



# **Rakennustarkastusyhdistyksen strategia**

**2014 – 2019**

15.11.2013

Less energy gives more



**Granlund**

## Tiivistelmä

Yhdistyksen vuosien 2014–2019 strategiatyöhön liittyen järjestettiin yhdistyksen johtokunnalle seminaari Turussa 24. ja 25.10.2013. Tilaisuuden puheenjohtajana toimi yhdistyksen puheenjohtaja Pekka Virkamäki ja moderaattorina Heikki Lonka Granlund Oy:stä.

Tilaisuudessa valittiin ryhmätöiden tulosten pohjalta seuraavat pääteemat 2014–2015:

- Ryhdytään aktiivisesti ajamaan isompia, alueellisia rakennusvalvontaja mahdollisimman nopealla aikataululla. Alueellisia rakennusvalvontoja voisi olla 30–50 kappaletta, kaikki aina yhden pelastuslaitoksen alueella.
- Ajetaan läpi järjestelmää, jossa pääperiaate on, ettei viranomaisella ole velvollisuutta pitää loppukatselmusta luvan raukeamisen jälkeen.
- RTY pyrkii vaikuttamaan kuntiin siten, että rakennuslupamaksut ovat MRL:n edellyttämällä tasolla ja rakennustarkastustoimi on resursoitu riittävästi.
- Ulkopuolinen tarkastus ja erityismenettely pitää saattaa nykyistä selvemmin pakollisiksi, kun hanke ylittää tietyt kriteerit.

Rakennustarkastusyhdistys RTY:n vuosikokouksessa 19.3.2014 päätettiin viidenneksi pääteemaksi lisätä:

- Rakennustarkastajakoulutuksen vakiinnuttaminen.

Lisäksi tehtiin toimintasuunnitelma vuosille 2013–2014.

**SISÄLLYS**

Tiivistelmä .....	2
Lähtökohta strategian tarkistukselle.....	4
Rakennustarkastusyhdistys RTY .....	4
Missio.....	5
Visio.....	5
Strategia 2012–2013 .....	5
Rakennustarkastusyhdistyksen johtokunnan strategiaseminaari Turussa 24.–25.10.2013 .....	6
Vaihtoehtoiset mallit.....	6
Muut kehittämisehdotukset.....	9
Keskustelu.....	10
Toimintasuunnitelma vuosille 2013–2014.....	11
Lainsäädäntöön ja määräyksiin vaikuttaminen .....	11
Edunvalvonta .....	11
Jäsenistö ja jäsenpalveluiden kehittäminen.....	12
RTY-päivät .....	13
Alueellisen toiminnan kehittäminen .....	13
Tiedotus.....	13
Kansainvälinen toiminta .....	13
Liite: Ryhmätöiden yhteenvedot .....	14
Ryhmätyö 1 (asiantuntijaryhmät).....	14
Ryhmätyö 2 (sekaryhmät).....	16

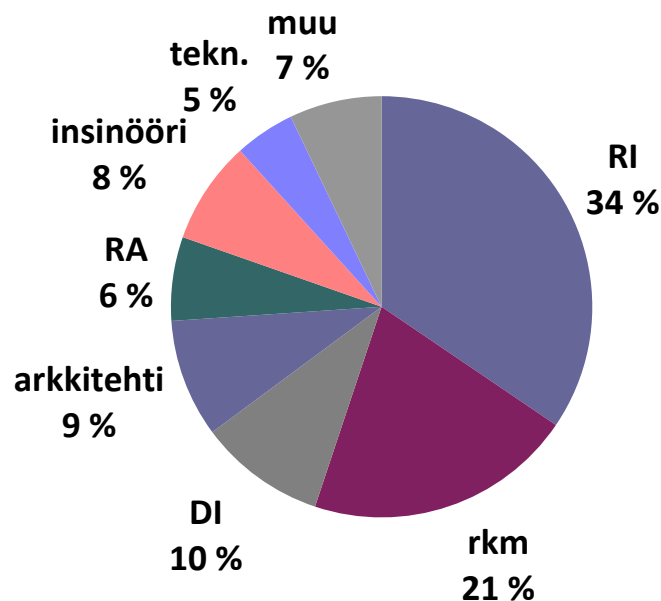
## Lähtökohta strategian tarkistukselle

### Rakennustarkastusyhdistys RTY

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry on rakennusvalvontatoimen ja rakennustarkastajien ammatillisen kehityksen edistämiseksi 26.11.1962 perustettu yhdistys. Sääntöjen mukaan yhdistyksen tarkoituksena on ”toimia Suomessa rakentamisen tarkastus- ja valvontatehtäviä suorittavien henkilöiden, yhteisöjen ja yritysten välisenä yhdyssiteenä, työskennellä rakennustarkastus- ja valvontatoimeen kuuluvien eri alojen ja työmuotojen kehittämiseksi ja yhdenmukaistamiseksi sekä edistää jäsentensä ammatillista kehitystä.”

Yhdistys järjestää vuosittain laajan koulutustilaisuuden, Rakennustarkastuspäivät, joille osallistuu noin 250 henkilöä. Yhdistys julkaisee neljä kertaa vuodessa ilmestyvää RY Rakennettu Ympäristö -ammattilehteä. Yhdistys osallistuu lainsäädäntö- ja normien kehitystyöhön antamalla lausuntoja ja olemalla mukana toimikunnissa.

Yhdistyksessä oli vuoden 2012 lopussa 707 jäsentä. Vuoden 2009 kyselyn perusteella jäsenet jakaantuivat ammattikuntiin seuraavasti:



Kuva 1 Rakennustarkastusyhdistyksen jäsenet ammattialoittain

## Missio

Sääntöjen mukaan yhdistyksen tarkoituksena on

*Toimia Suomessa rakentamisen tarkastus- ja valvontatehtäviä suorittavien henkilöiden, yhteisöjen ja yritysten välisenä yhdyssiteenä, työskennellä rakennustarkastus- ja valvontatoimeen kuuluvien eri alojen ja työmuotojen kehittämiseksi ja yhdenmukaistamiseksi sekä edistää jäsentensä ammatillista kehitystä.*

## Visio

Visio kuvaa sitä tavoitetta ja painopistettä, johon suuntaan yhdistyksen tulisi suunnata toimintansa ja pyrkiä vaikuttamaan.

