

Asia: VN/34558/2023

## **Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **1. Kommentteja rakentamislain muutoksista**

Kokeneen tonttijakojen laatijan kommentteja rakentamislain 43 b pykälän muutosesitykseen:

Espoon kaupunkimittaus ei pidä hyvänä toimintatapana sitä, että rakentamisluvan voisi pääsääntöisesti myöntää ennen tonttijaon laatimista. Espoossa on hyväksi toimintamalliksi jo vuosia sitten vakiintunut se, että tonttijako tulee olla laadittuna ja lohkominen haettuna ennen rakennusluvan myöntämistä. Espoossa tonttijaon laatiminen ei ole ollut hidastavana tekijänä rakennuslupaprosessissa. Laaditun tonttijaon hyödyt ovat kiistattomat rakennusluvan myöntämisvaiheessa, eikä kolmen kaupungin mahdolliset myönteiset kokemukset kokeilulaista ole riittävä pohja lainsäädännön merkittävälle muuttamiselle tässä asiassa.

Tonttijaon laatimisen jälkeen rakennusluvan hakijalla ja -käsittelijällä on tiedossaan rakennuspaikan tuleva tunnus, rakennuspaikan sijainti ja ulottuvuus, rakennuspaikan rakennusoikeus sekä tieto siitä, miten rakennuspaikalle on mahdollista järjestää kulkuyhteys korttelin sisällä ja lisäksi tieto siitä millaisista maanomistuksen yksiköistä (kiinteistö tai määräala) rakennuspaikka muodostuu.

Tonttijaon laatimisen jälkeen rakennuspaikan rahoituksen myöntäjällä on selvyytys, millaisista maanomistuksen yksiköistä (kiinteistö tai määräala) rakennuspaikka muodostuu. Näin rahoituksen myöntäjä voi varmistua siitä, että rakennuspaikan vakuusarvo on selvä, eikä erilaisilla maanomistuksen yksiköillä ole ristikkäisiä panttikirjakiinnityksiä.

Tonttijaon laatimisen jälkeen korttelialueella voidaan suunnitella uusia tarvittavia osoitteita. Ilman tonttijaon laatimista, rakennettavien kohteiden osoitesuunnittelua on mahdotonta tehdä.

Mikäli rakennuslupa halutaan pääsääntöisesti myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista, tulee luvassa lakiehdotuksen mukaan määrätä, että rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Lakiehdotus saattaa johtaa vaikeisiin tilanteisiin, jos rakentajat eivät ajoissa hae tonttijakoa ja tontin lohkomista tai jos rakennuspaikan lohkominen edellyttää omistusjärjestelyjä, joita hakija ei onnistu tekemään tai jos prosessit viivästyvät mahdollisten valitusten takia.

Tonttijaon laatiminen tekee näkyväksi kaiken sen, millainen tuleva rakennuspaikka on. Sen rooli asemakaavan, kiinteistönmuodostamisen ja rakennusluvan myöntämisen välillä on oleellinen.

**2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyysarviointi tehdä rakennukselle sekä rakennuspaikalle (rakennuspaikalla tarkoitetaan mm. rakennuksen perustuksia), vaikka hiilijalanjäljen raja-arvot on suunniteltu koskevan vain rakennusta?**

**Vastaus:**

**A: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki**

**B: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki**

-

**3. Minkälaisia taloudellisia vaikutuksia arvioit esitetyillä muutoksilla olevan edustamasi tahon kannalta?**

-

**4. Kommenteja alueidenkäyttölain 57, 188 a ja 197 §:stä**

-

**5. Kommenteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä**

-

**6. Kommenteja laista viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympärisövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta**

-

Annamari Rätty  
apulaiskaupungingeodeetti, Espoon kaupunki. Kokemus tonttijakojen laadinnasta ja asemakaavojen tulkinnasta 35 vuotta.