

7. Uudistuva kaavoitus, rakennusvalvonta ja kiinteistönhoito – kuvaus päivitetty 19.6.2019

1. Rakennuslupa viikossa

Helsinki 2017: ”Koko lupamenettelystä muodostui positiivisin yllätys, mitä omalle osalleni on osunut viranomaisten kanssa asioimisesta.”

- Lupamenettelyä varten minut ohjattiin Lupapiste.fi-sivustolle¹, jonne kirjauduttuani kaikki omat henkilötietoni olivat jo palvelun käytössä. Lupahakemus on melko monimutkainen, joten yksin en sitä kyennyt täyttämään. Palvelun kautta pystyin kuitenkin kutsumaan hakemukseen mukaan esim. rakennesuunnittelijan ja hankkeen valvojan. Hyväksytyään kutsun he kykenivät päivittämään suoraan hakemustani omilla tiedoillaan, suunnitelmillaan, pätevyydostiedoillaan ja muilla tarvittavilla liitteillä ja tiedoilla.
- Sain hakemuksen ensimmäisen version prosessiin jo muutamassa tunnissa siitä, kun ensimmäistä kertaa edes kuulin Lupapiste-nimisestä palvelusta. Eikä aikaakaan, kun Lupapisteestä alkoi tulla lisätieto- tai korjauspyyntöjä. Lupapisteen keskusteluosion kautta kaikki lisäpyynnöt näkyivät palvelussani välittömästi ja kaikki hakemukseen liittyneet osapuolet kykenivät täydentämään vaadittuja tietoja. Lopullinen versio hakemuksesta oli valmis seuraavana päivänä, minkä jälkeen hakemukseen tuli vielä muutama sellainen vaatimus, joihin en ollut osannut varautua. Niinpä jouduin turvautumaan sähköisen palvelun lisäksi puhelimeen. Olin jo varautunut jäätävän koppavaan ja joustamattomaan palveluun, mutta kattia kanssa! Lupakäsittelijänä toiminut rakennustarkastusinsinööri ymmärsi tilanteen heti ja lupasi poistaa projektiin liittyvät turhat vaatimukset, jotka olisivat vain lisänneet työtä ilman minkäänlaista lisäarvoa.
- Lupahakemukseni ja lupa töiden käynnistämiseksi oli käsitelty viikossa. FANTASTISTA!
- Kankeaksi ja perinteiseksi mielletty virasto oli vienyt toimintansa nykyaikaan loistavin tuloksin. Palvelu oli rakennettu asiakaslähtöisesti ja se hyödynsi digitaalisten palveluiden keskeistä ominaisuutta: kaikki tarvittava tieto tuotiin eri lähteistä yhteen paikkaan, jossa osapuolet kykenivät osallistumaan projektiin samanaikaisesti tai oman aikataulunsa mukaisesti kokonaisprosessin läpimenoaikaa säästäen. Pisteenä i:n päälle oli puhelimesta saatu fantastinen asiakaspalvelu, joka osoitti, kuinka lopullinen asiakaskokemus on aina kaikkien eri kohtaamisten summa.”

(Juha Sihvonen 18.05.2017, Kauppalehti vieraskynä)

