.
- Alueelle saa rakentaa enintään kuusi yhden asunnon taloa.
- Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaaleita.
- Kellaria ei saa rakentaa.
- Tontti ja asuntopihat tulee rajata muita tontteja ja asunto-pihoja vastaan istutuksilla.
- Hulevesiä on viivytettävä ja alue tulee liittää Talttakujan hulevesiviemäriin.
- Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa/asunto.
- — — — — Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- / — Kortteleiden välinen raja.
- · — · — Osa - alueen raja.
- ⑨ Sitovan tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero.
- x — x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 13** Kaupunginosan numero.
- VAP** Kaupunginosan nimi.
- 13043** Korttelin numero.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk-sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.25 Tehokkuusluku eli kerrosluvun suhde tontin pinta-alaan.
- Istutettava alueen osa.
- ○ — ○ — ○ — Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- TONTTIJAKO**
- Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laa-dittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Kvarterets område för fristående småhus.
- På området får byggas i högst sex enfamiljshus.
- Fasaderna ska vara ljusa till färgsättningen.
- Källare får inte byggas.
- Tomten och bostadsgårdar ska gränsas mot andra tomter och bostadsgårdar med planteringar.
- Dagvatten måste fördröjas och området ska anslutas till Mejselstogens dagvattensavlopp.
- Bilplatser ska reserveras 2 bilplats/bostad.
- Kvarterets-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns mellan kvarter.
- Gräns för delområde.
- Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Stadsdelsnummer.
- Stadsdelens namn.
- Kvarteretsnummer.
- Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
- Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
- Del av område som bör planteras.
- Del av område reserverad för underjordisk ledning.
- TOMTINDELNING**
- För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
KaupunkisuunnitteluVerksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __. 20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / StadsgeodetPlankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	22.03.2018
Kaavan nimi	002383 Vapaala 13 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.01.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002383
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2941	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2941

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2941	100,0	735	0,25	0,0000	735
A yhteensä	0,2941	100,0	735	0,25	0,2941	735
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2826	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0115	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2941	100,0	735	0,25	0,0000	735
A yhteensä	0,2941	100,0	735	0,25	0,2941	735
AO	0,2941	100,0	735	0,25	0,2941	735
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2826	0
VP	0,0000		0		-0,2826	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0115	0
Kadut	0,0000		0		-0,0115	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



24 § Asemakaavan muutos 002384 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 13 Vapaala / Uurrepuisto

VD/580/10.02.04.01/2018

HP/TLA/TKA/MKU/AV

Uurrepuistoon kaavoitetaan kolme omakotitonttia, yhteensä 503 k-m². Pieni pala yksityisessä omistuksessa olevaa maata liitetään yksityiseen tonttiin. Kaavamuutos on yleiskaavan, maapoliittisten linjausten ja Vapaalan suunnitteluperiaatteiden mukainen.

Asemakaavamuutos koskee osaa kortteleista 13038 ja 13041 ja katualuetta, kaupunginosassa 13 Vapaala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 13038 sekä puisto- ja katualueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa kortteleista 13038 ja 13041.

Alue sijaitsee Uurrepuisto, Petkelpolku 5 ja 7, Uurrekuja 4a ja 4b.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki ja yksityinen.

Kaavan valmistelu

Kaupungin työnä.

Alue on sekametsää. Alue on vaikeapääsyinen ja vaikeakulkuinen eikä ole aktiivisessa virkistyskäytössä. Alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita.

Naapuritonteilla on yksikerroksisia yhden ja kahden asunnon taloja.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Asemakaavan muutos

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että Uurrepuisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista.

Tonttitehokkuudeksi on esitetty $e = 0,25$.

Asemakaavamuutoksessa alue muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi AO. Alueelle syntyy kolme omakotitonttia tonttitehokkuudella $e = 0,25$, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 503 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Vapaalaan jää isompia virkistysalueita.

Lähellä on laaja virkistysalue: Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä, Myyrmäenmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.

Osallistuminen ja vuorovaikutus



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.1.2018.
Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 6.2.2018.

Osallistumisessa saatiin 13 mielipidettä.

Muun muassa rakentamista vastustettiin ja toivottiin, että aikanaan kellaria ei ylemmille tonteille rakennettaisi. Katua pidettiin kapeana ja pienintä tonttia pienenä.
- Kaavassa on kielletty kellarit ylemmiltä tonteilta.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia, joissa luovutettavien pientalotonttien lukumäärää on päätetty lisätä (Kv 22.9.2014).

Kaava tuottaa kaupungin maalle kolme pientalotonttia (503 k-m2).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002384 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala / Uurrepuisto,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Raja-Aho esitti asian hylkäämistä. Jäsen Lehmuskallio kannatti tehtyä hylkäysesitystä. Jäsen Räsänen kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Raja-Ahon hylkäysesitystä, äänestävät ei.

Äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Merelä, Mäkelä, Räsänen, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Ala-Kapee-Hakulinen) ja 8 ei-ääntä (Kärki, Lehmuskallio, Lind, Nguyen, Pärni, Raja-Aho, Vanhanen, Åstrand). Puheenjohtajan ääni ratkaisi ja esitys hyväksyttiin.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Nähtävillä olo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.5. – 14.6.2018.

Muistutuksia ei jätetty.



Lausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 päätti pyytää tarvittavat lausunnot.
Lausuntoja ei tarvittu.

Tarkistukset

Kaavakartan otsikko on tarkistettu. Tarkistus ei ole oleellinen eikä edellytä kaavan uutta nähtäville panoa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa maa- ja asuntopoliittisia linjauksia riittävästä ja laadukkaasta asuntotuotannosta (KV 18.6.2018).

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 1.8.2018 kaupunginhallitukselle, että

- a) tehdään esitetyt tarkistukset
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.8.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002384 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala / Uurrepuisto.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.8.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002384 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala / Uurrepuisto.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.8.2018

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 3122132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Myyrmäki

002384 UURREPUISTO

VAPAALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 13.8.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002384

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Uurrepuistoon kaavoitetaan kolme omakotitonttia, yhteensä 503 k-m². Pieni pala yksityisessä omistuksessa olevaa maata liitetään yksityiseen tonttiin. Kaavamuutos on yleiskaavan, maapo liittisten linjausten ja Vapaalan suunnitteluperiaatteiden mukainen.

Asemakaavan muutos

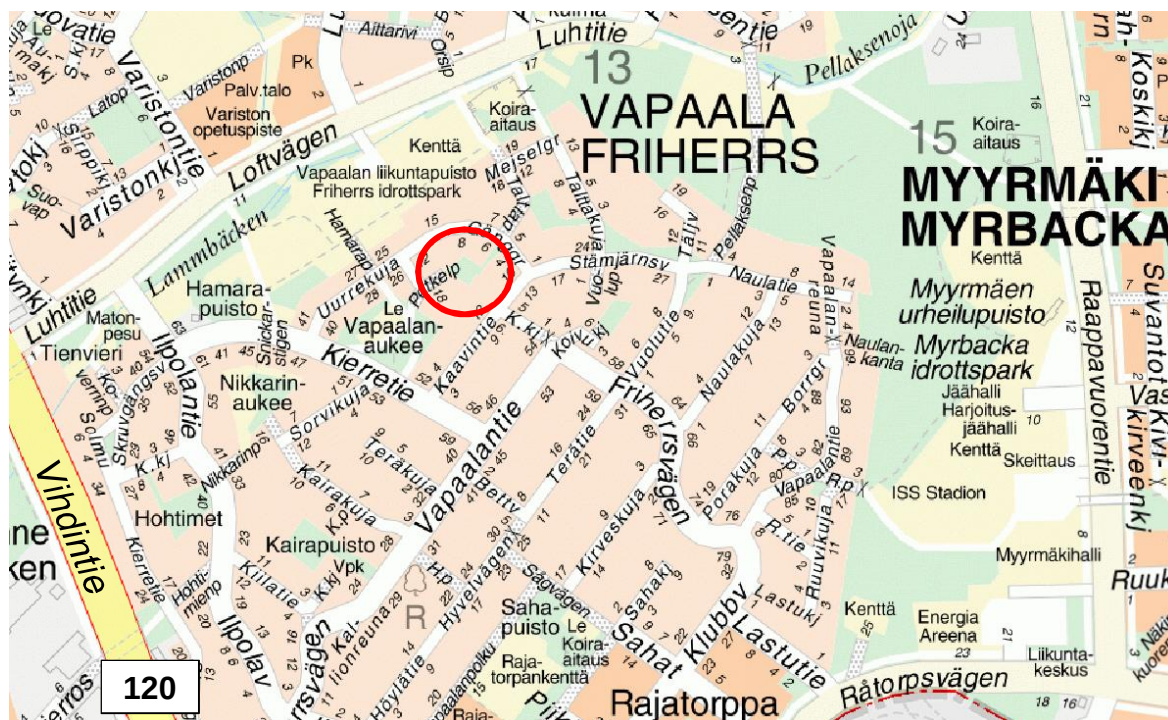
Vantaan kaupungin kaupunginosa 13 Vapaala
osa kortteleita 13038 ja 13041 ja katualue
(Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 13038 sekä puisto- ja katualueita.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

osa kortteleita 13038 ja 13041

Kaava-alueen sijainti

Uurrepuisto, Petkelpolku 5 ja 7, Uurrekuja 4a ja 4b.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4	Asemakaavan kuvaus	18
5	Asemakaavan toteutus	21

1. TIIVISTELMÄ



Ilmakuva kaava-alueelta lännestä 2016.

[Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen](#) hakee Uurrepuiston muuttamista pientalotonteiksi. Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta. Kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (Kv 22.9.2014) luovutettavien pientalotonttien lukumäärää on päätetty lisätä.

[Alue](#) on sekametsää. Alue on vaikeapääsyinen ja vaikeakulkuinen eikä ole aktiivisessa virkistyskäytössä. Alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita.

[Naapuritonteilla](#) on yksikerroksisia yhden ja kahden asunnon taloja.

[Yleiskaavassa](#) alue on pientaloaluetta A3.

[Voimassa olevassa asemakaavassa](#) alue on asuntorakennusten korttelialuetta A30, puistoaluetta P ja katualuetta.

[Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteissa](#) (Kh 11.12.2017) on katsottu, että Uurrepuisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Tonttitehokkuudeksi on esitetty $e = 0,25$.

[Asemakaavamuutoksessa](#) alue muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi AO. Alueelle syntyy kolme omakotitonttia tonttitehokkuudella $e = 0,25$, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 503 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Vapaalaan jää isompia puistoja. Lähellä on laaja virkistysalue: Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalan-metsä, Myyrmäenmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.

2. LÄHTÖKOHDAT



Petkelpolku johtaa Uurrepuistoon.

TKa 28.6.2017

2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

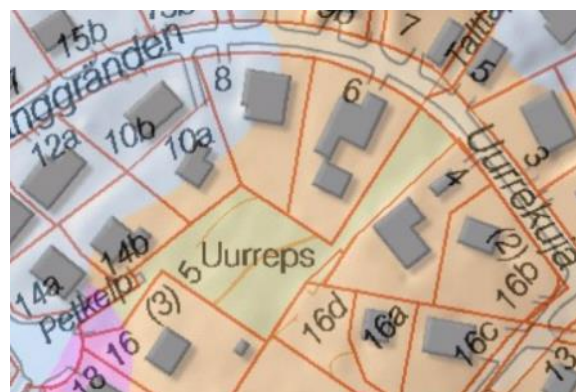
Vapaala on pääosin pientaloaluetta, Rajatorpan osalta kerrostaloaluetta.

Luonnonympäristö

Puistoalue on metsää, jossa kasvaa kuusia, haapoja, koivuja ja pihlajia, yksittäinen pähkinäpensas, aluskasvillisuutena kieloja. Alueelle ei ole laadittu metsäsuunnitelmaa. Alue on vaikeapääsyinen eikä ole merkittävä osa viheralueverkostoa eikä ole aktiivisessa virkistyskäytössä. Metsänpohjassa on painunutta rakennusjätettä (betonia, metalliromua ym.), jonka päälle kasvanut puustoa. Alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita.



Ortoilmakuva vuodelta 2015.



Maalajit	Savi	Siltti	Hiekka
Kallio	Moreeni	Täyttö	



Uurrepuistoa.

TKa 28.6.2017

Pintamaalajikartan mukaan maaperä on moreenia. Painokairauksilla on päästy tunkeutumaan 0,6 – 3,6 metrin syvyyteen maanpinnasta. Kairauksien mukaan pintakerrostumana on paikoitellen 0 – 1 metrin paksuinen silttikerrostuma ja sen alapuolella kovempaa kitkamaata. Rakennukset voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti pintakerrostuman alapuolisen tiiviin kitkamaakerroksen varaan. Kalliopinta saattaa paikoitellen olla lähellä maanpintaa. Rakennusten lopullinen perustamistapa tulee selvittää rakennuspaikkakohtaisilla pohjatutkimuksilla.

Alue ei ole pohjavesialuetta.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on rakentamaton.

Naapuritonteilla on yksikerroksisia yhden ja kahden asunnon taloja vuosilta 1958 – 2018, materiaaleina puu, betoni ja tiili.

Palvelut

Vapaalassa on päiväkotaja, koulu ja ostoskeskus. Vapaalantielle on kaavoitteilla supermarket (asemakaavamuutos 002345). Myyrmäen aluekeskukseen Paalutorille on 2,7 km.

Virkistys

Lähellä on laaja virkistysalue: Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.

Liikenne

Petkelpolku on tonttikatu, joka liittyy Uurrekujan kautta Ilpolantiehen. Petkelpolulla ei ole jalkakäytävää. Bussit Vapaalantieltä Elielinaukiolle, Myyrmäkeen ja Martinlaaksoon.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Petkelpolulla on kaukolämpö, sähkökaapeli ja tietoliikennekaapeli. Uurrekujalla on jätevesiviemäri, kaukolämpö, sähkökaapeli, tietoliikennekaapeli ja vesijohto. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Sadevedet imeytyvät maastoon tai ohjautuvat luoteeseen naapuritonteille. Uurrekujalla on avo-oja, josta hulevedet virtaavat Vapaalan liikuntapuiston, Pellaksen ja Varistenojan kautta Pikkujärveen ja Pitkäjärveen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- **Lentomelu:** Lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja vastaavilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.
Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.
- **Tiemelu:** Alue ei ole tiemelualuetta. Tiemelutaso on 45 – 50 dB (2011, päivällä).

Maanomistus

Vantaan kaupunki (puistoalue ostettu kauppakirjalla 3.9.1975).

2.2. SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

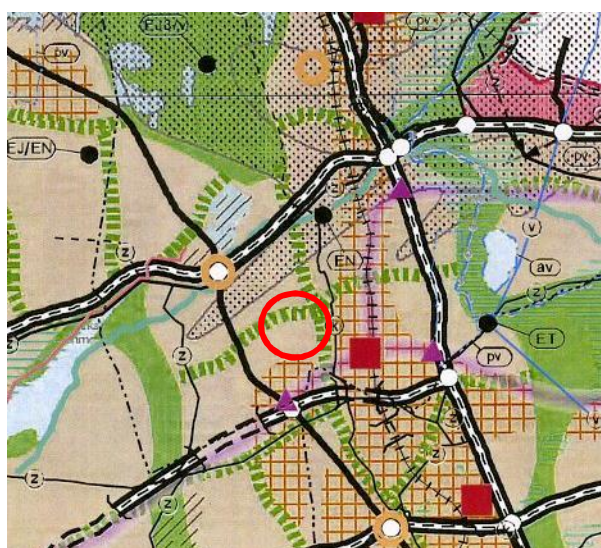
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (14.12.2017)

– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (YM 8.11.2006). Uudenmaan vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita (1. YM 22.6.2010, 2. YM 30.10.2014, 3. YM 14.12.2012, 4. maakuntavaltuusto 24.5.2017).

– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaava.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050



Maankäyttö täydentää ensi sijassa olemassa olevaa kaupunkirakennetta. (Kv 11.5.2015)

- Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016-50.
- Kuntien muut kehittämisalueet 2016-50.
- Seudun teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

– Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava.

A1	Tehokas asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
C	Keskustatoimintojen alakeskus.
P1	Palvelujen alue.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
VL	Lähivirkistysalue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
(m3)-	Lentomeluviyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
■ ■ ■ ■	Ohjeellinen joukko liikenteen runkoyhteys.
○	Kaavamuutosalueen sijainti.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavamuutos 000262 (SM 5.8.1983), jossa alue on puistoa VP sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Kaavamuutoksessa Talttapolun jatke muutettiin osaksi Uurrepuistoa, koska katsottiin, että puisto-polku olisi riittävä. Polkua ei kuitenkaan ole rakennettu.



Ajantasa-asemakaava.

A30	Asuntorakennusten kortteli-alue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin 400 m2 kohti.
AP	Asuinpienalojen korttelialue
VP	Puisto.
IIIIpp/IIII	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontilleajo on sallittu.
13038	Korttelin numero.
e=0,20	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
II	Suurin kerrosluku (room. numeroin).
p	Kaavamuutosalueen rajaus.

Vantaan karttoja, kaavoja, ilmakuvia ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet



Vapaalan viheralueet: 1. Ilpolanpuisto. 2. Vapaalantie 10. 3. Kairapuisto. 4. Kierremetsikkö. 5. Kierrepuisto. 6. Hohtimet. 7. Solmupuisto. 8. Nikkarinaukee. 9. Hamarapuisto (osa). 10. Nikkarinaukee. 11. Uurrepuisto. 12. Talttapuisto. 13. Kaavintie 26. 14. Vuolutie 9b. 15. Vuolupuisto. 16. Naulapuisto.

Viheralueita koskevat kehittämis ehdotukset kartalla.

Kehittämis ehdotukset

- Soveltuu rakennetuksi puistoksi.
- Soveltuu luonnonmukaiseksi puistoksi.
- Ei merkittävä osa viheralueverkostoa, reunaehdot huomioiden rakentaminen mahdollista.
- Soveltuu suojaviheralueeksi tai rakentamiseen työpaikka- ja teollisuustoiminnoille.
- Muut viheralueet selvitysalueen ulkopuolella.

Selvityksessä tehdyllä tarkastelulla on nostettu esiin Vapaalan pientaloalueen sisäisistä virkistysalueista viheralueverkoston keskeisimpänä säilytettävät kohteet ja toisaalta mahdolliseen täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet. Mahdolliset käyttötarkoituksen muutokset viheralueille edellyttävät asemakaavamuutosta. Selvitysalueen viheralueille ei ympäristökeskuksen mukaan sijoitu luonnonarvoiltaan merkittäviä, suojelua vaativia kohteita. Virkistysalueiden saavutettavuus 300 metrin etäisyydellä toteutuu myös viheralueverkostoon ehdotettujen muutosten myötä. Omakotitonttien tonttitehokkuudeksi esitetään $e = 0,25$.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, jotka ovat kaavoitusta valmistelevaa tausta-aineistoa. Suunnitteluperiaatteissa esitetty rakentaminen ratkaistaan erillisin kaavamuutoksien ja poikkeamisluvuin.



Uurrepuiston itäosaa.

TKa 28.6.2017

[Kaupungin maapoliittiset linjaukset](#)

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. (Kv 18.6.2018)

[Vantaan kaupunkisuunnittelun strategiset tavoitteet 2018](#)

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja toteuttamiskelpoista asumista 320 000 k-m².
– Kaava tuottaa kolme pientalotonttia, yhteensä 503 k-m².

[Rakennusjärjestys](#)

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

[Tonttijako- ja rekisteri](#)

Vantaan kiinteistörekisteri.

[Rakennuskiellot](#)

Ei ole.

[Maanomistus](#)

Vantaan kaupunki, paitsi tilan 405-4-293 (75 m²) osalta yksityinen.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Uurrepuistoa.

