

8.4.2026

Tampereen kaupunki
PL 487
33101 Tampere

**LAUSUNTO TAMPEREEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYSLUONNOKSESTA,
TRE:4953/10.03.00/2023**

Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi ja lausuu seuraavaa:

Yleisvaikutus: pienet muutostyöt helpottuvat ja nopeutuvat, viranomaisasiointi vähenee, mutta vastuu määräysten noudattamisesta jää yhä enemmän kiinteistön omistajalle. Asunto-osakeyhtiöille tämä tarkoittaa sitä, että sekä yhtiön että yksittäisten osakkaiden hankkeisiin, valvontaan ja dokumentointiin tulee kiinnittää jatkossa aikaisempaa enemmän huomiota.

Mitkä määräykset rakennusjärjestyksessä koskevat uudisrakentamista ja mitkä korjaamista, tulisi todeta selvemmin.

Hyvää on, että rakennusvalvonnan nettisivuilla on jo selviä ja rakennusjärjestysluonnoksen mukaiseksi päivitettyjä ohjeita.

Lukukohtaisesti Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry lausuu rakennusjärjestysluonnoksen säännösehdotuksista seuraavaa:

Luku 3: Rakennuskohteen rakentaminen

Uutena määräyksenä rakennusjärjestykseen on otettu ennen korjaus- ja muutostöitä tarvittaessa tehtävä tontin luonnonarvojen ja kulttuurihistoriallisen arvon selvitys. Määräys jättää epäselväksi, missä tapauksissa ja mikä instanssi selvityksen tekee ja mitä seuraa, ellei selvitystä olekaan tehty. Tätä tulkinnallisuutta tulisi avata joko määräyksissä tai sen perusteluissa. Selvityksen teettäminen aiheuttaa myös rakentamiselle lisäkustannuksia.

Rakennusjärjestyksellä on vapautettu luvanvaraisuudesta useita toimenpiteitä. Esimerkiksi parvekelasitusten asentamisesta, aurinkopaneelien ja -keräimien sekä ilmalämpöpumppujen ulkoyksiköiden sijoittamisesta ilman rakentamislupaa on nyt sitovat määräykset rakennusjärjestyksessä. Tämä selkeyttää edellä mainittujen julkisivumuutosten tekemistä – aikaisemmin vastaava ohjeistus löytyi rakennustapaohjeista.

Myös muista korjaus- ja muutostöistä, joita voidaan tehdä ilman rakentamislupaa, on kattava luettelo rakennusjärjestysluonnoksessa. Esimerkiksi aukon tekeminen kantavaan seinään rakennuksen sisällä, mikäli toimenpide ei heikennä muita rakennneosia tai vaikuta rakennuksen jäykistykseen, on vapautettu rakentamisluvasta. Myös yksittäisten asuinhuoneistojen yhdistämisen luvanvaraisuus poistuu. Kiinteistöyhdistyksen näkemyksen mukaan kantaviin rakenteisiin tehtävien aukkojen luvanvaraisuus tulisi säilyttää. Vaikka luvanvaraisuudesta vapauttaminen helpottaa yksittäisen osakkeenomistajan muutostöitä, se voi muodostaa taloyhtiöille huomattavan riskin rakenteiden kantavuuden ja jäykistykseen suhteen.

Myös enintään 50 neliömetrin suuruinen liiketilan ulkotarjoilualue on vapautettu rakennusjärjestysluonnoksessa rakentamisluvasta. Muutos helpottaa liikkeenharjoittajien asemaa, mutta voi lisätä ristiriitoja kiinteistön asukkaiden ja liikkeenharjoittajien välillä.

Vähäisten rakennuskohteiden (kuten alle 6m² kokoisten leikkimökkien, vajojen, kasvihuoneiden tms.) osalta tulkinnanvaraiseksi jää myös, voidaanko näitä vähäisiä rakennuskohteita rakentaa rajoittamaton määrä esimerkiksi 1/huoneisto rivitaloyhtiön takapihoille.

Luku 4: Piha-alueen rakentaminen

Piha-alueita koskevia määräyksiä päivitetään merkittävästi. Painotus esim. viherpinta-alamääräyksissä ja tontin käsittelyä koskevissa määräyksissä on nyt selvästi suurempi kuin vuoden 2014 määräyksissä. Rajallinen tila, erityisesti kaupunkikeskustassa, ei monissakaan tapauksissa mahdollista kiinteistönomistajan tahtotilasta ja määräyksistä huolimatta riittävää polkupyörä- ja autopysäköintiä, jätteiden lajitteluastioiden lisääntyvää määrää ja samanaikaisesti viherpinta-alan lisäämistä. Aitojen ja porttien osalta määräykset kevenevät, mikä saattaa helpottaa kiinteistön alueiden käytön optimointia – esim. juuri viheraluemääräysten täyttämiseksi.

