

# Tampereen kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

## Keskeiset huomiot lakiehdotuksesta

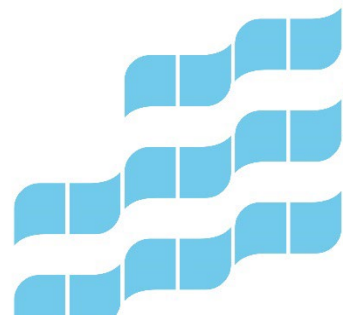
Eduskunnan hyväksymä rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025 ja hallitusohjelmasta johtuen lakia ollaan muuttamassa yhteensä 17 pykälän osalta siten, että myös muutokset tulevat voimaan 1.1.2025. Osa esitetyistä muutoksista on rakennuslakia selkeyttäviä, osa puolestaan vaikuttaa erittäin suuresti varsinkin rakennusvalvonnan toimintaan. Eduskunnan hyväksymän lain muuttaminen ennen sen voimaantuloa näin mittavassa määrin on poikkeuksellista.

Hallituksen lopullinen esitys eduskunnalle annetaan vasta syyskuussa, ja on mahdollista, että eduskunta tekee muutoksia esitettyihin säännöksiin. Myös rakentamislain nojalla annettavien asetusten valmistelu on edelleen kesken ja myös asetusten on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2025. Nämä säännösmuutokset tulevat voimaan ilman riittävää valmistautumisaikaa sekä rakentamishankkeeseen ryhtyvälle että rakennusvalvontaviranomaiselle. Tästä aiheutuu rakennushankkeeseen ryhtyvälle lisätyötä, lisäkustannuksia ja rakennushankkeen viivästymistä.

Olennessimmat muutokset tässä lausuttavassa luonnoksessa liittyvät rakentamisluvan käsittelyaikatakuuseen, lupa-asiakirjojen vähimmäisvaatimukseen, rakennuksen vähähiilisyystavoitteisiin sekä purkamisluvan edellytyksiin. Näin suurissa muutoksissa vaikutuksen arvioinnin tulisi olla kattavaa, jotta voidaan todentaa, ettei tavoitteena oleva toiminnan sujuvoittaminen johda resurssien kohdentamiseen asioihin, jotka eivät edistä lupaprosessien nopeutumista ja sujuvoita lupakäsittelyä.

Rakennuslupaprosessin ennakoitavuus ja sujuvuus ovat tärkeitä ja erittäin kannatettavia tavoitteita, mutta luonnoksessa esitetty malli ei näitä tavoitteita riittävän hyvin edistä. Prosessin sujuvuuden ja joustavuuden varmistamiseksi Tampereen kaupunki esittää, että yksinkertaisen ja joustamattoman käsittelyaikatakuun sekä siihen liittyvän sanktioinnin sijaan tulisi hakijan ja lupaviranomaisen olla mahdollista sopia yhteinen tavoiteaikataulu hankkeen erityispiirteet huomioiden. Sujuva lupaprosessi edellyttää ennakkoneuvottelua viranomaisen ja hankkeeseen ryhtyvän välillä sekä yhteistä näkemystä lupaprosessista. Rakennusvalvonta sitoutuisi tähän tavoiteaikatauluun palvelulupauksena.

Rakentamislain ja siihen liittyvien asetusten tulee tukea kaupunkien ilmastotavoitteiden saavuttamista. Valtioneuvoston asetus hiilijalanjäljen raja-arvoista tulee hyväksyä mahdollisimman pian, jotta raja-arvot voidaan ottaa ajoissa suunnittelussa huomioon, sillä muutosten vaikutuspiirissä olevia hankkeita suunnitellaan jo nyt.



Tampereen kaupunki katsoo, että esitetty menettely, jossa rakennusvalvontojen tulisi käsitellä sekä pääpiirustukset että suunnitelmamalli, ei tue rakentamislain korjaussarjan tavoitetta hallinnollisen taakan ja byrokratian kevenemisestä, eikä sujuvoita rakennuslupaprosessia. Lailla tulisi edellyttää hakijalta pääpiirustusten ja suunnitelmamallin yhdenmukaisuutta, jolloin rakennusvalvontojen toiminnassa voitaisiin hyödyntää suunnitelmamallien koneluettavuutta ja automaatiota ilman, että samassa yhteydessä on tarpeen tarkastella myös dokumenttimuotoisia pääpiirustuksia.

Tampereen kaupungin näkemyksen mukaan lakiehdotusta tulee kehittää siten, että lakiehdotuksen sisältämät muutokset mahdollistaisivat toiminnan todellisen tehostamisen ainakin niissä kunnissa, joissa siihen on edellytykset. Lainsäädännön kehittäminen ei saa toimia esteenä toiminnan sujuvoittamiselle ja kuormittaa rakennuslupaprosessia uusilla tehtävillä.

Rakentamislain korjaussarjaan ja rakentamislain asetuksiin tulisi määritellä siirtymäaika siten, että se mahdollistaisi kaikille toimijoille tosiasialliset mahdollisuudet vaadittavien muutosten toteuttamiseen. Digimuutosten osalta tarvittavat muutokset tulisi kytkeä RYTY-lain ja RYHTI-järjestelmän käyttöönoton siirtymäaikaan.