TKa 28.6.2017

3.1. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

[Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen](#) haki 15.1.2018 Uurrepuiston muuttamista pientalotonteiksi. Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta. Kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (Kv 22.9.2014) luovutettavien pientalotonttien lukumäärää on päätetty lisätä. Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että Uurrepuisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Kaupungin tavoitteena on luovuttaa vuosittain pientalotontteja rakentamiseen.

3.2. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

[Osalliset](#)

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja kaupungin viranomaiset.

[Osallistuminen ja vuorovaikutus](#)

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin ja postitettiin 18.1.2018 ja julkaistiin internetissä 26.1.2018. Mielenpitoet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 28.2.2018 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 27.1.2018 ja kaavan vaihe kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018. Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksi, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Petkelpolulla 6.2.2018 klo 17.00.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 18.1.2018 esitetty alustava luonnos.

Alustava rakennusoikeuslaskelma:

tonttitehokkuus $e = 0,25$,
kolme taloa,
 $200 + 200 + 120 \text{ k-m}^2$.

Yksityisen omistama osuus liitetään yksityiseen tonttiin.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 1.2.2018:
Ei kommentoitavaa.

2. Asukas A, tekstiviesti 1.2.2018 klo 16.40:
Tämä uurrekuja 6 tontti vapaala on talolle keltoton.se on uima-allas.paremmiin sopisi sievä kävelytie sinne.

=> Vastattu 1.2.2018 klo 17.54: "Hei, mielipiteet kaavaan pyydetään jättämään kirjaamoon kirjaamo@vantaa.fi tai osoitteella Vantaan kaupunki, kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa, jolloin ne tulevat käsittelyyn. Ilmoitathan samalla nimesi, osoitteesi ja kaavan nimen 002384 Uurrepuisto. Voit myös tulla tapaamiseen kaavatilaisuuteen Petkelpolulle tiistaina 6.2. klo 17. Uurrepuistosta on tehty maaperätutkimus, jonka mukaan alue on rakennettavissa."

=> Uurrepuistoon on tehty rakennettavuusselvitys. Paikka on rakennettavissa. Hulevesiviemäri on vasta lännempänä Uurrekujalla. Katu on noilla main kuivatettu avo-ojilla ja maasto viettää hyvin kohti pohjoista kaartuen länteen. Avo-ojasta vedet päätyvät lopulta hulevesiviemäriin. Puiston koroissa on korkeuskäyrien perusteella pieni notkelma Uurrekuja 6:n tontin suuntaan, joten tähän kaiketi vettä kertyy, jos rajaoja ei kunnolla johda vesiä Uurrekujan avo-ojaan. Tontin tuleva rakentaja kuitenkin suunnittelee tontin tasauksen ja kuivatuksen, jolloin mahdollinen lammikkokin häviää ja vedet ohjataan Uurrekujan avo-ojaan. Paikka ei ole erityisen haastava kuivatuksellisesti. Vaikeampiakin paikkoja rakennetaan.

3. Asukas A, puheviestit 29.1. ja 30.1.2018:
Puheviesti 29.1.2018 klo 12.10: "No --- tästä --- niin tuota.. Mä sain kans tämmösen viestin, ett tohon raken..., yritetään rakentaa vähän lisää. Mä oisin hal... halunnu vähän keskustella tästä yhdestä tontista. Voitko soittaa ---. Kiitos hei!"

Puheviesti 30.1.2018 klo 10.08: "No --- hyvää päivää tästä Länsi-Vantaalta ja {kh} --- niin tota.. Mä oisin pikkusen jutellu tosta teiän kaavamuutoksesta näin jo etukäteen, kun mulla nyt on jonkin verran tietoo vähän alle kuudenkyt vuoden aikana että, mitä kannattais tehdä ja mistä luopua.

Mut tota.. Mä lähetin sulle jo viestin mut tota.. Tää mun numero on tosiaan ---. Mä lähinnä haluisin lähinnä jutella lähinnä tästä täst kiilatontista, mikä tulee tähän Uurrekujalle, koska se on, se on rakennuskelvoton tällä hetkellä. Meillä on kokemusta siitä kaupungin miesten KSY:n kanssa, et mikä se on. Mutta soi.. soitele jos kiinnostaa. No moi.”

=> Vastattu 2.2.2018 klo 17.17: *”Hei, selvitin asiaa. Paikalla on pieni notkelma, johon vettä voi kertyä, jos rajaoja ei kunnolla vie vesiä Uurrekujan avo-ojaan, josta ne menevät hulevesiviemäriin. Paikka ei ole kuivatuksellisesti erityisen haastava. Vaikeampiakin paikkoja rakennetaan. Rakentaja tekee tontin tasauksen ja kuivatuksen, jolloin mahdollinen lammikkokin häviää. Tapaaminen Petkelpolulla tiistaina 6.2. klo 17, jonka jälkeen voidaan käydä katsomassa Uurrekujan paikkaa.”*

4. Kaavatilaisuus Petkelpolulla 6.2.2018 klo 17.00 - 17.50, aluearkkitehdin muistio

Läsnä oli 8 osallista ja aluearkkitehti.

- Koska rakentaminen on tullut tietoon? On ostettu talo 2 kk sitten. – Vapaalan suunnitteluperiaatteet olivat nähtävillä keväällä 2017.
- Eikö rakentamista voi sijoittaa Luhtitien varteen. – Ei yleiskaavan virkistysalueelle.
- Rakennettu juuri talo, jossa terassi on puiston puolelle.
- Puisto ollut 1960-luvulla meidän maata, joka kaavoitettiin 1970-luvulla puistoksi, painostettiin myymään kaupungille pilkkahinnalla ja uhattiin lunastuksella, vaikka puistoa ei saa lunastaa. Luovattiin korvaukseksi tontti, jota ei saatu. – [Tarkistettu, että puistoalue on ostettu kauppakirjalla 3.9.1975 ja että vuoden 1958 rakennuslain 50 § mukaan kaupunki sai lunastaa viheralueen.]
- Miten ajoyhteydet järjestetään? – Kaksi tonttia Petkelpolulta, yksi Uurrekujalta. Petkelpolusta katualuetta, jonka eteläosaan istutettava alue.
- Miten hulevedet hoidetaan?
- Mahtuuko talo Uurrekujan puoleiselle tontille? Pitäisi olla 4 m naapuriin. – Asemakaavalla voidaan rakentaa myös rajaan kiinni. Toiseen asuinrakennukseen jää yli 8 m. Ulkorakennuksen kohdalle tulee palosuojaus. Tontille ei sovellu tyyppitalo.
- Uurrekujan puoleiselle tontille kertyy vettä, tontti voitaisiin myydä naapureille.
- Onko sopimusta grynderin kanssa? – Ei.
- Rakentaako grynderi? - Ei, tontit myydään omakotirakentajille.
- Myydäänkö korkeimman tarjouksen tekemälle? – Voidaan myydä esim. tarjouskilpailulla tai kiinteään hintaan pisteyttämällä tarjoajat.
- Katu on Uurrekujaa eikä Petkelpolkua. – Katu on asemakaavassa Petkelpolku, mutta osoitteet on annettu Uurrekujalta.
- Uurrekuja ei ole ruotsiksi Gänggränden.
- Uurrekujan kääntöpaikalla aurauksessa ovat kaivot siirtyneet, maa valuu, koska savipohja.
- Miksi Uurrekujalle ei saa pysäköidä?
- Pyydettiin selvittämään, kuinka maa on saatu kaupungille.

=> *Maa on ostettu kaupungille 3.9.1975.*

5. Asukas B, puhelu 8.2.2018:

Voiko vaikuttaa? Kapea kaistale, voiko alueen rakentaa? Pitääkö olla 4 m naapurin rajaan? Tuuleeko palomääräykset vastaan? Onko keskusteltu, onko vapaampaa läänä, jonne voi rakentaa vain kaavoitetaanko vanhoja viihtyisiä asuinalueita? Kaavoitetaanko myös uusia alueita?

=> Nyt pyydetty mielipiteitä, jotka julkaistaan kaavaselostuksessa. Tehty rakennettavuusselvitys, jonka mukaan alueen voi rakentaa. Asunnon pääikkunan edessä pitää olla 8 m. Asemakaavalla voidaan rakentaa myös tontin rajaan kiinni, jolloin tarvitaan paloseinä, mitä tässä ei tapahdu. Vapaalaan on kaavoitteilla 27 erillistaloa. Linnaisiin kaavoitetaan pientaloalueen laajennusta.

6. Asukas C, 4.2.2018:

Mielestäni Uurrepuistoon suunnitelluista tonteista Uurrekujaan rajoittuva tontti ei ole rakentamiseen soveltuva, koska

- Tontti on liian pieni, alle 500 m².
- Se on muodoltaan kolmiomainen, pitkä, mutta liian kapea. Rakentaminen kaavamääräykset täyttäen (4 m rajoista) on lähes mahdotonta.

Tontti voitaisiin säilyttää nykyisellään puistoalueena tai liittää toiseen viereisistä kiinteistöistä. Tällöin se lisäksi ko. kiinteistön rakennusoikeutta, mutta mahdollinen rakentaminen olisi huomattavasti luontevampaa.

=> Vapaalan asemakaava sallii rakentamisen jopa 400 m²:n tonteille (A30-alueet). Rakennusmahtuu tontille ja rakennettavuusselvityksen mukaan tontti on rakennettavissa. Asemakaavalla voidaan määritellä rakennuksen sijainti, kunhan asunnon pääikkunan eteen jää 8 m.

7. Vantaan Energia Oy, 8.2.2018:

- Sähköverkko: Alueella on pienjännitekaapeleita. Vantaan Energia Sähköverkko Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
- Kaukolämpöverkko: Alueella on kaukolämpöputkia. Vantaan Energia haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

=> Kaapelit ja putket näkyvät kaupungin johtokartalla. Johtoja ei ole tarpeen siirtää.

8. Vantaan kaupunginmuseo, 26.2.2018:

Ei huomautettavaa.

9. Asukkaat D ja E, 26.2.2018:

Uurrepuisto on aiemmin kaavailtu kevyen liikenteen väyläksi jota alue tarvitsisi puuttuvien jalkakäytävien vuoksi. Tuon suunnitellun mutta rakentamattoman väylän avulla olisi lasten turvallista liikkua puistoon ja koululle päin ja se olisi jatke jo olemassa olevaan väylään Varistosta päin.

Muutimme taloon 2 vuotta sitten koska arvostamme alueen rauhallisuutta ja vehreyttä. Viheralueet tosin vähenevät kovaa tahtia. Mielestämme puistoon kaavaillut 2 kerroksiset talot ovat liian massiivisia tuohon pieneen tilaan ja vievät nykyasukkailta näkymät täysin. Puiston laidalle on juuri rakennettu uusi talo jonka näkymä olisi jatkossa naapurin seinä.

Pihallamme viihtyvät siilit, oravat, linnut, rusakot ja supikoirakin on tavattu. Luonto on liian arvokasta tuhottavaksi.

=> Uurrepuisto on kaavoitettu 1983 eikä ulkoilutietä ole vielä rakennettu. Puisto on vaikea-kulkuinen eikä ole aktiivisessa virkistyskäytössä. Kaupunki kasvaa voimakkaasti, joten uusia tontteja tarvitaan. Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä on katsottu, että Uurrepuisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja sen rakentaminen on mahdollista. Mainitut lajit eivät ole suojeltuja.

10. Asukas F, 27.2.2018:

Vastustan jyrkästi Uurrepuiston täydennysrakentamista. Alue/kuja on jo täyteen rakennettu ja olemassaolevien talojen välien täyteen ahtaminen sekä rumentaa aluetta, lisää ahtautta että aiheuttaa liikennehaittaa. Lisäksi iso osa Uurrepuiston aluetta on pakkolunastettu naapuriltamme sillä verukkeella, että siitä tehdään rauhoitettu puisto. Nyt se aiotaan pakkorakentaa, ja tuhotaan rauhaista muutama viherpuun palsta joka tuo rauhaa ja vehreyttä jo valmiiksi ahtaalle alueelle.

Ostimme 2017 talomme --- juuri sen takia että Petkelpolku on päättävän kujan päässä. Jos puiston alueelle rakennetaan taloja niin siitä aiheutuu vuoksiksi rakennus-, räjäytys-, liikenne- sekä pysyvä näköhaitta. Pihamme edestä/ajokaistamme läpi tulee kulkemaan rekkoja, työkoneita ym tärähtäen maata. Kuka vastaa mahdollisista korvauksista kun taloomme ja pihaamme tulee vaurioita? Entä kun meidän/alueen pikkulapset taikka koiramme jäävät työkoneiden alle jotka peruuttavat pihamme kautta pois? Olkaa hyvä ja ilmoittakaa taho joka korvaa materiaali- ja henkilövahingot.

Tämä pakkolunastus/täydennysrakentaminen on täysin törkeää, Vantaalla on tuhattomasti läänää jolle voi perustaa uudet viehättävät omakotialueet kevyellä infralla, taikka täydennysrakentaa /laajentaa muita alueita joilla on hyvin tilaa. Nykyisellä Uurrepuiston kaavaehdotuksella pilataan alueen viihtyvyys, arvo ja asukkaiden hyvinvointi. Kuka korvaa kiinteistömme menetetyn rahallisen arvon kun alueen profiili laskee.

Vastustan täydennysrakentamishanketta olemassaolevien talojen ja tonttien väliin. Ehdotan että tarkastellaan muita alueita esimerkiksi vieressä on paljon metsiä ja peltopalstoja, isompi puisto "Vapaalan aukee" ym helposti rakennettavia alueita, joille voi hyvinkin tehdä muutamia taloja, ilman että nykyisten lähiasukkaiden viihtyvyys kärsii. Katso --- ehdotukseni:



=> *Alue on kaavoitettu puistoksi 1983 eikä ole pakkolunastettu vaan ostettu kaupungille 3.9.1975. Puistoa ei ole rauhoitettu. Kaksi omakotitaloa tuottaa Petkelpolulle liikennettä vain 6 – 8 ajon/vrk. Kaupunki kasvaa voimakkaasti, joten uusia tontteja tarvitaan. Vapaalan täydennysrakentamiselvityksessä on katsottu, että tämä puisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja sen rakentaminen on mahdollista.*

Vapaalan suunnitteluperiaatteet olivat yleisesti nähtävillä 9.11. – 8.12.2016 ja jo niihin sisältyi Uurrepuiston rakentaminen. Rakentaja tai vahingon aiheuttaja vastaa aiheuttamistaan vahingoista. Petkelpolku on yleinen katu, jolla tontille ajo on jo nyt sallittu. Petkelpolku jää edelleen päättäväksi kaduksi. Katu ei ole leikkipaikka. Koira on pidettävä taajamassa kytkettynä; tämä ei koske suljettua pihaa, mutta sielläkin koiran on oltava valvonnassa. Tontin kautta ei saa ajaa.

Maata ei ole pakkolunastettu. Kaupungilla on oikeus kaavoittaa maitaan. Täydennysrakentamiskohteita on kaikissa kaupunginosissa. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate ja edullisempaa kuin hajarakentaminen tai uusien alueiden perustaminen. Kaupunki kasvaa voi-

makkaasti, joten uusia tontteja tarvitaan. Uurrepuisto on vaikeakulkuinen. Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä on katsottu, että tämä puisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja sen rakentaminen on mahdollista. Kaupungin kehityksen myötä ja kaavoituksella kiinteistöjen arvot voivat nousta tai laskea eikä arvonmuutoksia korvata naapureille. Kasvavissa kaupungeissa kiinteistöjen arvot nousevat, taantuviissa laskevat.

Kaavamuutos perustuu oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, jossa Uurrepuisto on pientaloaluetta, ja koko kaupunginosan kattavaan täydennysrakentamisselvitykseen.

11. Asukas G, 27.2.2018:

Vastustan Uurrepuiston asemakaavamuutosta. Mielestäni Petkelpolun päässä oleva Uurrepuisto tulisi säilyttää ennallaan asumisviihtyvyyden ja alueen yleisilmeen vuoksi. Alue on jo täyteen rakennettu ja ostimme talomme muutama kuukausi sitten --- juurikin uurrepuiston tuoman rauhan vuoksi.

Olen huolissani asemakaavamuutoksesta aiheutuvista haitoista. Näistä päällimmäisenä uusien talojen rakentamisesta johtuvat haitat vuosiksi eteenpäin ja alueen arvon lasku. Naapuriltamme on pakkolunastettu osa tontti, jotta vihreä alue on voitu rauhoittaa puistoksi. On mielestäni kohtuuton ja väärin kaavoittaa alue uusiksi ja tuhota aikaisemmin puistoksi rauhoitettu alue, joka tuo korvaamattoman lisänsä meidän sekä naapureidemme asumisviihtyvyyteen. Vapaalassa on monia tilavampia alueita, joihin täydennysrakentaminen on paljon järkevämpää. Muutimme Vapaalaan juuri Uurrekujan päätyyn, koska alue on perheystävällinen ja rauhallinen, joten pidetään se sellaisena!

=> *Vapaalan suunnitteluperiaatteet olivat nähtävillä 9.11. – 8.12.2016 ja jo niihin sisältyi Uurrepuiston rakentaminen. Puisto on kaavoitettu 1983. Uurrepuistoa ei ole pakkolunastettu, vaan ositettu maakaupalla 3.9.1975. Puistoa ei ole rauhoitettu. Kaupunki kasvaa voimakkaasti, joten uusia tontteja tarvitaan. Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä on katsottu, että tämä puisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on mahdollista*



Alueet, jotka merkitään asemakaavaan puin ja pensain istutettaviksi alueiksi.

12. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 27.2.2018:

Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Uurrekujalla (vj 100, jv 225, hv 225). Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Mikäli yleisiä vesijohtoja tai viemäreitä sijoittuu tonteille tai muille vastaaville alueille, esitetään asemakaavaan johtokujat, joiden leveydet selvitetään tapauskohtaisesti minimileveyden ollessa vähintään 6 m.

Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

=> *Jäljempänä vesihuollon esisuunnitelma.*

13. Vapaalan omakotiyhdistys ry, 28.2.2018:

Vapaalan täydennysrakentamissuunnitelman laadinnan yhteydessä korostettiin Vapaalan vehreyttä ja väljyyttä, mutta ei millään tavoin kannettu huolta sen säilymisestä. Päinvastoin, heti suunnitelman hyväksymisen jälkeen kaupunki käynnisti Vapaalan pienten puistojen kaavoittamisaktion, minkä yhteydessä Talttapuisto, Uurrepuisto, Vuolupuisto ja Naulapuisto esitetään kaavoitettavaksi omakotirakentamiseen. Naulapuistoa lukuun ottamatta nämä sijaitsevat asutuksen keskellä ja niihin on vaikeat kulkuyhteydet. Tonteille tulisi varata riittävät kulkuyhteydet rakentamisaikaista ja käytönaikaista liikennettä varten sekä huoltoa varten tarvittavat alueet, esim. lumen läjitysalueet.

Lisäksi olisi huomioitava alueen infrastruktuurin rakentaminen ja sen liittäminen olevaan verkostoon, mikä suurelta osin Vapaalan alueella on jo nykyiselläänkin riittämätöntä ja kunnoltaan huonoa.

Esitetty lisärakentaminen lisää painetta myös alueen jo ennestään puutteelliseen hulevesien johtamiseen.

Samanaikaisesti Vapaalan täydennysrakentamissuunnitelman kanssa kaupunkisuunnittelussa laadittiin Vantaan viherrakenneselvitystä, joka valmistui syksyllä 2017. Selvityksessä laskettiin mm., miten paljon asema- ja yleiskaavassa on varattu virkistysalueita eri kaupunginosissa asukasta kohti. Väljimmät maaseutumaiset alueet jätettiin laskelman ulkopuolelle, jolloin koko kaupungin keskiarvoksi tuli 162 m² asukasta kohti. Vapaalan kaupunginosa kuului tiiviimpiin alueisiin, missä virkistysalueita oli alle 100 m² asukasta kohti.