Tavoitteena on johtokunnan vuoden 2011 strategiatyön ja siihen liittyneen jäsenkyselyn mukaan:

**Itsenäinen ja tasapuolinen asiantuntija, joka lisäarvoa tuottaen ohjaa ja valvoo selkeisiin määräyksiin perustuvaa suunnittelua ja rakentamista moniammatillisissa organisaatioissa**

## Strategia 2012–2013

Vuosien 2012–13 strategian mukaan:

- RTY:n painopisteenä on tulkintasuositusten ja juridisen tuen antaminen jäsenistölle.
- Toisena painopisteenä on lainsäädäntöön vaikuttaminen.
- Kolmantena painopisteenä on alueellisen toiminnan tukeminen ja täsmäkoulutuksen järjestäminen.
- Uusien jäsenten ja kannatusjäsenten (yhteisöt ja yritykset) hankinnalla varmistetaan uusiutuminen ja jatkuvuus. Toimintaa suunnataan myös toimistohenkilöstöön ja talotekniikka-asiantuntijoihin.

## Rakennustarkastusyhdistyksen johtokunnan strategia-seminaari Turussa 24.–25.10.2013



Yhdistyksen vuosien 2014–2019 strategiatyöhön liittyen järjestettiin yhdistyksen johtokunnalle seminaari Turussa 24. ja 25.10.2013. Tilaisuuden puheenjohtajana toimi yhdistyksen puheenjohtaja Pekka Virkamäki ja moderaattorina Heikki Lonka Granlund Oy:stä.

Seminaari oli kaksipäiväinen. Ensimmäisenä päivänä käsiteltiin vaihtoehtoisia rakennustarkastuksen organisoimisen malleja. Toisena päivänä keskityttiin yhdistyksen toimintasuunnitelmaan.

### Vaihtoehtoiset mallit

Ensimmäisen päivän ryhmätyöissä käytiin läpi neljä vaihtoehtoa hyvin toimivaksi rakennustarkastuksen järjestelmäksi. Ne löytyvät Pekka Virkamäen ja Lauri Jääskeläisen tekemästä *Rakentamisen ohjausjärjestelmän toimivuus -selvityksestä*, joka oli annettu ennakkotehtävänä luettavaksi.

Ryhmätyöt tehtiin kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa jakauduttiin neljään ryhmään:

- lupakäsittely (2 ryhmää)
- tarkastus
- asiakas/julkinen/yksityinen.

Ryhmät arvioivat vaihtoehdot viidestä eri näkökulmasta:

- rakentamisen laatu
- luvan hakijan näkökulma
- yhteiskunnan julkiset tavoitteet
- rakennusvalvonnan vaikuttavuus tai lisäarvo
- rakennusvalvonnan osaamisen kehittyminen ja työn sujuvuus.

Arvosteluasteikko oli

- ++ = vaikuttaa hyvin positiivisesti
- + = vaikuttaa positiivisesti
- 0 = ei vaikutusta
- = vaikuttaa negatiivisesti
- = vaikuttaa hyvin negatiivisesti

Ryhmätöiden tulokset löytyvät liitteestä 1

Tämän jälkeen muodostettiin uudet ryhmät, joissa oli edustaja kustakin ensimmäisen vaiheen ryhmistä. Nämä ryhmät kävivät ensin läpi ensimmäisen vaiheen tulokset ja keskustelivat sen jälkeen yhteisestä näkemyksestä.

Seuraavassa on esitelty vaihtoehdot ja niiden analyysi toisen vaiheen ryhmittöihin ja yhdessä tehtyyn pisteytykseen. Toisen vaiheen ryhmätyön kaikki tulokset löytyvät liitteestä 1.

### **Vaihtoehto 1: ”Klassikko”**

Rakennusvalvonnan tulevaisuuden vaihtoehtona 1 esitetään pysyttämistä nykyisessä. Jäädään odottamaan tulossa olevaa kuntarakenteen uudistusta, joka väistämättä tuo Suomeen suurempia kuntayksiköitä. Samalla rakennusvalvontayksikköjen määrä vähenee ja niiden koko kasvaa.

#### *Arvioinnissa pisteiden summa -1*

Mallissa mikään ei muutu eikä saada toivottuja isompia yksiköitä. Tasapuolisuus kärsii, kun määräykset lisääntyvät mutta resurssit eivät. Malli jatkaa käytäntöä, jossa tulkinnat vaihtelevat. Erityisosaamisen puutteita ei pystytä ratkaisemaan. Hakijan voi olla helppo lähestyä tuttuja rakennustarkastuksia. Hänen kannaltaan tilanne riippuu täysin siitä hakeeko lupaa isossa vai pienessä kunnassa. Huono puoli on, että luvanhakukäytännöt eivät muutu. Yhteiskunta kärsii, kun kustannukset ovat suuret eivätkä jakaudu tasaisesti. Menetetään 30 miljoonaa, kun kaikki eivät laskuta kulujaan. Vaikuttavuus paranee vain, jos kuntaliitokset toteutuvat. Paikallistuntemus on etu. Yhteiset tulkinnat eivät varmaankaan edisty. Sähköistä palvelua on hankala kehittää. Pienet kunnat kärsivät. Osaaminen jämähtää nykyiselle tasolle.

### **Vaihtoehto 2: ”Toivetila”**

Luodaan tulevasta kuntarakenteesta riippumatta alueellisia suurempia rakennusvalvontayksiköitä yhdistämällä tavalla tai toisella nykyisiä.