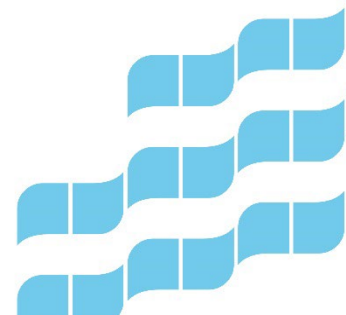
Tampereen kaupunki haluaa lisäksi korostaa, että rakentamislaki on budjettilaki. Valtion tulisi varata riittävät resurssit erityisesti digimuutosten nopeaan toteuttamiseen ja varmistaa kunnille riittävä rahoitus muutosten toteuttamiseen.

Tampereen kaupunki yhtyy kuntaliiton näkemykseen rakentamislain poikkeamispykälään (57 §) liittyen. Rakentamislain poikkeamispykälään eduskuntakäsittelyssä tehty muutos mahdollistaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen asumiseen asemakaavasta riippumatta. Rakentamislaisissa nyt olevassa muodossaan se mahdollistaa nykyisillä yritysalueilla ja sekoittuneilla alueilla sijaitsevien rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen vaarantaen alueen nykyisten yritysten toimintaedellytyksiä. Säännös murentaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, heikentää elinympäristön laatua ja aiheuttaa ongelmia maapoliittisten välineiden yhdenvertaisessa käytössä. Poikkeamispykälän muotoilu on tarkistettava viimeistään alueidenkäyttölain yhteydessä siten, että otetaan huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän kehittämisen tarpeet.

## Pykäläkohtainen tarkastelu

### 17 § Rakennusjärjestys

Pykälään on esitetty lisättäväksi uusi momentti, jonka mukaan rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida muuttaa, mitä 42 §:n 1 momentissa on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Pykäläkohtaisten perustelujen mukaan rakennusjärjestyksellä ei voida määrätä 42.1 §:n mukaisista asioista lupakynnystä tiukentavasti, vaikka rakennushankkeella katsottaisiin olevan vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai



ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan olisi tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.

Rakennusjärjestys on kunnille tärkeä rakentamisen ohjauksen väline. Rakennusjärjestyksessä tulee olla mahdollisuus määrätä myös rakentamislailta luvanvaraisuudesta vapautettujen rakentamishankkeiden toteutuksesta ja ympäristöön sopivuudesta.

### **38 § Rakennuksen vähähiilisyys**

Tampereen kaupunki on tilannut elinkaaren hiilijalan- ja kädenjälkilaskennan omissa uusissa sekä perusparannushankkeissa vuodesta 2021. Laskelmia on kertynyt yli 40 kohteesta.

Hiilijalanjälkilaskenta tehdään tarveselvitysvaiheessa ja päivitetään hankesuunnitteluvaiheessa.

Lisäksi laskenta tehdään myös toteutussuunnitteluvaiheessa huomioiden materiaalivalinnat.

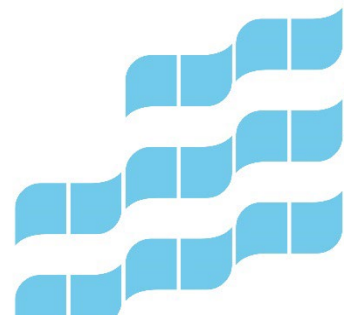
Laskentoja käytetään suunnittelunohjauksessa, ja vertailulaskelmien avulla saadaan tietoa päätöksentekoon päästöjen ja elinkaarikustannusten kautta. Ymmärtääksemme nykyinen laskentamenetelmä on laajasti käytössä ja se voitaisiin hyväksyä käytettäväksi sellaisenaan.

Olemme erityisen huolestuneita asetuksen ja raja-arvojen asettamisen aikataulusta. Hankkeita, joille haetaan rakennuslupa vuonna 2025, suunnitellaan jo nyt. Asetuksen viivästyminen voi aiheuttaa tarpeen suunnitella uusiksi. Raja-arvon asettaminen mahdollistaa myös markkinavuoropuhelujen aloittamisen.

Raja-arvoissa erilaisten teknisten ominaisuuksien vaikutusten huomiointi on sinällään kannatettava asia. Tämä voi kuitenkin lisätä merkittävästi rakennusvalvonnan työtä, jos joudutaan arvioimaan kuinka paljon poikkeamaa raja-arvoon voidaan sallia tietyillä teknisillä ominaisuuksilla. Olisi tavoiteltava mahdollisimman selkeää ja yksiselitteistä ohjeistusta ja ohjausmenetelmää.

Näemme, että ilmastaselvityksen päivittäminen rakennuksen vastaanottovaiheessa olisi tärkeää. Päivitetyllä laskelmalla osoitetaan, että asetettuihin tavoitteisiin on päästy, vaikka työmaa-aikana olisi jouduttu vaihtamaan materiaaleja toisiin. Tämä ei ole merkittävä lisätyö, sillä joka tapauksessa rakentamisessa käytetyt materiaalit tulee olla tiedossa hankkeen valmistuttua. Emme myöskään näe materiaaliselosteen päivittämistä merkittävänä lisätyönä, koska omistaja tarvitsee lopulliset materiaalitiedot kohteen tulevia huolto- ja korjaustöitä varten. Materiaaliseloste tulisi laatia vasta käyttöönoton jälkeen, jolloin tiedetään oikeat materiaalit.