Kyseessä olevat pienet puistoalueet palvelisivat hyvin alueen lähipuistoina, jossa perheet voisivat olla kosketuksissa aitoon luontoon ja sen kasvustoon sekä eläimistöön, minkä on todettu eri tutkimuksissa palvelevan ja edistävän ihmisten terveyttä ja hyvinvointia. Puistot olisivat myös lähialueilla oivia paikkoja lasten omatoimisiin luontoleikkeihin ja -kokemuksiin. Lähipuiston rakentamisessa nykyinen kasvillisuus voisi jäädä ennalleen, sinne tulisi ainoastaan rakentaa käytäviä sekä suorittaa pienimuotoista raivausta yhdessä asukkaiden kanssa ja hankkia penkkejä levähtämistä ja virkistäytymistä varten.

Nykyisin rakentaminen pientalotonteilla aloitetaan poikkeuksetta niin, että ensin kaadetaan kaikki puut. Uuden puuston kasvu vie aikaa sukupolven verran, joten alueestamme olisi kaavan toteutuksessa tulossa tiheään rakennettu avoin alue, mikä ei täytä millään muotoa alussa mainittua pientaloon vihreyttä ja vehreyttä tavoittelevaa visiota. Nykyisten puistojen säilyttämistä on sen takia pidettävä erittäin tärkeänä pientaloalueen tavoiteltavan perusilmeenkin takia.

Vapaalan omakotiyhdistys esittää, että alueen puistojen kaavoittamisesta asuntotarkoituksiin luovutaan ja ne jätetään asukkaiden käyttöön lähipuistoiksi.

=> *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä Talttapuistosta, Uurrepuistosta, Vuolupuistosta ja Naulapuistosta on katsottu, että*

ne eivät ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja niiden rakentaminen on mahdollista. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan rakennusmaata. Täydentämällä Vapaalaan saadaan yhteensä 27 tonttia. Täydennysrakentamisaluetta on myös muissa kaupunginosissa.

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin järjestetty osallistuminen

Vapaalan asemakaavamuutoksia ja poikkeamislupia varten on laadittu koko kaupunginosan pientaloalueen kattava täydennysrakentamisselvitys ja suunnitteluperiaatteet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 5.11.2015 ja mielipiteet pyydettiin 6.12.2015 mennessä. Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 hyväksyi suunnitteluperiaatteet nähtäville ja ne olivat nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 9.11. – 8.12.2016. Suunnitteluperiaatteita selostettiin Rajatorpan koulussa 18.10.2016, jolloin paikalla oli noin 40 henkilöä. Suunnitteluperiaatteista annettiin neljä mielipidettä, jotka olivat Vapaalan omakotiyhdistys ry:ltä ja kuudelta asukkaalta. Kaupunginhallitus hyväksyi suunnitteluperiaatteet 11.12.2017.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja on Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä osoitettu rakennettavaksi alueeksi. Tavoitteena on kaavoittaa omakotitontteja ja isompia asuntoja.

3.4. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A. Yhtiömuotoista rakentamista
4 x 95 k-m2 + omakotitontti 121 k-m2 (e = 0,25).



Vaihtoehto B. Kolme omakotitonttia
192 + 197 + 121 k-m2 (e = 0,25).

Kaava on laadittu vaihtoehtojen B pohjalta, joka on väljempi ja tuottaa isompia asuntoja ja koska omakotirakentaminen vastaa rakentamista naapuritonteilla.

3.5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄSITTELYT

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 asetti kaavamuutoksen nähtäville. Kaavamuutos oli nähtävillä 16.5. – 14.6.2018, jolloin ei saatu muistutuksia. Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää. Kaavakartan otsikkoa on tarkistettu. Tarkistus ei ole oleellinen eikä edellytä kaavan uutta nähtäville panoa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavan havainnepiirros.

TKa 2018

4.1. KAAVAN RAKENNE

Puistoalue muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO tonttitehokkuudella $e = 0,25$ ja osin katualueeksi.

Kaavamuuotos perustuu yleiskaavaan sekä Vapaalan suunnitteluperiaatteisiin ja täydennysrakentamisselvitykseen.

Virkistysaluetta muuttuu korttelialueeksi 2 057 m² ja Petkelpolun katualueeksi 138 m², virkistysalueen muutos yhteensä 2 195 m².

Tonttitehokkuudella $e = 0,25$ voidaan kaupungin maalle rakentaa kolme omakotitaloa 192, 190 ja 121 k-m², yhteensä 503 k-m². Yksityisen omistama kiinteistö (75 m²) liitetään viereiseen yksityiseen tonttiin.

Tontti	Osoite	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
13-041-10	Petkelpolku 5	770	192	0,25
13-041-11	Petkelpolku 7	763	190	0,25
13-041-12	Uurrekuja 4b	485	121	0,25
Kaupungin tontit yhteensä		2018	503	0,25
13-038-21	Uurrekuja 4a	1210	302	0,25
Kaikki tontit yhteensä		3228	805	0,25

Pinta-alat ovat tarkentuneet digitaalisessa mittauksessa ja voivat vielä tarkentua tontinmittauksessa.

4.2. YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavassa sovelletaan Vapaalan suunnitteluperiaatteita. Osa periaatteista annetaan määräyksenä asemakaavaan, loput ovat ohjeena rakennuslupaprosessissa. Hulevesien johtamisesta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

4.3. ALUEVARAUKSET

AO, erillispientalojen korttelialue 13038

Yksityiseen tonttiin liitetään Uurrepuistoksi asemakaavoitettu kiinteistö 405-4-293 (75 m²), joka on yhä yksityisessä omistuksessa. Samalla tonttitehokkuudeksi annetaan Vapaalan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti $e = 0,25$.

Tontin 13-38-14 (Uurrekuja 4) nykyinen pinta-ala on 1170 m² ja nykyinen rakennusoikeus on 234 k-m² ($e = 0,20$). Uusi rakennusoikeus on 292 k-m² ($e = 0,25$). Puiston lisämaasta 75 m² tulee vielä rakennusoikeutta 19 k-m² ($e = 0,25$), jolloin uuden tontin 1245 m² rakennusoikeudeksi tulee 311 k-m² ($e = 0,25$). Nykyinen asuintalo on 215 k-m² ja talousrakennus 19 km², joten jäljelle jää 77 k-m² rakennusoikeus. Rakennusoikeudesta 20 % saa käyttää sellaisia toimisto- ja työtiloja varten, jotka eivät häiritse asumista. Asemakaavasta poistetaan tontin vähimmäiskokovaatimus 400 m². Vanha pysäköintinormi (1 ap / 85 k-m²) tarkistetaan nykyiseksi 2 ap / asunto. Myös istutusvaatimus tarkistetaan.

Korttelia 13038 koskevia asemakaavamääräyksiä

- Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista.
- Tontin rajalle katua vastaan on istutettava pensasaita.
- Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa / asunto.

AO, erillispientalojen korttelialue 13041

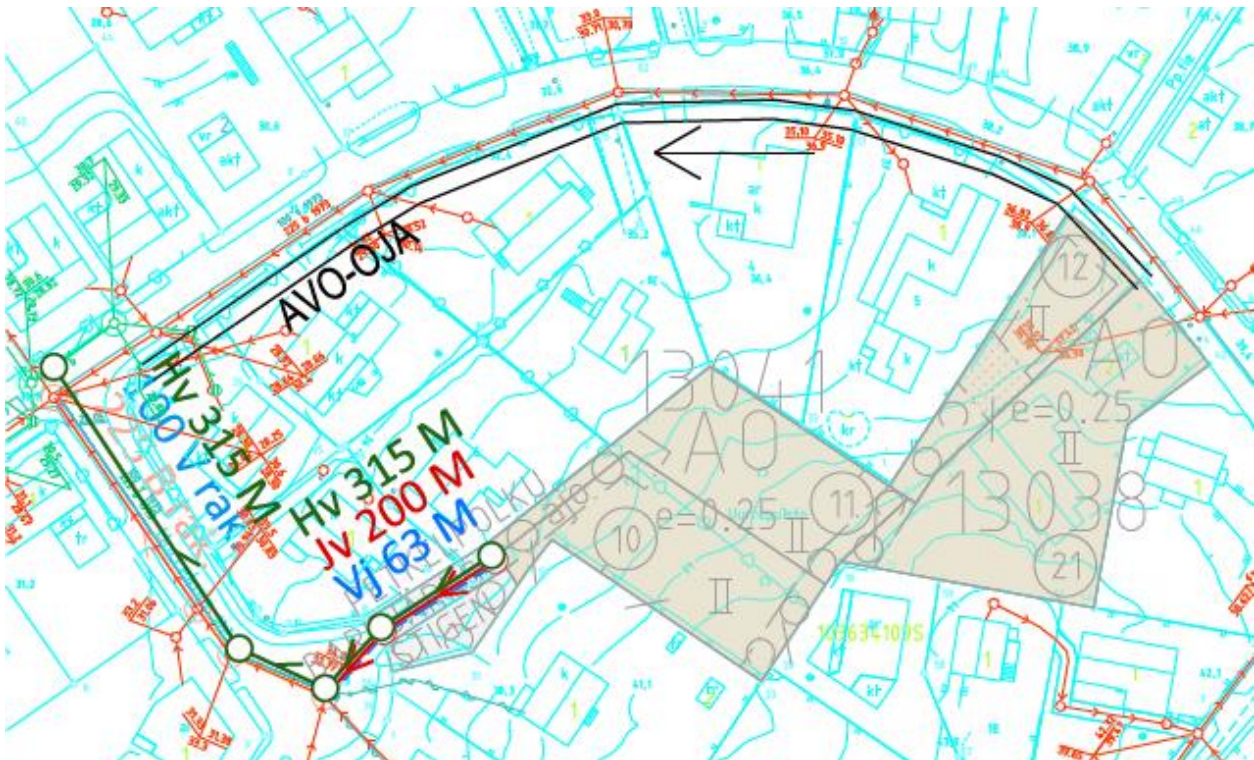
Uurrepuistoon muodostuu kolme uutta tonttia, jotka kaikki liittyvät katuun.

Korttelia 13041 koskevia asemakaavamääräyksiä

- Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon.
- Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista.
- Kattomateriaalin tulee olla savitiilenpunainen kattotiili.
- Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.
- Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaaleita.
- Kellaria ei saa rakentaa tonteilla 10 ja 11.
- Tontit tulee rajata muita tontteja vastaan istutuksilla.
- Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.
- Ajorasitteelle saa sijoittaa kunnallisteknisiä johtoja.
- Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.

Petkelpolun katualue

Kadulla sallitaan jo nyt tontille ajo, joten katu voidaan muuttaa tavalliseksi ajoneuvoliikenteen sallivaksi kaduksi. Katualueeseen liitetään puin ja pensain istutettavana alueena nyt puistoon kuuluva osuus.



Vesihuollon esisuunnitelma. / Elina Kettunen 29.3.2018.

Tekninen huolto

Vedenjakelu

Uurrekujalla on olemassa oleva vesijohtoverkosto, jota tulee laajentaa Petkelpolulle kaava-alueita palvelemaan. Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m ... +95 m.

Jätevesiviemäröinti

Uurrekujalla on olemassa oleva jätevesiviemäriverkosto, jota tulee laajentaa Petkelpolulle. Jätevedet johdetaan lännen suuntaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkyliin ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei ole hulevesiviemäröintiä. Petkelpolulle ja osalle matkaa Uurrekujalla tulee laajentaa hulevesiviemäröintiä puutteellisen avo-ojaverkoston vuoksi. Uurrekujan itäosassa on toimiva avo-oja verkosto, johon itäisin kaavoitettava tontti tukeutuu. Alueen hulevedet johtuvat maastonmuotoja pitkin Uurrekujan avo-ojiin ja niiden kautta Uurrekujan hulevesiviemäriin. Hulevesiviemäri laskee vedet avo-ojaan Vapaalan liikuntapuistossa. Liikuntapuistossa vedet päätyvät Pellaksenojan kautta Varistonojaan.

Vesihuolto

Kaavamuutoksen myötä Petkelpolulle tullaan laajentamaan vesihuoltoverkostoa palvelemaan kahta läntisintä kaavoitettavaa tonttia. Uutta vesihuolto Petkelpolulle tulee noin 34 m matkalle. Lisäksi Uurrekujalle laajennetaan hulevesiviemäröintiä noin 68 m matkalle, koska katuosuudelta

puuttuu nykyisin kuivatusjärjestelmä eikä avo-ojille ole katualueella tilaa. Itäisin kaavoitettava tontti tukeutuu Uurrekujan nykyiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja avo-ojaverkostoon. Vesi-huollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 64 000 €.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuessa läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan nykyisestä, jolloin myös virtaamat alueelta kasvavat. Virtaamien kasvua voidaan tonteilla hillitä esimerkiksi suosimalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hyödyntämällä kattovesiä pihan kastelussa kuivina kausina. Aluekuivatuksen osalta tilanteen voi odottaa parantuvan, koska tonttien rakentuessa hulevedet tullaan ohjaamaan hallitusti Uurrekujan avo-ojiin ja rakennettavaan hulevesiviemäriin. Nykytilanteessa vedet valuvat maastonpintojen mukaisesti alapuolisille tonteille. Uusien tonttien suunnittelussa on syytä huomioida yläpuoliset tontit, joilta saattaa valua hulevesiä uusille tonteille. Nämä vedet tulee kytkeä osaksi tontin kuivatuksen suunnittelua.

4.4. KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, mutta alueella ei ole arvokkaita luontokohteita. Kaavamuutoksessa menetetään puistoa, joka on yleiskaavan pientaloaluetta eikä ole merkittävä osa viheralueverkostoa. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista tai uusien asuinalueiden perustamista edullisempaa.

Kaavamuutos vastaa kaupungin väestönkasvuun ja tuottaa pientalotontteja, joille on kysyntää ja jotka täyttävät kaupungin tavoitetta asuntorakentamisesta ja omakotitonttien vuosittaisesta luovuttamisesta. Uusien omakotitalojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa ihmisten asuinoloja. Uudet asuintalot tuottavat liikennettä noin 9 ajon/vrk, mikä mahtuu katuverkolle. Osa liikenteestä lähtee Uurrekuja Vuolutien ja osa Kierretien kautta kokoojakatuverkolle. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, koska valtaosa tonteista jää rakentamatta ja tonteilla kielletään asfalttipäällyste. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäiset.

4.5. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Meluntorjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

4.6. NIMISTÖ

Uurrekuja/Gånggränden (1966 *Sorvitie/Svarvvägen*, 1976 *Uurrekuja/Gånggränden*), *Uurrepuisto/Gångparken* (1980) ja *Petkelpolku/Barkjärnsstigen* (1980), liittyvät työkalujen aihepiiriin, mikä johtuu siitä, että Friherrns on ollut alun perin työväestön kylä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontit myydään tai vuokrataan yksityisille rakentajille, kun kaava on tullut voimaan ja tarvittava kunnallistekniikka on rakennettu. Petkelpolulle on rakennettava vesi- ja viemärijohdot.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla.

Kaavaan ei liity maankäytösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupungilta		
Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
	Maria Hyövälti	koordinaattori
Kiinteistöt ja asuminen	Antti Kari	kiinteistöjohtaja
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Juho Lumme	tontti-insinööri
	Sirpa Olli	kiinteistösihteeri
Kuntatekniikan keskus	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Anna-Leena Karhunen	suunnitteluinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Pirjo Kosonen	viherkunnossapitopäällikkö
Rakennusvalvonta	Jekaterina Masjagutova	ympäristöasiantuntija

Aloituskokous pidettiin 17.8.2017.

Asemakaavamuuotosta käsiteltiin Länsi-Vantaan aluetiimissä 7.2.2018.