#### *Arvioinnissa pisteiden summa +6*

Tässä mallissa rakentamisen laatu paranee, koska saadaan lisää resursseja, asiantuntemusta ja erityisosaamista. Sijaistaminen helpottuu huomattavasti. Hakija hyötyy, kun on yhtenäiset käytännöt koko alueella. Luvanhaku helpottuu, koska on riittävästi resursseja parempaan ohjaukseen. Yhtenäiset tulkinnat ja toimintatavat ovat hakijan eduksi. Yhteiskunta hyötyy, kun kaikki maksavat aiheuttamansa kulut ja resurssit ovat järkevässä käytössä. Tuotetaan enemmän lisäarvoa, kun on laajempi asiantuntijuus käytössä. Rakentamisen laatu ja lainvalvonta paranevat. Saadaan sähköiset arkistot ja sähköinen palvelu. Rakennusvalvonnan tuoma lisäarvo lisääntyy, kun saadaan enemmän asiantuntijuutta ja yhtenäiset toimintatavat. Työn sujuvuus paranee, kun on enemmän

resursseja ja yhtenäiset tulkinnat. Mahdollistaa erikoistumisen ja sitä kautta osaamisen kehittymisen.

### **Vaihtoehto 3: ”Näjaa”**

Pysyttäydytään lupahallinnon osalta nykyisessä kuntapohjaisessa järjestelmässä, mutta luodaan tekniseen tarkastukseen uusia toimintamalleja. Lupahallinto jatkaa nykyisenkaltaisena ja mieluummin tiivistää yhteistyötänsä maankäytön suunnittelun kanssa.

Vaativiin teknisiin kysymyksiin erikoistuneet asiantuntijat ottaisivat huolehtiaksensa yli kuntarajojen hankkeita, joissa erikoisosaamista erityisesti tarvitaan.

Rahoitus toimintaan hankittaisiin rakennusvalvontataksoja tarkistamalla. Tarkemmin määritellyillä kriteereillä kuuluvista hankkeista peritään viranomaisen hoitamasta erityismenettelystä aiheutuvat kustannukset.

Erityisosaajista muodostettaisiin alueellisia verkostoja. Ne voitaisiin nopeastikin muodostaa suurimpien kaupunkien rakennustarkastusten yhteyteen, jotka alueellisesti kattavat hyvin koko maan. Pitemmällä tähtäimellä voidaan kuntarajat ylittävään toimintaan rakentaa myös yhteistä neuvontaa ja ohjausta.

### ***Arvioinnissa pisteiden summa +3***

Lupavalmistelun ja teknisen tarkastuksen erottaminen haittaa synergiaa eikä siksi edistä rakentamisen laatua. Tarkastusten osalta voi tulla hyötyjä hakijalle, luvan osalta ei. Tekninen tarkastus toisaalta tehostuu ja hakija saa parempaa palvelua. Tarkastus siis yhtenäistyy muun toiminnan hajotessa. Hakijan näkökulmasta on pelättävissä kustannusten nousua: matka- ym. kulut nousevat. Yhteiskunta ei saa ehkä yhtä hyvää home-, palo- ym. tarkastusta lupavaiheessa. Teknisen tarkastuksen laatu voi parantua. Mahdolliset miinat eivät tule esille lupavaiheessa. Osaaminen kärsii, kun eri alat eriytyvät. Kommunikaatio ja arkipäiväinen yhteydenotto jäävät pois.

### **Vaihtoehto 4: ”Mahdoton”**

Luodaan nykyistä laaja-alaisempi julkisen rakennusvalvonnan malli, joka ottaa kokonaisvastuuta hyvän rakennetun ympäristön kehittämisestä, ohjaamisesta ja valvonnasta. Kuntien rakennusvalvonnan eittämättömänä etuna on, että periaatteessa koko talonrakentaminen kulkee sen prosessien kautta. Entistä suurempi osa korjausrakentamisesta kuuluu myös rakennusvalvonnan piiriin. Suunnittelutarveratkaisut tehtäisiin rakennuslupapäätöksen yhteydessä.

Laajempialaisen toiminnan rahoitus voidaan hoitaa rakennusvalvonnan taksoitusta kehittämällä. Taksojen tason kaksinkertaistaminen antaisi hyvät mahdollisuudet parantaa rakennusvalvonnan toiminnan edellytyksiä.

Tässä vaihtoehdossa olisi myös mahdollisuus erikoistua maantieteellisesti rakentamisen eri osaamisen kysymyksiin.

### ***Arvioinnissa pisteiden summa +3***

Tässä mallissa vaikutusmahdollisuudet kasvavat, samoin asiantuntemus, jolla palvella hakijaa. Malli mahdollistaa moniammatillisen asiantuntijuuden ”yhden luukun periaatteella”. Tässä mallissa on parhaat vaikutusmahdollisuudet rakentamisen laatuun. Hakija saa heti oikeat ohjeet. Pystytään näkemään laajemmat kokonaisuudet. Kustannuksetkin kohdistuvat oikeudenmukaisesti.



Tarkastusten laatu voi kuitenkin laskea ja rakennusvalvonnan rooli hämärtyä. Malli voi tehdä lupaprosessista hajanaisen ja huonosti sujuvan. Yhteiskunta ei hyödy, jos ei saada resursseja. Normityön jälkeen on vielä tehtävä lisää. Vaikeuttavuus huononee, jos samoilla resursseilla hoidetaan vielä maankäyttöäkin. Intressejä on liian monta. Osaaminen voi parantua, kun nähdään asia eri intressien vinkkelistä ja saadaan laajempi näkemys. Ammattitaito ehkä pysyisi paremmin ajan tasalla. Vastuu osaamisesta kasvaa.

## Muut kehittämissuositukset

Selvityksessä mainittiin vaihtoehtojen lisäksi 10 muuta kehittämissuositusta. Ryhmät saivat tehtäväkseen valita näistä 2–3, jotka yhdistys ottaa ensisijaisina ajettavakseen. Ei ole järkevää ajaa kaikkia ehdotuksia yhtä aikaa, vaan pitää keskittää voimavarat olennaiseen.