Tampereen kaupunki on laskenut elinkaaren hiilijalanjäljen myös peruskorjaus- ja perusparannuskohteilleen. Korjausten ilmastovaikutukset ovat merkittävät ja näkisimme, että laskentojen ulottaminen korjausrakentamiseen on kannatettava asia vaikei korjausrakentamiseen voi raja-arvoja asettaakaan. Nykyistä laskentamenetelmää tulisi kuitenkin kehittää niin, että se palvelee korjausrakentamista paremmin. Korjausrakentamishankkeen elinkaaren hiilijalanjäljen



laskenta on erityisen tärkeää päätöksenteon pohjaksi, kun vertaillaan rakennuksen purkamista ja uudisrakentamista peruskorjausvaihtoehtoon.

### **39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet**

Luonnoksen mukaan materiaaliselosteen laatimistarve on rajattu koskemaan uusia rakennuksia, jolle on laadittava 38 §:n tarkoittama ilmastaselvitys. Vaatimuksen tulisi koskea myös laajennuslupia.

Rakennuttajan näkökulmasta materiaaliselosteen laadintaa tai sen päivittämistä ei pidetä merkittävänä lisätyönä eikä siitä ole syytä muodostaa ongelmaa, joka hidastaisi asetusten hyväksymistä ja käyttöönottoa. Materiaaliseloste syntyy automaattisesti osana hiilijalanjälkilaskentaa ja toimii lain muutosten perusteluissa esitettyjen asioiden lisäksi myös hiilijalanjälkilaskennan tulosten oikeellisuuden arvioinnissa kuvaten laskennassa huomioituid materiaalit ja niiden määrät.

### **42 § Rakentamislupa**

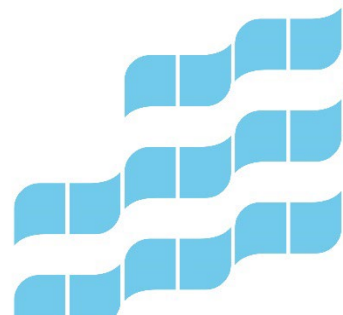
Korjaussarjassa esitetty täsmennys koskien tilapäisiä yleisörakennelmia on hyvä. Tampereella ei ole tarvetta luvittaa tilapäisiä tapahtumarakenteita.

### **43 a § Puhtaan siirtymän sijoittamislupa**

Pykälässä esitetään puhtaan siirtymän investointien sujuvuuden lisäämiseksi uutta menettelyä, jonka mukaan puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelu voidaan tehdä sijoittamisluvalla ilman asema- tai yleiskaavaa. Tampereen kaupunki katsoo, että puhtaan siirtymän sijoittumiset ovat keskeisiä ratkaisuja, kun yhteiskunta ja elinkeinoelämä tekevät rakenteellista kestävyysmuutosta. Isot ja vaikuttavat sijoittumiset mahdollistavat systeemisen muutoksen aikaansaamisen.

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytykset vaihtelevat sen mukaan, miten hanke sijoittuu suhteessa voimassa oleviin ja kaavoituskatsauksessa mainittuihin kaavoihin. Asemakaava-alueella sijoittamisluvan edellytyksenä on, että hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen (RakL 44 §). Asemakaava-alueen ulkopuolella puolestaan edellytyksenä on, että otetaan huomioon maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat rajoitukset (RakL 45 §). Suunnittelutarvealueella on lisäksi katsottava, ettei olennaisesti vaikeuteta kaavoituskatsauksessa mainitun kaavan laatimista (RakL 46 §). Lakiehdotuksessa tulisi täsmentää, että elleivät kaavoitusta koskevat edellytykset täyty, sijoittamisluvan rinnalle tarvitaan poikkeuslupa.

Kaiken kaikkiaan lakiehdotuksessa tulisi selventää, että menettelyn soveltaminen on kunnan harkinnassa, mitä ilmentää säännösehdotuksen sanamuotoilu ”voidaan”. Kunnan on voitava tarpeen vaatiessa edellyttää myös kaavan laadintaa. Hankkeella voi olla huomattavia vaikutuksia hankkeen välittömän sijaintialueen ulkopuolelle, jolloin jo vaikutusten arviointi edellyttää laajempaa vuorovaikutusta ja tiedottamista, kuin mitä rakentamis- tai poikkeamislupamenettelyyn sisältyy.



Lakiehdotuksessa tulisi myös selventää, että mahdollinen rakentamislupalta säädetty käsittelyaika ei koske tätä erityistä sijoittamislupaa. Sijoittamisluvan vaikutukset on selvitettävä alueidenkäyttölain 9 §:n mukaisesti. Tarvittavien selvitysten laatimiseen tai täydentämiseen kuluva aika voi pidentää puhtaan siirtymän hankkeen rakentamisluvan käsittelyä huomattavasti tavanomaiseen lupakäsittelyyn verrattuna.

Puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden toteuttamisen sujuvoittaminen on kaupungin näkemyksen mukaan tärkeä tavoite, jota Tampereella pyritään edistämään jo nykyinsäädännön puitteissa. Tampereen kaupunki katsoo, että pykälää tulisi tarkentaa siten, että asianosaisten vuorovaikutusmahdollisuudet varmistetaan puhtaalle siirtymälle välttämättömien teollisuushankkeiden osalta.