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

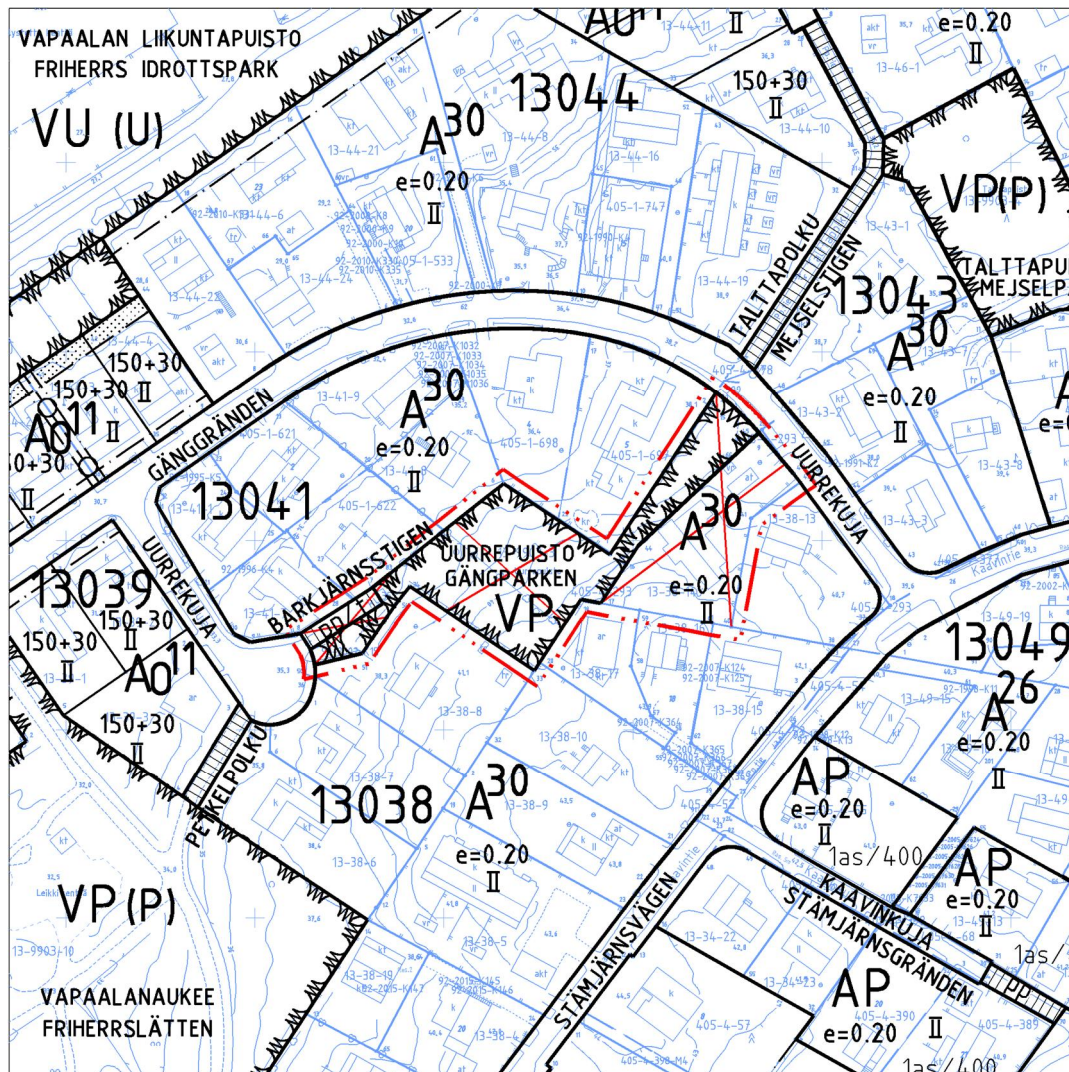
Vantaa 13.8.2018

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

timo.kallaluoto@vantaa.fi

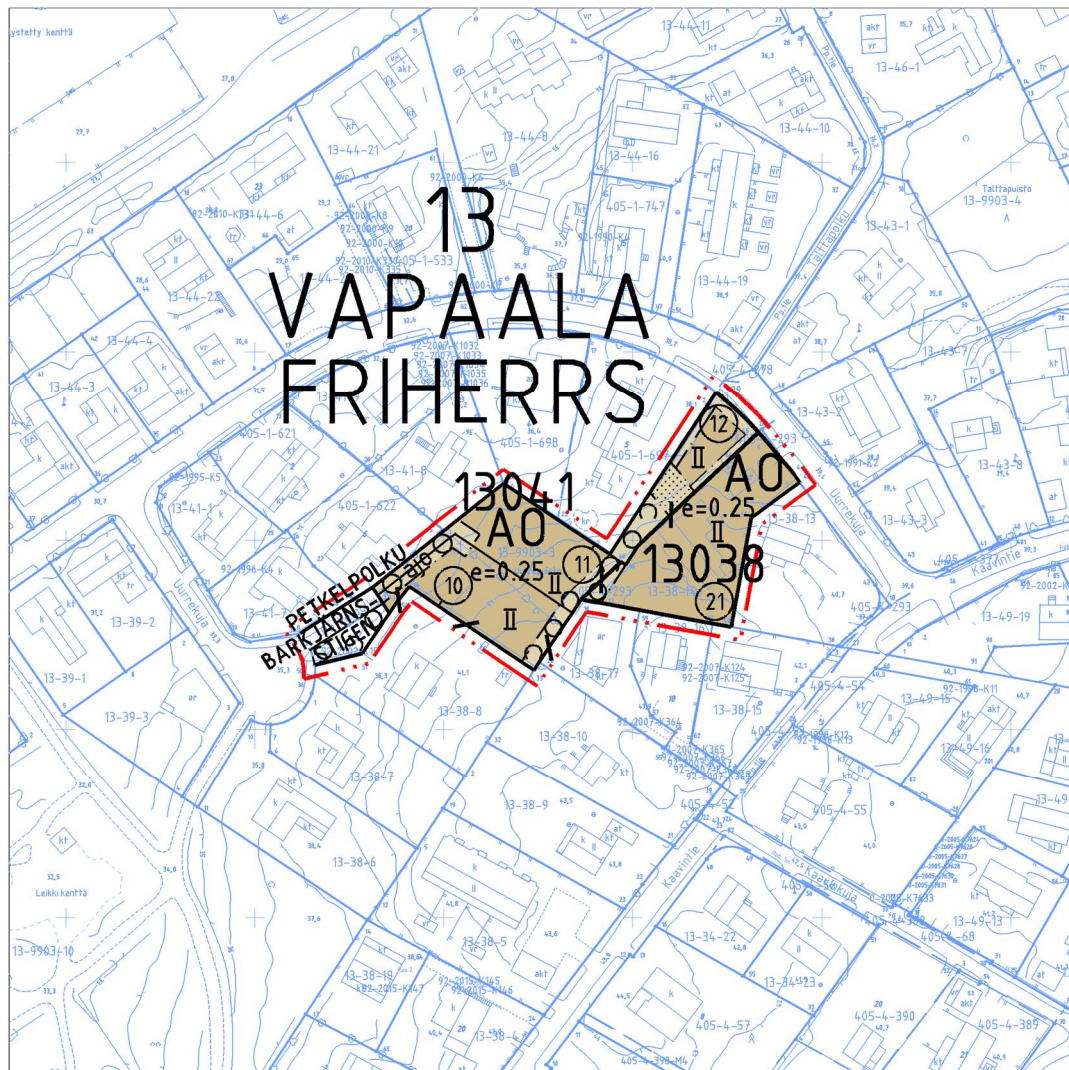
p. 050 3122 132

Kielotie 28, 01300 Vantaa

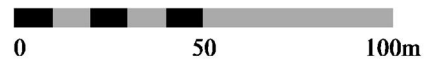


POISTETTAVAT MERKINNÄT





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

002384

13.8.2018

683490

Vantaan kaupunki

UURREPUISTO

Kaupunginosa 13, Vapaala

Asemakaavan muutosOsat kortteleista 13038 ja 13041 sekä
katualuetta.**Tonttijako**

Osat kortteleista 13038 ja 13041.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 13038.

1:2000



Vanda stad

GÄNGPARKEN

Stadsdel 13, Friherr

Ändring av detaljplanenDel av kvarteren 13038 och 13041 samt
gatuområde.**Tomtindelning**

Del av kvarteren 13038 och 13041.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 13038.

1:2000

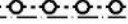
ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- A0** Erillispientalojen korttelialue.
- Korttelia 13038 koskevia määräyksiä:
Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja
työtiloja, jotka eivät häiritse asumista.
- Tontin rajalle katua vastaan on istutettava pensasaita.
- Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa / asunto.
- Korttelia 13041 koskevia määräyksiä:
Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon.
- Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja
työtiloja, jotka eivät häiritse asumista.
- Kattomateriaalin tulee olla savitiilenpunainen kattotiili.
- Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.
- Julkisivujen tulee olla värikysestään vaaleita.
- Kellaria ei saa rakentaa tonteilla 10 ja 11.
- Tontit tulee rajata muita tontteja vastaan istutuksilla.
- Asfalttipäällysteitä ei saa käyttää.
- Ajorasiitteelle saa sijoittaa kunnallisteknisiä johtoja.
- Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.

- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- / — Kortteleiden välinen raja.
- Osa - alueen raja.
- ⑩ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 13 VAP 13038 Kaupunginosa numero.
- 13 VAP 13038 Kaupunginosa nimi.
- 13 VAP 13038 Korttelin numero.
- PETKELPOLKU Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0,25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.
- Istutettava alueen osa.
- Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
- Katu.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Kvartersområde för fristående småhus.
- Bestämmelser som gäller kvarteret 13038:
Av byggnadsrätten 20 % får vara sådana kontors- och
arbetsutrymmar som inte stör boendet.
- Vid tomtgräns mot gata ska planteras häck.
- Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser / bostad.
- Bestämmelser som gäller kvarteret 13041:
På varje tomt får byggas en bostad.
- Av byggnadsrätten 20 % får vara sådana kontors- och
arbetsutrymmar som inte stör boendet.
- Takmaterialet ska vara av krokröd taktegel.
- Byggnaderna ska ha öppna takfot.
- Fasaderna ska vara av ljusa till färgsättningen.
- Källare får inte byggas på tomterna 10 ja 11.
- Tomterna ska gränsas mot andra tomter med planteringar.
- Asfaltbeläggning får inte användas.
- På körservitut får placeras kommunaltekniska ledningar.
- Bilplatser ska reserveras 2 bp / bostad.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns mellan kvarter.
- Gräns för delområde.
- Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Stadsdelsnummer.
- Stadsdelens namn.
- Kvartersnummer.
- Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
- Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
- Byggnadsyta.
- Del av område som bör planteras.
- Del av område som skall planteras med träd och buskar.
- Gata.

 Ajoyhteys.		Körförbindelse.
 Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.		Del av område reserverad för underjordisk ledning.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda ____ 20 ____ Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20 ____		Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20 ____

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	23.03.2018
Kaavan nimi	002384 Vapaala 13 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.01.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002384
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3479	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3479

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3479	100,0	807	0,23	0,0000	573
A yhteensä	0,3227	92,8	807	0,25	0,2057	573
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2195	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0252	7,2	0		0,0138	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3479	100,0	807	0,23	0,0000	573
A yhteensä	0,3227	92,8	807	0,25	0,2057	573
A	0,0000		0		-0,1170	-234
AO	0,3227	100,0	807	0,25	0,3227	807
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2195	0
VP	0,0000		0		-0,2195	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0252	7,2	0		0,0138	0
Kadut	0,0252	100,0	0		0,0252	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0114	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



25 § Asemakaavan muutos 002313 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 62. Jokiniemi / Kolmiotontti

VD/6242/10.02.04.01/2016

HP/TLA/RIK/NIS/MKU/AV

Tontille rakennetaan toimisto- ja liikerakennuksen ensimmäistä vaihetta voimassa olevan asemakaavan ja poikkeamispäätöksen perusteella. Kaavamuutos tarvitaan toista rakennusvaihetta varten. Muutoksessa rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 13 470:stä 16 000 kerrosneliömetriin. Samalla viereinen pysäköintitontti varataan Värитеhtaankatu 8:n käyttöön. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 62031 ja osaa korttelista 62032 sekä katualuetta, kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 62031 ja osaa korttelista 62032 sekä katualuetta, kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 62032.

Alue sijaitsee Jokiniemessä, pääradan itäpuolella, vastapäätä Tikkurilan Asemakeskusta.

Kaavamuutosalue koostuu Värитеhtaankatu 8:n tontista, viereisistä katualueista ja pysäköinnille osoitetusta korttelinosasta Värитеhtaanpolun vieressä.

Kaavan hakija

KOy Vantaan Värитеhtaankatu 8, c/o Sponda Oyj.

Maanomistus

KOy Vantaan Värитеhtaankatu 8.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Sweco Architects Oy maanomistajan konsulttina.

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C), joka varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Päärata on raideliikennealuetta ja myös joukkoliikenteen terminaali on osoitettu kaavassa. Teollisuusraiteen kohdalla on edelleen voimassa vuoden 1992 yleiskaavan raideliikennealue.

Asemakaavan muutos

Liike-, toimisto- ja hotellirakennuksen toista rakennusvaihetta varten tehdään kaavamuutos, jossa rakennusoikeutta lisätään voimassa olevan kaavan mukaisesta noin 13 470:stä 16 000 kerrosneliömetriin. Käyttötarkoitus säilyy liike- ja toimistorakennusten korttelialueena, K.

Kerroslukua koskeva määräys, seitsemän kerrosta ulotetaan koskemaan koko rakennusalueetta. Tontille ajo tapahtuu Värитеhtaankadulta. Osa pysäköinnistä on kellarikerroksessa ja osa maantasossa, kadun varressa. Myös Värитеhtaanpolun toisella puolella oleva autopaikkojen korttelialue, LPA osoitetaan toimisto- ja liikerakennuksen käyttöön.



Rakennus kytkeytyy suoraan radan ylittävän asemasillan itäpäähän, mikä avaa uuden kulkuyhteyden sillalta maantasoon, Värитеhtaantopolulle. Näin käynti Jokiniemestä asemasillalle tulee nykyistä helpommaksi. Kulkuyhteys on osoitettu yleiselle jalankululle kaavakartassa. Kaavassa on annettu julkisivujen ja pihan laatua koskevia määräyksiä.

Uutta rakennusoikeutta tulee 2 528 kerrosneliömetriä ja korttelin tehokkuusluvaksi $e=2,49$.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.3.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yksi, Liikennevirastolta. Se ilmoittaa, ettei anna lupaa uudelle ajoyhteydelle ja tasoristeykselle Lauri Korpisenkadun kautta. Mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat on otettava huomioon ja laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Virasto muistuttaa, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Kaavatyö tuottaa uutta liikekerrosalaa (2528 k-m²).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija KOy Värитеhtaankatu 8 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002313 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Kolmiotontti
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija KOy Värитеhtaankatu 8 maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.5.–14.6.2018. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot



Kaupunginhallitus päätti 23.4.2018 pyytää tarvittavat lausunnot. Lausunnot pyydettiin kahdelta lausunnonantajalta. HSY:n lausunnossa ei ollut huomautettavaa. Liikenneviraston lausuntoa ei saatu.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 1.8. kaupunginhallitukselle, että

- a) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002313 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus 62. Jokiniemi / Kolmiotontti
- b) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija KOy Värитеhtaankatu 8 maksaa muutostokustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002313 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus 62. Jokiniemi / Kolmiotontti,
- b) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija KOy Värитеhtaankatu 8 maksaa muutostokustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.4.2018

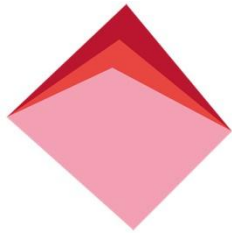
Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 3104 267, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. 050 3029 298, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002313 KOLMIOTONTTI

JOKINIEMI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.4.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002313. Kaavoitus on tullut vireille 13.3.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee korttelia 62031 ja osaa korttelista 62032, sekä katualuetta kaupunginosassa 62, Jokiniemi. (Kumoutuvan asemakaavan korttelia 62031 ja osaa korttelista 62032 sekä katualuetta, kaupunginosassa 62, Jokiniemi).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

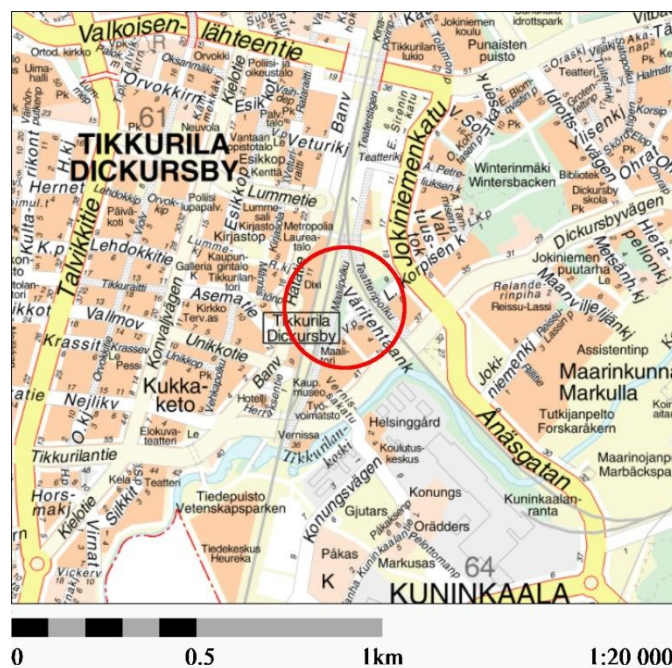
osa korttelista 62032 kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Tontille on rakennettu toimisto- ja liikerakennuksen ensimmäinen vaihevoimassa olevan asemakaavan ja poikkeamispäätöksen perusteella. Kaavamuutos tarvitaan toista rakennusvaihetta varten. Muutoksessa rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 13 470:stä 16 000 kerrosneliömetriin. Samalla viereinen pysäköintitontti varataan Värитеhtaankatu 8:n käyttöön. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;

etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 09-8392 8044

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemessä, pääradan itäpuolella, vastapäätä Tikkurilan Asemakeskusta. Kaavamuutosalue koostuu Värитеhtaankatu 8:n tontista, viereisistä katualueista ja pysäköinnille osoitetusta korttelinosasta Värитеhtaanpolun vieressä.

Vaikka alue on virallisesti Jokiniemen kaupunginosassa, se on kuitenkin käytännössä osa Tikkurilan ydinkeskustaa.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

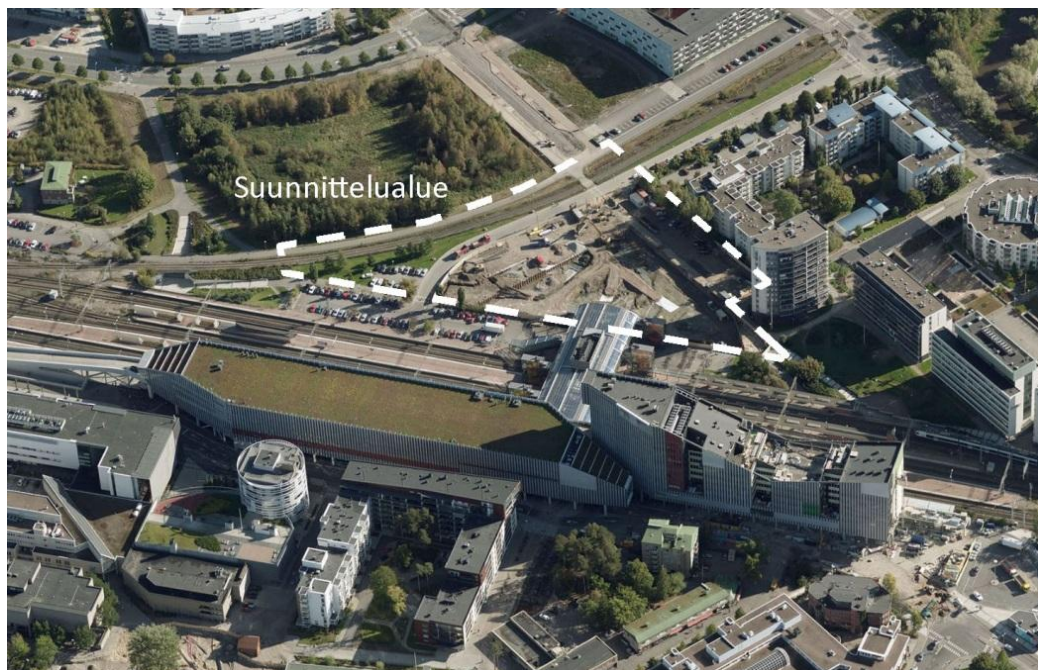
- KOy Vantaan Värитеhtaankatu 8:n (c/o Sponda Oyj) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.6.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002313.
- Kaavoitus tuli vireille 13.3.2017.
- Mielenpitoa pyydettiin 21.4.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yksi.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
3.4. Asemakaavan tavoitteet.....	11
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	12
4. Asemakaavan kuvaus.....	13
4.1 Kaavan rakenne.....	13
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	13
4.3 Aluevaraukset.....	14
4.4 Kaavan vaikutukset.....	14
4.5 Ympäristön häiriötekijät	17
5. Asemakaavan toteutus	17
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	17
7. Asemakaavan seurantalomake	19
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	21

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, KOy Vantaan Värитеhtaankatu 8, Promethor 10.2.2016.
- Julkisivun ääneneristävyys selvitys, KOy Vantaan Värитеhtaankatu 8, Promethor 27.4.2016.



1. TIIVISTELMÄ

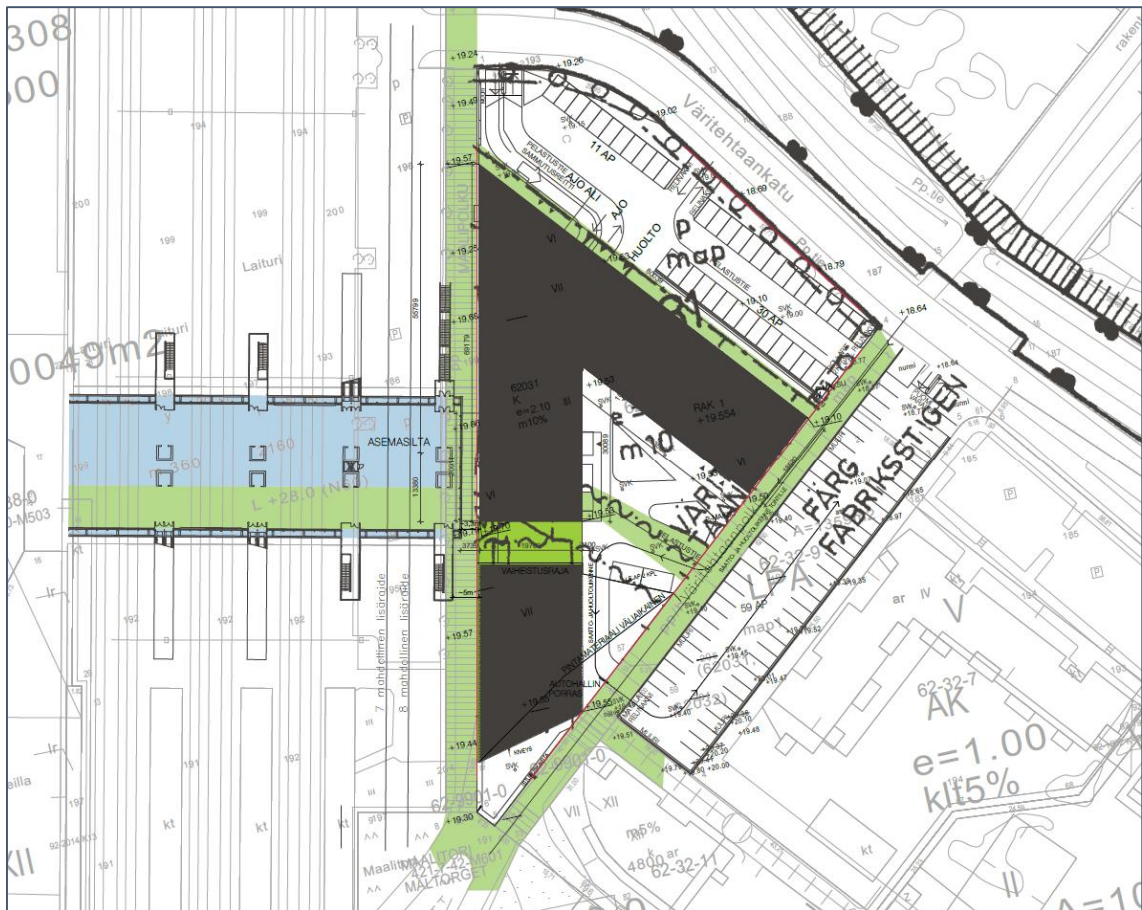
Liike-, toimisto- ja hotellirakennuksen toista rakennusvaihetta varten tehdään kaavamuuotos, jossa rakennusoikeutta lisätään voimassa olevan kaavan mukaisesta noin 13 470:stä 16 000 kerrosneliömetriin. Käyttötarkoitus säilyy liike- ja toimistorakennusten korttelialueena, K.