Toisen vaiheen ryhmät valitsivat yksimielisesti seuraavat ehdotukset:

### 5.2. Loppukatselmusten laiminlyönti

Loppukatselmusten osalta on syytä luoda järjestelmä, jossa pääperiaate on, ettei viranomaisella ole velvollisuutta pitää loppukatselmusta luvan raukeamisen jälkeen. Loppukatselmuksen laiminlyönti pitää nähdä lähtökohtaisesti yksityisoikeudellisena kysymyksenä, josta seuraukset kantaa kiinteistön omistaja, myyjä tai muu oikeushenkilö. Jos viranomaiselta pyydetään loppukatselmusta luvan jo rauettua, tulee loppukatselmuksen pitämisen edellytykseksi asettaa ulkopuolisen asiantuntijan kirjallinen lausunto niistä kysymyksistä, joita ei aiemmissa viranomaisyhteyksissä ole voitu todentaa. Loppukatselmuksen laiminlyönti pitää myös selkeästi sanktioida. Sanktio kohdistetaan kiinteistön kulloiseenkin omistajaan, jolla on yksityisoikeudellinen takautumisoikeus, jos laiminlyönti on aiheutunut aiempien toimijoiden taholta. Lievimmillään sanktiona käytettävään rikemaksua tai vastaavaa.

### 5.3. Ulkopuolinen tarkastus ja erityismenettely

Ulkopuolinen tarkastus ja erityismenettely pitää saattaa nykyistä selvemmin pakollisiksi, kun hanke ylittää tietyt tarkemmin määriteltävät kriteerit.

Koska kohta 5.2 on ilmeisesti menossa muutenkin läpi, päätettiin keskustelussa ottaa mukaan vielä kohta 5.1:

### 5.1. Rakennusvalvontamaksut kattaviksi

Rakennusvalvontamaksujen osalta pitää säännöstä (MRL 145 §) tarkistaa niin, että maksujen taso pitää velvoittaa kattamaan kunnalle tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti. Kuntaliiton tekemät selvitykset osoittavat edelleen liian suurta vaihtelua kuntien välillä rakennusvalvontamaksuissa. Yksinkertaisinta olisi määritellä esimerkiksi asukaslukupohja erääksi kriteeriksi, jonka kautta rakennusvalvontataksan perushinnoittelu määräytyy. Toisena pakollisena kriteerinä voisi käyttää hankkeen keskimääräistä hintaa, josta tietty osa (käytännössä promillea) määrittää rakennusvalvontamaksun suuruuden. Kolmas yksinkertainen kriteeri voisi olla 20 suurimman kaupungin keskimääräinen taksoitus keskiarvoineen ja vaihteluvälineen. Niiden taksat kattavat likimäärin kustannukset ja niiden volyymit ovat niin suuret, etteivät yksittäiset hankkeet vaikuta talouteen.

Lain ideana on kuitenkin, että rakennusvalvonta toimii koko maassa omara-  
hoitteisesti maksuilla, joita peritään rakentamista tarkoittavien lupien hakijoil-  
ta ja toimenpiteiden suorittajilta.

### Muut ehdotukset

Lisäksi ryhmissä nousi esille tarve kaavoitus- ja lupajärjestelmän täydelliseen  
uusimiseen. Järjestelmää on kevennettävä ja mm. rakennuslupa ja toimenpide-  
lupa yhdistettävä.

### Keskustelu

Päätettiin yksimielisesti lähteä ajamaan vaihtoehto 2:n mukaisia alueellisia  
yksikköjä.

Ensimmäiseksi herää tietenkin kysymys alueiden rajauksesta. Kun Suomi on  
jaettu 22 alueelliseen pelastuslaitokseen, on myös rakennusvalvonnat syytä  
muodostaa saman jaon pohjalta. Alueellisia rakennusvalvontoja voisi olla 30–  
50 kappaletta, kaikki aina yhden pelastuslaitoksen alueella.

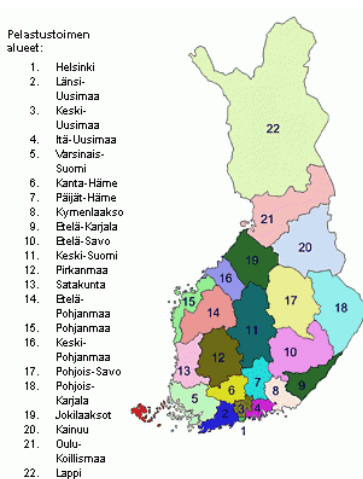
Toiminnan pitäisi olla itserahoittavaa, ts. rakennuslupamaksujen pitäisi kattaa  
kaikki toiminta. Arvioitu maksutaso olisi suuruusluokkaa noin 6–8 eu-  
roa/rakennuslupaneliö. Kuntien talous paranisi 20–30 miljoonalla heti, jos  
maksut kattaisivat joka paikassa kustannukset. Nyt näin ei ole, kun pienet  
kunnat näkevät alhaiset maksut kilpailutekijänä.

Malli mahdollistaisi säästöt, paremman rakentamisen laadun ja palvelutason  
noston. Yleisiä sähköisiä järjestelmiä olisi mahdollista kehittää, nyt hankkeet  
ovat liian raskaita yksittäisille kunnille. Markkinatalous toimisi paremmin,  
kun samat materiaalit ja ratkaisut kelpaisivat koko alueella. Vaikutuksia olisi  
varmasti myös kaavoitukseen, sielläkin mentäisiin alueellisesti yhtenäisempiin  
ratkaisuihin ja toimintamalleihin.

Alueelliset rakennusvalvonnat voisivat ottaa lisäksi tehtäviä itselleen, jos ne  
vain rahoitettaisiin maksuilla. Tässä pitää kuitenkin olla varovainen, jos mallia  
ei tulekaan, valtio silti sysää ehdotetut lisätehtävät kunnille.