2. Uuden teknologian hyödyntäminen

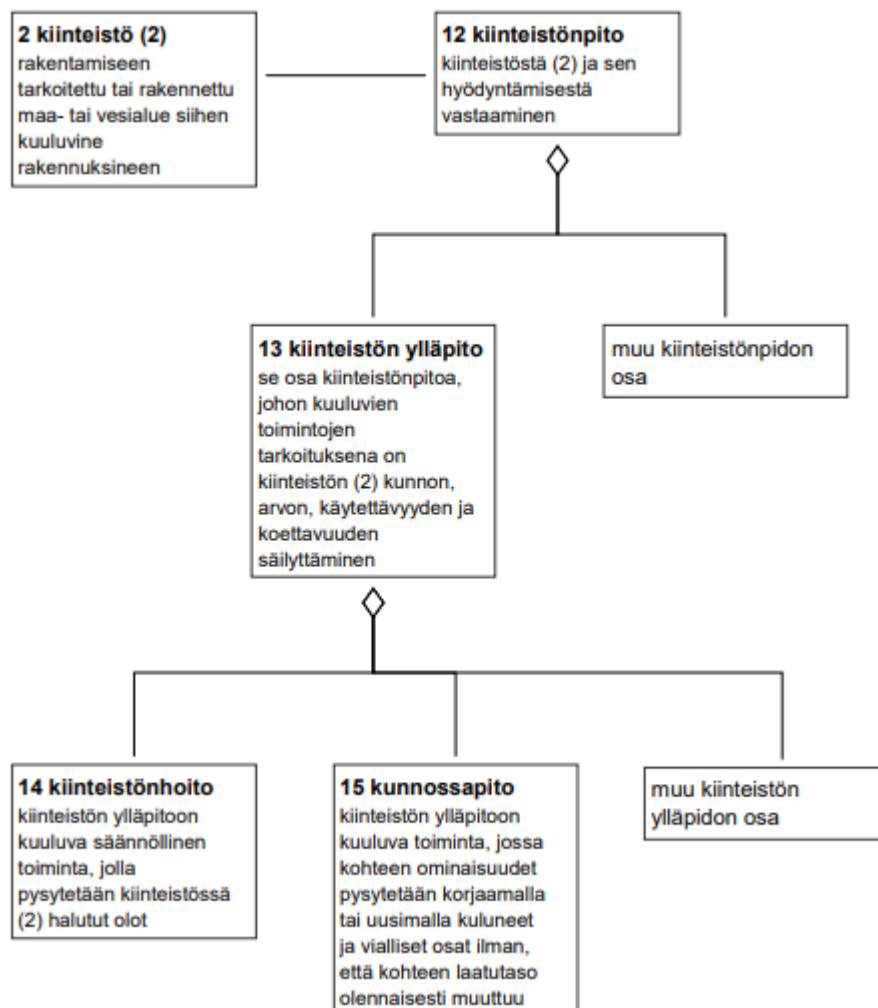
Työn murros ja uuden teknologian hyödyntäminen myllertävät kuntien teknistä toimialaa, kuten työn murroksen seurantaan valittuja kaavoitusta, rakennusvalvontaa ja kiinteistönhoitoa. Niistä rakennusvalvonta ja kaavoitus hoidetaan yleensä kuntien omana työnä, kiinteistönhoidossa puolestaan on mahdollista myös useiden töiden ulkoistaminen ja kilpailuttaminen. Niin kaavoituksessa, rakennusvalvonnassa kuin kiinteistönhoidossa uusi teknologia mahdollistaa nopean muutoksen digitaalisiin, asiakkaan ja henkilöstön kannalta parempiin ja tehokkaampiin toimintatapoihin ja eri toimijoiden välisen yhteistyön ja tiedonkulun parantamiseen.

¹ Lupapiste-palvelu rakennettiin vuonna 2015 päättyneen Sähköisen asioinnin ja demokratian vauhdittamisohjelmassa yhteistyössä Ympäristöministeriön, Solita Oy:n ja 28 pilottikunnan kanssa. Nykyisin lupapiste-palvelun kautta voi hakea lupia yli 60 %:ssa Suomen kunnista. Ohjelman päättyttyä palvelu siirtyi nykyisin kansainvälisen pääomasijoittajan omistaman Solitan tytäryhtiölle Evolta Oy:lle.

Esimerkiksi kiinteistöhoidossa uuden tekniikan käyttöönotto tuo tarkkaan paikannukseen ja ennakoivaan kunnossapitoon tarvittavat tiedot ja mobiilihälytykset työntekijöiden laitteisiin, mikä helpottaa ja tehostaa työtä ja vähentää vaurioita. Keskeinen kysymys kuntien toimitilakysymyksissä on kuitenkin, miten rakennuskanta kokonaisuudessaan saadaan vastaamaan paremmin kuntien erilaisia ja muuttuvia palvelutarpeita.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kuntakonsernien (kunnat, kuntien liikelaitokset, kuntayhtymät ja kuntien yhtiöt) omistuksessa vuonna 2017 oli 60 484 rakennusta kerrosalaltaan yhteensä noin 50 000 000 neliometriä.