### **43 b § Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista**

Uudistus mahdollistaa jouston rakennushankkeiden etenemiselle. On kuitenkin tärkeää, että samanaikaisesti huolehditaan kiinteistöjärjestelmän selkeydestä ja kiinteistörekisterin luotettavuudesta. Pykälän mahdollistama menettelytavan tulisi säilyä edelleen poikkeuksena ja kunnan harkintavallassa. Tonttijaon ja lohkomisen puute voi etenkin tiiviissä kaupunkirakenteessa aiheuttaa ongelmia mm. Rakennuspaikan tarkan sijainnin määrittämisessä tai lakisääteisten kulkuyhteyksien järjestämisessä tontille.

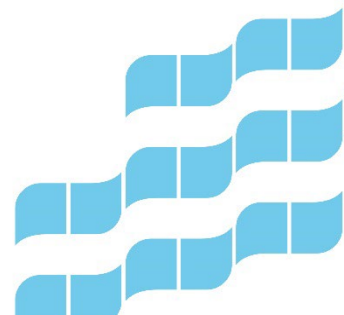
Kohdassa tulisikin tuoda selvälle esille, että pääsääntöisesti rakentamislupa myönnetään vasta tonttijaon laatimisen ja tontin lohkomisen jälkeen, mutta perustellusta syystä kunta voi toimia toisin. Samoin vaikutustenarviointia olisi syytä täydentää. Esitysluonnoksessa vaikutusten arviointi on rajautunut kolmea suurta kaupunkia koskevan kokeilulain positiivisiin vaikutuksiin. Menettelytavan riskit olisi myös syytä tuoda esiin ja arvioida, millaisia vaikutuksia toimintatavan ulottamisesta koko maahan aiheutuu.

Pykälässä mainitaan kahdessa kohdassa rakennuslupa, kun kyse on rakentamisluvasta.

### **56 § Purkamisluvan edellytykset**

Eduskunnan hyväksymässä rakentamislainsäädännössä rakennusten purkamista on helpotettu maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna ja luonnoksessa purkamista helpotetaan vielä huomattavasti lisää. Luonnoksesta ei ilmene, mikä vaikutus purkamisen helpottamisella on ilmastotavoitteisiin. Luonnos on myös merkittävä heikennys rakennetun kulttuuriympäristön arvojen turvaamiselle ja jättää liiaksi tulkintavaraa sille, onko rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo tosiasiallisesti heikentynyt tai kadonnut.

Purkamisesta ja uudisrakentamisesta aiheutuu merkittäviä ilmastovaikutuksia lyhyellä aikavälillä. Tämän lisäksi uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja. Suomen hiilineutraalius- ja kiertotaloustavoitteiden kannalta ensisijaisena tavoitteena tulee olla olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen ja hyödyntäminen. Mikäli rakennus halutaan kuitenkin purkaa, tulisi



sille esittää riittävät perustelut. Purkuluvan myöntämisen edellytyksenä tulisi olla, että purkuhankkeeseen ryhtyvä osoittaa luotettavalla tavalla, ettei rakennukselle löydy käyttötarkoitusta tai ettei rakennuksen korjaaminen ole kustannustehokasta.

Lakimuutoksella tulisi antaa kunnille rakennuskiellon ja asemakaavasuojelun lisäksi myös muita työkaluja rakennusten purkamisen hallintaan. Yksi työkalu olisi laskea rakennuspaikalta purettavan rakennuksen hiilijalanjälki, ainakin osaksi, uuden rakennuksen hiilijalanjälkeen mukaan.

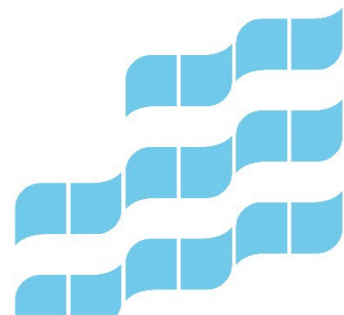
Eduskunnan hyväksymän rakentamislain mukaan eräissä purkamishankkeissa purkamisluvan myöntämisen kannalta on merkitystä sillä, että purkaminen johtaa merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen. Luonnoksen mukaan sana merkittävä poistetaan säännöksestä, jolloin epäselväksi jää, mikä määrä purkamisluvan myöntämiseen vaaditaan. Hallituksen esityksen perusteluissa pitäisi tätä tarkentaa.

Luonnoksen mukaan kunnanvaltuusto voisi jatkossa myöntää luvan asemakaavalla suojellun kunnan omistaman rakennuksen purkamiseen, mikäli säännöksessä mainitut ehdot täyttyvät. Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki ja eduskunnan hyväksymä rakentamislaki mahdollistaa jo nyt, että hallintosäännössä määrätty kunnan toimielin tai viranhaltija voi myöntää poikkeamispäätöksen asemakaavan suojelumääräyksestä. Poikkeamispäätöksen nojalla rakennusvalvonta myöntää rakennuksen purkamisluvan.

### **61 § Rakentamislupahakemus**

Tampereen kaupunki katsoo, että esitetty menettely, jossa rakennusvalvontojen tulisi käsitellä sekä pääpiirustukset että suunnitelmamalli (nykyisen pääpiirustusten käsittelyn sijaan), ei tue rakentamislain korjaussarjan tavoitetta hallinnollisen taakan ja byrokratian kevenemisestä, eikä sujuvoita rakennuslupaprosessia. Tampereen kaupunki katsoo, että lailla tulisi edellyttää hakijalta pääpiirustusten ja suunnitelmamallin yhdenmukaisuutta, jolloin rakennusvalvontojen toiminnassa voitaisiin hyödyntää suunnitelmamallien koneluettavuutta ilman, että samassa yhteydessä on tarpeen tarkastella myös dokumenttimuotoisia pääpiirustuksia.