### Toimenpiteet

Linjaus alueellisen rakennusvalvontajärjestelmän ajamisesta tehdään hallituk-  
sen kokouksessa 5.12.2013. Asia tarvitsee jatkoselvittelyjä ja perusteluja. Tu-  
run seutu voisi tehdä selvityksen, mitä malli merkitsisi Turun seudulla. Asiasta  
on käytävä keskustelua jäsenistön kanssa, jotta saadaan laaja tuki hankkeelle.



## Toimintasuunnitelma vuosille 2013–2014

### Lainsäädäntöön ja määräyksiin vaikuttaminen

Yhdistyksen tavoitteena ovat selkeät määräykset ja rakennusvalvontojen voimavarakysymysten esiintuominen. Vaikuttamiskeinot ovat valmisteluun vaikuttaminen mahdollisuuksien mukaan yhdessä sidosryhmien kanssa sekä lausunnot. Jäsenistöä pyritään kytkemään valmisteluun mukaan vapaaehtoisuuden pohjalta käyttäen hyväksi mm. sosiaalista mediaa.

### Edunvalvonta

RTY nimeää asiantuntijoita valtionhallinnon asiantuntijaryhmiin.

Tärkeimmät sidosryhmät

- YM, Kuntaliitto, RT, PTT, Aalto, sisäasiainministeriö.

Uutena avauksena lähestytään vakuutusyhtiöitä, pankkeja ja pelastuslaitoksia. Vakuutusmaksut pyritään sitomaan loppukatselmukseen. Vakuutusyhtiöitä pyritään saamaan jäseniksi. Tutkitaan voisiko rakennustarkastaja olla kaupanvahvistaja.

Kaudella 2013–2014 edunvalvonta keskittyy seuraaviin asioihin

- Ryhdytään aktiivisesti ajamaan isompia, alueellisia rakennusvalvontoja mahdollisimman nopealla aikataululla.
- Ajetaan läpi järjestelmää, jossa selkeästi määritellään, ettei viranomaisella ole mitään velvollisuutta lähteä pitämään loppukatselmusta luvan raukeamisen jälkeen.
- RTY pyrkii vaikuttamaan kuntiin siten että rakennuslupamaksut ovat MRL:n edellyttämällä tasolla ja rakennustarkastustoiminta on resursoitu riittävästi.
- Ulkopuolinen tarkastus ja erityismenettely pitää saattaa nykyistä selvemmin pakollisiksi, kun hanke ylittää tietyt kriteerit
- Saatava korkeampi laatu ennakoivalla laadunohjauksella. Asia määriteltävä, mikä on sisältö? Vaikutetaan kaavoitukseen, maanhankintaan? Tekninen puoli mukaan. Vaasa lupasi kuvata mikä on heidän mielestään hyvä laadunohjaus.

- Ollaan mukana muiden sidosryhmien kanssa ajamassa Suomeen rakennusministeriötä, jolle rakennustarkastuksenkin asiat kuuluisivat.

Uutena avauksena lähestytään vakuutusyhtiöitä, pankkeja ja pelastuslaitoksia. Vakuutusmaksut pyritään sitomaan loppukatselmukseen. Vakuutusyhtiöitä pyritään saamaan jäseniksi.

Tutkitaan voisiko rakennustarkastaja olla kaupanvahvistaja.

## Jäsenistö ja jäsenpalveluiden kehittäminen

Tärkeimpiä palveluita tällä hetkellä ovat:

- RY Rakennettu Ympäristö -lehti
- RTY-päivät
- oikeusapu ja juridinen tuki
- vuoden rakennustarkastaja.

Tulevalla kaudella kehitetään lisää palveluja verkossa. Näitä ovat:

- ”Kiperät kysymykset”, joiden vastaukset johtokunnan kautta nettisivuille.
- Oikeustapauksien esittely
- Rak, ark, lvi -asiat
- Kuukausitiedote jäsenille
- Sivut avoimeksi kaikille.

Kehitetään myös lisää tuotteita, kuten ”saanko luvan” T-paita. Vanhoja jäseniä voitaisiin huomioida antamalla 5 vuotta jäseninä olleille yllätyslahja.

Aalto-yliopiston täydennyskoulutusyksikkö Aalto PRO:n ja Tampereen teknillisen yliopiston täydennyskoulutuskeskus Edutechin kanssa järjestetään korkeatasoinen rakennusvalvonnan kehittämisohjelma. Koulutuksen tavoitteena on tarjota osallistujille laaja-alaista, näkemyksellistä, yliopistotasoisista ja tulevaisuuteen suuntautuvaa tutkimustietoa rakennusvalvonnassa tarvittavasta osaamisesta.

RTY:n jäsenistöä pyritään laajentamaan aktiivisesti kannatusjäsenien saamiseksi yhteisöistä ja yrityksistä. Samalla kehitetään paketti jäseneduista kannatusjäsenille.

Jäsenhankintaa tehostetaan lähettämällä päälliköiden kautta kirjeet koko henkilökunnalle. Nettisivulle laitetaan räväkkä jäsenhoukuttelu, mukana tiedot jäsenyydestä.

Kohdemarkkinointia ainakin seuraaville potentiaalisille jäsenille:

- kaavoittajille
- museoille
- pelastuslaitoksille

- suunnittelutoimistoille
- rakennusliikkeille
- toimistohenkilökunnalle
- teknisen toimen toimialajohtajille.

## RTY-päivät

RTY-päivät järjestettiin 2013 Oulussa. Vuoden 2014 Rakennustarkastuspäivät järjestetään Lahdessa.

Päivien nykytila on hyvä ja niihin ollaan tyytyväisiä. Päivien ohjelmaan pyritään saamaan enemmän konkretiaa, esimerkkejä ja tulkintaa. Ohjelmaa on jatkossa vähemmän, mutta se menee syvemmälle teemoihin. Rinnakkaisohjelmaa on harkiten, selvitetään ovatko lautakunnat todella kiinnostuneet osallistumaan.