Kerroslukua koskeva määräys, seitsemän kerrosta ulotetaan koskemaan koko rakennusalueutta. Tontille ajo tapahtuu Värитеhtaankadulta. Osa pysäköinnistä on kellarikerroksessa ja osa maantasossa, kadun varressa. Myös Värитеhtaanpolun toisella puolella oleva autopaikkojen korttelialue, LPA osoitetaan toimisto- ja liikerakennuksen käyttöön.

Rakennus kytkeytyy suoraan radan ylittävän asemasillan itäpäähän, mikä avaa uuden kulkuyhteyden sillalta maantasoon, Värитеhtaanpolulle. Näin käynti Jokiniemestä asemasillalle tulee nykyistä helpommaksi. Kulkuyhteys on osoitettu yleiselle jalankululle kaavakartassa.

Kaavassa on annettu julkisivujen ja pihan laatua koskevia määräyksiä.

Uutta rakennusoikeutta tulee 2 528 kerrosneliömetriä ja korttelin tehokkuusluvaksi $e=2,49$.



Asemapiiirros, jossa yleiselle jalankulkualueet on merkitty vihreällä. Ensimmäisen ja toisen rakennusvaiheen välinen raja on asemasillan eteläreunan paikkeilla. Kuva Sweco Architects Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurila (Jokiniemi) sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, raideliikenteen, lentoliikenteen ja tieliikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kaukojunista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Seenaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuuotosalue on kokonaisuudessaan rakennettua tai rakenteilla olevaa aluetta. Kaavamuuotosalueen hulevedet johtuvat hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Keravanjokeen

Maaperä

Radan korko on suunnittelualueella korkeustasolla noin +19,0...+19,2. Laiturien pinnan korkeus on tasolla +19,5...+19,8. Laiturialueen rakennekerrosten ja täytemaakerroksen paksuus vaihtelee 1,5...3 m. Laiturit ja katokset sekä raiteet on perustettu maanvaraisesti. Laiturialueiden rakennekerrokset ovat n. 2 m paksuiset ja siten lähes routimattomat pinnaltaan.

Pohjatekniikka Oy:n laatimassa pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelmassa (1.7.2014) on kuvattu selvitysalueen maaperää seuraavasti: "Maanpinta kohoo hieman etelän suuntaisesti, pinnan taso vaihtelee välillä +18...+21. Ylimpänä maassa on 1...3 metriä paksu täyttömaakerros, jonka alla on 2...4 metriä paksu pehmeän saven kerros. Saven alapuolella on paikoin ohut silttikerros, alin maakerros on yli kolme metriä paksu kerros tiiviydeltään vaihtelevaa kitkamaata". Samassa lausunnossa on määritetty, että rakennukset perustetaan teräsbetonisilla lyöntipaaluilla ja alapohjat tehdään kantavina.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Jokiniemen väkiluku oli vuoden 2016 alussa 5 639 henkeä ja Tikkurilassa lähes sama, 5 659 henkeä. Kaupunginosien väkiluku kääntyi nousuun pari vuotta sitten ja on kasvanut vuodesta 2013 noin 1400:lla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten alueen väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Jokiniemessä puolestaan yli 65-vuotiaiden osuus oli keskimääräistä pienempi. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 41 530 henkeä, missä on kasvua vajaat 4 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana. Alue on kerrostalovaltaista ja vuokra-asuntojen osuus on suuri.¹

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Palvelut ja työpaikat

Tikkurila on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Tikkurilan suuralueella oli vuoden 2014 lopussa reilut 23 000 työpaikkaa ja niiden määrä on kasvanut liki 2 000:lla vuoteen 2004 verrattuna. Tikkurilan suuralueen työpaikat jakautuivat muita Vantaan suuralueita tasaisemmin useille toimialoille. Eniten työpaikkoja, viidennes kaikista, oli kaupan toimialalla. Teollisuuden, kuljetuksen ja varastoinnin, julkisen hallinnon sekä terveys- ja sosiaalipalvelujen toimialoilla oli kullakin hieman useampi kuin joka kymmenes Tikkurilan suuralueen työpaikoista.²

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue on osa Tikkurilan asemakeskusta, joten se on raideliikenteen saavutettavuudeltaan erinomainen. Kaava-alueelle noussut uusi rakennus kytketään radan ylittävään asemasiltaan ja sitä kautta Dixin toimisto- ja liikekeskukseen. Silta on paitsi kulkuyhteys laiturilta toiselle, myös Tikkurilan ja Jokiniemen välinen yhteys. Se toimii samalla asemahallina ja matkustajien odotustilana.

Radan länsipuoli eli Tikkurila on kokenut muodonmuutoksen matalasta kauppakeskustasta kaupungin ytimeksi. Laukaisevana tekijänä oli Kehäradan rakentaminen ja uusi matkakeskus liikekeskuksineen. Tori siirtyi Asematien varteen ja torin ja aseman väliin rakennettiin kaksi uutta keskustakorttelia. Matala rakennuskanta tekee tilaa 6–8 -kerroksisille asuinkortteleille eri puolilla keskustaa. Silkkitehdas, kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema säilyttävät Tikkurilan identiteettiä jälkipolville.

Jokiniemessä aseman eteläpuoliset toimistokorttelit on rakennettu. Radan varsi asemalta pohjoiseen odottelee vielä sopivia hankkeita. Tikkurilantien varren uudet asuinkorttelit ovat valmistuneet pari vuotta sitten.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena, joskin Tikkurilan keskustan kohdalla virkistysalue on paikoin kapea. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit.

Liikenne

Rakennettava rakennus kytketään suoraan Tikkurilan asemakeskukseen, jolloin sinne on sisäyhteys tai vähintäänkin katettu kulku kaikilta pääradan lähi- ja kaukojunilta, sekä Vantaan sisäisiltä linja-autoilta.

Ajo tontille on Värитеhtaankadun kautta ja joskus tulevaisuudessa myös Lauri Korpisenkadun suunnasta. Santaradan teollisuusraiteen ylitys tasossa tehdään kaavalla mahdolliseksi. Raiteen käyttö on vähäistä, mutta jonkinlainen puomi- tai valo-ohjaus ylitykseen todennäköisesti tarvitaan.

Kävelijöiden kannalta kaava-alue on helposti saavutettavissa asemasillan tai radan eteläisen alikulun kautta. Yhdistetyt kävelyn ja pyöräilyn reitit on rakennettu Värитеhtaankadulle ja Maalipolulle sekä Värитеhtaankadun ja Lauri Korpisenkadun varteen. Maalipolusta on tulossa pyöräilyn laatu-käytävä, mikä tulee ottaa huomioon rakennuksen katutasoa suunniteltaessa.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueilla on rakennettu vesihuoltoverkosto.

² Vantaan kaupunki/Taloussuunnittelu/Tietopalvelu/Tilastokatsaus 1:2017.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkähäkin vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan. Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnan korkeus on HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Jokiniemen jätevedenpumppaamon kautta Keravanjoen varren runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Värtehtäntäkatun alla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on tonttia ympäröivillä katualueilla.

Ympäristöhäiriöt

Promethor Oy mittasi 12.–21.1.2016 raideliikenteen aiheuttamaa tärinää kaava-alueella, osoitteessa Värtehtäntäkatu 8, Vantaa. Mittauksilla selvitettiin tutkittavan tontin soveltuvuus rakentamiselle rakennuksien rakenteiden vaurioriskin, tilojen käyttöviihtyvyyden ja tyypilliseen huoneeseen aiheutuvan runkomelun kannalta.

Tutkittavan tontin ja olemassa olevien raiteiden väliin on tehty raidevaraus kahdelle lisäraiteelle ja lähtötietojen mukaan myös tavarajunaliikenne näillä raiteilla olisi mahdollista. Lisäraiteiden vaikutus on huomioitu tulosten tarkasteluissa. Vaikutus kohteen runkomelu- ja tärinätasoihin voidaan arvioida vähäiseksi mm. seuraavien perusteiden: Ajonopeuksien voidaan arvioida uusilla raiteilla jäävän alhaisiksi johtuen radan tekemästä mutkasta aseman eteläpuolella. Raiteet tullaan perustamaan nykyisen menetelmän huomioiden ympäristössä jo olemassa olevat kohteet. Lisäksi radan vaihteet sijoittuvat suurella todennäköisyydellä tarkasteltavan kohdan ulkopuolelle.

Tärinä

Rakennuksen vaurioriskiä arvioitiin vertaamalla tärinän resultantin maksimiarvoja suositusarvoon 4 mm/s. Mitattujen resultanttien arvot 0,2 – 0,3 mm/s olivat selvästi suositusarvoa 4 mm/s pienempiä. Suunnittelukohteen kaltaisessa rakennuksessa tärinä pienenee maasta perustukseen siirtyessä, jolloin mittauspisteiden etäisyydellä radasta perustuksista havaittava tärinä tulee olemaan suurella todennäköisyydellä vielä edellä esitettyä pienempää. Tulosten perusteella voidaan arvioida, että suunnitellun rakennuksen sijoittuminen mittauspisteitä lähemmäksi rataa ja mahdollisten lisäraiteiden tuoma etäisyyden pienennys (tavaraliikenne huomioiden) ei rakennuksen massiivisuus, perustamistapa ja maaperäolosuhteet huomioiden tule nostamaan perustuksiin kohdistuvaa tärinää yli suositusarvon. Mittaustulosten perusteella raideliikenteen tärinä ei aiheuta tutkitulla tontilla rakenteiden vaurioriskiä.

Mittaustuloksista valmiiseen rakennukseen arvioidut raideliikenteestä aiheutuvat tärinätasot alittavat majoitustiloille suositeltavan suositusarvon 0,30 mm/s. Suunnitellun rakennuksen sijoittuminen mittauspisteitä lähemmäksi rataa ja mahdollisten lisäraiteiden tuoma etäisyyden pienennys

huomioiden resonanssitarkastelun perusteella majoitustilojen osalta välipohjien mitoituksessa tulee välttää jänneväljä ja rakenteita, joilla ominaistajuus f on välillä 8...12 Hz.³

Runkomelu

Huomioiden mm. kohteen maaperä ja perustamistapa, raiteilla liikennöivä kalusto (lähes ainoastaan henkilöliikennettä) sekä vaihteiden kaltaisten raiteiden epäjatkuvuuskohtien puuttuminen voidaan arvioida, että tarkastelukohde ei ole lähtökohtaisesti runkomelun riskialuetta. Runkomeluriskiä pienentää edelleen runkomelulle herkimpien majoitustilojen sijoittuminen rakennuksen neljanteen ja siitä ylempiin kerroksiin. Runkomelun voidaan arvioida vaimenevan noin 2 dB per kerros.

Kohteessa tehtyjen havaintojen, mittausdatasta tehdyn tarkastelun, sekä kokemuksemme perusteella arvioimme, että raideliikenteen aiheuttama runkomelu ei aseta erityisvaatimuksia kohteen rakenteille ja suunnittelulle. Suositusarvon voidaan arvioida täyttyvän (alittuvan) kohteen toimisto- ja majoitustiloissa.⁴

Raideliikennemelu

Promethor on tehnyt Rakennusliike Lehto Oy:lle julkisivujen ääneneristävyys selvityksen 27.4.2016. Selvityksessä on määritetty melumallinnuksen avulla rakennuksen julkisivuihin kohdistuvat äänitasot ja edelleen julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset. Äänitasoero vaatimus on suurimmillaan radan puoleisten hotellihuoneiden julkisivuilla $\Delta L = 38$ dB. Toimisto- ja liiketilojen julkisivun rakenteita mitoitettaessa käytetään sisä-äänitason mitoitussarvona hetkellistä maksimiäänitasoa $L_{AF,max} \leq 50$ dB. Tällöin äänitasoero vaatimus radan puoleisten toimisto- ja liiketilojen julkisivuilla $\Delta L = 33$ dB ja koillisen puoleisten tilojen julkisivuilla $\Delta L = 30$ dB.⁵

2.1.4 Maanomistus

Väritehtaankatu 8 ja viereinen pysäköintitontti ovat Sponda Oyj:n omistamia. Raideliikennealueet omistaa Liikennevirasto.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-62-31-1	Sponda Oyj	0,6
92-62-32-9	Sponda Oyj	0,1
92-871-1-9	Suomen valtio/Liikennevirasto	0,4
Yhteensä		1,1

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

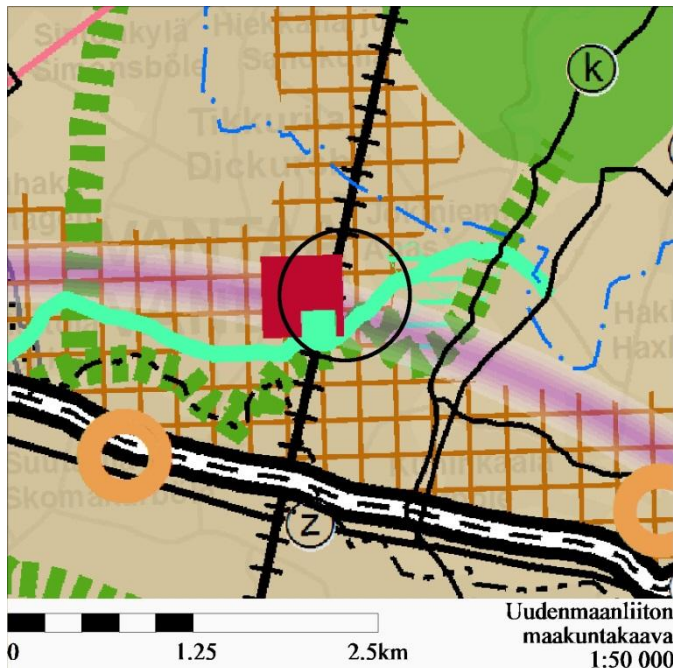
Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

^{3,4} Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, KOy Vantaan Väritehtaankatu 8, Promethor 10.2.2016.

⁵ Julkisivujen ääneneristävyys selvitys, KOy Vantaan Väritehtaankatu 8, Promethor 27.4.2016.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava

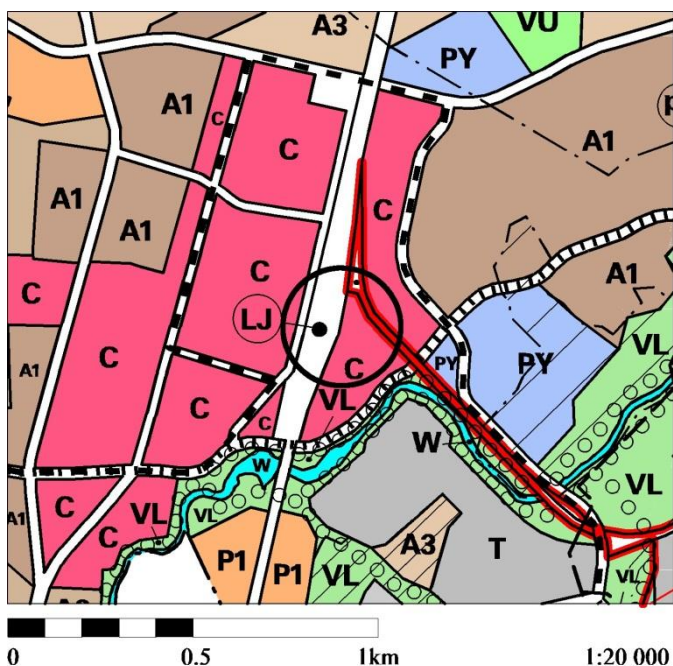


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

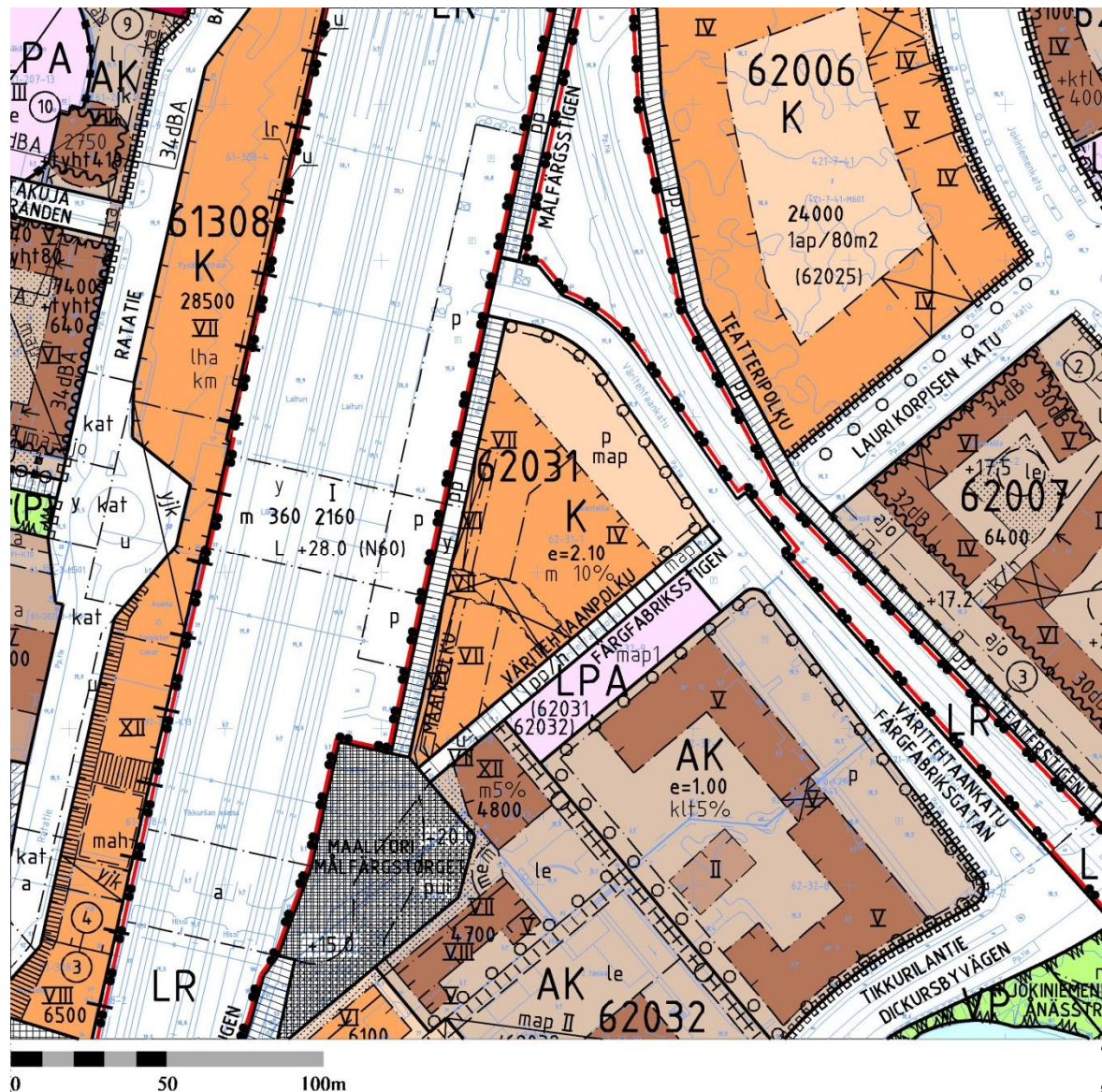


Alue on keskustatoimintojen aluetta (C), joka varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikka-toiminnoille.