Tampereen kaupunki huomauttaa myös, että 61§:n perustelutekstissä jää esittämättä, että mahdolliset poikkeamistarpeet suhteessa kaavaan voitaisiin todeta koneellisesti vain tilanteissa, joissa pääpiirustukset ja suunnitelmamalli eivät eroa toisistaan, ja jossa käytettävissä olisi tietomallimuotoinen kaava, josta koneellinen tulkinta voidaan tehdä. Tilanne, jossa käytettävissä on koneluettava kaava ja rakennusvalvontojen työkalut on kehitetty niitä tulkitsemaan, on edessä hyvin kaukana tulevaisuudessa. Kattavasti kuntien nyt olemassa olevat ja lähivuosina laadittavat kaavat ovat tietomallimuotoisia yli 100 vuoden kuluttua. Uusia kaavoja aletaan laatia tietomallimuodossa vuodesta 2029 alkaen, mutta on huomattava, että rakentamisluvat eivät kohdistu vain uusimpien kaavojen alueille.



Rakennuksen suunnitelmamallin osalta lakiehdotuksessa on määritelty hyväksytty standardimuotoinen formaatti. Vastaavasti laissa tulisi esittää myös määrittely ”muun koneluettavan” muodon osalta. Tieto hyväksyttävistä tietomuodoista on välttämätön, jotta kunnat voivat luoda tarvittavat valmiudet niiden vastaanottamiseen ja käsittelyyn. Tampereen kaupunki katsoo että ”muun koneluettavan” määrittelyssä on huomioitava, että muoto ei voi kattaa laajalla kirjolla erilaisia tietomuotoja, sillä kunnilla ei ole mahdollisuutta luoda teknisiä edellytyksiä kattavasti kaikkien erilaisten tietomuotojen käsittelyyn.

Luonnoksen mukaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä pääpiirustukset, pääpiirustustasoinen suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa sekä selvitys rakennuspaikan hallinnasta. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää muita selvityksiä ja täydennyksiä vain perustellusta syystä.

Luonnoksen tarkoitus on vähentää asiakirjoja, joita rakentamislupahakemuksen mukaan tarvitsee liittää. Tämä tavoite siirtää rakennusvalvonnan painopistettä etukäteisestä lupahakemuksen käsittelyvaiheen valvonnasta jälkikäteiseen rakentamisvaiheen aikaiseen ja loppukatselmuksen pitämisen jälkeiseen valvontaan.

Kun lupahakemuksen valmistelua helpotetaan ja nopeutetaan tällä tavalla, on todennäköistä, että rakennushankkeen suunnittelun taso laskee ja sitä myötä rakentamisen virheet lisääntyvät. Rakennusvirheiden korjaaminen jälkikäteen on aina kalliimpaa, työläämpää ja aikaa vievämpää.

## **62 § Sijoittamislupahakemus**

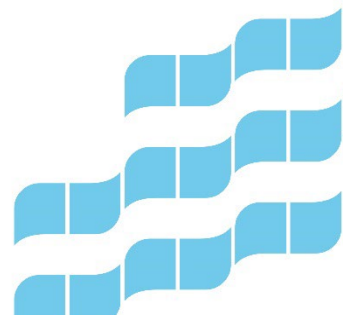
Korjaus sisältää hyvän täsmennyksen.

## **68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä**

Luonnoksessa esitetään, että rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa. Mikäli hakemuksesta puuttuu liite, jonka vaatimiselle rakennusvalvonnalla on perustelut, määräaika ei kulu, kunnes liite on toimitettu.

Erytisen määräaika koskevan sääntelyn ottaminen rakentamislakiin, joka on hallintolakiin nähden erityislaki, on tarpeetonta. Viranomaisella on perustuslain 21 §:n ja hallintolain 23 §:n mukaan velvollisuus käsitellä asia ilman aiheutonta viivytystä. Voimassa olevan hallintolain 23 a §:n mukaan viranomaisen on määriteltävä toimialansa keskeisissä asiaryhmissä odotettavissa oleva käsittelyaika sellaisille hallintopäätöksellä ratkaistaville asioille, jotka voivat tulla vireille vain asianosaisen aloitteesta.

Kategorisen sitovan määräajan määrittäminen ei ole mahdollista rakentamislupa-asioille, koska hankkeet ovat hyvin vaihtelevia. Rakentamisen luvissa ei ole kyse ns. massaluvista. Viranomaisen on

