

## **Yhteenveto keskustelupaperin luonnoksesta annetusta palautteesta: rakentaminen**

*Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen taustaksi laadittu keskustelupaperin luonnos oli kommenttikierroksella ympäristöministeriön verkkosivuilla keväällä 2018. Kommentteja pyydettiin keskustelupaperin vahvuuksista, heikkouksista, mahdollisuuksista ja uhista. Lisäksi vastaajat saivat jättää muita terveisiä. Rakentamisen osalta kuhunkin osa-alueeseen vastasi keskimäärin noin 30 henkilöä. Rakentamista koskevien kommenttien yhteenlaskettu pituus muodosti yhteensä noin 13 sivua tekstiä.*

### **Vahvuudet**

Rakentamista koskevan lainsäädännön yksinkertaistamista ja kokonaisuuden selkeyttämistä pidettiin yleisesti hyvänä ja tarpeellisena. Rakentamisen elinkaariajattelun ja kestäväen laadun ottamista huomioon lain tasolla pidettiin kannatettavana. Vastaajat katsoivat, että elinkaariajattelu saattaisi parantaa rakentamisen laatua. Pidettiin erittäin hyvänä, että elinkaariajatteluun on sisällytetty myös rakennuksen omistajien ja käyttäjien tarpeiden kehittyminen ajan myötä.

Elinkaariajatteluun kytketyn kunnossapitovelvoitteen vahventamista kannatettiin sekä kunnossapitovelvoitteen tueksi ehdotettua digitaalista huoltokirjaa. Keskustelupaperissa esiin tuotu katsastukseen verrattava rakennusten tarkastus keräsi kannatusta julkisten rakennusten osalta. Osa vastaajista toivoi lakiin velvoitetta purkaa hylätyt rakennukset määräajassa.

Tavoitteita selkiyttää rakentamisen aikaista valvontaa ja parantaa rakennusvalvonnan osaamista pidettiin hyvinä. Useat vastaajat kannattivat rakennusvalvonnan toimintayksiköiden koon kasvattamista.

Vastuukysymysten kokonaisuuden tarkastelua uudelleen pidettiin tarpeellisena. Vastuukysymysten selkeyttämisen katsottiin parantavan rakentamisen laatua. Toimijoiden vastuun kasvattamista rakennusvirheiden osalta pidettiin kannatettavana.

### **Heikkoudet**

Vastaajat katsoivat keskustelupaperin sisältävän joitain puutteita. Vastaajien mukaan muun muassa lähiympäristöä, kiertotaloutta, luonnon monimuotoisuutta, hankkeen kaavanmukaisuutta tai hankkeen sopeutumista ympäristöön ei ole otettu asianmukaisesti huomioon keskustelupaperissa. Talotekniikan keskeistä roolia ei vastaajien mukaan tunnistettu riittävästi.

Elinkaariajattelu keräsi kritiikkiä siitä, että se voi aiheuttaa rakentamisen kallistumista kestävämpien materiaalien valinnasta johtuen. Todettiin, että elinkaariajattelun sisällyttäminen lupaprosessiin on haastavaa, jos samanaikaisesti on tavoitteena lupaprosessin keventäminen.

Rakennusvalvonnan osalta todettiin, että rakennusvalvontayksiköiden koon kasvattaminen ei välttämättä paranna nykytilaa. Nykyisten rakennusvalvontayksiköiden vahvuutena on ollut koko rakentamisen prosessin alueellinen hallinta luvan myöntämisestä aina loppukatselmukseen asti. Todettiin myös, että keskustelupaperissa esille nostettu "trendi voimistaa yksityistä tarkastustoimintaa" ei tuo koko rakentamisen prosessiin lisää vastuullisuutta eikä kustannustehokkuutta. Erään vastaajan mukaan osaamisen ja voimavarojen hajauttaminen nykyisistä yhtenäisistä rakennusvalvontayksiköistä ei olisi yhteiskunnan kannalta kokonaistaloudellinen ratkaisu.

Rakennusluvan kiristämistä vain rakennustekniseksi luvaksi ei pidetty hyvänä ratkaisuna, vaan toivottiin kokonaisvaltaista lupatarkastelua. Ilmoitusmenettelyn ja rekisteröintijärjestelmän käyttöönoton ei katsottu todellisuudessa yksinkertaistavan lupamenettelyä. Katsottiin, että mikäli suuri osa hankkeista toteutetaan ilmoitusmenettelyllä tai rekisteröinnillä, rakennusvalvonnat eivät todennäköisesti pysty kattamaan menojaan tuloilla. Todettiin, että rakennusluvista ja toimenpideluvista on lainsäädännöllisiä aukkoja, joka pitää paikata.

## **Mahdollisuudet**

Uuden lain katsottiin sisältävän monipuolisia mahdollisuuksia nykytilan kehittämiseksi. Digitalisaatio ja tietojärjestelmien hyödyntäminen nähtiin mahdollisuutena koko rakentamisprosessin kannalta.

Mahdollisuutena nähtiin elinkaariajattelun kehittäminen: elinkaariajattelussa toivottiin otettavan huomioon rakennusten muunneltavuus, rakentamisen kestävä laatu sekä sosiaalinen kestävyys kuten esteettömyys. Katsottiin, että rakennusten elinkaaren kannalta kunnossapitovelvoitteen valvontaa, valvonnan resursseja sekä toimivaltaa tulisi miettiä kokonaisuutena.