Luku 5: Rakentaminen erityisalueille

Mustaliuskealueita koskevia määräyksiä esitetään lisättäväksi rakennusjärjestykseen, koska Tampereen kaupungin alueella on Geologisen tutkimuskeskuksen laatiman selvityksen (2025) mukaan useita kallioperän mustaliuskevyyshyöhykkeitä.

Se, että rakennusjärjestyksen liitteeksi on jo valmiiksi laadittu kartta Tampereen alueen mustaliuskevyyshyöhykkeistä, on hyvä asia, ja karttaliitteestä on selkeästi havaittavissa ne alueet, joihin uusi selvitysmääräys ulottuu.

Kaupunkivihreän osalta rakennusjärjestysluonnoksen sanamuodosta ”*Erityisen huomion kiinnittäminen puuston latvuspeitteisyyden ja kerroksellisen kasvillisuuden lisäämiseen*” ei itsestään selviä, edellyttääkö tämä pykälä kiinteistönomistajilta aktiivisia toimenpiteitä, ja jos edellyttää, niin minkälaisia.

Luku 6: Rakennuksen yhdyskuntatekninen laatu ja huolto

Energiakaivojen osalta pidetään hyvänä, että rakennusjärjestys jättää kiinteistönomistajille mahdollisuuden selvittää ja valita itselleen tarkoituksenmukainen lämmitysjärjestelmä, ilman kategorisia maalämmön kieltoalueita.

Uuden määräyksen mukaan kiinteistöllä on viivytettävä hulevesiä vähintään 1,1 kuutiometriä sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Näitä viivytysmääräyksiä on ollut aikaisemmin asemakaavoissa joillakin alueilla, erityisesti pienten omakotitonttien alueilla. Määräys koskee kaikkia uusia rakennusprojekteja, mutta koskeeko määräys, ja missä tapauksessa, olemassa olevien kiinteistöjen kunnossapito- ja perusparannushankkeita?

Luku 8: Työmaat

Työmaasuunnitelman ja työmaan aikaisen toiminnan osalta Kiinteistöliitto Pirkanmaa on 28.8.2025 lausunut seuraavaa: (Katutilatyöryhmä) ”Työryhmä on itsekin päätenyt siihen, että talonrakentaminen (sekä uudis- että korjausrakentaminen) ei onnistu tiiviissä kaupunkirakenteessa pelkästään tontin rajojen sisäpuolella. Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry pitää hyvänä, että rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee kuitenkin arvioida jo etukäteen rakennushankkeeseen liittyviä tilankäytöllisiä asioita, esteettömyyden vaateen toteutumista sekä rakentamiseen ja rakennustyömaan lähellä liikkumiseen liittyviä riskejä aikaisempaa hieman enemmän sekä tutkia myös vaihtoehtoisia toimintatapoja.

On kuitenkin huomattava, että uudisrakentaminen ja korjausrakentaminen eroavat huomattavasti toisistaan. Olemassa olevaa rakennusta korjattaessa ei pystytä enää suunnittelemaan työmaan tarvitsemia tiloja puhtaalta pöydältä, vaan reunaehdot ovat jo olemassa. Katulupataksassakaan ei tulisi ”rangaista” peruskorjausta toteuttavia kiinteistöjä, joilla ei ole mahdollisuuksia rajoittaa katutilan tarvetta tai hankkeen kestoa.”

Luku 9: Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

Ammattikäytössä olevat koneet ja laitteet eivät ole ongelma asunto-osakeyhtiöissä, mutta esim. matkailuautojen säilyttämisestä syntyy ajoittain ristiriitoja. Uusi määräys ”*suurikokoisten veneiden tai matkailuautojen*” jatkuvan säilytyksen



rajoittamisesta selkeyttää myös asunto-osakeyhtiöiden parkkialueiden käyttä-
mistä. Suurikokoisuuden määrittely jää kuitenkin hyvin avoimeksi.

Kunnioittavasti

KIINTEISTÖLIITTO PIRKANMAA RY

Jesse Niemi
juristi

Kaisa Kettunen
neuvontainsinööri