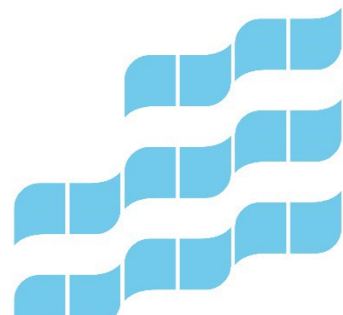


voitava käsitellä lupa-asiat hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla, jotta hankkeen kaavan mukaisuudesta ja muiden laissa säädettyjen lupaedellytysten täytymisestä voidaan asianmukaisesti ja lain edellyttämällä tavalla varmistua. Määräaika sääntely on myös ongelmallinen valvontaviranomaisen riippumattomuuden näkökulmasta ja voisi tehdä lakisäätteiset valvontatehtävät tyhjäksi poistamalla niiden hoitamisen tosiasialliset edellytykset. Lupa-asioiden käsittelyaikaa ei voida määrättömästi lyhentää ilman, että viranomaistoiminnalle asettavat keskeiset vaatimukset, kuten vaatimukset asian selvittämisestä (mm. hankkeen terveellisyyteen, turvallisuuteen, kaavanmukaisuuteen, sopeutumiseen kaupunkikuvaan/ympäristöön), osallisten kuulemisesta ja muiden viranomaisten kuulemisesta kärsivät.

Lain perusteluissa viitataan lupahakemuksen täydellisyyteen. Lainsäätäjän tulisi pystyä lain tasolla tarkentamaan, milloin lupahakemus liitteineen katsotaan täydelliseksi. Esitetystä muodostaan pykälä aiheuttaa epäselvyyttä, kuinka täydellinen lupahakemuksen liitteineen tulee olla, mikä voi aiheuttaa ylimääräistä epävarmuutta hakijoille. Luvan hakijan ja viranomaisen näkemykset siitä, milloin lupahakemus katsotaan täydelliseksi voivat erota huomattavasti toisistaan. Tästä syystä pykälää tulisi täsmentää esimerkiksi siten, että rakentamislupahakemukseen liitettävien pääpiirustusten tulee täyttää sisällöltään ympäristöministeriön asetuksen rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä asettamat vaatimukset tai viittaus mahdollisesti annettavaan asetukseen.

Sitovan kiinteän käsittelyajan vaikutuksia kuntiin, kuntien rakennusvalvontatyöhön, muiden asianosaisten asemaan kuin luvanhakijan asemaan sekä muiden viranomaisten toimintaan ei ole arvioitu ehdotuksessa. Ehdotus esitetystä muodosta halvaannuttaisi rakennusvalvonnat tilanteessa, jossa rakentamislain kokonaisuudistuksen valmistelutyö on käynnissä ja uuden lain vaatimat prosessi- ja järjestelmämuutokset työnalla. Rakentamislain kokonaisvaikutuksia kuntiin ja kuntien rakennusvalvontatyöhön ei kyetä tässä vaiheessa edes arvioimaan, kun lakia täsmentäviä asetuksia ei ole. Sanktiosta säättäminen olisi poikkeuksellista ja edellyttäisi hyvin perusteellisia ja tarkkoja selvityksiä. Viipymisasioiden käsittely veisi lisää kuntien niukkoja resursseja ja poistaisi jouston. Sitova käsittelymääräaika tarkoittaisi todennäköisesti henkilöstön määrän ja palkkakustannusten kasvamista kunnissa. Vaikka uutta henkilöstöä olisi mahdollista palkata, päteviä hakijoita avoimiin paikkoihin on vaikea saada.

Käsittelyajalle ei ole tällä hetkellä olemassa tarkkaa juridista määritelmää, joten sitä ei ole mahdollista täsmällisesti laskea eikä myöskään automatisoida. Epäselvyys käsittelyajan laskennasta johtaa huomattavaan hallinnollisen taakan kasvuun. Käsittelytilannetiedot tulisi kirjata jokaisen rakentamislupahakemuksen osalta jatkuvasti ja tarkasti viranomaisen järjestelmään mahdollista myöhempää selvitystarvetta varten. Vaikka lupamäärä tulisi vähenemään, lupatilanteen kirjaamista voidaan pitää merkittävänä lisätyönä, joka hidastuttaisi lupakäsittelyä. Lakiluonnoksesta ei myöskään käy selkeästi ilmi, mikä vaikutus luonnonsuojeluun ja ympäristövaikutusten arviointiin liittyvillä menettelyillä olisi lupa-asian käsittelyajan laskemiseen: kuluttavatko ne käsittelyaikaa vai eivät.





Ehdotus johtaa merkittävään hallinnollisen taakan kasvuun ja huomattaviin lisäkustannuksiin. Sujuvuus ja jousto poistuvat, sitä vastoin kulut ja työmäärä kasvavat.

Tampereen kaupunki esittää, että yksinkertaisen ja joustamattoman käsittelyaikatakuun sekä siihen liittyvän sanktioinnin sijaan tulisi hakijan ja lupaviranomaisen olla mahdollista sopia yhteinen tavoiteaikataulu hankkeen erityispiirteet huomioiden. Sujuva lupaprosessi edellyttää ennakkoneuvottelua viranomaisen ja hankkeeseen ryhtyvän välillä sekä yhteistä näkemystä lupaprosessista.