## Alueellisen toiminnan kehittäminen

RTY organisoii yhteistyössä YM:n ja mahdollisesti ELY-keskusten kanssa alueellisia yhden päivän koulutustilaisuuksia. Aiheena alustavasti rakennustuoteasetus sekä uudis- ja korjausrakentamisen uudet energiamääräykset rakennustarkastuksen näkökulmasta.

## Tiedotus

Tehty tiedotussuunnitelma päivitetään.

Toimintakautena toteutetaan yhdessä Kauppalehden kanssa resurssien puitteissa liite jossa tuodaan laajalle yleisölle näkyväksi rakennusvalvonnan tavoitteita. Esille tuotavat asiat pitää selkeästi määritellä.

RY Rakennettu Ympäristö -lehti on keskeinen julkikuva. Pitää yllä yhdistykselle tärkeitä teemoja. Lehti ilmestyy kuusi kertaa vuodessa kaudella 2013–2014.

## Kansainvälinen toiminta

RTY osallistuu CEBC:n kokouksiin ympäristöministeriön tuella.

Pohjoismaisiin yhdistyksiin sekä Tallinnan ja Pietarin rakennusvalvontoihin pidetään yhteyttä ja vaihdetaan tietoja.

## Liite: Ryhmätöiden yhteenvedot

### Ryhmätyö 1 (asiantuntijaryhmät)

#### Lupakäsittely (ryhmät 1 ja 2)

##### *Vaihtoehto 1: pisteiden summa 0/-2*

Määräykset lisääntyvät, taito ei. Luvanhakijalle helppo ratkaisu, tähän on totuttu. Säästöjä ei synny, yhteiskunnallisia tavoitteita ei saavuteta. Lisäarvona paikallistuntemus. Osaaminen voi jämähtää, kehittymistä ei tapahdu

##### *Vaihtoehto 2: pisteiden summa +9/+8*

Ryhmien suosikkivaihtoehto

Tässä mallissa asiantuntemus paranee, syntyy puolueeton toiminta ja samantyyppiset tulokset. Luvan hakemiseen ei oleellisia muutoksia, vaikutukset riippuvat luvanhakijan ammattitaidosta. Ammatillisella on käytössään useita asiantuntijoita. Säästöjä syntyy, kun hallintokulut pienevät. Vaikuttavuus paranee ja lisäarvoa syntyy, kun on laajempi asiantuntemus. Osaaminen kehittyy asiantuntijoiden tiimeissä. Monipuolinen osaaminen kasvaa.

##### *Vaihtoehto 3: pisteiden summa +2/+1*

Mallin hyvä puoli on, että tekninen tarkastelu paranee huomattavasti. Lupa- puoli jää kuitenkin ennalleen, vain tekninen puoli paranee. Teknisen tarkastuksen osalta pystytään tarjoamaan lisäarvoa, ”miinat” huomataan ajoissa. Lupakäsittelyn tiimiin vaikutus on negatiivinen, kommunikaatio teknisen ja lupapuolen välillä heikkenee.

##### *Vaihtoehto 4: pisteiden summa +1/+3*

Malli mahdollistaa erikoistumisen ja erikoiskohteissa laatu paranisi. Luvan hakijan näkökulmasta valmistelun laatu paranisi. Kaikilla alueilla ei tarvitse olla jokaisen alan erikoisosaajia. Kääntöpuolena voi olla, että paikalliset erityispiirteet jäävät vähemmälle huomiolle. Tässäkin tekniset ”miinat” on helppo huomata ajoissa. Työprosesseista voi kuitenkin tulla raskaita ja niitä mahdollisesti kuormittavat ristiriitaiset näkemykset.

##### *Parannusehdotukset*

Ryhmä 1 kannatti vaihtoehtoja 5.1 (rakennusvalvonnan omaraahoitteisuus) ja 5.2 (loppukatselmusta ei tarvitse pitää luvan raukeamisen jälkeen)

Ryhmä 2 kannatti vaihtoehtoja 5.2 (loppukatselmusta ei tarvitse pitää luvan raukeamisen jälkeen) ja 5.3 (ulkoinen tarkastus ja erityismenettely pakolliseksi)

### **Tarkastus (ryhmä3)**

#### ***Vaihtoehto 1: pisteiden summa -1***

Tässä mallissa laatu keskimäärin heikkenee useaksi vuodeksi. Kuntia yhdistetäessä syntyy helposti sekava ja resurssien kannalta hallitsematon tilanne. Etäisyydet palvelupisteisiin voivat kasvaa. Säästöt ja hyödyt kyseenalaisia. Yksikkökoon kasvaessa tulkinnat yhtenäistyvät ja sijaisuudet järjestyvät helpommin. Yksiköiden yhdistäminen mahdollistaa oppimisen toisilta.

#### ***Vaihtoehto 2: pisteiden summa +6***

Malli oli ryhmän suosikkivaihtoehto. Tässä mallissa saataisiin hallitusti isomat yksiköt ja lisää resursseja. Syntyisi yhtenäiset menetelmät, toimintatavat ja tulkinnat. Säästöt mahdollisia. Yhtenäiset toimintatavat saisivat aikaan rakentamisen laadun nousun koko maassa. Osaaminen laajenisi.

#### ***Vaihtoehto 3: pisteiden summa 0***

Lupavalmistelun ja teknisen tarkastuksen eriytyminen nähtiin ongelmana. Syntyisi lausuntojen tarvetta eri osapuolilta ja kulut lisääntyisivät. Säästöt mahdollisia. Teknisen tarkastuksen laatu nousisi. Erityisosaaminen lisääntyisi. Resurssien jakaantuminen kuntien kesken voi olla ongelma.