Päärata on raideliikennealuetta ja myös joukkoliikenteen terminaali on osoitettu kaavassa. Teollisuusraiteen kohdalla on edelleen voimassa vuoden 1992 yleiskaavan raideliikenne-alue.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Alueen ensimmäinen asemakaava JOKINIEMI 4, 620800 (YM 9.12.1987) on edelleen voimassa korttelissa 62031 ja katualueilla. Kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennuksille (K) tehokkuudella $e=2,10$, jolloin rakennusoikeudeksi on tullut 13 472 kerrosneliömetriä. Kerroksia on saanut rakentaa enimmillään seitsemän ja myymälätiloja on saanut rakentaa enintään 10 % rakennusoikeudesta.

JOKINIEMI 1 (SM 4.8.1983) on edelleen voimassa rautatiealueella. Autopaikkojen korttelialueella on voimassa asemakaavamuutos nro 001392 (YM10.5.2000) ja osalla Värитеhtaankatua kaavamuutos nro 001250 (Kh 30.9.1996).

Muut päätökset ja suunnitelmat

Värитеhtaankatu 8:aan on 18.10.2016 hyväksytty rakennuslupa toimisto- ja liikerakennuksen ensimmäiseen vaiheeseen, jossa rakennetaan kellaritilat osittain. Vaiheittain rakentamisen toisessa vaiheessa rakennuslupa kuusikerroksista toimistotaloa varten ja se on hyväksytty 7.12.2016.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

KOy Vantaan Värehtaankatu 8:n (c/o Sponda Oyj) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.6.2016. Kaavatyö käynnistyi 13.3.2017 numerolla 002313.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, HSL, Liikennevirasto ja VR Group.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteet pyydettiin 21.4.2017 mennessä ja niitä saatiin yksi, Liikennevirastolta. Siinä Liikennevirasto ilmoittaa, ettei se anna lupaa uudelle ajoyhteydelle ja tasoristeykselle Lauri Korpisenkadun kautta. Virasto pitää yhteyttä tarpeettomana ja vaarallisena. Liikennevirasto myös edellyttää, että mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat on otettava huomioon ja laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Virasto muistuttaa, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.4.2 Muut tavoitteet

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Näkymä luoteesta radan suunnasta. Kuvassa liittyminen asemasiltaan. Sweco Architects.

Kaavallisten vaihtoehtojen esittäminen on tässä tapauksessa teoreettista, sillä kaavoitettava tontti rakennetaan lähes kokonaan voimassa olevan kaavan mukaisesti. Pohdittavana vaihtoehtona on siis joko tyytyminen nykyisen kaavan vähäisempään rakennusoikeuteen tai sallimalla tehokkaampi maankäyttö kaavaehdotuksen mukaisesti.

Tontti sijoittuu Tikkurilan matkakeskuksen yhteyteen, joten mahdollisimman tehokas maankäyttö on perusteltua. Maanomistajalla ei kuitenkaan ole tarvetta kasvattaa kerroslukua ehdotettua seitsemää kerrosta suuremmaksi.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavalla todennetaan vallitseva tilanne ja mahdollistetaan rakennushankkeen toisen vaiheen onnistuminen. Kaupunkisuunnittelu on kuitenkin osallistunut aktiivisesti myös ensimmäisen vaiheen ohjaukseen yhdessä rakennusvalvonnan ja kaupunkikuvaneuvottelukunnan kanssa.

Merkittävimmät kysymykset liittyivät siihen, miten rakennus liittyy toiminnallisesti ja visuaalisesti Tikkurilan matkakeskukseen ja Dixiin. Avara ja helposti hahmottuva yhteys asemasilalta uuteen rakennukseen ja edelleen Jokiniemen maantasoon oli tärkein vaatimus. Kaupunki ja Liikennevirasto edellyttivät kulkuyhteyden varustamista liukuportain, sillä yhteyden merkitys kasvaa, kun Jokiniemen puoli täydentyy. Yhteys osoitetaan kaavamerkinnoin yleiselle jalankululle. Asemasillan itä-

päähän vaadittiin myös palveluja, kuten myös rakennuksen maantasoon. Radan suuntainen pitkä rakennusmassa on katkaistu maantasossa läpikululla Jokiniemen suunnasta itäisimmälle laiturille. Julkisivujen laatu on määritelty lupavaiheessa, nyt se todennetaan asemakaavaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksella sallitaan lisää rakennusoikeutta ja kerroksia aseman itäpuoliseen liike- ja toimistorakennusten kortteliin.

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen koko on 1,1 ha.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) 0,64 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 16 000 k-m². Tehokkuusluku e=2,49.

- autopaikkoja: 1 ap/150 k-m²
- pyöräpaikkoja liiketiloilla ja toimistoilla 1 pp/150 k-m²

Autopaikkojen korttelialue, LPA 0,42 hehtaarin alue.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen rakentaminen noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Tarpeelliset julkisen jalankulun yhteydet on osoitettu kaavassa. Arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä, jotka käytännössä todentavat rakenteilla olevan rakennuksen estetiikkaa. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja huilavesien käsittelystä on annettu määräykset.



Havainnekuva asemasillan itäpäästä, josta on liukuportaat maantasoon. Sweco Oy.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Kortteliin saa sijoittaa liike- ja toimistotilojen lisäksi myös kulttuuri- ja urheilutiloja, julkisia palvelutiloja ja hotellin. Enintään seitsemänkerroksisen rakennuksen rakennusoikeus on 16 000 k-m², josta lisäystä nykyiseen kaavaan on reilut 2 500 kerrosneliömetriä.

Maantasokerrokseen vaaditaan sijoitettavaksi vähintään 1100 k-m² liiketilaa. Toisen rakennusvaiheen maantasoon tulee lisäksi sijoittaa ravintolakäyttöön soveltuvaa tilaa, mikä otetaan huomioon IV-laitteiden suunnittelussa. Ravintola tulee käytännössä radan alikulun ja kuutoslaiturin tuntu- maan, jolloin se voi avata myös terassin aurinkoiseen ilmansuuntaan.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue liittyy suoraan radan ylittävän asemasillan itäpäähän. Se on liikenteellisesti erittäin merkittävällä paikalla ja siksi yleiselle jalankululle varatut alueet on osoitettu myös kaavamerkinnoilla. Sillalta maantasoon johtava yhteys on varmistettu myös sanallisin määräyksin.

Kaikki julkisivut tulee käsitellä keskustan pääjulkisivujen tapaan ja käyttää keskustan arvon mukaisia materiaaleja. Liiketilojen julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuina, eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulistilla.

Kortteliin ajo tapahtuu Värитеhtaankadun kautta, joko pysäköintikellariin tai maantasopaikoitukseen kadun puolelle. Osa tarvittavista autopaikoista sijoittuu viereiselle LPA-alueelle.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Korttelialue osoitetaan korttelien 62006 ja 62031 käyttöön. Kaavaan jätetään myös varaus mahdolliselle LPA-alueelle tulevalle maanalaiselle pysäköinnille.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan aseman yhteyteen. Se tiivistää kaupungin ytimen maankäyttöä ja hyödyntää täysipainoisesti raideliikennettä. Uuden rakennuksen kautta avautuu yhteys asemasillan itäpäästä maantasoon Jokiniemen puolelle. Ratkaisu helpottaa radan ylitystä ja integroi osaltaan radan itäpuolta osaksi kaupunkikeskusta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen ja metallin kiiltoinen ulkoarkkitehtuuri toimii parina radan vastakkaisella puolella olevalle Dixille. Jokiniemen puolella umbrapatioitu betoni tekee julkisivukäsittelystä astetta maanläheisemmän.



Arkkitehdin näkemys Jokiniemen ja pihan puolelta, L-arkkitehdit.

Palvelut ja työpaikat

Hanke lisää Tikkurilan liike- ja toimitilarajontaa sekä hotellikapasiteettia. Ne tukeutuvat täysin raideliikenteeseen, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Lisääntyvät työpaikat vaikuttavat positiivisesti alueen talouteen. Hotellikapasiteetin kasvu tukee myös välillisesti muuta Tikkurilan palvelutarjontaa. Kun hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle, eikä juurikaan vaadi kunnallisteknisiä investointeja, voidaan hanketta pitää taloudellisesti erittäin kannattavana.

Sosiaalinen ympäristö

Hanke lisää Tikkurilan keskustan elävyyttä, toimistot päivällä ja hotelliasukkaat myös iltaisin. Tikkurilan ongelmana on ollut iltaisin tyhjenevät kadut, mutta uudet asukkaat, myös hotellin asukkaat tuovat elämää alueelle myös iltaisin. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Hanke voi tukeutua täysin raideliikenteeseen, sillä se sijoittuu Tikkurilan asemalle. Se lisää jalkakulkuyhteyksiä radan yli. Pyöräilijät on otettu huomioon pyöräpaikkamitoituksessa.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Ympäristöhäiriöt

Raideliikenteen aiheuttama melu ja tärinä on selvitetty rakennusluvan yhteydessä. Rakenteille asetettavat vaatimukset kirjattiin myös kaavamääräyksiksi.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin lähes kokonaisuudessaan rakenteilla olevaa pintaa. Valmistuessaan alue tulee olemaan lähes kokonaan rakennettua vettä läpäisemätöntä pintaa. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Raideliikenteen aiheuttama melu ja värinä on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy sopimus ulkoisen kunnallistekniikan korvauksista. Rakennushankkeen toisen vaiheen rakentaminen käynnistyy kaavan saatua lainvoiman.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Sponda:	Tapio Järvi	
	Saku Pöntynen	
Sweco Architects Oy:	Anita Höttönen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	aluearkkitehti (–30.4.2018)
	Seppo Niva	arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas	suunnittelija / ymp.häiriöt
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
Maankäyttö:	Heikki Virkkunen	projektipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 16. päivänä huhtikuuta 2018.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	27.06.2017
Kaavan nimi	002313 Jokiniemi 62 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.03.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002313
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0600	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,8666	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0600

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0600	100,0	16000	1,51	0,0000	2528
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6415	60,5	16000	2,49	0,0000	2528
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4185	39,5	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

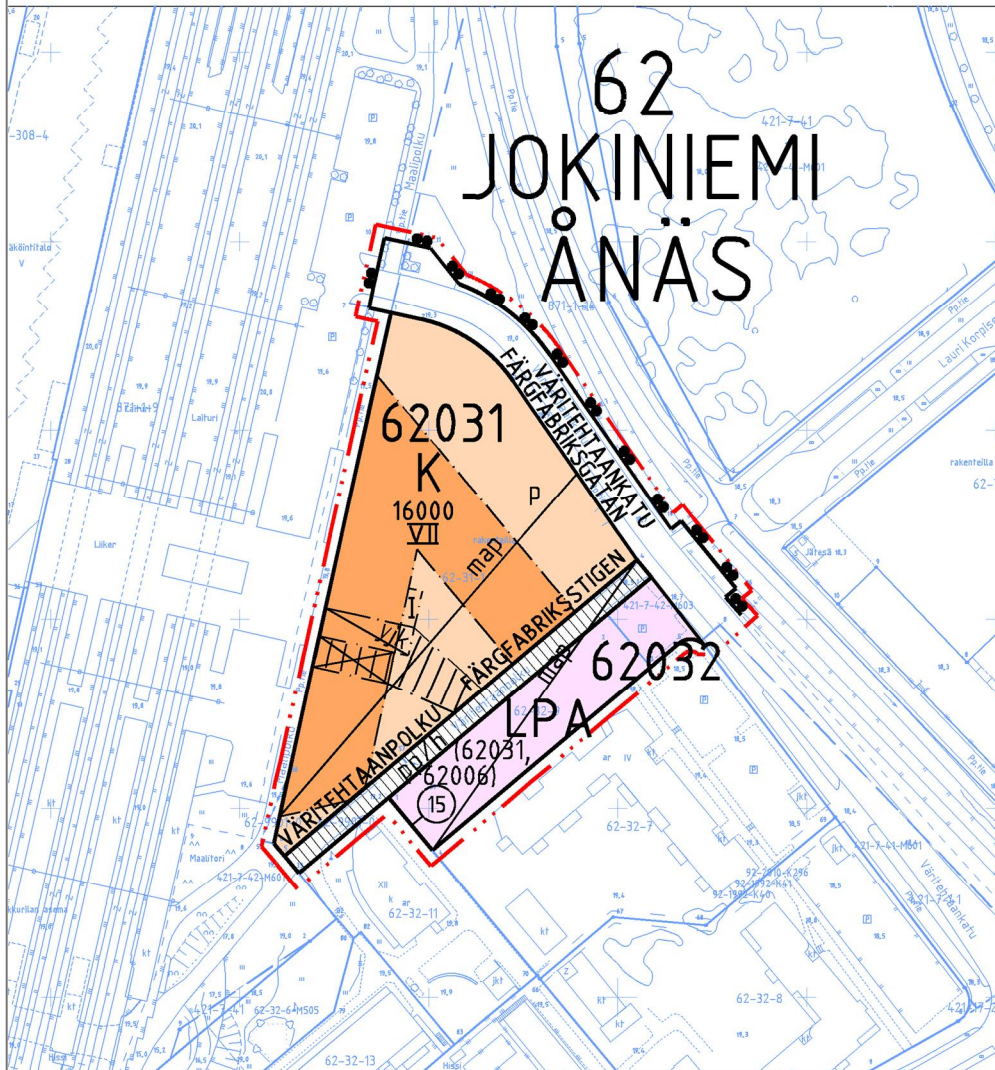
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8666	81,8	0	-0,1934	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

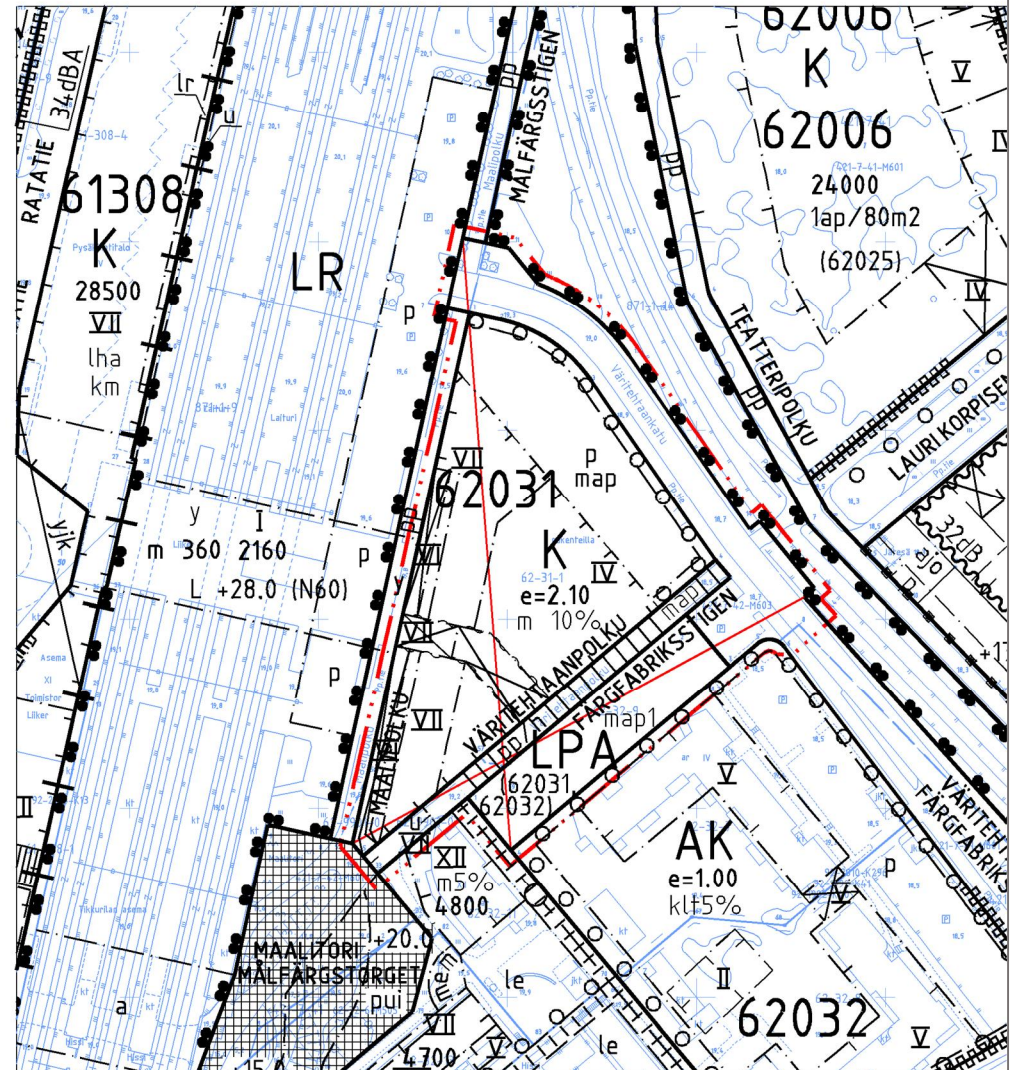
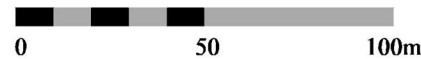
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0600	100,0	16000	1,51	0,0000	2528
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6415	60,5	16000	2,49	0,0000	2528
K	0,6415	100,0	16000	2,49	0,0000	2528
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4185	39,5	0		0,0000	0
Kadut	0,1822	43,5	0		-0,0274	0
Kev.liik.kadut	0,0730	17,4	0		0,0000	
LPA	0,1633	39,0	0		0,0274	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8666	81,8	0	-0,1934	0
map	0,8666	100,0	0	-0,1934	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

1 / 2

002313

16.4.2018

686502

Vantaan kaupunki

KOLMIOTONTTI

Kaupunginosa 62, Jokiniemi

Asemakaavan muutosKortteli 62031 ja osa korttelia 62032
sekä katualueet.**Tonttijako**

Osa korttelia 62032.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 62032.

1:2000



Vanda stad

TRIANGELTOMTEN

Stadsdel 62, Änäs

Ändring av detaljplanenKvarteret 62031 och del av kvarteret 62032
samt gatuområdet.**Tomtindelning**

Del av kvarteret 62032.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 62032.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

Alueelle saa lisäksi sijoittaa kulttuuri- ja urheilutiloja ja julkisia palvelutiloja sekä hotellin.

Korttelin läpi johtavat yleiset jalankulkuväylät tulee sijoittaa johtamaan asemasillalta maantasoon.

Alueelle saa rakentaa kellarin.

Tekniset tilat, yleiset jalankulkualueet ja pysäköintitilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Tekniset tilat, huoltotilat, yleiset jalankulkualueet ja uloskäytävät eivät mitoiteta autopaikkoja.

