



Lausunto

05.03.2024

565/03.00.00/2024

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Espoon kaupunki lausuu rakentamislain muutosehdotuksesta seuraavaa

Eduskunnan hyväksymä rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Lausuntoa pyydetään muutosesityksestä kaikkiaan 17 pykälän osalta siten, että myös muutokset tulisivat voimaan 1.1.2025. Hallituksen esitys eduskunnalle annetaan vasta syyskuussa 2024.

Rakentamislain nojalla annettavien asetusten valmistelu on kesken ja myös asetusten on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2025. Kun on mahdollista, että säännöksiin tulee muutoksia, jää valmistautumisaika muutoksiin kovin lyhyeksi. Riskeinä nähdään hankkeille aiheutuva lisätyö, lisäkustannukset ja mahdolliset hankkeitten viivästymiset.

Myös rakennusvalvontojen yhteisten käytäntöjen työstämiselle (Topten) jää kovin vähän aikaa ja vaarana luonnollisesti tulee olemaan kovin erilaiset tulkinnat eri rakennusvalvontojen osalta.

Pykäläkohtaiset kommentit

17§ Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräyksellä tulee voida säädellä esimerkiksi rakentamisen määrää huolimatta siitä, onko hanke vapautettu luvanvaraisuudesta.

Esimerkiksi alle 30m² rakennusten tai katosten määrä omakotitontilla.

38§ Rakennuksen vähähiilisyys

Epäselvyyttä koskeeko esimerkiksi siirtokelpoisia rakennuksia tai laajennuksia. Asetukset ilmastaselvityksestä ja materiaaliselosteesta tulisi saada mahdollisimman pian, jotta voidaan edetä järkevästi.

39§ Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Materiaaliselosteen laatiminen pääpiirustustasoisista suunnitelmista rajaa osan rakennustuotteista ilmastaselvityksen ja sitä kautta hiilijalanjäljen laskennan ulkopuolelle. Tulisi olla tarkempi.

42§ Rakentamislupa

4) yleisörakennelma

Tilapäisten yleisörakennelmien rajaaminen pois luvanvaraisuudesta on hyvä asia, tulisi kuitenkin määritellä tilapäisyyden maksimiaika.

Edelleen on perustelematta miksi näin pienet rakennelmat tarvitsevat luvan, mutta esim. 50m² katos ei tarvitse, vaikka on rakenteellisesti vaativa. Nämä eivät ole millään tavalla samassa linjassa.

43 a§

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Puhtaan siirtymän hankkeitten toteuttamisen sujuvoittaminen on tärkeää, mutta sijoittamisluvan myöntäminen ilman, että sitä on huomioitu kaavoituksessa voi sisältää riskejä. Kuka kaavoittajan sijaan selvittää ja vastaa selvitysten riittävydestä?

43 b§

Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

Kirjoitusvirhe: rakennuslupa po. rakentamislupa.

Espoo ei pidä hyvänä toimintatapana sitä, että rakentamisluvan voisi pääsääntöisesti myöntää ennen tonttijaon laatimista. Hyväksi toimintamalliksi on jo vuosia sitten vakiintunut käytäntö, jossa tonttijako tulee olla laadittuna ja lohkominen haettuna ennen rakennusluvan myöntämistä.

Tonttijaon laatiminen ei ole ollut hidastavana tekijänä rakennuslupaprosessissa. Laaditun tonttijaon hyödyt ovat kiistattomat rakennusluvan myöntämismahdollisuuksissa, 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 selvyyttä, 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 lohkomisen 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.

56§ Purkamisluvan edellytykset

Purkamisesta aiheutuu lyhyellä aikavälillä huomattavia ilmastovaikutuksia ja uudisrakentaminen kuluttaa merkittävästi luonnonvaroja. Hiilineutraalisuus- ja kiertotaloustavoitteiden kannalta ensisijaisena tavoitteena tulisi olla olevan rakennuskannan säilyttäminen ja hyödyntäminen. Mikäli rakennus halutaan purkaa, tulisi purkamiselle esittää riittävät perustelut. Purkuluvan myöntämisen edellytyksenä tulisi olla luotettava selvitys sille, ettei rakennukselle löydy käyttötarkoitusta tai että rakennuksen korjaaminen ei ole taloudellisesti järkevää.

Ehdotettu muutos antaa kunnalle erillisvapauksia purkaa suojeltuja rakennuksia ja voi luoda vääranlaisia kannustimia.

61§ Rakentamislupahakemus

Voimassa olevan lain pykälää ei tule muuttaa, mutta kohtaan 10 voisi lisätä ”perustellusta syystä”.

