

Espoon kaupunki lausuu rakentamislain muutosehdotuksesta seuraavaa	
<p>Eduskunnan hyväksymä rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Lausuntoa pyydetään <u>muutosesityksestä</u> kaikkiaan 17 pykälän osalta siten, että myös muutokset tulisivat voimaan 1.1.2025. Hallituksen esitys eduskunnalle annetaan vasta syyskuussa 2024.</p> <p>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.</p> <p>Myös rakennusvalvontojen yhteisten käytäntöjen työstämiselle (Topten) jää kovin vähän aikaa ja vaarana luonnollisesti tulee olemaan kovin erilaiset tulkinnat eri rakennusvalvontojen osalta.</p>	
Pykäläkohtaiset kommentit	
Muutettavaksi ehdotettu pykälä	Kommentit
17§ Rakennusjärjestys	<p>Rakennusjärjestyksen määräyksellä tulee voida säädellä esimerkiksi rakentamisen määrää huolimatta siitä, onko hanke vapautettu luvanvaraisuudesta.</p> <p>Esimerkiksi alle 30m2 rakennusten tai katosten määrä omakotitontilla.</p>
38§ Rakennuksen vähähiilisyys	<p>Epäselvyyttä koskeeko esimerkiksi siirtokelpoisia rakennuksia tai laajennuksia. Asetukset ilmastaselvityksestä ja materiaaliselosteesta tulisi saada mahdollisimman pian, jotta voidaan edetä järkevästi.</p>
39§ Rakennuksen elinkaariominaisuudet	<p>Materiaaliselosteen laatiminen pääpiirustustasoisista suunnitelmista rajaa osan rakennustuotteista ilmastaselvityksen ja sitä kautta hiilijalanjäljen laskennan ulkopuolelle. Tulisi olla tarkempi.</p>
42§ Rakentamislupa 4) yleisörakennelma	<p>Tilapäisten yleisörakennelmien rajaaminen pois luvanvaraisuudesta on hyvä asia, tulisi kuitenkin määritellä tilapäisyyden maksimiaika.</p> <p>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.</p>
43 a§ Puhtaan siirtymän sijoittamislupa	<p>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?</p>

<p>43 b§ Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista</p>	<p>Kirjoitusvirhe: rakennuslupa po. rakentamislupa.</p> <p>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 myöntämisvaiheessa, eikä kolmen kaupungin mahdolliset myönteiset kokemukset kokeilulaista ole riittävä pohja lainsäädännön merkittävälle muuttamiselle tässä asiassa.</p> <p>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.</p> <p>Tonttijaon laatimisen jälkeen rakennuspaikan rahoituksen myöntäjällä on selvyys, 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.</p> <p>Tonttijaon laatimisen jälkeen korttelialueella voidaan suunnitella uusia tarvittavia osoitteita. Ilman tonttijaon laatimista, rakennettavien kohteiden osoitesuunnittelua on mahdotonta tehdä.</p> <p>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.</p>
---	---

	<p>Tonttijaon laatiminen tekee näkyväksi kaiken sen, millainen tuleva rakennuspaikka on. Sen rooli asemakaavan, kiinteistönmuodostamisen ja rakennusluvan myöntämisen välillä on oleellinen.</p>
56§ Purkamisluvan edellytykset	<p>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.</p> <p>Ehdotettu muutos antaa kunnalle erillisvapauksia purkaa suojeltuja rakennuksia ja voi luoda vääränlaisia kannustimia.</p>
61§ Rakentamislupahakemus	<p>Voimassa olevan lain pykälää ei tule muuttaa, mutta kohtaan 10 voisi lisätä ”perustellusta syystä”.</p> <p>On mahdotonta ajatella, että suunnittelua voi tehdä esimerkiksi ilman selvitystä rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista.</p> <p>Teknisten asioiden tarkastelun vähentäminen lupavaiheessa ei nopeuta rakennustyöhön ryhtymistä. Suurempi riski on aloittamisen viivästymiselle. Pahimmillaan johtaa muutosluvan tarpeeseen ennen rakennustyöhön ryhtymistä.</p> <p>Rakentamisluvan ja sijoittamisluvan väliin ei tarvitse luoda tällaista kolmatta välimallin lupamenettelyä. Rakentamislupahakemisen mahdollisuus, jolla voidaan varmistaa lupa massoittelulle ja julkisivuratkaisuille vähäisemmällä tiedoilla.</p>
62§ Sijoittamislupahakemus	<p>Tekninen tarkistus, ei huomautettavaa.</p>
68a§ Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä	<p>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.</p>

	<p>Esitetty käsittelyaikataulun tehostaminen on lähtökohtana kannatettava, mutta pykälään kirjattuna sen pitää olla tarkkarajainen ja toteuttamiskelpoinen.</p> <p>Mistä "kello" alkaa käydä? Hakemukset eivät juuri koskaan ole ilman puutteita lupahakemusta jätettäessä. Asetus puuttuu siitä, miten määräaika lasketaan.</p> <p>Ennakoitavuus tärkeämpää kuin aika.</p> <p>Hakijan ja lupaviranomaisen tulisi voida ennakkoneuvottelussa sopia yhteinen tavoiteaikataulu hankkeen erityispiirteet huomioiden</p> <p>Vahingonkorvauslain mukainen korvausperuste on mahdoton ajatus ja vie pohjan koko viranomaisvalvonnan toimivuudelta.</p> <p>Menevätkö uuden lain aikana jätetyt hakemukset automaattisesti "jonon ohi" tämän veloitteen takia? Siirtymäajan tarve?</p>
69§ Erityissuunnitelman toimittaminen	<p>Pykälä muutettaisiin vastaamaan pitkälti MRL 134 a §:ää. Rakentamislain lähtökohtana oli, ettei rakennusvalvonta voi vaatia erityissuunnitelmia. Luonnoksen mukaan voidaan jatkossakin perustellusta syystä vaatia.</p> <p>Muutos on kannatettava mm. rakennesuunnitelmat ovat olennaisen tärkeä osa rakentamista.</p> <p>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.</p>
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