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa vähintään 1100 k-m² liiketilaa.

II-vaiheen maantasoon tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelun yhteydessä.

Liiketilojen julkisivut on käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti näyteikkunajulkisivuina, mikä tulee näkyä julkisivun jäsentelyssä ja yksityiskohdissa.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulistilla.

Kaikki julkisivut on käsiteltävä keskustan pääjulkisivujen tapaan ja niissä tulee olla ikkunoita. Julkisivuissa tulee käyttää keskustan arvon mukaisia materiaaleja.

Majoitushuoneiden sekä opetus- ja kokoontumistilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava radan puolella vähintään 38 dB ja muualla vähintään 35 dB. Vastaavat luvut toimisto-, palvelu-, myymälä- ja työtiloille ovat 33 dB ja 30 dB.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun, L_{pm} enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla ja majoitushuoneiden sijoittelulla 35 dB:iin.Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 150 k-m².

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 pp / 50 k-m ²
Toimistot	1 pp / 50 k-m ²

**Autopaikkojen korttelialue.**

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

15

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

I området får utöver detta placeras kultur- och idrottslokaler och lokaler för offentlig service samt hotell.

De allmänna gångvägarna som leder genom kvarteret ska placeras så att de går från stationsbron ner på marknivå.

I området får kallare byggas.

Tekniska utrymmen, allmänna områden för gångtrafik och parkeringsutrymmen får byggas utöver byggrätten.

Tekniska utrymmen, serviceutrymmen, allmänna fotgängarområden och utgångarna dimensionerar inga bilplatser.

I markplanet ska affärsutrymmen på minst 1100 m²-vy placeras.

I markplanet i etapp II ska lokaler som lämpar sig för restaurangbruk planeras in, vilket ska beaktas i samband med att ventilationen planeras.

Affärslokalerernas fasaderna ska behandlas som skyltfönsterfasader med avseende på arkitekturen och stadsbilden, vilket måste framträda i fasadens disposition och detaljer.

Skyltfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Alla fasader ska behandlas på samma sätt som huvudfasaderna i centrum och de ska ha fönster. I fasaderna ska användas material som motsvarar centrumområdets dignitet.

Ljudisoleringen AL mot trafikbuller i inkvarteringsrummens samt undervisnings- och samlingslokaler yterskal ska mot banan vara minst 38 dB och på övriga ställen minst 35 dB. De motsvarande siffrorna för kontors-, service-, affärs- och arbetslokaler är 33 dB och 30 dB.

Maximinivån för det buller i stommen, L_{pm} som spårtrafiken orsakar begränsas till 35 dB genom konstruktionslösningar och inkvarteringsrummens placering.Minimiantalet bilplatser är 1 bp / 150 m²-vy.

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler	1 bp / 50 m ² -vy,
Kontor	1 bp / 50 m ² -vy

Kvartersområde för bilplatser.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. ^{2/2}
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
VÄRITEHTAANPOL	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
16000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service- trafik är tillåten.
(62031, 62006)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för allmän gångtrafik.
	Rakennusalan osa, jossa tulee sijaita yleisen jalankulun yhteydet jalankulun perustasoissa.	Del av byggnadsyta som ska ha förbindelser för allmän gångtrafik i basnivåerna för gångtrafiken.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __/__/20__

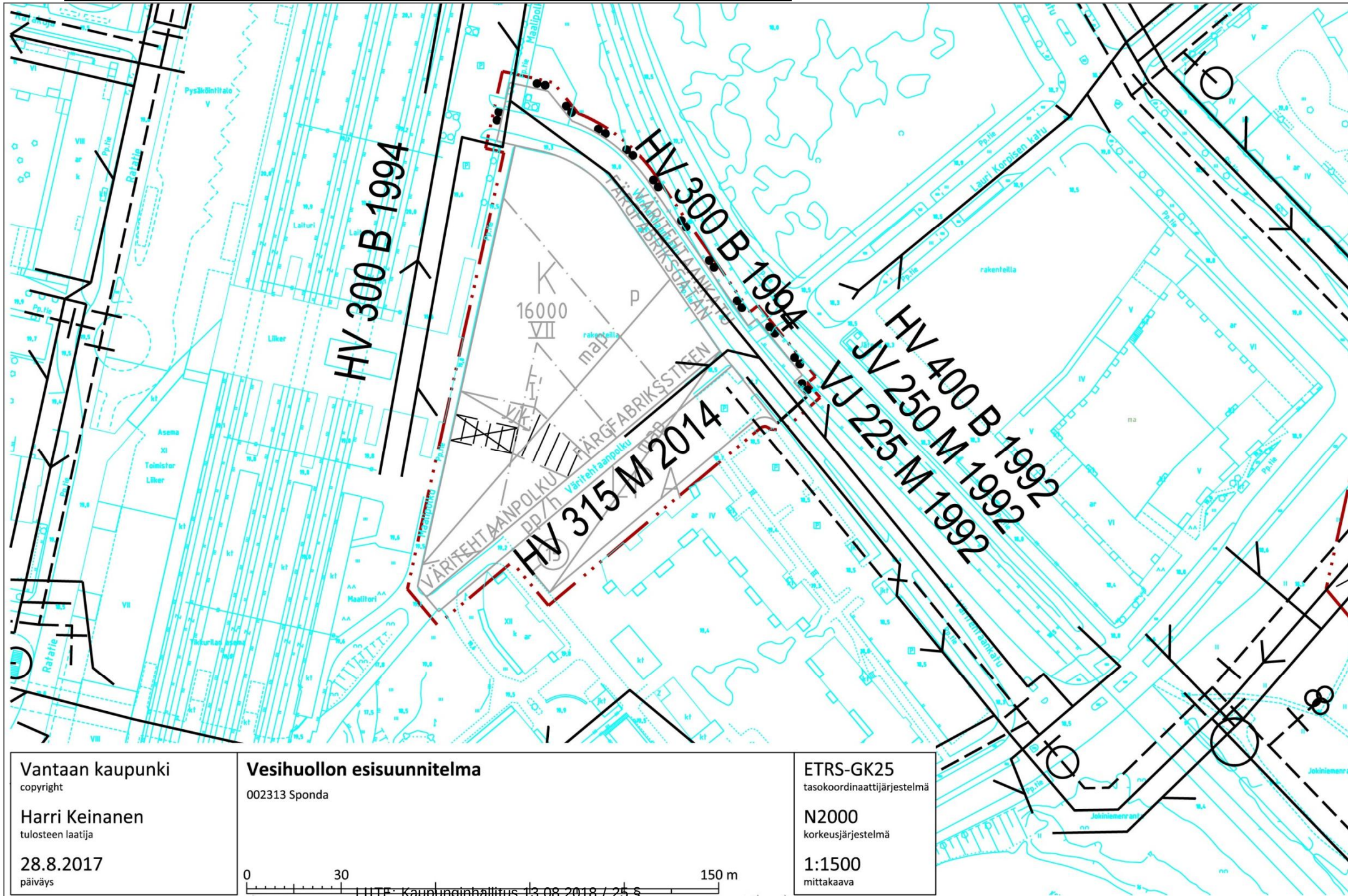
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__





26 § **Helsingin hallinto-oikeuden päätös asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta 211900 sekä tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta tehdystä valituksesta, 21 Piispankylä/ Axel Sandellin kuolinpesä**

VD/10912/10.02.04.00/2014

HP/KK/KZ/HY-L

Kaupunginvaltuusto on 24.4.2017 § 7 päättänyt hyväksyä 13.2.2017 päivätyn asemakaavamuutosehdotuksen 211900 ja tonttijakoehdotuksen sekä tonttijaon muutosehdotuksen, 21 Piispankylä.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 21139 sekä virkistysaluetta, kaupunginosassa 21, Piispankylä. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 21139 sekä virkistysaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 21139.

Alue sijaitsee Åbyn teollisuusalueella Piispankylän kaupunginosassa Vantaanpuistontien ja Vantaanjoen välisellä alueella.

Axel Sandellin kuolinpesä on valittanut valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle.

Vantaan kaupunginhallitus on 14.8.2017 § antanut Helsingin hallinto-oikeudelle lausunnon kaupunginvaltuuston päätöksestä 24.4.2017 § 7 tehdystä valituksesta.

Helsingin hallinto-oikeus on 15.6.2018 tekemällään päätöksellä dnro 04470/17/4103 hylännyt valituksen. Valituksen hylkäämisen syynä on, että hallinto-oikeus voi tutkia vain kaavapäätöksen lainmukaisuutta.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden päätös dnro 04470/17/4103.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Helsingin hallinto-oikeuden päätös dnro 04470/17/4103

Täytäntöönpano: kaupunkinkanslia

Muutoksenhakuohje: 8.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Ärende Besvär som gäller detaljplan

Ändringssökande Axel Sandells dödsbo

Beslut i vilket ändring söks



Stadsfullmäktige i Vanda 24.4.2017 § 7

Stadsfullmäktige har godkänt det 13.2.2017 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 211900 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 21 Biskopsböle / tomten för den före detta elementfabriken i Åby.

Yrkanden i besvären

Beslutet ska upphävas. Ändringssökanden är en markägare nordost om planområdet.

Omgivningens intressen har helt åsidosatts. Ändringssökandens missnöje över planens innehåll gäller speciellt den för höga fasadhöjden som är maximalt 15 meter samt den minimala skyddszonen mot nordost. I planutkastet av 3.3.2015 var den maximala höjden 10,5 meter. Redan det är för mycket för att senare trädbestånd skulle täcka byggnadernas gavlar mot nordost. Någon motivering till den ökade fasadhöjden har inte presenterats.

Den obetydliga skyddszonen mot nordost innebär att såväl A- och B-byggnadernas gavlar blir synliga från Biskopsbölevägen. Elementfabrikens huvudväg finns i det område som nu betecknats som skyddszon. Vägen finns, den används i detta nu och någon plankarta hindrar inte att vägen används i framtiden. Av skyddszonen återstår en smal remsa, som inte skyddar mot någonting. Till ovannämnda delar strider detaljplanen mot 54 § i markanvändnings- och bygglagen.

Ett existerande vägnät för den överdimensionerade byggnationen saknas. Inte heller vägförbindelserna har utretts eller förbättringar planerats. I planbeskrivningen framhålls att trafiklösningen är i ordning. Så är inte fallet och någon detaljerad utredning härom finns inte. Den enorma trafikökningen genom bland annat över 700 nya arbetsplatser samt motsvarande långtradartrafik tros hanteras genom vägar som fått sin sträckning av hästar och oxar på medeltiden (Vandaparksvägen, Kivistörpivägen och Biskopsbölevägen). De två förstnämnda vägarna är delar av den västra vägen mellan Tavastehus och kusten och den sistnämnda en byväg till Sjöskog. Vid storskiftet på 1700-talet bestämdes vägarnas bredd till 7 alnar och varken Kivistörvägen eller Biskopsbölevägen har sedan dess varit föremål för någon vägförrättning. Endast Vandaparksvägen har en separat gång- och cykelväg. På de andra vägarna ska fotgängare och cyklister blandas med långtradarna. En gång- och cykelväg längs Kivistörpivägen från korsningen av de tre vägarna, på gränsen till planområdet, var nyligen under prövning av Vanda stad. Generalplanechefen konstaterade

rade att ingen cykelväg är under planering. Korsningen mellan Vandaforsvägen och Vandaparksvägen tål inte en ökad trafik längs Vandaparksvägen, speciellt inte under rusningstider.

Ändringssökanden äger en lager- och kontorsbyggnad om cirka 13 500 m²-vy cirka 300 meter från det aktuella planområdet. Vid en förhandling med Vanda stads tjänstemän om en ändrad användning av byggnaden för järnvaruhandel ifrågasattes om vägnätet räcker till. Projektet förföll i anledning härav. Men nu med fem gånger större byggnadsmassa räcker det existerande vägnätet väl till. Någon utredning som baserar sig på verkligheten finns inte.

Handläggning och utredning av ärendet

Stadsstyrelsen har avgett ett utlåtande. Enligt utlåtandet får det i den gällande detaljplanen byggas maximalt 12 och 15 meter höga byggnader på den nordöstra delen av planområdet. Detaljplanen anvisar trafiken till kvartersområdet huvudsakligen via Åbyvägen. Vid den gamla huvudvägen som ändringssökanden nämner är det möjligt att placera en alternativ trafikförbindelse.

Ändringssökanden har avgett ett bemötande och yrkat att förvaltningsdomstolen förrättar syn av trafikarrangemangen.

Förvaltningsdomstolens avgörande

Förvaltningsdomstolen avslår yrkandet om förrättande av syn.

Förvaltningsdomstolen förkastar besvären.

Motivering

1. Syn

Enligt 41 § i förvaltningsprocesslagen kan besvärsmyndigheten för utredning av ärendet förrätta syn av ett föremål som inte utan svårighet kan hämtas till besvärsmyndigheten eller av fast egendom eller en plats eller något annat objekt.

Ändringssökanden har yrkat att syn förrättas för utredning av reglering av trafik till planområdet. Med beaktande av de utredningar som finns i handlingarna och framförda yrkanden föreligger det inte behov att förrätta syn.

2. Huvudsaken

Tillämpade lagrum

Enligt 54 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen skall detaljplanen utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Enligt 57 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen kan i detaljplanen utfärdas bestämmelser som med beaktande av planens syfte och de krav som ställs på planens innehåll behövs när detaljplaneområdet bebyggs eller annars används (*detaljplanebestämmelser*). Detaljplanebestämmelserna kan bland annat gälla förhindrande eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser.

Detaljplaneområdet, syftet med planen och områdets planläggnings-situation

Detaljplaneområdet ligger i Åby industriområde i Biskopsböle i området mellan Vandaparksvägen och Vanda å. Detaljplanen för tomten i kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader ändras så att det storskaliga byggande och verksamheter som förläggs till tomten bättre anpassas till det nationellt värdefulla landskapsområdet. Den på planområdets tomt tidigare verkamma elementfabrikens fabriks- och kontorsbyggnader revs före år 2005, varefter tomten stått tom. Planeringen möjliggör cirka 750 arbetsplatser i området.

På planeringsområdet gäller delgeneralplanen för Marja-Vanda med rättsverkan. Enligt den är planeringsområdet industri- och lagerområde (T) och närrekreationsområde (VL). Planområdet ligger i ett grundvattenområde och i flygbullerzon 1. Sydöstra delen av området har anvisats som landskapsmässigt värdefullt område.

Enligt den gällande detaljplanen är planeringsområdet industri- och lagerområde (T) och närrekreationsområde (VL). Kvartersområdets sammanlagda byggrätt är 96 000 m²-vy och byggnadernas högsta tillåtna våningstal är II-IV.

Detaljplanens huvudsakliga innehåll

Med detaljplanen ändras tomten från kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) till kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). Med detaljplanen fogas till kvartersområdet ett område som inte blivit fastställt i tidigare planläggning. För närrekreationsområdet mellan tomten och Vanda å anvisas en friluftsled i enlighet med delgeneralplanen.

Enligt planbestämmelserna får på området byggas kontorshus samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar, eller kombinationer av dessa. Byggnadernas fasadhöjd får vara högst 15 meter. Byggnadens fasader ska delas in i mindre partier. Jordnära färger ska användas i byggnadernas fasader. Byggnadernas fasader ska göras av högklassiga material och ett enhetligt byggsätt ska iakttas. Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett iögonenfallande sätt från gatan, liksom inte heller till friluftslederna eller grannfastighets gårdsplaner. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.

De tomtdelar som förblir obebyggda ska förses med planteringar till de delar som inte används för trafik eller parkering. Områdena ska hållas i ett vårdat skick. Områdesdel där en tät randzon bestående av träd och buskar ska skapas får ej förses med inhägnad mot området för närrecreation utmed Vanda å.

Till kvartersområdet KTY har anvisats fem byggnadsytor och områdets totala bygggrätt är 74 800 m²-vy. Byggnadernas högsta tillåtna antal våningar är II. Till de södra, östra och norra sidorna av kvartersområdet har anvisats delar av områden där träd och buskar ska bilda en tät gränsande zon. Trafiken till kvartersområdet har anvisats genom Åbyvägen, som inte är en del av planområdet.

Vid planområdets sydvästra gräns samt mellan kvartersområdet och Vanda å har anvisats område för närrekreation (VL). Området tillhör det nationellt värdefulla landskapsområdet Vanda ådal. Enligt planbestämmelserna ska områdets kulturhistoriska särdrag bevaras och återställas. Landskapets öppna karaktär återställs delvis, så att solitära träd, trädgrupper och skogsdungar bevaras. I utvecklingen och skötseln av området kring Åby gård ska den gamla trädgårdens växtlighet, byggnadslämningarna och den gamla vägdragningen beaktas. Till VL-området har anvisats del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget. Vägen från kvartersområdet till fornminnesområdet har anvisats som väg som ska skyddas.

Rättslig bedömning

Reglering av trafiken

Enligt utredningen *Vantaanpuistontien liittymien toimivuustarkastelut Åbyntien maankäytön muuttuessa, Sweco, 15.10.2015*, baserar sig analysen av hur väganslutningarna fungerar på situationen år 2030. Funktionsanalysen baserar sig på två alternativ som båda innebär två användbara vägar till eller från planområdet. Enligt utredningen innebär det nya byggandet en ökning av personbilstrafiken med 1 420 fordon per dygn och godstransporter med cirka 160 bilar per dygn. Som slutsats har konstaterats att Vandaparksvägens trafik löper flytande efter detaljplaneändringen även vid rusningstid. Man rekommenderar att Åbyvägens anslutning skulle utgöra huvudanslutning för planområdet eftersom trafiken då fördelas jämt i trafikinätet. Vandaparksvägens funktionalitet kan förbättras genom att nya filer byggs för trafiken som svänger till vänster.

Förvaltningsdomstolen konstaterar att trafiken till kvartersområdet har anvisats via Åbyvägen. På plankartan har inte antecknats en trafikförbindelse vid den avgränsande zonen i den nordöstra delen av planområdet. Det finns även en gång- och cykelväg bredvid Vandaparksvägen. Med hänsyn till utredningen anser förvaltningsdomstolen att detaljplanen skapar tillräckliga förutsättningar för reglering av trafiken.

Detaljplanens konsekvenser för landskapet

Vid planläggningen har avfattats utredningen *Åbyn maisemaselvitys ja maisemallinen suunnitelma, 14.9.2015*, enligt vilken området gränsar till öppen åkermark och landskap i nordost. Målsättningen är att åkermarken skulle få en stark och enhetlig grön kant mot byggnaderna. Den avgränsande zonen i nordost är cirka 12 - 20 meter bred. Den norra delen av zonen är i ett djupt snitt och jordmassorna skymmer huvudsakligen den största byggnadsmassan. Målsättningen är att plantera en så stark skiktbaserad struktur som möjligt. Avsikten är inte att bryta av sikten till tomten helt och hållet. Byggnaderna får ställvis skymta fram bland växtligheten.

Förvaltningsdomstolen konstaterar att detaljplaneområdet gränsar till åkermark i nordost och att utsikten från Biskopsbyvägen är från nordost. I detaljplanen har anvisats en tät planterad zon vid områdets nordöstra gräns. Med hänsyn till planbestämmelserna och den ovannämnda utredningen anser förvaltningsdomstolen att detaljplanen skapar förutsättningar för en trivsamt livsmiljö. Förvaltningsdomstolen konstaterar att detaljplanen inte är lagstridig på den grunden att landskapet förändras.

Slutresultat

Enligt 90 § 2 mom. i kommunallagen (365/1995) får besvär anföras på den grunden att 1) beslutet har tillkommit i felaktig ordning, 2) den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter, eller 3) beslutet annars strider mot lag.