#### ***Vaihtoehto 4: pisteiden summa***

Malli sai yhtä paljon pisteitä kuin vaihtoehto 2, mutta sitä ei pidetty realistisena. Vaikutusmahdollisuudet rakentamisen laatuun kasvaisivat. Hakija saisi parempaa asiantuntemusta, mutta hänen kustannuksensa kasvaisivat kun taksa nousee. Toisaalta kustannukset kohdistuisivat oikeudenmukaisesti. Tarkastusten laatu paranisi. Ammattitaito olisi mahdollista pitää ajan tasalla.

#### ***Parannusehdotukset***

Ryhmä kannatti vaihtoehtoja 5.3 (ulkoinen tarkastus ja erityismenettely pakolliseksi) ja 5.5 (keskitetty auktorisointi)

### **Asiakas/julkinen/yksityinen (ryhmä 4)**

Vaihtoehtoa 1 lukuun ottamatta muita vaihtoehtoja pidettiin hyvinä.

#### ***Vaihtoehto 1: pisteiden summa 0***

Rakentamiseen laatuun mallilla ei nähty vaikutusta. Vanhat käytänteet säilyvät tässä mallissa, myös huonot sellaiset. Sähköisiä sovelluksia ei ole mahdollista kehittää, resurssit eivät riitä. MRL:n tavoitteet eivät toteudu. Rakennuttajavalvonta on mahdollista, samoin ulkopuolisen tarkastuksen lisääminen. Vaihtoehto ei tuo lisäarvoa, ehkä siinä, että paikallinen näkökulma säilyy. Pieniä osaluoteita kehitetään, substanssikoulutus jatkuu entisellään.

#### ***Vaihtoehto 2: pisteiden summa +3***

Tässä mallissa tuttu tarkastaja katoaa ja yhteys peruskuntaan. Pienien kuntien laatu paranee. Yhteiset tulkinnat ovat hyvä asia. Alussa suuret kulttuurierot vaikeuttavat malliin siirtymistä. Palvelun saavutettavuus voi olla ongelma.

Yhteiskunta hyötyy, kun arkistointi paranee ja laintulkinnat yhtenäistyvät. Lisäarvoa syntyy pitkällä aikataululla. Välimatkat pitenevät. Syntyy erilaisia rakennusvalvonnan kokonaisuuksia.

#### ***Vaihtoehto 3: pisteiden summa +5***

Tässä mallissa tekninen tarkastus ja sitä kautta erityissuunnittelun laatu paranevat. Syntyy yhtenäiset tulkinnat. Home-, energia- ja paloasiat voivat kärsiä, kun lupa- ja tarkastustoiminta eriytyvät. Miten varmistetaan tekninen osaaminen lupavaiheessa? Kuvat leimataan tarkastusta varten, mikä on hyvä asia. Tekninen osaaminen tulee tässä mallissa kehittymään ja käytännöt yhtenäistyvät

#### ***Vaihtoehto 4: pisteiden summa +3***

Mallissa rakentamisen laatu paranee, koska neuvonta on laajempaa. Koko rakentamisen ohjaus on yksissä käsissä ja luvanhakijat hyötyvät ”yhden luukun” periaatteesta. Erityisosaaminen voi heiketä. Rakennusvalvonnan rooli voi heiketä, kun tehdään kaikkea. Osaamisen kehittymistä tukee, että tulee laajempi näkemys rakentamisesta.

#### ***Parannusehdotukset***

Ryhmä kannatti vaihtoehtoja 5.1 (Rakennusvalvonnan omarahoitteisuus) ja 5.5 (keskitetty auktorisointi)

## **Ryhmätyö 2 (sekaryhmät)**

### **Ryhmä 1**

#### ***Vaihtoehto 1 ("klassikko"): pisteiden summa -2***

Mallissa mikään ei muuta eikä saada toivottuja isompia yksiköitä. Hakijan voi olla helppo lähestyä tutuja rakennustarkastuksia. Huono puoli on, että luvanhakukäytännöt eivät muutu. Syntykö mallissa säästöjä? Miten käy rakentamisen laadun, jos mitään ei tehdä? Lisäarvona nähtiin paikallisuus ja tutuus. Yhteiset tulkinnat eivät varmaankaan edisty. Sähköistä palvelua on hankala kehittää. Pienet kunnat kärsivät.

#### ***Vaihtoehto 2 ("toivetila"): pisteiden summa +7***

Tässä mallissa rakentamisen laatu paranee, koska saadaan lisää resursseja, asiantuntemusta ja erityisosaamista. Sijaistaminen helpottuu huomattavasti. Luvanhaku helpottuu, koska on riittävästi resursseja parempaan ohjaukseen. Yhtenäiset tulkinnat ja toimintatavat ovat hakijan eduksi. Yhteiskunta hyötyy, kun säästöjä syntyy ja resurssit ovat järkevässä käytössä. Rakentamisen laatu ja lainvalvonta paranevat. Saadaan sähköiset arkistot ja sähköinen palvelu. Rakennusvalvonnan tuoma lisäarvo lisääntyy, kun saadaan enemmän asiantuntijuutta ja yhtenäiset toimintatavat. Työn sujuvuus paranee, kun on enemmän resursseja ja yhtenäiset tulkinnat.

#### ***Vaihtoehto 3 ("näjaa"): pisteiden summa +1***

Lupavalmistelun ja teknisen tarkastuksen erottaminen haittaa synergiaa eikä siksi edistä rakentamisen laatua. Hakijan näkökulmasta on pelättävissä kustannusten nousua: matka- ym. kulut nousevat. Tarkastusten osalta voi tulla



hyötyjä hakijalle, luvan osalta ei. Yhteiskunta ei saa ehkä yhtä hyvää home-, palo- ym. tarkastusta lupavaiheessa. Teknisen tarkastuksen laatu voi parantua. Mahdolliset miinat eivät tule esille lupavaiheessa. Osaaminen kärsii, kun eri alat eriytyvät. Kommunikaatio ja arkipäiväinen yhteydenotto jää pois.