Kestävän laadun käsitteeseen toivottiin sisällytettävän pihojen- ja muiden lähiympäristöjen laatu. Rakentamisen laadun näkökulmasta vastuiden selkiyttämistä sekä yksityisiä tarkastuksia pidettiin mahdollisuutena. Mahdollisuutena nähtiin erilaisten vastuiden luominen omakotirakentajille ja ammattirakentajille.

Rakennusten kunnossapitovelvollisuutta pidettiin tärkeänä ekologisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta. Rakennusten katsastusten katsottiin mahdollisesti parantavan rakennusten terveellisyyttä, suojelevan kansallisomaisuutta sekä luovan mahdollisuuksia rakennusten ylläpidon kannalta. Jotkut vastaajat pitivät markkinaehtoisia katsastuksia mahdollisuutena.

Keskustelupaperissa ehdotetun hylättyjen talojen purkuvelvollisuuden katsottiin lisäävän viihtyvyyttä ja turvallisuutta. Toisaalta taantuvien alueiden hylättyjen rakennusten, samoin kuin kaupungin vajaakäyttöisten tilojen katsottiin olevan mahdollisuus jakamistalouden ja kiertotalouden näkökulmasta. Kiertotalouden kannalta olennaisena pidettiin myös vahvempaa yhteyttä purkutoiminnan ja rakentamisen välillä - eli materiaalien ja rakennusosien uusiokäytön helpottamista.

Nykyistä suurempien rakennusvalvontayksiköiden luomista pidettiin mahdollisuutena, johon tulisi tarttua. Seudullisten yksiköiden katsottiin voivan luoda yhtenäisiä tulkintalinjoja koko valtakunnan alueella sekä pystyvän jakamaan tietoa ja kokemuksia tehokkaammin. Rakennusvalvonnan järjestämistä uudella tavalla pidettiin mahdollisuutena edistää vähäpäästöisiä ja hyvinvointia tukevia ratkaisuja. Todettiin, että vaihtoehtoja rakennusvalvonnan käytössä olevien sanktioiden lisäämiseen on hyvä selvittää.

Rakentamisen lupajärjestelmän osalta uusina mahdollisuuksina pidettiin lupajärjestelmän yksinkertaistamista ja yhdentämistä kuntien välillä, kaavoituksen ja luvituksen kytkemistä toisiinsa sekä poikkeamista koskevasta tiukasta oikeuskäytännöstä luopumista.

Uusina mahdollisuuksina pidettiin myös puurakentamista sekä luonnon monimuotoisuuden ja ekosysteemipalvelujen ottamista huomioon nykyistä paremmin. Lakiin toivottiin lisäksi kannustavia ja edistäviä elementtejä rakentamisen ilmastovaikutusten osalta.

## Uhat

Uhkana pidettiin muutosten jäämistä näennäisiksi. Pelättiin myös, että keskustelupaperin pohjalta tehdään etukäteen, ilman riittäviä vaikutusarviointeja sellaisia linjauksia, joita on vaikea myöhemmin enää muuttaa. Elinkaariajattelun osalta uhkana pidettiin laskentamallien puutteellisuutta. Pelättiin, ettei säädöksillä edelleenkään tulla saamaan parannusta nykyiseen rakentamisen laatuun.

Rakennuksen käytön ja ylläpidon kannalta uhkina nähtiin määräaikaikatsastuksiin liittyvä byrokratia ja kustannukset. Purkukustannukset voivat olla ylivoimaisia muun muassa eläkeläisille. Eräässä vastauksessa pohdittiin, mihin vedetään ylläpitovelvollisuutta koskeva raja.

Rakentamisen laadun vastuukysymysten osalta uhkina pidettiin, että vastuut muodostuvat epäselviksi ja kohtuuttomiksi, ja että vastuukysymyksissä turvaudutaan pätevyysiin ja tarkastuksiin.

Rakennusvalvonnan järjestäminen herätti huolia: omavalvonnan katsotaan uhkaavan laadun parantumista. Uhkana nähdään myös kaupunkikuvallisen ja rakennustaiteellisen laadun heikkeneminen sekä lähiympäristön merkityksen unohtuminen, jos rakennusvalvonta tarkistaa vain tekniset seikat. Pelätään yhteistyön heikkenemistä teknisen toimen ja kaavoituksen välillä. Uhkana pidettiin myös rakennusvalvontayksiköiden jäämistä ennalleen ja yksittäisten rakennustarkastajien osaamisen heikkenemistä entisestään nopeasti muuttuvassa toimintaympäristössä.

Rakentamisen lupajärjestelmän uudistuksen uhkina nähdään lisääntyvä sääntely ja kustannusten nousu, mutta toisaalta lupajärjestelmän liiallinen yksinkertaistaminen ja lupakynnyksen madaltaminen.

## Muut terveiset

Vastauksissa annettiin ehdotuksia rakentamisen lainsäädännön kokonaisuudistukseen. Ehdotettiin rakentamissäännösten ja kuntakaavojen pilotoimista rakentamisen ohjauksessa, pätevyysvaatimusten uudistamista, valtion tukea hylättyjen talojen purkuun, sanktiojärjestelmän kehittämistä luvattomaan rakentamiseen ja nykyistä yksinkertaisempien rakennustapojen käytön sallimista.

Vastaajien mukaan rakentamista koskevassa lainsäädännössä tulisi jatkossa ottaa huomioon rakentamisen erilaisuus, paikalliset erityispiirteet, esteettömyyden toteutuminen hankkeissa sekä kaivostoimintojen alueet. Elinkeinoelämän toimivuuden kannalta pidettiin tärkeänä, etteivät lupamenettelyt veny pitkiksi.