Neuvottelussa rakentamishankkeeseen ryhtyvä esittelisi hankkeen rakennusvalvontaviranomaiselle ennen rakentamisluvan jättämistä. Esittelyssä todettaisiin hankkeen laajuus, vaativuus ja rakentamisaikatauluun liittyvät kysymykset. Saamiensa tietojen perusteella rakennusvalvontaviranomaisen olisi mahdollista arvioida luvan edellyttämät liitteet ja tarvittavat lausunnot sekä muut selvitykset. Näiden tietojen perusteella viranomaisen olisi mahdollista määrittellä tapauskohtaisesti, milloin päätös lupa-asiassa olisi odotettavissa (tavoitteellinen päätösajankohta). Rakennusvalvonta sitoutuisi tähän tavoiteaikatauluun palvelulupauksena. Myös hankkeeseen ryhtyvän on sitouduttava toimittamaan lupakäsittelyyn tarvittava aineisto. Pienten vähäisiksi luokiteltavien hankkeiden osalta ei käsittelyaikaa tarvita. Niiden käsittelyajat ovat jo nyt muutamia päiviä, siitä kun tarvittavat tiedot on toimitettu.

### **69 § Erityissuunnitelman toimittaminen**

Rakentamislain lähtökohtana oli, että rakennusvalvontaviranomainen ei voi vaatia erityissuunnitelmia. Luonnoksen mukaan perustellusta syystä voidaan vaatia. Tämä muutos on perusteltu. Erityissuunnitelmat, kuten rakennuksen rakennesuunnitelmat, ovat erittäin tärkeä osa rakentamista.

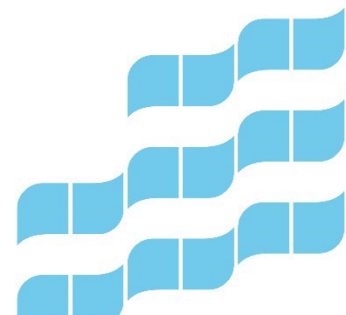
### **82 § Suunnittelutehtävän vaativuusluokat, 83 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset, 86 § Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat**

Näihin teknisiin muutoksiin ei ole huomautettavaa.

### **95 § Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu**

Luonnoksen mukaan pykälään lisätään uusi momentti, jonka mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa yleisen edun kannalta, että päävastuullinen toteuttaja varmistaa olennaisten teknisten vaatimuksen täyttymisen rakennushankkeessa.

Tämä muutos selkeyttää rakennusvalvonnan tehtäviä suhteessa päävastuulliseen toteuttajaan. Päävastuullisen toteuttajan asema suhteessa pääsuunnittelijaan ja vastaavaan työnjohtajaan on edelleen epäselvä. Lisäksi on epäselvää, tuoko päävastuullinen toteuttaja lisäarvoa rakentamishankkeelle vai onko kyseessä vain hallinnollista taakkaa kasvattava lisätyö.



Lakiluonnoksen mukaan päävastuullinen toteuttaja vastaa suorituksesta aliurakoitsijoiden osalta, kuitenkin rinnakkaistekstin mukaan päävastuullinen toteuttaja ei vastaa alihankkijan suorituksesta.

### **Valitusoikeudet eräistä lupapäätöksistä 179 §, 181 §, 182 §, 183 §**

Eduskunnan hyväksymä rakentamislaki laajensi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitusoikeutta ja antoi eräissä tapauksissa valitusoikeuden museoviranomaisille ja eräille rekisteröidyille yhteisöille. Luonnoksen mukaan viranomaisten valitusoikeutta rajataan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin suojeltuihin rakennuskohteisiin ja yhteisöjen valitusoikeus poistetaan kokonaan.

Valitusoikeuden rajaamista hallituksen esityksessä esitetyllä tavalla voidaan pitää perusteltuna, kun tavoitteeksi asetetaan rakennushankkeiden nopea toteuttaminen.

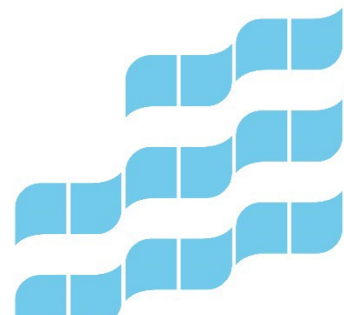
### **Voimaantulo**

Tampereen kaupunki katsoo, että lain voimaantuloaikataulu on liian tiukka. Määritellyssä voimaantuloaikataulussa ilman siirtymäaika kunnilla ja järjestelmätoimittajilla ei ole minkäänlaisia tosiasiallisia edellytyksiä toteuttaa tarvittavia muutoksia sen enempää järjestelmiin kuin prosesseihin. Tarvittavien järjestelmämuutosten lisäksi on huomioitava, että lainsäädännön muutokset edellyttävät myös kuntien sisäisten prosessien kehittämistä. Myös tätä kehittämistä voidaan tehdä vasta, kun lain vaatimat muutokset ovat tiedossa.

Sekä rakentamislaki, rakentamislain korjaussarja, että useat tulevat rakentamislain asetukset tulevat määrittämään järjestelmiin ja tiedonhallintaan tarvittavia muutoksia. Rakentamislain korjaussarjan ja tulevien asetusten määrittämät muutokset eivät vielä ole tiedossa. Mikäli ne vahvistuvat korjaussarjan esitetyn käsittelyaikataulun mukaan syksyllä 2024, olisi kunnilla ja järjestelmätoimittajilla käytännössä vain muutamia kuukausia aikaa suunnitella, toteuttaa, testata ja käyttöönottaa tarvittavat muutokset ennen lain esitettyä voimaantuloa 1.1.2025.

Kaupungin tulee myös voida tuottaa rakennusvalvonnan palveluja asiakkailleen koko siirtymäkauden ajan. Kaupungin tulee kyetä hoitamaan aloitetut hankkeet loppuun nykyisin digitaalisiin prosesseihin ja samanaikaisesti aloittamaan uusia hankkeita uusien vaatimuksien ja määrittelyin. Siirtymä on toteutettava hallitusti.