On mahdotonta ajatella, että suunnittelua voi tehdä esimerkiksi ilman selvitystä rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista.

Teknisten asioiden tarkastelun vähentäminen lupavaiheessa ei nopeuta rakennustyöhön ryhtymistä. Suurempi riski on aloittamisen viivästykselle. Pahimmillaan johtaa muutoslupan tarpeeseen ennen rakennustyöhön ryhtymistä.

Rakentamisluvan ja sijoittamisluvan väliin ei tarvitse luoda tällaista kolmatta välimallin lupamenettelyä. Rakentamislainsäädännössä on jo sijoittamisluvan hakemisen mahdollisuus, jolla voidaan varmistaa lupa massoittelulle ja julkisivuratkaisuille vähäisemmällä tiedoilla.

62§ Sijoittamislupahakemus

Tekninen tarkistus, ei huomautettavaa.

68a§ Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

3kk määräaika on osalle hankkeita kohtuuttoman lyhyt. Pykälä ei rajaa hankkeita niiden vaativuuden ja vaadittavan työmäärän mukaan millään tavalla. 31m² asuinrakennus ja esimerkiksi suuri teollisuuslaitos pitäisi käsitellä saman ajan kuluessa.

Esitetty käsittelyaikataulun tehostaminen on lähtökohtana kannatettava, mutta pykälään kirjattuna sen pitää olla tarkkarajainen ja toteuttamiskelpoinen.

Mistä "kello" alkaa käydä? Hakemukset eivät juuri koskaan ole ilman puutteita lupahakemusta jätettäessä. Asetus puuttuu siitä, miten määräaika lasketaan.

Ennakoitavuus tärkeämpää kuin aika.

Hakijan ja lupaviranomaisen tulisi voida ennakkoneuvottelussa sopia yhteinen tavoiteaikataulu hankkeen erityispiirteet huomioiden

Vahingonkorvauslain mukainen korvausperuste on mahdoton ajatus ja vie pohjan koko viranomaisvalvonnan toimivuudelta.

Menevätkö uuden lain aikana jätetyt hakemukset automaattisesti "jonon ohi" tämän velvoitteen takia? Siirtymäajan tarve?

69§ Erityissuunnitelman toimittaminen

Pykälä muutettaisiin vastaamaan pitkälti MRL 134 a §:ää. Rakentamislain lähtökohtana oli, ettei rakennusvalvonta voi vaatia erityissuunnitelmia. Luonnoksen mukaan voidaan jatkossakin perustellusta syystä vaatia.

Muutos on kannatettava mm. rakennesuunnitelmat ovat olennaisen tärkeä osa rakentamista.

Tässä huomioitavaa myös se, että lain tavoitteena on luvanvaraisuuskynnyksen nostaminen. Sitä kautta yleensä kaikki luvanvaraiset ja usein myös luvanvaraisuudesta vapautetut hankkeet vaativat erityissuunnitelmien laatimista, joista pääsuunnittelija MRA 14§ mukaisesti vastaa.

82§ Suunnittelutehtävän vaativuusluokat

Teknisiä muutoksia, ei huomautettavaa.

83§ Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

Korjaus- ja muutostyön suunnittelutehtävien kokemuksen vaatimuksen poistaminen ei vaikuta hyvältä kehityssuunnalta.

86§ Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

Teknisiä muutoksia, ei huomautettavaa.

95§ Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

Päävastuullisen toteuttajan asema suhteessa pääsuunnittelijaan ja vastaavaan työnjohtajaan on edelleen epäselvä.

179§ Valitusoikeus rakentamisluvasta

Valitusoikeuden kaventaminen suojelukohteissa ei ole toivottu kehityssuunta kestävän kehityksen eikä kulttuuriperinnön vaalimisen kannalta

181§ Valitusoikeus toteuttamisluvasta

Valitusoikeuden kaventaminen suojelukohteissa ei ole toivottu kehityssuunta kestävän kehityksen eikä kulttuuriperinnön vaalimisen kannalta

182§ Valitusoikeus purkamisluvasta

Valitusoikeuden kaventaminen suojelukohteissa ei ole toivottu kehityssuunta kestävän kehityksen eikä kulttuuriperinnön vaalimisen kannalta.

183§ Valitusoikeus maisematyöluvasta

Ei huomautettavaa

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

Muu kommentti [-]

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

-

Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä

[Lausunto rakentamislain muuttamisesta kokouksessa korjattu_final.pdf](#)

Saajo Jari
Espoon kaupunki - Kaupunginhallitus