Förvaltningsdomstolen kan med anledning av besvären pröva endast om beslutet att godkänna detaljplaneändringen är lagstridigt på det sätt som avses i 90 § i kommunallagen till den del besvär anförts mot beslutet. Det hör inte till förvaltningsdomstolens behörighet att pröva besvärsgrunder som gäller ändamålsenligheten av ett planbeslut, såsom frågan om huruvida området skulle kunna planeras på ett mer adekvat sätt.

Förvaltningsdomstolen konstaterar att det inte har lagts fram sådana omständigheter i besvären på basis av vilka beslutet om att godkänna planen kunde anses stå i strid med innehållskraven på detaljplaner eller i övrigt vara lagstridigt. Därför bör besvären förkastas.

Tillämpade lagrum

De i motiveringen nämnda samt
Kommunallagen (410/2015) 147 §
Markanvändnings- och bygglagen 50 §

Sökande av ändring

Enligt 188 § (976/2017) 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen får ändring i detta beslut sökas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Besvärshanvisning medföljer som bilaga (FPL besvärstillstånd efter anslag 01.16).

Förvaltningsdomstolens sammansättning

Ärendet har avgjorts av förvaltningsdomstolens ledamöter
Markku Setälä, Marja Viima (g) och Riikka Valli-Jaakola.



Föredragande ledamot Riikka Valli-Jaakola

Distribution och rättegångsavgift

Beslut Axel Sandells dödsbo /
C. G. Sandell
Rättegångsavgift 250 euro
(Lagen om domstolsavgifter 2 §)
Meddelande om rättegångsavgift i högsta förvaltningsdomstolen

Avskrift Vanda stadsstyrelse

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

För kännedom till miljöministeriet för statistisk uppföljning, elektroniskt

Helsingfors förvaltningsdomstols kontaktinformation

Helsingfors förvaltningsdomstol
Banbyggargvägen 5
00520 HELSINGFORS

Telefon 029 56 42000
helsinki.hao@oikeus.fi
hehao.fi

Avskriftens riktighet intygas:



Melissa Heikkinen
lagskipningssekreterare

BESVÄRSANVISNING

I förvaltningsdomstolens beslut får ändring sökas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen** om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Begränsning av besvärsrätten

Enligt 13 § 2 mom. förvaltningsprocesslagen skall besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är av vikt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller om
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstiden

Detta beslut har meddelats efter anslag, och den som saken gäller anses ha fått del av beslutet när det meddelades.

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfäendet av förvaltningsdomstolens beslut**, sagda dag inte medräknad.

Inlämnande av besvärsskriften

Besvärsskriften, i vilken ansökan om besvärstillstånd skall ingå, skall inom besvärstiden tillställas **högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna skall vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

Besvärsskriftens innehåll och undertecknande

I besvärsskriften, i vilken även ansökan om besvärstillstånd ingår, skall

- uppges ändringssökandens namn och hemkommun
- den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden
- det beslut i vilket ändring söks
- de grunder på vilka besvärstillstånd borde beviljas
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- de grunder på vilka ändring yrkas.

Besvärsskriften skall egenhändigt undertecknas av ändringssökanden, hans lagliga företrädare eller ombud. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, skall i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

Besvärsskriftens bilagor

Till besvärsskriften skall fogas

- förvaltningsdomstolens beslut i original eller kopia
- de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Ett ombud skall, om han inte är en advokat, ett offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd, foga en fullmakt till besvärsskriften.

Högsta förvaltningsdomstolens adress

Postadress:	Gatuadress:
PB 180	Fabiansgatan 15
00131 HELSINGFORS	Helsingfors

Fax: 029 56 40382

E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

FPL besvärstillstånd efter anslag 01.16

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta **valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusoikeuden rajoittaminen

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteneväisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
 - 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
 - 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.
- Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa haetaan
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:	Käyntiosoite:
PL 180	Fabianinkatu 15
00131 HELSINKI	Helsinki

Faksi: 029 56 40382
Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

HLL valituslupa julkipanon jälkeen 01.16



27 § **Luottamushenkilöedustajien nimeäminen Uuden sukupolven organisaatiot ja johtaminen -verkoston ja FCG:n järjestämälle kuntajohdon opintomatkalle Tanskaan 3.-5.10.2018**

VD/5853/00.00.01.03/2018

RV/PH/AV

Kaupunginhallitus päätti 23.1.2017 § 11, että Vantaan kaupunki osallistuu Suomen Kuntaliiton ja FCG Konsultointi Oy:n järjestämään Uuden sukupolven organisaatiot ja johtaminen (USO) -verkoston toimintaan vuosina 2017–2018. Teemoina verkostossa ovat olleet

- tulevaisuuden kunnan toiminta, verkostot ja kumppanuudet
- muutoksessa johtaminen ja osaamisen kehittäminen sekä
- kuntakonsernin strategiset tavoitteet, mahdollisuudet ja riskit.

Verkoston toimintaan osallistuminen on tarkoittanut käytännössä Kuntatalolla pidettäviin seminaareihin osallistumista.

Kaupunginhallitus päätti 14.8.2017 § 12 nimetä näihin seminaareihin luottamushenkilöedustajat loppukaudeksi 2017–2018 siten, että kaikki valtuustoryhmät ovat edustettuina.

Luottamushenkilöedustajiksi nimettiin Anitta Orpana, Emil Bulut, Arja Niemelä (kh 9.4.2018 § 12), Jussi Vähäkangas, Marianne Sieviläinen, Pirkko Kotila, Sade Tahvanainen, Tanja Vahvelainen ja Tiina Tuomela. Seminaareihin on osallistunut myös kaupungin työntekijöitä. Seminaarit jatkuvat syksyllä 2018.

USO-verkosto järjestää seminaarien lisäksi yhteistyössä FCG:n kanssa opintomatkan Tanskaan 3.-5.10.2018. Ensisijaisesti USO-verkoston ja elinvoimaverkostojen toimijoille sekä kuntien johdolle, esimiehille ja kehittäjille tarkoitetun opintomatkan teemoina ovat

- Tanskan julkisen hallinnon uudistukset – USO, muutosjohtaminen ja kokemuksia muutoksien toteuttamisesta,
- tanskalainen kunta elinvoiman, työllisyyden ja yritystoiminnan edistäjänä,
- kokemuksia kunnista, joissa terveydenhoito on maakuntien vastuulla, ja ehkäisevä toiminta, sosiaalitoimi sekä työllisyys ovat kunnilla sekä
- miten toimivat kuntien ja maakuntien yhdyspinnat sekä yhteistyö

Opintomatkan kustannukset eivät kuulu USO-projektin vuosimaksuun, vaan matkan hinta on 1 690 euroa + alv. 24 % / hlö. Hinta sisältää lennot, koulutuksen ohjelman, majoituksen sekä paikan päällä jaettavan materiaalin, ohjelmassa mainitut ruokailut, ennakkomateriaalin ja loppuraportin.

Opintomatkan teemat ja sisällöt ovat hyvin ajankohtaisia. Vantaan kaupungin edustajia on osallistunut näille opintomatoille myös aikaisemmillä kausilla ja kokemukset ovat olleet positiivisia. Koska opintomatkan teemat ovat hyvin saman kaltaisia USO-seminaarien teemojen kanssa, on luontevaa, että luottamushenkilöedustajat tälle opintomatkalle nimetään aikaisemmin mainituista USO-verkoston seminaareihin nimetyistä Vantaan luottamushenkilöistä. Siten seminaareissa käsiteltyihin teemoihin saadaan vertailukohtia ja lisänäkemyksiä.

Opintomatkalle tulee ilmoittautua 9.8.2018, mutta olemme saaneet lisää aikaa ilmoittautumiselle 14.8.2018 saakka. Opintomatkan alustava ohjelma on asian liitteenä.



Opintomatkalle osallistuu myös USO-työskentelyyn osallistuneita kaupungin työntekijöitä.

Kaupunginhallitus 13.8.2018 § 27

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) nimetä kaupunginhallituksen 14.8.2017 § 12 ja 9.4.2018 § 12 nimeämistä luottamushenkilöedustajista 4-5 luottamushenkilöä osallistumaan Uuden sukupolven organisaatiot ja johtaminen -verkoston ja FCG:n järjestämälle kuntajohdon opintomatkalle Tanskaan 3.-5.10.2018 ja
- b) maksaa kaikki osallistumisesta aiheutuvat kustannukset kaupunginhallituksen käyttövarauksista 10 40 50 000.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginjohtaja muutti päätösesityksen kohdan a) kuulumaan seuraavasti:

- "a) nimetä luottamushenkilöitä osallistumaan Uuden sukupolven organisaatiot ja johtaminen -verkoston ja FCG:n järjestämälle kuntajohdon opintomatkalle Tanskaan 3.-5.10.2018 ja"

Päätös:

Päätettiin

- a) nimetä luottamushenkilöt Emil Bulut, Carita Orlando, Säde Tahvanainen, Pirkko Kotila, Jussi Vähäkangas ja Tanja Vahvelainen osallistumaan Uuden sukupolven organisaatiot ja johtaminen -verkoston ja FCG:n järjestämälle kuntajohdon opintomatkalle Tanskaan 3.-5.10.2018 ja
- b) maksaa kaikki osallistumisesta aiheutuvat kustannukset kaupunginhallituksen käyttövarauksista 10 40 50 000.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:

- Opintomatkan ohjelma / Tanskan kokemukset kuntien kehittämisestä – voiko suomalainen kunta oppia Tanskasta?

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

hallinnon erityisasiantuntija Paula Harju, puh. 050 3124842, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Tanskan kokemukset kuntien kehittämisestä – voiko suomalainen kunta oppia Tanskasta?

3.–5.10.2018 Tanska, Kööpenhamina ja lähikunnat

Tarkoitus: Opintomatkan aikana syvennyttään tanskalaiseen kunnallishallintoon, Tanskan julkisen hallinnon uudistuksiin sekä kunnan rooliin elinvoiman, työllisyyden, kuntalaisten hyvinvoinnin ja yritystoiminnan edistäjänä

Opintomatkan keskeiset teemat

- Tanskan julkisen hallinnon uudistukset – USO, muutosjohtaminen ja kokemuksia muutoksien toteuttamisesta
- Tanskalainen kunta elinvoiman, työllisyyden ja yritystoiminnan edistäjänä
- Kokemuksia kunnista, joissa terveydenhoito on maakuntien vastuulla, ja ehkäisevä toiminta, sosiaalitoimi sekä työllisyys ovat kunnilla
- Miten toimivat kuntien ja maakuntien yhdyspinnat sekä yhteistyö

Kohderyhmä

Ensisijaisesti USO-verkosto ja elinvoimaverkostojen toimijat sekä kuntien johtoa, esimiehiä ja kehittäjiä

Ennakkomateriaali ja loppuraportti

Koulutukseen sisältyy kattava ennakkomateriaalipaketti Tanskan julkisesta hallinnosta, erityisesti kunnista. Ennakkomateriaalissa vertaillaan Suomen ja Tanskan eroja. Opintomatkan jälkeen osallistujille toimitetaan loppuraportti matkasta

Hinta

Hinta 1 690 euroa + alv. 24 %, joka sisältää lennot, koulutuksenmukaisen ohjelman, majoituksen sekä paikan päällä jaettavan materiaalin, ohjelmassa mainitut ruokailut, ennakkomateriaalin ja loppuraportin

Ohjelma

Keskiviikko 03.10.2018

- 07.35 Finnairin lento AY 951 Helsinki-Kööpenhamina
- Suomessa itsenäisesti koneeseen, liput sähköisesti osallistujille
- 08.15 Saapuminen Kööpenhaminaan (ajat paikallista aikaa -1h)
- 08.40 Siirtyminen bussilla kohteeseen 1.
- 08.40 **Koulutuksen tarkoitus ja tavoitteet**
Johdatus Tanskan kunnallisiin palveluihin ja niiden uudistamiseen (luento matkalla)
toimialajohtaja Jari Koivisto, FCG Koulutus Oy

Teema: Kunnat ja maakunnat Tanskassa

- 09.00 **Kohde 1. Tanskan Kuntaliitto**
- Tanskan hallinto-uudistukset, mitä opittavaa?
 - Maakunnat (region), kunta-valtio –suhde uudistusten jälkeen
 - Kunnan ja maakunnan tehtävät
 - Kokemuksia, kun terveydenhoito on maakunnilla, ja ehkäisevä toiminta, sosiaalipuoli sekä työllisyys kunnilla
- vanhempi neuvonantaja Lennart Emborg, Tanskan Kuntaliitto*

- 10.30 **Elinvoimaiset kunnat, muutosjohtaminen**
- Kokemuksia muutoksen johtamisesta
 - Yhteistyö, vuorovaikutus ja yhdyspinnat
 - Kuntien elinvoima, työllisyys ja elinkeinopolitiikka
 - Kuntien tuki pk-yrityksille
- asiantuntija, Tanskan Kuntaliitto*
- 11.30 Tanskalainen työpaikkalounas vierailukohteessa yhdessä isäntien kanssa
- 12.30 Siirtyminen bussilla kohteeseen 2
- 12.30 **Johdatus kuinka tanskalainen kunta toimii** (luento matkalla)
toimialajohtaja *Jari Koivisto*
- 13.15 **Kohde 2. Ballerupin kunta**
- Kunta-case I
- Kunnan strateginen johtaminen Ballerupissa**
- Kunnan strateginen toiminta
 - Muutos ja miten me sen teimme
 - Tanskalaisen kunnan johtamisjärjestelmä (erityisesti poliittisen ja ammatillisen johtamisen roolit, tehtävät ja organisointi)
- kunnanjohtaja, toimitusjohtaja Eik Møller, Ballerupin kunta*
- 15.30 Vierailun päätös ja siirtyminen hotellille
- 15.30 **Yhteenveto osallistujien kokemuksista Kuntaliitossa ja kunnassa**
- *Osallistujien luova prosessi matkalla*
- toimialajohtaja Jari Koivisto*
- 16.15 **Saapuminen Comfort Hotel Vesterbro**
Osoite: Vesterbrogade 23–29, 1620 Copenhagen
- Huoneiden jako ja majoittautuminen
- 17.30 Vapaavalintainen ohjelma: Innokkaille ohjattu vapaamuotoinen tutustuminen Kööpenhaminan keskustaan kävellen
- n. 19.30 Paluu hotellille

Torstai 04.10.2018

- n. 07.00 Innokkaille mahdollisuus aamulenkkiin juosten "Köpiksen Töölönlahden ympäri"
- 08.00 Aamiainen hotellilla (kokoontuminen hotellin aulassa klo 08.50)
- 09.00 Siirtyminen kohteeseen 3
- 09.00 **Miten kuntalaisten ääni kuuluu päätöksenteossa** (luento matkalla)
johdatus aiheeseen useiden aikaisempien matkojen kokemusten perusteella
toimialajohtaja Jari Koivisto
- 09.45 **Kohde 3. Roskilden kunta**
- Meidän kunta
- johtoa ja esimiehiä Roskilden kunnasta*

Kunta-case II: Roskilde

- Kunnan markkinointi ja imagotyö
- Elinkeinojen edistäminen kunnassa
- Kunnan rooli työllisyysasioissa

johtava konsultti Nicolai Riegels ja elinkeinokehitysjohtaja Peter Sidelmann, Roskilden kunta

- 12.00 Siirtyminen kohteeseen 4.
- Matkalla yhteenveto käynnin teemoista
- toimialajohtaja Jari Koivisto*

12.50–13.50 Lounas

Teema: Tanskan malli työvoiman aktivoinnissa**Kohde 4. Job Center Frederisberg Kommun**

- Valtio, maakunta, kunnat ja järjestöt - monien toimijoiden roolit
 - Työttömän polku - miten palvelujärjestelmä toimii tanskalaisen joutuessa työttömäksi
 - Maahanmuuttajataustaisten erityispiirteitä työvoimahallinnon asiakkaina
- työllisyyden asiantuntijoita Job Center Frederisberg Kommun*

16.00 Yhteenveto ja keskustelua luennoitsijoiden kanssa

- 16.15 Siirtyminen hotellille
- Matkalla yhteenveto työllisyysysteemasta
- toimialajohtaja Jari Koivisto*

- 16.45 Saapuminen hotellille
- Vapaata aikaa ja itsenäistä tutustumista tanskalaisuuteen

Perjantai 05.10.2018

08.00 Aamiainen hotellilla

Mitä Tanskan kokemuksista voi oppia

- Kokemusten hyödyntämien omassa kunnassa ja Suomessa
 - Osallistujien luova prosessi
- vetäjänä toimialajohtaja Jari Koivisto*

- 10.30 Huoneiden luovutus
- Matkatavarat säilöön hotellille

11.00 Lounas (kokoontuminen hotellin aulassa 11.40)

11.45 Siirtyminen kohteeseen 5.

Kohde 5. Danske Region

- Miten alueet toimivat (maakunnat)
 - Kuntien ja maakuntien yhteistyö maakunnan näkökulmasta
- johtaja Erik Jylling, Danske Region*

Keskustelua ja kysymyksiä vierailuun liittyen

- 14.15 Innokkaille ohjattu tutustuminen Christianian vapaakaupunkiin
- itsenäistä tutustumista tanskalaisuuteen Kööpenhaminan lukuisia museoita ja ostosmahdollisuuksia hyödyntäen

- 17.45 Lähtö hotellilta Kööpenhaminan lentokentälle
- matkatavarat säilöstä, kokoontuminen hotellin aulassa klo 17.35
 - matkan aikana päivän yhteenveto
- 18.20 Saapuminen lentokentälle
- 20.20 Finnairin lento AY 960 Kööpenhamina-Helsinki
- 22.50 Saapuminen Helsinkiin

Hyvää kotimatkaa!



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyyn päätökseen, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus tehdään **Vantaan kaupunginhallitukselle**.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on jätettävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana, tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjstä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Vantaan kaupunginhallituksen osoite:

Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
puhelin: (09) 8392 2184, faksinumero: (09) 8392 4163
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuihin **päätöksiin tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta**. Vahingonkorvausasioissa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan sen, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana, tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina), sähköpostina tai asiointipalvelussa. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:

Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), kunnan jäsen, alueellinen ympäristökeskus tai muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa, maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia sekä rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Poikkeus: Kun kyse on vaikutukseltaan vähäisen muun asemakaavan kuin ranta-asemakaavan muutosta koskevasta asiasta, päätökseen ei ole valitusoikeutta kunnan jäsenellä.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä valitusviranomaiselle **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

Kunnan jäsenen ja asemakaavan muutosta koskevissa asioissa myös asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina), sähköpostina tai asiointipalvelussa. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.



Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:

Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 4. Hallintovalitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Viranomaisella on lisäksi valitusoikeus, jos laissa niin säädetään tai jos valitusoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä valitusviranomaiselle **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina), sähköpostina tai asiointipalvelussa. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:

Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 5. Hallintovalitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen**, jolla on päätetty käyttää etuosto-oikeutta, voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.

Valituksen saa tehdä ostaja ja etuostolain 6 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa myyjä.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

- ❓ Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- ❓ Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana, tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina), sähköpostina tai asiointipalvelussa. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:

Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 6. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 133 ja 135 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 134 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 7. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 25 §:n mukaisen kynnysarvon.

7.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 133-135 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

7.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen



Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 146 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos: asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy. Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 130 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista



viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 000 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4 000 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 000 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 500 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 8. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

8.1

Tässä kokouksessa tehdyistä **päätöksistä, joilla on päätetty olla käyttämättä etuosto-oikeutta**, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta. (Etuostolaki 22 § 2 mom.)

8.2

Tässä kokouksessa tehtyyn, **verotusta koskevan oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen ei saa hakea muutosta** valittamalla (Verotusmenettelylaki 88 § 6 mom.).

8.3

Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankinto-oikaisua koskevaan päätökseen**, ei saa hakea muutosta.

8.4

Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 136 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.