#### ***Vaihtoehto 4 ("mahdoton"): pisteiden summa +3***

Malli mahdollistaa moniammatillisen asiantuntijuuden ”yhden luukun periaatteella”. Kustannuksetkin kohdistuvat oikeudenmukaisesti. Tarkastusten laatu voi kuitenkin laskea ja rakennusvalvonnan rooli hämärtyä. Vaikka malli mahdollistaakin laajemman näkemyksen, se kuitenkin tekee lupaprosessista hajanaisen ja huonosti sujuvan. Intressejä on liian monta. Ammattitaito ehkä pysyisi paremmin ajan tasalla.

### **Ryhmä 2**

#### ***Vaihtoehto 1: pisteiden summa -1***

Malli jatkaa käytäntöä, jossa tulkinat vaihtelevat. Erityisosaamisen puutteita ei pystytä ratkaisemaan. Hakijan kannalta malli on tuttu ja turvallinen. Yhteiskunta kärsii, kun kustannukset ovat suuret eivätkä jakaudu tasaisesti. Vaikutavuus paranee, jos kuntaliitokset toteutuvat. Paikallistuntemus on etu. Osaaminen kylläkin jämähtää nykyiselle tasolle.

#### ***Vaihtoehto 2: pisteiden summa +7***

Malli tuo lisäresursseja. Näkykö kuntien tahtotila? Hakija hyötyy, kun on yhtenäiset käytännöt koko alueella. Yhteiskunta hyötyy, kun syntyy säästöjä ja laatu paranee. Tuotetaan enemmän lisäarvoa, kun on laajempi asiantuntijuus käytössä. Mahdollistaa erikoistumisen ja sitä kautta osaamisen kehittymisen.

#### ***Vaihtoehto 3: pisteiden summa +1***

On huonoa, jos lupavalmistelu ja tarkastus eriytyvät. Tekninen tarkastus toisaalta tehostuu. Hakija saa parempaa palvelua tekniseltä puolelta, mutta byrokratia toisaalta lisääntyy. Laatu voi parantua. Osaaminen kuitenkin hajaantuu.

#### ***Vaihtoehto 4: pisteiden summa +4***

Tässä mallissa on parhaat vaikutusmahdollisuudet rakentamisen laatuun. Hakija saa heti oikeat ohjeet. Pystytään näkemään laajemmat kokonaisuudet. Uudet toimintatavat mahdollistavat paremman yhteiskunnallisen vaikuttavuuden ja lisäarvon. Osaamisen kannalta vaikutus voi olla hyvä tai huono näkökulmasta riippuen.

### **Ryhmä 3**

#### ***Vaihtoehto 1: pisteiden summa -1***

Tasapuolisuus kärsii, kun määräykset lisääntyvät ja resurssit eivät. Hakijan kannalta tilanne riippuu täysin siitä hakeeko lupaa isossa vai pienessä kunnassa. Yhteiskunta menettää 30 miljoonaa, kun kaikki eivät laskuta kulujaan. Vaikuttavuus on huono, koska toiminta paikallistuu eikä kehity vaikka määräykset lisääntyvät. Osaamiselle ei tapahdu mitään.

***Vaihtoehto 2: pisteiden summa +6***

Malli korostaa asiantuntemusta ja yhteisiä käytäntöjä. Yhteiskunta hyötyy, kun kustannuksia säästyy.

***Vaihtoehto 3: pisteiden summa +3***

Lupapuolen ja tarkastuksen yhteistyö katkeaa. Tarkastuspuoli voi parantua. Tarkastus yhtenäistyy muun toiminnan hajotessa. Yhteiskunta hyötyy, kun rakenteelliset, kosteus-, energia- ja lvi-asiat saadaan kuntoon. Vaikuttavuus paranee, kun kuvat leimataan ja tarkastetaan. Arkisella tasolla osaaminen heikkenee, toisaalta keskuskunnat pystyvät auttamaan pienempiä.

***Vaihtoehto 4: pisteiden summa +3***

Mahdollisuudet ovat isot, vaikka resursseja ei välttämättä saadakaan. Hakijalle tilanne paranee. Yhteiskunta ei hyödy, jos ei saada resursseja. Normityön jälkeen on vielä tehtävä lisää. Vaikuttavuus huononee, jos samoilla resursseilla hoidetaan vielä maankäyttöäkin. Osaaminen voi parantua, kun nähdään asia eri intressien vinkkelistä ja saadaan laajempi näkemys.

**Ryhmä 4*****Vaihtoehto 1: pisteiden summa +1***

Laatu heikkenee, kun resurssit ovat hallitsemattomia. Hakijan kannalta helppo ratkaisu. Yhteiskunta ei kehity. Kuntien kasvaessa sijaistaminen voi helpottaa. Onko mahdollisuuksia osaamisen näkökulmasta?

***Vaihtoehto 2: pisteiden summa +6***

Mallissa laatu paranee, kun saadaan aina halutut resurssit. Hakija hyötyy, kun tulkinnat yhtenäistyvät. Syntyy kansantaloudellisia säästöjä, kun kaikki maksavat aiheuttamansa kulut. Vaikuttavuus paranee, kun on yhtenäiset käytännöt, taksat ja riittävät resurssit. Osaaminen laajentuu

***Vaihtoehto 3: pisteiden summa +4***

Tekninen osaaminen ja laatu paranee tässä mallissa. Hakijan kannalta kyseessä on kompromissi. Vaikuttavuus keskittyy tekniseen näkökulmaan. Osaamisen näkökulmasta tapahtuu resurssien jakautuminen

***Vaihtoehto 4: pisteiden summa +3***

Tässä mallissa vaikutusmahdollisuudet kasvavat, samoin asiantuntemus, jolla palvella hakijaa. Neuvontapalvelut saadaan laajaksi ja sitä kautta syntyy lisäarvoa yhteiskunnalle. Vaikuttavuuden näkökulmasta ei realistinen. Vastuu osaamisesta kasvaa.