Järjestelmämuutoksia ja tiedonhallintaa koskevien mittavien muutosten toteuttamiseen olisi annettava laissa siirtymäaika. Digimuutosten osalta tarvittavat muutokset tulisi kytkeä RYTJ-lain ja RYHTI-järjestelmän käyttöönoton siirtymäaikaan. Toisin kuin esitetyn korjaussarjan aikataulu, riittävä siirtymisaika mahdollistaisi tarvittavien muutosten huomioimisen myös kuntien taloussuunnittelussa, siltä osin kuin budjettilakien edellyttämien kertaluonteisten kustannusten osalta toteutettavaa valtion rahoituksen jälkeen jää kuntien maksettavaksi.



Tampereen kaupunki haluaa korostaa, että rakentamislaki on budjettilaki. Siitä huolimatta tällä hetkellä tiedossa ei ole, että YM olisi avaamassa rahoitushakua, josta voitaisiin hakea rahaa lain rakentamislain korjaussarjan ja tulevien rakentamislain asetusten edellyttämiin muutosten toteutukseen.

Edellä mainituin perustein Tampereen kaupunki katsoo, että rakentamislain korjaussarjaan ja rakentamislain asetuksiin tulisi määritellä siirtymäaika siten, että se mahdollistaisi kaikille toimijoille tosiasialliset mahdollisuudet vaadittavien muutosten toteuttamiseen.

**Vastaukset lausuntopyyntöön muihin kysymyksiin:**

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

B: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Rakennuspaikan päästöjen esittäminen osana ilmastaselvitystä on tärkeä asia, vaikka raja-arvo-ohjausta ei ulotettaisikaan rakennuspaikkaan. Rakennuspaikkaan sisältyy esimerkiksi rakennuksen perustamisesta syntyvät päästöt, joiden osuus voi olla merkittävä. On tärkeää osana jo hankkeen alkuvaiheen suunnittelua vertailla erilaisia perustamisvaihtoehtoja ja näiden hiilijalanjäljen suuruutta. On tärkeää tuoda esille rakentamisen aiheuttamat päästöt kokonaisuudessaan. Rakennuspaikan hiilijalanjäljen laskenta ei ole merkittävä lisätyö rakennuksen laskennan yhteydessä.

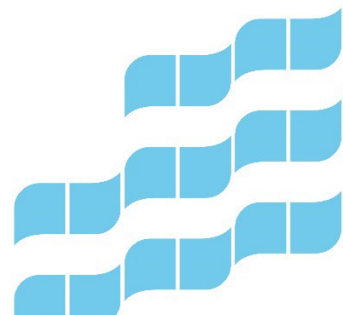
Raja-arvo-ohjauksen piiriin rakennuspaikkaa ei tulisi ottaa, sillä se kohtelisi rakentajia eriarvoisesti. Jakoa rakennuksen ja rakennuspaikan välillä tulisi kuitenkin selkeyttää, ettei se jäisi tulkinnanvaraiseksi.

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

Korjaussarjan muutoksilla on kokonaisuutena merkittävät vaikutukset järjestelmäkehitykseen ja rakennusvalvonnan resurssitarpeeseen. Ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laadintavelvoitteen jääminen pois laajamittaisista korjausrakentamishankkeista on kustannusvaikutuksiltaan merkityksetön korjausrakentamishankkeen kokonaiskustannuksiin nähden. Todennäköisesti laskelmia joka tapauksessa teetetään omaehtoisesti, koska myös korjaushankkeista tarvitaan tietoa vähähiilisten suunnitteluratkaisujen löytämiseksi sekä lopulliset materiaalitiedot.

*Kommentit alueidenkäyttölain 57, 188 a ja 197 §:stä:*

Asemakaavamääräys voisi rajoittaa (esim. harjun juurella naapurikiinteistön pihatason alempana) puupolttoaineiden käyttämistä kiinteistön ensisijaisena lämmitysmuotona.



Tulisijojen käyttämisestä aiheutuvien päästöjen laimentumisen kannalta maastollisesti hankalissa paikoissa tai pienillä tonteilla voisi edellyttää vähäpäästöisten tulisijojen tai tavallista korkeampien piippujen käyttämistä.

*Kommentit ympäristönsuojelulain 156 b §:stä:*

Kiinteistökohtainen uusi talousjäteveden käsittelyjärjestelmä ja vanhan jätevesijärjestelmän merkittävä korjaaminen tai uusiminen tulee olla rakentamisluvanvarainen. Tällä varmistetaan kiinteistökohtaisten jätevesijärjestelmien riittävä ympäristönsuojelun taso maanlaajuisesti eikä asia jää kuntakohtaisesti päätettäväksi eli määrätäänkö vanhan jätevesijärjestelmän korjaaminen tai uusiminen rakennusjärjestyksessä luvanvaraiseksi vai ei. Ennakkovalvonnalla eli lupamenettelyllä vähennetään jälkivalvontatarvetta ja kohdellaan koko maan laajuisesti kiinteistöjen omistajia tasapuolisesti, myös niitä, jotka ovat jo järjestelmänsä kuntoon saattaneet

*Kommentteja laista viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta*

Ei huomautettavaa.