Korhosen ym. (2018)² mukaan kuntien kiinteistönpidossa on mittava kehityspotentiaali, johon tarttumalla on mahdollisuus vähentää korjausvelkaa ja päästä vähitellen eroon kansakuntaa piinaavista rakennusterveysongelmista. Heidän suositteliinsa kymmeneen tärkeimpään toimenpiteeseen kuuluvat muun muassa muutosilmiöiden tunnistaminen, pitkäjänteyden ja taloudellisesti kestävä kiinteistönpito-ohjelman (esim. toimitilaohjelman) luominen ja poliittisen päätöksenteon tukeminen.



Kuva 1. Kiinteistön hoito ja kunnossapito ovat osa kiinteistön ylläpitoa. ³

² Esko Korhonen, Jussi Niemi, Riitta Ekuri, Raila Oksanen, Heikki Miettinen, Jarno Parviainen, Anne Haapanen ja Tommi Patanen (2018). Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali. Valtioneuvoston selvitys ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 5/2018.

³ Kiinteistö- ja rakentamisalan keskeinen sanasto, versio 1.0, 2016.

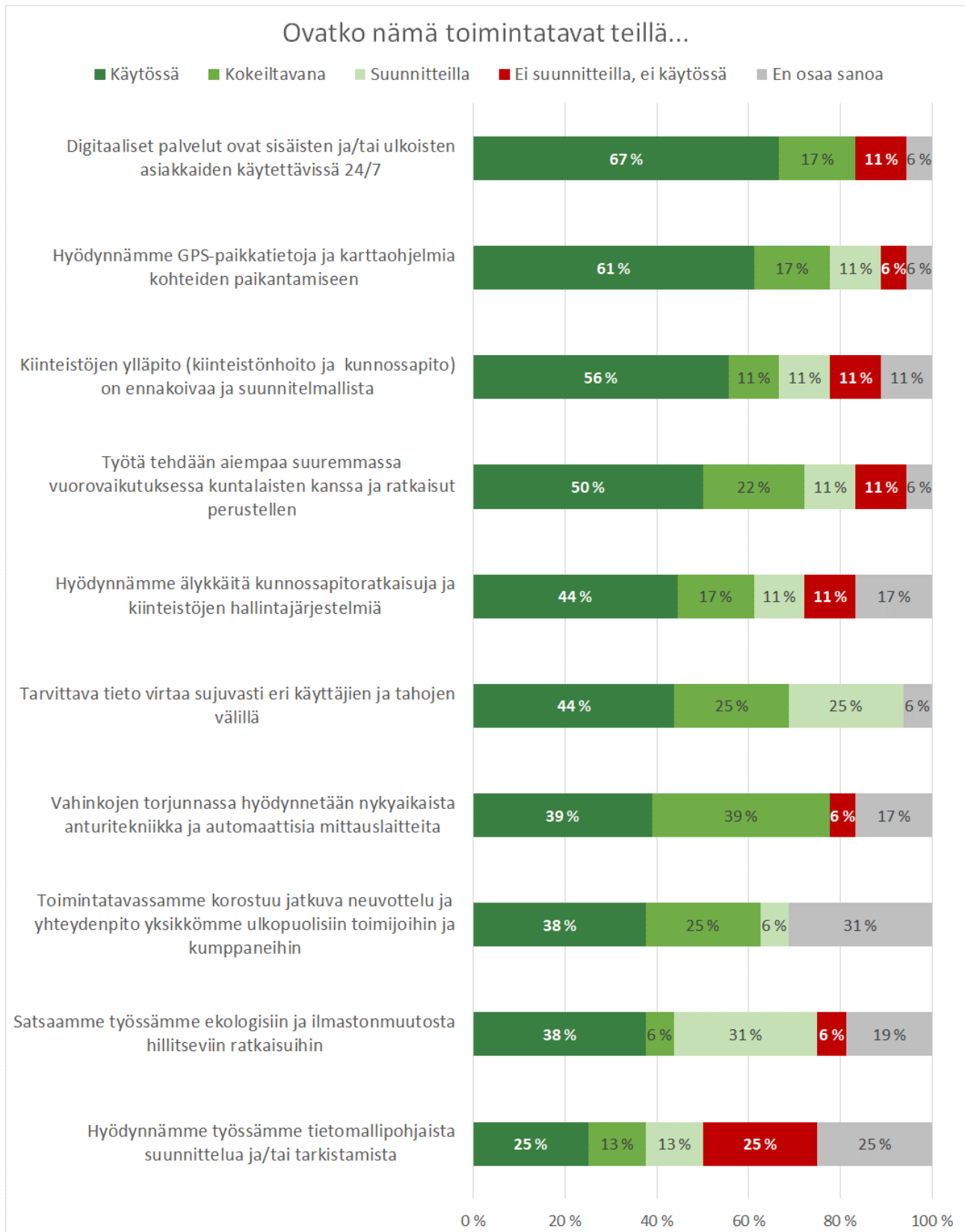
Kaavan laatijan tehtävänä on toimia yhdyskuntasuunnittelijana laatimalla yleispiirteisiä ja yksityiskohtaisia, alueiden käyttöä ja rakentamista ohjaavia kaavoja sekä huolehtimalla kulloisenkin kaavahankkeen edellyttämällä tavalla tarvittavista selvityksistä, vuorovaikutusmenettelyistä, kaavaan liittyvistä suunnitelmista ja päätöksenteon valmisteluista.

Rakennusvalvontaviranomainen puolestaan valvoo kaavan noudattamista ja rakentamista yleisen edun näkökulmasta. Kuntien rakennusvalvontaviranomaiset huolehtivat rakentamista koskevien lupien käsittelystä ja rakennustyön aikaisesta valvonnasta. Lisäksi he huolehtivat rakennetun ympäristön valvonnasta.

3. Mikä saa aikaan muutosta kaavoituksessa, rakennusvalvonnassa ja kiinteistönhoidossa?

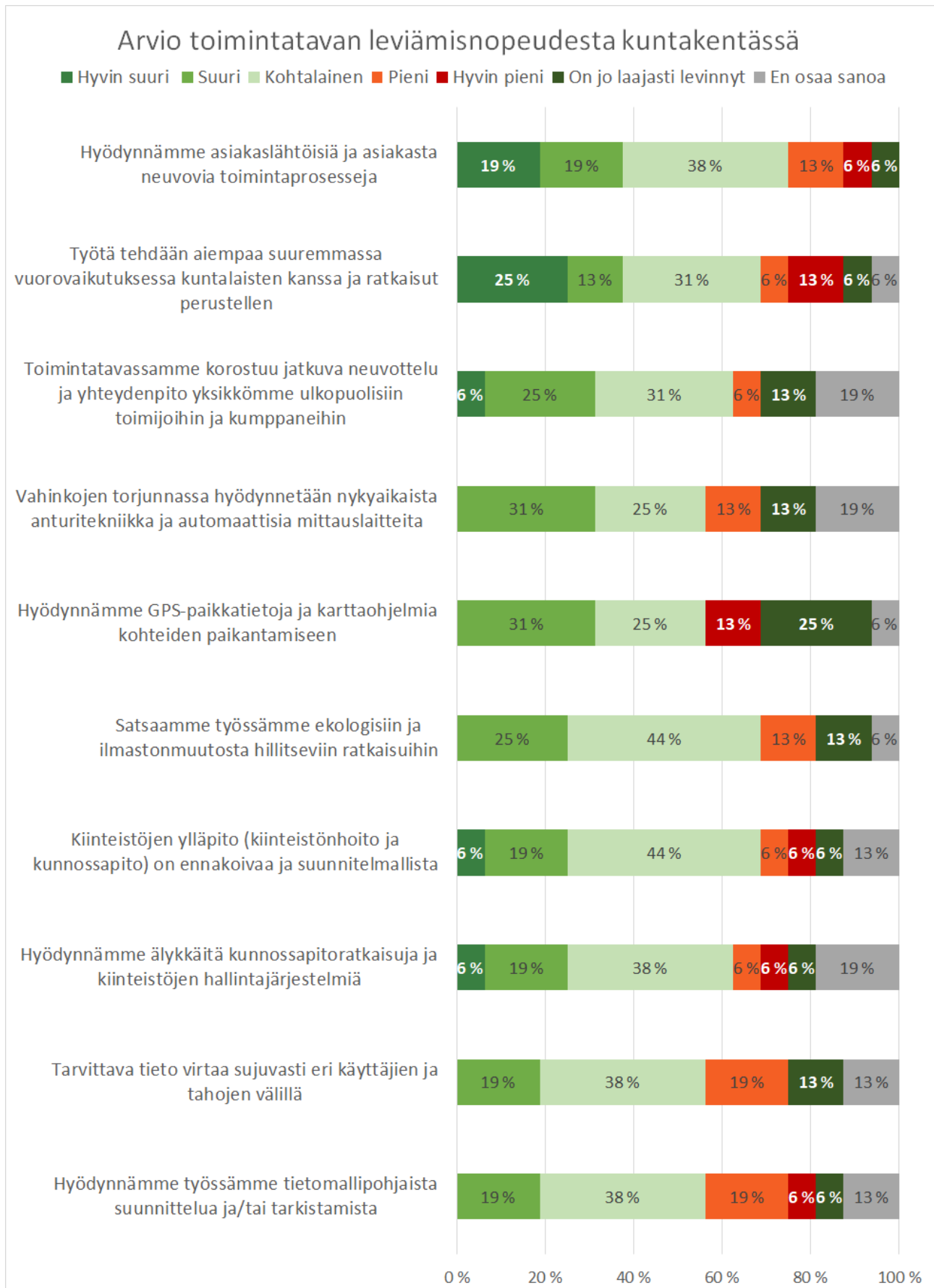
- Sähköiset toimintatavat lisääntyvät ja palveluita uudistetaan ja tuodaan tähän päivään, esimerkiksi Järvenpään karttakysely <https://www.kunteko.fi/katso/584>
- Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää vuorovaikutteista suunnittelua, ja hyvän elinympäristön ja kestävä kehityksen tavoitteiden edistämistä
- Aluerakenteen ja kuntien erilaistuminen, kaupungistuminen ja muutokset tavassa, jolla ihmiset liikkuvat
- Tarve parantaa palveluja ja niiden saatavuutta
- Tarve olla vuorovaikutuksessa kuntalaisten kanssa, osallistaa heitä päätöksenteossa, kertoa ratkaisuista ja perustella niitä
- Tarve huolehtia kiinteistöjen kunnosta, hyvästä sisäilmasta ja kustannustehokkuudesta
- Uudenlaiset toimintatavat, joissa tarvittava tieto virtaa sujuvasti eri viranomaisten, yhteistyötahojen ja asiakkaiden välillä
- Tarve edistää rakentamisen laatua, kosteudenhallintaa, terveitä tiloja ja energiatehokkuutta
- Erilaisen uuden teknologian, kuten digitaalisten palvelujen, 3D-teknologian, digitaalisen simuloinnin suunnitteluvaiheessa, yhteydenpitovälineiden ja kunnossapito-ohjelmistojen hyödyntäminen
- Samaan aikaan on osattava käyttää myös vanhaa teknologiaa, olivatpa kysymyksessä sitten arkistoidut ratkaisut tai kiinteistöhoito
- Mahdollisia ovat myös kokonaan uudenlaiset, älykkäät ja alustojen kautta toimivat ratkaisut
- Ulkopuolisten toimijoiden hyödyntäminen palveluiden tuottamisessa
- Ilmaston muuttuminen ja ympäristön tila

4. Esimerkkejä uudenaikaisista toimintatavoista ja arvioita niiden yleisyydestä ja merkityksestä



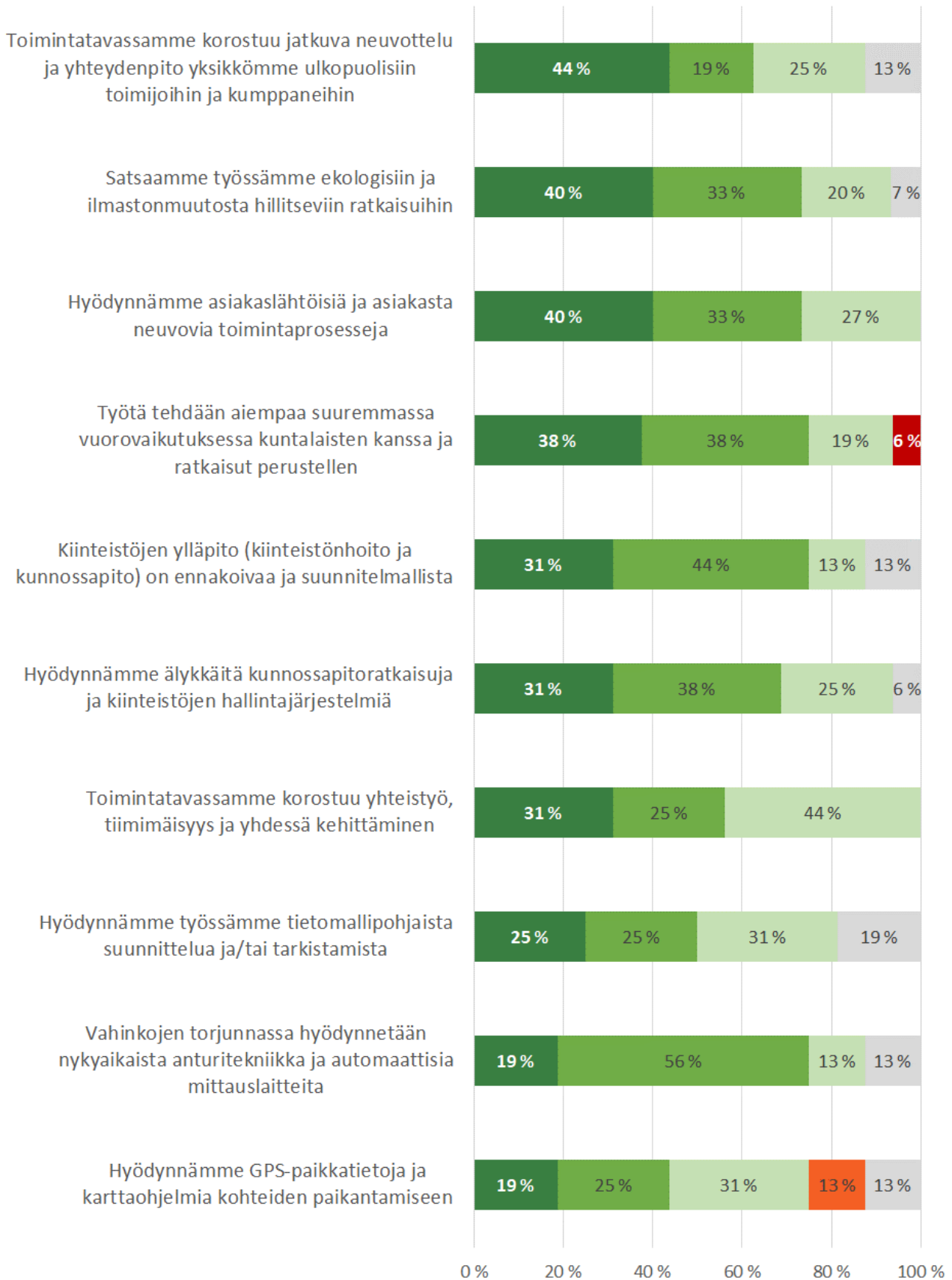
Top 4 -kyselyvastaukset: Mitä nostaisit merkittävimäksi uudeksi asiaksi kaavoituksessa, rakennusvalvonnassa ja kiinteistön hoidossa?

- Ekologisuus, digitaalisuus, ennakointi ja yhteistyö



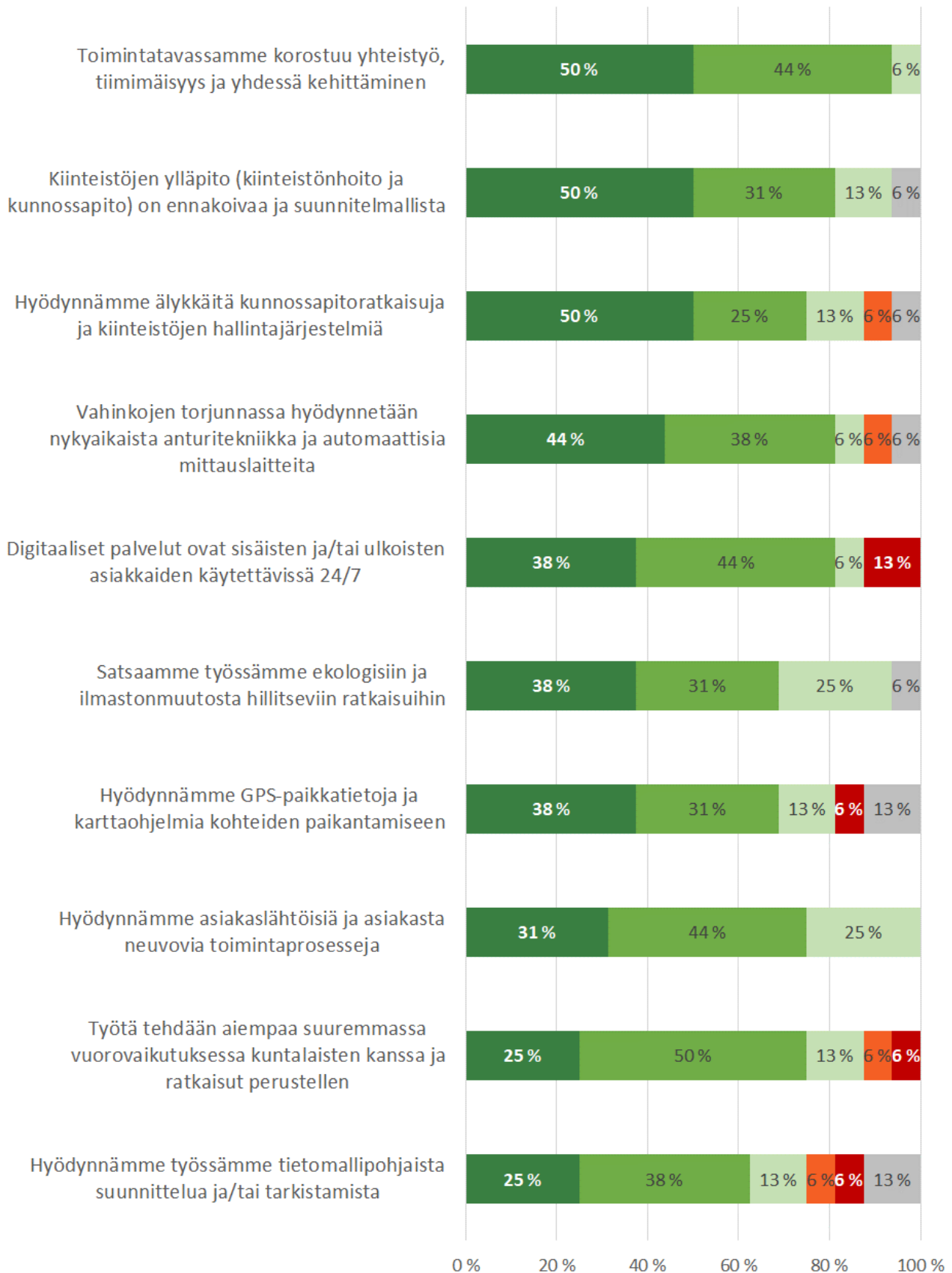
Merkitys asiakkaalle ja kuntalaiselle toteutuessaan

■ Erittäin suuri ■ Suuri ■ Kohtalainen ■ Pieni ■ Ei merkitystä ■ En osaa sanoa



Merkitys henkilöstölle toteutuessaan

■ Erittäin suuri ■ Suuri ■ Kohtalainen ■ Pieni ■ Ei merkitystä ■ En osaa sanoa



5. Nousevia ammatteja ja osaamistarpeita

- Älykkäiden laitosten ja kotien talonmies
- Talo- ja laitostekniikan asiantuntija
- Terveellisten, turvallisten ja kestävien tilojen asiantuntija
- Viestintä- ja someosaamista tarvitaan yhä enemmän, esimerkkinä kaavoitus- ja sisäilma-asiat
- Moniosaaminen, esimerkiksi kiinteistöhuollon tehtävät monipuolistuvat jatkuvasti
- Talous- ja eettinen osaaminen korostuvat kaavoituksessa ja kiinteistövarallisuuden hoidossa, joissa kysymys on myös taloudellisesti hyvin merkittävistä asioista
- Asumisen ja kiinteistöjen käytön ohjaus asukkaille, vuokralaisille ja kunnan henkilöstölle

6. Miten työn murrosta kaavoituksessa, rakennusvalvonnassa ja kiinteistönhoidossa kannattaa seurata?

- Alan ammattilaisten ja kehittäjien tapaamisten hyödyntäminen
- Yhteistyö Kuntatekniikka-lehden kanssa
- Hyödynnetään aiheeseen liittyvien tutkimus- ja kehityshankkeiden tuloksia
- Seurataan muiden toimialojen ja kunta-alan ratkaisuja (myös ulkomailla)
- Tuodaan kiinnostavat ratkaisut ja kehittämisteot näkyville Tekojen torille

7. Mitä on tarpeen tehdä, jotta kunta-ala onnistuu työn murroksessa?

- Tarvitaan yhteistä järkevän tekemisen meininkiä
- Lisätään asiakaskeskeisyyttä, palveluhenkisyttä ja viestintää
- Helposti lähestyttävää asiakaspalvelua tarvitaan niin kiinteistönhoidossa, kaavoituksessa kuin rakennusvalvonnassa
- Tiimityötä, jotta työkohteen osaaminen jakautuu eri henkilöille ja toiminta ei ole niin haavoittuvaa esimerkiksi sairastumisten tai lomien vuoksi
- On oltava kehityksessä mukana
- Kuntatyön pitää olla kiinnostavaa ja houkuttelevaa potentiaalisten työntekijöiden näkökulmasta
- Tehtäviä on organisoitava uudelleen, kehitettävä tarvittavaa osaamista ja tarjottava koulutusta ja tukea siihen
- Toimintoja on tehostettava työikäisen väestön vähentyessä

8. Mitä tai miten tekemällä epäonnistumisen riski kasvaa?

- Jatkamalla vanhaan malliin
- Ei hyödynnetä uutta tekniikkaa
- Ei lähdetä toimiin ilmaston muutoksen torjumiseksi
- Ryhdytään tekemään, ennen kuin on mietitty, mitä kannattaa tehdä
- Pompotetaan asiakkaita
- Ei kehitetä omaa toimintaa kunnianhimoisesti
- Ei tiedetä kokonaiskuvaa poliittisia päätöksiä tai hankintoja tehdessä
- Työperäinen maahanmuutto jää tulevana vuosina liian pieneksi
- Jatkuvasti supistamalla ja leikkaamalla: se ei voi johtaa hyvään lopputulokseen
- Laiminlyömällä kiinteistöjen ylläpitoa säästösyistä

9. Mahdollisia seurauksia ja kytkentöjä työmarkkina- ja kehittämistoimintaan

- Pohdittavaksi neuvottelu- ja työryhmissä
- Valtavat investoinnit kiinteistöihin ja niiden ylläpitoon ja siitä aiheutuva velkataakka kaventavat mahdollisuuksia satsata muun toiminnan kehittämiseen