

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Lausunto 14.8.2026

Asia:

Lausuntopyyntö Tampereen kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta

Lausunto

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Lausunto

Rakli kiittää mahdollisuudesta lausua rakennusjärjestysluonnoksesta. Kiitämme myös, että kommenttejamme luonnoksen aiempaan versioon liittyen on huomioitu esityksessä.

Alla huomioitamme luonnoksen yksittäisiin pykäläkohtiin:

43 § Rakennuskohteen kunnossapito ja korjaaminen

Pykälän ensimmäinen kohta kuuluu ”Rakennuskohteen omistajalla on vastuu rakennuksen kunnosta ja rakenteiden turvallisuudesta.” Tämä määräys on pitkälti samankaltainen, kuin rakentamislain 140 §:n kohta 1). Onko tarpeen rakennusjärjestyksessä toistaa sitä mikä jo ylemmän asteisella sääntelyllä eli lailla vaaditaan? Näemme ongelmaksi toistamisen tilanteissa, joissa syntyy ristiriita ylemmän asteisen sääntelyn ja rakennusjärjestyksen välille.

Seuraava kohta kuuluu: ”Ennen korjaus- ja muutostöihin ryhtymistä hankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä rakennuskohteen ja rakennuspaikan kulttuurihistorialliset arvot. Rakennuskohteen korjaamisessa

on otettava huomioon rakennuskohteen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa perusteetta johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä poikkeavaan lopputulokseen.”

Mainitut lauseet sisältävät useamman kysymyksiä herättävän kohdan.

Mistä kaikista rakennuksen korjaus- ja muutostöistä kohdassa puhutaan? Luvanvaraisesta korjaamisesta vai kaikesta korjaamisesta tai muuttamisesta?

Liittykö lause, jossa vaaditaan ominaispiirteiden huomiointia korjauksessa edelliseen lauseeseen kohteista, joiden kulttuurihistorialliset arvot on selvitettävä, vai onko itsenäinen määräys? Jos vaatimus on itsenäinen niin emme pidä sitä hyväksyttävänä.

Miten ratkaistaan, onko selvitys ylipäänsä tehtävä vai ei? Perusteluissa viitataan, että ilmiselvissä tapauksissa ei tule tehdä, mutta tuonkaltainen jaottelu ei ole tarkkarajaista.

Nähdäksemme sääntelyn tulisi olla lähtökohtaisesti tarkkarajaista ja ennakoitavaa. Yllä mainitussa pykälän kohdassa nämä tunnusmerkit eivät täyty.

Pykälässä todetaan vielä:

”Suojeltua rakennuskohdetta taikka kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskohdetta ei saa käyttää tai muuttaa niin, että sen suojelu- tai kulttuurihistoriallinen arvo heikkenee.”

Tässä kohdassa ajatus on ylipäänsä hiukan nurinkurinen. Käytön ja ylläpidon näkökulmasta juuri rakennuksen käyttö mahdollistaa rakennuksen kunnossapidon niin etteivät mainitut arvot heikkene. Rakennuksen käyttö on paras tae rakennuksen pitkälle elinkaarelle.

Parempi ilmaisu yllä olevan lainauksen lopussa olisi lisäksi "...niin, että sen suojelullinen tai kulttuurihistoriallinen arvo heikkenee". Nyt lauseen lopun lukee viittaavan termiin "suojelehistoriallinen", vaikka todennäköisesti tarkoitetaan "suojeleuarvoa".

44 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Esityksen pykälässä todetaan: *”Purkaminen ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.”*

Nähdäksemme tämä on turhaa rakentamislain pykälän 56 (purkamisen edellytykset) toistamista.

Toistettaessa osa lain vaatimuksista, mutta ei kuitenkaan kaikkea, on riskinä potentiaalinen ristiriitatilanne lain ja rakennusjärjestyksen välillä ja siten valitusperuste. Esimerkiksi tapauksissa, joissa purkamisen edellytykset ovat rakentamislain 56 pykälän mukaan täyttyneet, ja kunta on itse myöntänyt luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen. Tällöin käsiteltävän rakennusjärjestyksen pykälän ei tulisi luoda edellytyksiä valitusprosesseille.

Esitämme että kohdassa ei toisteta ainakaan pelkästään osia siitä mikä tulee jo rakentamislaita.

Myöhemmin esityksen pykälässä todetaan liittyen rakennusosien kierrätykseen. *”Mikäli purkumateriaali- ja rakennusjätse selvityksen perusteella rakennuksessa on käyttökelpoisia rakennusosia, on ne irrotettava uudelleen käyttöä varten rakennuksen purkamisen yhteydessä, jos purettaville rakennusosille on löydettävissä käyttökohde.”*

Rakennusjärjestysluonnoksen perustelumuistiossa samaan kohtaan liittyen todetaan:

”Muutoksen myötä velvollisuus koskisi vain tilanteita, joissa purettaville rakennusosille on löydettävissä käyttökohde. Määräyksellä tavoitellaan rakentamisen kiertotaloustavoitteiden edistämistä. Rakentamislain 56 §:n mukaan purkamisluvan hakijan on muun ohella selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.”

Kiitämme että kohtaa on muokattu aiemmin esitettyjen kommenttien perusteella. Nykyinen kohdan muotoilu jättää kuitenkin epäselväksi, miten ja kuka ratkaisee, onko rakennusosille löydettävissä käyttökohde.

Esityksen perustelumuiotiossa mainitun rakentamislain 56 §:n mukaisesti esitämme, että pykälää muokataan muotoon: *”Mikäli purkumateriaali- ja rakennusjäteselvityksen perusteella rakennuksessa on käyttökelpoisia rakennusosia, on ne irrotettava uudelleen käyttöä varten rakennuksen purkamisen yhteydessä, jos purettaville rakennusosille on **luvan hakijan selvityksen perusteella** löydettävissä käyttökohde.”*

Mikko Somersalmi

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry