



KUNNTO LIITTO

Paula Mäenpää & Sofia Bagge

Kuntien rakennus- valvontakysely 2025

**Raportti rakennusvalvonnan
nykytilanteesta**



www.kuntaliitto.fi/kayttoehdot

Tekijä: Paula Mäenpää, Sofia Bagge

ISBN 978-952-431-007-9 (pdf)
© Suomen Kuntaliitto
Helsinki 2026

Suomen Kuntaliitto
Toinen linja 14
PL 200, 00101 Helsinki
Puhelin 09 7711
www.kuntaliitto.fi

Sisältö

1	Johdanto	5
2	Sammandrag	8
3	Selvityksen toteutus	10
3.1	Kysely kunnille ja vastanneiden määrät	10
3.2	Rakennusvalvonnan haastattelut	11
4	Haastatteluanalyysi	13
4.1	Rakentamislain vaikutukset kunnissa	13
4.1.1	Johdanto	13
4.1.2	Talous	13
4.1.3	Ohjaus ja neuvonta	13
4.1.4	Tulkinnanvaraisuus	14
4.1.5	Laiton rakentaminen	15
4.1.6	Muita haasteita ja huomioita	16
4.2	Käsittelymääräaika	17
4.3	Tietomallit	18
5	Rakennusvalvontojen organisoituminen ja järjestämisen kriteerit	20
5.1	Rakennusvalvonnan organisoituminen	20
5.2	Avoimia vastauksia yhteistoiminnasta	22
5.3	Kunnat haluavat säilyttää vapauden päättää rakennusvalvonnan resursseista ja järjestämistavasta	23
6	Rakennusvalvonnan resurssit niiden jakautuminen	25
6.1	Rakennusvalvonnan henkilötyövuodet henkilöstön koulutustaustan mukaan	25
6.2	Rakennusvalvonnan henkilöstön ja osaamisen muutos 2021–2025	26
6.2.1	Henkilöstömäärä	26
6.2.2	Koulutustausta	27
6.3	Osaamisen riittävyys kunnassa tavanomaiseen rakentamiseen	27
7	Rakennusvalvonnan tehtävät	31
7.1	Rakennusvalvonnan tehtävät yleisesti	31
7.2	Rakentamisluvat eniten työaikaa vievä tehtävä	31
7.2.1	Lupakäsittelyt vievät hieman enemmän resursseja kuin työmaa-aikainen valvonta	33
7.2.2	Työmaa-aikaisessa valvonnassa suurin osa resursseista kuluu työmaakäynteihin	34
7.3	Poikkeamisluvat ovat rakennusvalvonnan tehtäviä noin kahdella kolmanneksella	36
7.4	Maisematyöluvut kuuluvat lähes aina rakennusvalvonnan tehtäviin	37
7.5	Puhtaan siirtymän sijoittumisluvat kuuluvat pääsääntöisesti rakennusvalvonnalle	38
7.6	Yli puolet rakennusvalvonnoista vastaa rakennuksen paikan merkitsemisestä	39
7.7	Rakennuttajavalvonta	40
7.8	Eriytymenettelyn kohteet	41
8	Muut kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät	42
8.1	Muut kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät	42
8.2	Muut kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät, jos kunnassa ei olisi rakennustarkastajaa	45
8.3	Avoimia vastauksia muiden tehtävien hoitoon liittyvistä haasteista	48

9	Kuntien välinen yhteistyö ja rakennusvalvonnan yhteistyö muiden toimijoiden kanssa	50
9.1	Kaavoitus on rakennusvalvonnan tärkein yhteistyökumppani	50
9.2	Kuntien välisen yhteistyön haasteita	53
9.2.1	Avoimia vastauksia kysymykseen mikä muu syy on esteenä yhteistyölle	55
9.2.2	Avoimista vastauksista yhteistyöhön liittyvistä haasteista	56
9.2.3	Uusia yhteistyön muotoja: koontia avoimista vastauksista	57
10	Henkilöstömuutokset, taloustiedot ja ICT-kulut	58
10.1	Henkilöstö, talous ja ICT-menot	58
10.2	Käyttökustannukset tilastossa	60
10.3	Käyttökustannukset asukasta kohti tilastossa	61
10.4	Maksutuotot tilastossa	62
10.5	Maksukate tilaston perusteella	62
10.6	Tietotekniset kulut tilastossa	63
10.7	Tietotekniset kulut tilastossa asukasta kohti	64
10.8	Tietoteknisten kulujen arvioidaan nousevan 2026	65
10.9	Tietoteknisen kulujen kasvu vuonna 2026	66
10.10	Tietotekniset kulut jos rakennusvalvonta siirtyisi pois kunnasta	68
11	Myönnetyt luvat ja niiden tilastoja vuosilta 2020–2025	69
11.1	Rakentamisluvan saaneet rakentamistoimenpiteet ja uusien asuntojen määrät	70
11.2	Rakennusten ja asuntojen uudistuotanto rakennusvaiheittain	71
11.3	Rakentamisluvan saaneet rakentamistoimepiteet kerrosaloina	72
11.4	Rakentamisluvan saaneet rakentamistoimenpiteet 2024/2025	73
11.5	Rakentamistoimenpiteet (kpl) rakennusluokituksen (2018) mukaan	75
12	Rakentamislain tuomat muutokset ja haasteet	76
12.1	Rakentamislain muutoksista haasteita noin kolmanneksella	76
12.2	Rakentamislain tulkintaa helppona pitää vain noin viidennes	77
12.3	Kommentit rakentamislain tulkinnasta – haasteet ja ongelmat	78
12.4	Lisäosaamista tarvitaan kaikilla osa-alueilla	79
12.5	Yhteistyö naapurikuntien kanssa haasteista selviämiseksi?	82
12.6	Arvioi kuinka työmäärä muuttuu seuraavissa tehtävissä lainsäädännön takia 1.1.2026 alkaen	83
12.7	Lähes kaikissa kuntakokoluokissa on esitetty talousarvioon 2026 henkilöstön lisästarpeita	84
13	Normien purkua ja kehitysideoita	86
13.1	Yksityisen resurssin hyödyntäminen osana rakennusvalvonnan prosessia	86
13.1.1	Haastatteluanalyysi yksityisen sektorin palveluiden käyttämisestä	86
13.1.2	Yksityisen sektorin palveluiden käyttäminen	88
13.1.3	Tehtäviä, joita yksityinen sektori voisi hoitaa: koontia avoimista vastauksista	89
13.2	Kevennetty tapauskohtainen yhteistoimintasopimus	90
13.3	Kevennetyt menettelytavat	91
13.4	Normien purku ja menettelyn sujuvoittaminen: koontia avoimista	92
14	Johtopäätöksiä kyselyn ja haastattelujen tuloksista	94
14.1	Johtopäätöksiä	94
14.2	Keskeiset havainnot nykytilasta	94
14.3	Rakentamislain vaikutukset	97
14.4	Yhteistyö ja verkostoituminen	99

1 Johdanto

Selvityksen tarkoituksena on tuottaa kattava tilannekuva rakennusvalvonnan nykytilasta ja kuvata voimaan tulleen lainsäädännön vaikutuksia rakennusvalvontatyöhön.

Kysely lähetettiin kuntien kirjaamoihin syyskuussa 2025. Kyselyyn vastasivat rakennusvalvonnasta vastaavat asiantuntijat ja johtajat.

Kysely ja haastattelut on toteutettu Manner-Suomen kunnissa. Ahvenanmaa ei ole mukana tarkastelussa, koska siellä rakennusvalvontaa koskeva lainsäädäntö poikkeaa Manner-Suomen sääntelystä. Myös raportissa esitetyt tilastot ja taloustiedot koskevat yksinomaan Manner-Suomen kuntia.

Yhtenä keskeisenä painopisteenä on ollut kuntien välisen yhteistyön laaja kartoitus, kattaen kaikki yhteistyön muodot. Selvityksessä on pyritty tunnistamaan ja esittämään myös toimivimpia kevennettyjä ja uusia yhteistyömuotoja.

Petteri Orpon hallitusohjelmaan on kirjattu rakennusvalvontauudistustyön aloittaminen. Kyselyssä on tästä syystä myös selvitetty muun muassa mitä tarkoittaisi, jos kunnassa ei olisi jatkossa enää rakennusvalvontaa.

Kyselyssä kysyttiin myös tulisiko yksityisen sektoria palveluita olla mahdollista käyttää aiempaa laajemmin muuhun kuin merkittävään julkisen vallan käyttöön sisältävää viranomaistyöhön. Lisäksi kysyttiin mitä tehtäviä olisi luontevaa ja mahdollista siirtää yksityiselle sektorille. Kyselyn tuloksia voidaan hyödyntää muun muassa rakennusvalvonnan resursoinnin vertailussa ja toiminnan kehittämisessä.

Kyselyn toteutus ajoittuu ajankohtaan, jolloin rakentamisen lainsäädäntö on ollut ja on edelleen merkittävässä murroksessa. Vuoden 2025 alussa, 1.1.2025 lukien, tuli pääosin voimaan uusi rakentamislaki (751/2023) sekä laki rakentamislain muuttamisesta (897/2024). Samalla maankäyttö- ja rakennuslaista (132/1999) kumottiin rakentamista koskeva säätely, ja sen jäljelle jäänyt osa muutettiin alueidenkäyttölaiksi. Korjaussarja tuli osin voimaan 1.1.2026 ja lakiin on tehty jo useita rajatumpia muutoksia. Lisäksi valmistelussa on luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle rakentamislain muuttamisesta työnimellä tuunaussarja.

Selvityksessä kysyttiin myös arviota miten noin kolmen kuukauden kuluttua kyselystä voimaan tulevat uudet säädökset vaikuttavat kuntien rakennusvalvontatyöhön.

1.1.2026 voimaan tulevat uudet vaatimukset:

- Rakentamislupaa haetaan rakentamislain mukaisesti tietomallilla (IFC) tai muussa koneluettavassa muodossa. Vuoden 2025 loppuun saakka rakentamislupaa tuli hakea maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla asiakirjoilla.
- Rakennuksen vähähiilisyttä ja hiilijalanjäljen raja-arvoa koskevat säännökset.
- Rakentamislupien käsittelylle säädetty määräaika, sekä seuraamukset määräajan laiminlyönnistä.

Selvitystyö on FCG:n laatima ja se koostuu kyselyistä ja haastatteluista. FCG:stä tutkija Jarno Parviainen. Lisäksi hankkeeseen osallistuivat tutkimusasiantuntija Juuso Ilmola ja tutkimuspäällikkö Heikki Miettinen. Kuntaliitossa selvitystyötä ohjasivat kehittämispäällikkö Paula Mäenpää, kehittämispäällikkö Kaisa Mäntynen ja asiantuntija Sofia Bagge, sekä johtava juristi Minna Mättö.

Kuntaliitossa on laadittu vastaavatyypisiä kyselyitä aiemmin vuosina 2021, 2017 ja 2007. Uuden kyselyn tuloksia on soveltuvin osin verrattu vuoden 2021 kyselyn tuloksiin.

Tässä raportissa käytetty kuntakokoluokitus perustuu Kuntaliitossa viime vuosina vakiintuneeseen jaotteluun: alle 5 000 asukasta, 5 000–10 000 asukasta, 10 001–20 000 asukasta, 20 001–50 000 asukasta, 50 001–100 000 asukasta sekä yli 100 000 asukasta.

Selvityksen tulokset esitetään pääsääntöisesti kuntakokoluokittain. Tarkastelun kohteena oleva yksikkö ei kuitenkaan kaikissa tapauksissa ole yksittäinen kunta, vaan se voi olla myös useamman kunnan muodostama yhteistyöalue. Tällöin yhteistyöalue on valittu siten, että se vastaa kokoluokaltaan tarkasteltavaa kuntaryhmää. Näin varmistetaan, että esitetyt tulokset ovat keskenään vertailukelpoisia ja perustuvat johdonmukaisesti samankokoisiin toiminnallisiin kokonaisuuksiin.

Raportin esitetyt talousluvut ovat otettu Valtionkonttorin tiedoista. Tilastoja myönnettyistä luvista ja tehdyt päätökset ovat otettu vuodelta 2020–2025 tilastokeskuksen tilastoista.

Tavallisella fontilla kirjoitettu teksti kuvaa kyselyn perusteella esiin nousseita havaintoja. Kursiivilla kirjoitettu teksti puolestaan perustuu haastatteluissa esiin tulleisiin näkemyksiin.

Selvitys osoittaa, että rakennusvalvonta on keskellä merkittävää muutosta, jossa toimintaympäristö, tehtävien luonne ja taloudelliset reunaehdot ovat muuttuneet nopeasti. Vuonna 2025 voimaan tullut rakentamislaki ja vuoden 2026 alusta käyttöön otetut uudet vaatimukset ovat lisänneet rakennusvalvontojen työmäärää, tulkinnanvaraisuutta ja ICT-vaatimuksia. Samaan aikaan lupamäärät ovat vähentyneet selvästi, mikä on helpottanut uuden lainsäädännön toimeenpanoa.

Rakentamislakia pidetään vaikeaselkoisena ja epäjohdonmukaisena ja siten sen tulkintaakin laajasti vaikeana. Kuntien väliset tulkintaerot ovat kasvamassa. Tämä heikentää yhdenvertaisuutta ja lisää sekä neuvonnan tarvetta että hallinnollista työtä.

Lupakynnyksen nostaminen on vähentänyt erityisesti pienten hankkeiden lupia, mutta vapautuneen lupamenettelyn tilalle on tullut laajamittaista maksutonta ohjausta ja neuvontaa, sekä raskasta jälkivalvontaa. Rakennusvalvonnan työ ei ole keventynyt, vaan sen painopiste on siirtynyt aiempaa vaativampiin tehtäviin.

Taloudellisesti rakennusvalvontojen asema on heikentynyt. Lupatulojen lasku, kasvavat ICT-kustannukset ja uudet monimutkaistuvat lakisääteiset velvoitteet ovat laskeneet maksuka-

tetta koko maassa, erityisesti pienissä ja maaseutumaisissa kunnissa. Henkilöstöressurssien lisäsnäkymät ovat kuitenkin maltillisia, mikä selittynee rakentamisen vähäisyydellä.

Tietomallipohjainen lupakäsittely ja muut digitaaliset vaatimukset kärjistävät kuntien välisiä eroja: suurilla kunnilla on paremmat valmiudet sopeutua muutokseen, kun taas pienissä kunnissa kustannukset ja osaamisvajeet ovat suhteellisesti suurempia. Osaamisessa korostuvat erityisesti LVI-tekniikkaan, juridiikkaan ja uusiin ilmasto- ja tietomallivaatimuksiin liittyvät tarpeet.

Kuntien välinen yhteistyö nähdään keskeisenä keinona vastata muuttuviin vaatimuksiin. Toteuttamisessa on otettava huomioon erilaiset ICT-järjestelmät, paikallistuntemuksen merkitys sekä vahva tarve säilyttää kunnallinen itsemääräämisoikeus. Yhteistyölle kaivataan joustavia, tapauskohtaisia malleja pakkoratkaisujen sijaan.

2 Sammandrag

Kommuner som besvarat enkäten

År 2025 genomfördes en riksomfattande utredning om nuläget inom byggnadstillsynen i kommunerna på det finländska fastlandet, samt om den nya bygglagstiftningens konsekvenser. Enkäten besvarades av 87 procent av kommunerna, så resultaten kan anses täckande och tillförlitliga.

Organisering, personal och ekonomi inom byggnadstillsynen

Sammanlagt 34,6 procent av kommunerna på fastlandet samarbetar officiellt med andra kommuner. Antalet kommuner som samarbetar med andra kommuner är 101, och antalet samarbetsområden är 38. Den vanligaste samarbetsformen är avtal om skötseln av en myndighetsuppgift som avses i 54 § i kommunallagen (410/2015).

Utöver de officiella samarbetsstrukturerna förekommer det mycket inofficiellt etablerat samarbete mellan kommunerna inom byggnadstillsynen, såsom gemensamma möten, kollegialt expertstöd, förenhetligande av byggnadsordningar och taxor samt harmonisering av förfaranden.

Antalet anställda är cirka 1 250, varav drygt 900 är sakkunniga och cirka 300 är sekreterare.

Enligt statistiken över kommunernas driftsekonomi uppgick driftskostnaderna för byggnadstillsynen 2024 till cirka 113,7 miljoner euro. Per invånare innebär detta cirka 20 euro. Driftskostnaderna har ökat med cirka 24 procent sedan år 2019.

Slutsatser

Byggnadstillsynen fungerar väl som helhet, men står inför betydande förändringar och belastning. Ny lagstiftning, ökande kostnader och digitalisering kräver att arbetssätten ses över.

Viktiga utvecklingsområden är att öka samarbetet, stärka kompetensen och utveckla processerna. Med stöd av dessa kan man trygga en fungerande byggnadstillsyn även i framtiden.

Utredningen visar att byggnadstillsynen genomgår en betydande omställning, där verksamhetsmiljön, uppgifternas karaktär och de ekonomiska ramarna snabbt har förändrats. Bygglagen som trädde i kraft 2025 och de nya krav som infördes i början av 2026 har ökat byggnadstillsynens arbetsbörda, tolkningsutrymme och medfört ökade IKT-krav. Samtidigt har antalet tillstånd minskat avsevärt, vilket har underlättat genomförandet av den nya lagstiftningen.

Bygglagen anses vara svårtydd och inkonsekvent, och därför också i stor utsträckning svårtolkad. Skillnaderna mellan kommunerna när det gäller tolkningen av lagen ökar. Detta

undergräver jämlikhetsaspekten och innebär mer administrativt arbete samt behov av rådgivning.

Höjningen av tillståndströskeln har minskat antalet tillstånd särskilt i fråga om små projekt, men det avreglerade tillståndsförfarandet har i stället lett till omfattande avgiftsfri vägledning och rådgivning samt betungande efterhandstillsyn. Arbetet inom byggnadstillsynen har inte underlättats, utan tyngdpunkten har förskjutits till mer krävande uppgifter än tidigare.

Ekonomiskt har byggnadstillsynens ställning försämrats. Minskade tillståndsintäkter, ökade IKT-kostnader och nya och mer komplexa, lagstadgade skyldigheter har minskat avgifternas täckning i alla delar av landet, särskilt i små kommuner och landsbygdskommuner. Möjligheterna att få större personalresurser är dock begränsade, vilket sannolikt förklaras av den låga byggaktiviteten.

Behandlingen av tillstånd utifrån informationsmodeller och andra digitala krav ökar skillnaderna mellan kommunerna: stora kommuner har bättre förutsättningar att anpassa sig till förändringen, medan kostnaderna och kompetensbristen är proportionellt större i mindre kommuner. Kompetensbehoven gäller särskilt VVS-teknik, juridik samt nya klimat- och informationsmodellkrav.

Samarbete mellan kommuner ses som ett viktigt sätt att svara på de förändrade kraven. I genomförandet bör man beakta olika IKT-system, betydelsen av lokalkännedom samt ett starkt behov att bibehålla den kommunala självbestämmanderätten. Det behövs flexibla fallspecifika modeller för samarbetet i stället för tvångslösningar.

3 Selvityksen toteutus

3.1 Kysely kunnille ja vastanneiden määrät

Kysely lähetettiin kaikkiin manner Suomen kuntiin kirjaamoiden kautta ja se oli vastattavissa syys-lokakuun ajan. Kyselyyn oli mahdollista vastata suomeksi tai ruotsiksi. Vastanneita kuntia oli 212, jotka edustivat yhteensä 253 kuntaa 292 Suomen kunnasta. Kyselyn lopullinen vastausprosentti on 87 prosenttia.

Poikkeuksellisen suuri vastausprosentti saavutettiin olemalla yhteydessä kaikkiin niihin kuntiin (100 kpl), joista ei ollut vastattu annettuun määräaikaan mennessä.

Kyselyn tuloksia on verrattu soveltuvin osin Kuntaliiton vuonna 2021 toteuttamaan Rakennusvalvonnan hallintokyselyyn. Koska vuoden 2021 kyselyyn vastanneiden kuntien määrä (84 kpl) on oleellisesti vähäisempi kuin tässä kyselyssä, selvitykset eivät ole keskenään täysin vertailukelpoisia.

Raportin kuvaajien ja tulosten tulkinnassa on otettava huomioon:

- Yhteistyöalueen muodostavien kuntien tulos on esitetty niiden väestömäärien summaa vastaavissa kuntakokoluokissa.
- Kuvaajissa N tarkoittaa kysymykseen vastanneita rakennusvalvontayksiköitä.

Taulukossa 1 esitetään vastaajien määrä kuntakokoluokan mukaan, edustettujen kuntien lukumäärä sekä näiden osuus prosentteina kaikista Manner-Suomen kunnista.

Kaikki kuntakokoluokat ovat edustettuina vähintään 83 prosentin osuudella. Parhaiten edustettuna on kuntakokoluokka 10 001–20 000 asukasta, jossa edustus on 93 prosenttia. Kaikkien kuntakokoluokkien yhteenlaskettu edustus on 87 prosenttia.

Taulukko 1. Kyselyyn vastanneiden kuntien määrät rakennusvalvontayksiköinä ja edustettuina kuntina.

Vastaajat	Yksiköitä	Edustettuja kuntia	% Manner-Suomen kunnista
Kaikki	212	253	87 %
Kokoluokka			
alle 5 000 as.	72	108	84 %
5 000–10 000 as.	52	58	87 %
10 001–20 000 as.	39	39	93 %
20 001–50 000 as.	31	29	88 %
50 001–100 000 as.	10	10	83 %
yli 100 000 as.	8	8	89 %
Kuntatyyppi			
Kaupunkimaiset kunnat	49	49	86 %
Taajaan asutut kunnat	54	59	89 %
Maaseutumaiset kunnat	109	144	86 %

3.2 Rakennusvalvonnan haastattelut

Kyselyn lisäksi toteutettiin 15 haastattelua. Haastatteluiden tavoitteena oli tuoda esiin mahdollisimman monipuolisesti kuntien erilaisia olosuhteita, toimintaympäristöjä ja paikallisia tarpeita.

Haastatteluissa käsiteltiin myös kyselyä laajemmin vuoden 2025 alussa voimaan tulleen lainsäädännön vaikutuksia. Kerätty haastatteluaineisto täydensi kyselyn tuloksia ja mahdollisti pelkkää kyselyä syvällisemmän tulkinnan sekä tarkemman analyysin johtopäätösten tueksi.

Kuntien kanssa tehdyt haastattelut ja niistä tehdyn koosteen teki tutkija Jarno Parviainen. Haastattelut tehtiin marras–joulukuun aikana 2025. Haastatteluissa esiin nousseet keskeiset asiat on koottu tutkijan laatimaan yhteenvetoon luvussa 3.

Kattavan kokonaiskuvan luomiseksi haastateltavien kuntien valinnassa huomioitiin muun muassa:

- Kunnan koko ja asukasluku
- Väestökehityksen suunta
- Rakentamispaineen volyymi ja laatu
- Maantieteellinen sijainti
- Haasteelliset maantieteelliset olosuhteet (esim. laajat vesistöalueet/pitkät välimatkat)
- Kaksikielisyys
- Kausiasukkaiden runsas määrä
- Nykyiset erilaiset yhteistyöjärjestelyt
- Matkailu

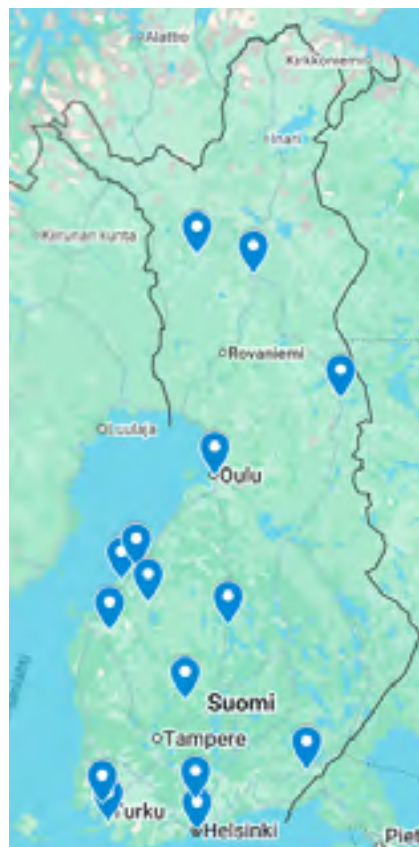
Haastateltuina yksittäisinä kuntina olivat Helsinki, Oulu, Kittilä, Lappeenranta, Isokyrö, Mas-ku, Parainen, Kokkola, Pietarsaari, Kuusamo ja Mänttä-Vilppula.

Lisäksi haastateltiin kuntia, joissa tehdään rakennusvalvontayhteistyötä: Hyvinkää ja Järvenpää, Evijärvi ja Lappajärvi, Viitaunioni (Viitasaari, Karstula, Pihtipudas, Kannonkoski, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Kinnula) sekä Sodankylä, Utsjoki ja Muonio.

Taulukossa 2 on esitetty haastateltujen kuntien kokoluokat. Kaikista kuntakokoluokista on haastateltu edustajia. Kunnat edustavat koko Suomen aluetta ja sisältävät sekä suomen- että ruotsinkielisiä kuntia. Haastatteluissa olivat edustettuina sekä yksittäiset kunnat että useamman kunnan muodostamat yhteistyöalueet.

Taulukko 2. Haastatellut rakennusvalvonnat kuntakokoluokittain.

Kuntaluokat kyselyssä (asukasluku)	lkm
alle 5 000	2
5 000–10 000	3
10 001–20 000	5
20 001–50 000	1
50 001–100 000	2
yli 100 000	2
yhteensä	15



4 Haastatteluanalyysi

4.1 Rakentamislain vaikutukset kunnissa

4.1.1 Johdanto

Vuoden 2025 alusta voimaantulleen lainsäädännön vaikutukset kunnissa ovat olleen osin odotuksien mukaisia. Vaikutusten laajuus on riippunut pitkälti siitä, millaista tyypillinen rakentaminen alueella on ollut ja millainen on alueen rakennuskanta ja taajama-aste. Asemakaavoitetuilla alueilla lain soveltaminen on ollut luonnollisesti selkeämpää.

Lainsäädännön muuttuminen on työllistänyt paljon rakennusvalvontoja. Kuntien hallintosäännöt on ollut pakko päivittää. Kaikki rakennusvalvonnan dokumentit, päätöspohjat, ohjeet ja taksat on tullut uusia. Kuntien rakennusjärjestyksien uusiminen on tehtävä 1.1.2027 mennessä. Joissain tapauksissa tämä on näkynyt myös henkilöstön jaksamisessa.

Lisäksi asiakkaille kohdistettua viestintää on jouduttu lisäämään huomattavasti. Onnistumisella viestinnässä on voinut olla isokin rooli kokonaistyömäärälle. Eräässä haastattelussa mainittiin, että viestintä ei ole varsinaisesti rakennusvalvonnan ydinosaa ja myös tämä on aiheuttanut haasteita.

4.1.2 Talous

Lupatulojen menetys on toteutunut pitkälti ennakoitusti. Kaupungeissa lupakynnyksen nostamisen vaikutus rakennusvalvonnan tuloihin on varsin maltillinen. Lisäksi rakennusjärjestyksellä oli jo aiemmin useassa tapauksessa vapautettu 25 neliön talousrakennuksia luvan tarpeesta.

Lupatulojen menetykset ovat koskeneet etenkin kuntia, joissa on paljon vapaa-ajan asukkaiden pienimuotoista rakentamista. Lupatulot ovat tippuneet arviolta 30–50 prosenttia lupakynnyksen noston takia. Tästä vain pieni osa on pystytty kompensoimaan loppujen lupien hinnan tarkastuksilla, koska samoilla alueilla tyypillisesti rakentaminen on muuten melko vähäistä.

Samoilla kunnilla on myös selkeä huoli siitä, että kaikkia luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuksia ei ilmoiteta Verohallinnolle kiinteistövero varten, jolloin kunnan kiinteistöverokertymä tulee heikentymään. Eräässä haastattelussa ehdotettiin rakennuksen ilmoittamisen laiminlyömisestä Verohallinnolle sanktioitavaksi.

4.1.3 Ohjaus ja neuvonta

Ohjauksen ja neuvonnan määrä ja rooli korostui rakennusvalvonnoissa etenkin vuoden 2025 alusta alkaen. Tähän liittyy sekä hyviä että huonoja puolia.

Osa yhteydenotoista on ollut varmistelua ja ihmettelyä, että eikö rakennuslupaa oikeasti tarvita. Samoihin yhteydenottoihin on kuitenkin myös usein sisältynyt suunnitteilla olevaan rakennukseen ja rakentamiseen liittyvää ohjaamista, josta ennen sai perittyä maksun lupatulona. Osa on linjannut, että näissä tapauksissa rakennusvalvonta ei ota kantaa asiaa, jos lupaa ei tarvita.

Haastatteluiden perusteella suurempi osa kunnista kokee, että viranhaltijaa sitoo kuitenkin virkavelvollisuus puuttua ja ohjeistaa rakentamista yleisen edun nimissä, vaikka rakennus olisi vapautettu luvanvaraisuudesta. Osin rakennusvalvonnoissa tehdään siten samaa työtä kuin aiemmin, mutta ilman siitä saatavia lupatuloja. Asia tasoittunee ajan myötä, kun lainsäädännön sisältö ja paikalliset tulkinnat tulevat tutuiksi alan toimijoille.

Toisaalta rakennusvalvonnat ovat olleet myös tyytyväisiä siihen, että yhteydenottoja on tullut, näin on päästy jo alkuvaiheessa estämään ja pysäyttämään laitonta rakentamista.

Kun hanke ei edellytä rakentamislupaa, vähäisille poikkeamisille on tullut hakea poikkeamislupa. Tämän takia poikkeamislupien määrä on kasvanut. Poikkeamislupien lupamaksu on voinut tulla yllätyksenä asiakkaalle.

Paikoitellen yhteydenottoja olisi toivottu enemmänkin, jotta mahdollisiin puutteisiin voidaan puuttua heti alkuvaiheessa.

Useammassa haastattelussa tuotiin esiin, että etenkin vuoden 2025 alussa ennako-ohjauksen ja myös varsinaisten ennakkoneuvotteluiden rooli korostui sujuvien prosessien turvaamisessa.

4.1.4 Tulkinnanvaraisuus

Lähes kaikki haastatellut kunnat pitivät haasteena rakentamislain tulkinnanvaraisuuksia. Yhtenä ongelmakohtana mainittiin myös epätasällinen kieli ja se, että termejä on muutettu turhaan. Lupien myöntämiseksi on jouduttu turvautumaan osin laajastikin paikalliseen tulkintaan ja erot kuntien välillä voi olla melko suuriakin saman asian suhteen. Lähes kaikki haastatellut tahot ilmaisivat huolta ainakin jonkinasteisesta epävarmuudesta tulkintojen suhteen.

Tulkinnanvaraisuus on koskenut muun muassa katoksia, palo-osastointia, ranta-alueiden rakentamista, rakennusten lisäosia, rakennusoikeuden määrittelyä sekä rakentamislain ja rakennusjärjestyksen välistä suhdetta. Erityisiä haasteita tulkinnat ovat aiheuttaneet alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa kaavaa.

Osin lakia pidetään epäsuhteisena, esimerkkeinä mainittiin muun muassa se, että iso laituri edellyttää luvan mutta käytännössä alle 30 neliön saunarakennus ei tarvitse lupaa. Lisäksi mainittiin, että puunkaatoaminen voi edellyttää maisemalupaa mutta samojen puiden kaataminen rakennuksen tieltä ei edellytä lupaa. Ennakkoneuvotteluiden merkitys on kasvanut myös osin tulkinnanvaraisuuden takia.

Kunnat tiedostavat hyvin, että osa heidän tulkinnoistaan voi osoittautua lopulta lain vastaisiksi. Osan kunnista voi todeta jopa odottavan hallinto-oikeuden ennakkopäätöksiä ja oikeuskäytännön muodostumista. Sitä ennen kaivataan kuitenkin tarkempaa ohjeistusta valtiolta sekä joltain taholta koordinoivaa toimintaa tulkintoihin liittyen.

Yleinen näkemys on, että tulkintaerot ovat kasvamassa. Jossain määrin kuntia mietitytti, miten ohjeistuksella saadaan palautettua yhdenmukaisuutta kasvaneisiin tulkintaeroihin, kun laki on ollut jo voimassa lähes vuoden.

Osa kasvaneista tulkintaeroista johtuu kuntien erilaisista lähestymistavoista asioihin, mutta suurin osa liittyy rakentamislain sisältöön, joka jättää paljolti tulkinnanvaraisuutta.

Lain olisi toivottu olleen tarkempi ja että sen soveltamiseen olisi ollut välittömästi tarkempaa ohjeistusta saatavilla. Paikoitellen näkemuserot voivat olla suuriakin ja asiakkaalle erikoisia. Esimerkiksi, jos toisaalla nähdään, että talousrakennuksen laajennus vaatii aina luvan, mutta uuden vastaavan voisi rakentaa ilman lupaa.

4.1.5 Laiton rakentaminen

Laittoman rakentamisen suhteen vaikuttaa siltä, että kuntien pahimmat pelot eivät ole toteutuneet. Asian luonne huomioiden laittomia tai puutteellisia rakennuksia ilmenee kuitenkin todennäköisesti vasta myöhemmin.

Haastatteluissa kunnat raportoivat vain hyvin vähäisestä määrästä selvästi lainvastaisia tai luvattomia uusia rakennuksia. Tästä huolimatta on olemassa yhä jonkinlainen odottava ilmapiiri asian suhteen. Huoli laittoman rakentamisen kasvusta ei ole kokonaan väistynyt. Lisäksi rakentajan omaan yhteydenottoon perustuen ohjauksella ja neuvonnalla on onneksi onnistuttu keskeyttämään laitonta rakentamista.

Kuntien välinen tilanne poikkeaa yllättävän paljon laittoman rakentamisen suhteen. Kaupunkimaisissa olosuhteissa ja alueilla, joissa on aina panostettu vahvasti jatkuvaan valvontaa, riskit laittomalle rakentamiselle ovat pienemmät ja tämä näkyy myös haastattelutuloksissa.

Luonnonolosuhteet, kuten pohjavesialueet ja vesistöisyys sekä kaavatilanne vaikuttavat laittoman rakentamisen toteutumisen riskiin. Isoilla maaseutumaisilla alueilla naapurit voivat olla kaukanakin ja rakennusvalvonnan mahdollisuudet jatkuvaan valvontaa rajalliset. Näissä olosuhteissa riski laittomalle rakentamiselle voi olla suurempi.

Vaikka tahattoman ja tahallisen laittoman rakentamisen yleisyys selittyy paljolti edellä mainituilla rakenteellisilla tekijöillä, ilmenee haastatteluaineistossa silti melko isoja eroja asian suhteen.

Valtaosassa haastateltuja kuntia lainsäädännön muuttumisesta johtuvaa luvatonta ja laitonta rakentamista ei ole ainakaan toistaiseksi ilmennyt juuri lainkaan.

Laittoman rakentamisen rinnalla huolta on herättänyt muun muassa se, onko rakennuspaikoilla tehty esimerkiksi riittävät maaperätutkimukset ja osa ilmoitti havainneensa suunnitelmien puutteellisuuden lisääntymisestä.

Osa kunnista raportoi kuitenkin melko räikeistäkin yrityksistä hyödyntää uutta lakia. Muun muassa rakennusoikeudesta ei ole välitetty ja myös kaava-alueelle on rakennettu kaavan vastaisesti.

Haastateltavien näkemyksen mukaan yhä luvanvaraisuuden piiriin kuuluvien rakennusten määrä on voinut tippua liikaa suhteessa tilastoituun rakentamiseen alueella. Yleinen suhdanne ei voi selittää asiaa kokonaan.

Yksittäisissä haastatteluissa mainittiin epäily harmaan talouden kasvusta alueella uuden rakentamislain myötä.

4.1.6 Muita haasteita ja huomioita

Haastateltavien näkemys on, että maallikkorakentajille on annettu suhteessa osaamiseen paljon itsenäisyyttä rakentamisessa. Osa on sitä mieltä, että päätäntävaltaa on annettu kohtuuttomasti ja se ei ole yleisen edun mukaista. Jos asioita ei varmista rakennusvalvonnasta riski tahattomasta tai puutteellisesta rakentamisesta kasvaa.

Osa maallikkorakentajista on voinut myös aidosti ymmärtää väärin uuden lainsäädännön sisällön ja uskoo rakentamisen vapautuneen enemmän kuin, mitä laki sanoo.

Maallikkorakentaja ei osaa välttämättä lukea kaavamääräyksiä tai tarkistaa edes rakennusoikeutta. Myös kommunikointi rakennusvalvontaan päin voi olla haaste, kun yhteistä ”teknistä kieltä” ei ole. Ääriesimerkkinä mainittiin muun muassa, mistä maallikko löytää tiedon muinaismuistoista, kun tiedon löytyminen on haaste jo ammattilaisillekin.

Työvoiman saatavuudessa on haasteita palkkauksessa korkeasuhdanteen aikana. Kaupunkien on hankala kilpailla palkkauksessa yksityisten sektorin kanssa. Rakennustarkastajien palkkojen nostaminen voisi olla perusteltua ja mahdollista yksiköissä, jotka kattavat oman toimintansa kustannukset. Palkankorotuksia on näissäkin tilanteissa vaikea toteuttaa, koska silloin syntyisi painetta myös muun teknisen sektorin henkilöstön palkkauksen tarkistamiseen.

Isommissa kaupungeissa on hankala mitoittaa henkilöstöä siten, että sitä olisi sopivasti eri suhdannetilanteissa. Vaikka rakentamisen suhdanne olisi heikompi työvoimasta ei helposti luovuta jo seuraavaa suhdannetilannetta ajatellen.

Eriaiset kuntien väliset ostopalvelumallit ja myös yksityisten palvelutarjoajien hyödyntäminen mahdollistaisi optimaalisemman henkilöstön perusmitoituksen.

Pienissä yhden henkilön yksiköissä palkkaus ei nouse niin merkittäväksi asiaksi työvoiman saamisen suhteen. Sen sijaan yksin työskentely ja usein melko syrjäinen sijainti ei houkuttele työvoimaa. Kokonaisuutena rakennusvalvonnan tunnettavuutta pitäisi parantaa työpaikkana ja palkan olla riittävän kilpailukykyinen.

Teknisen alan koulutuksissa voisi olla esimerkiksi valinnainen opintokokonaisuus rakennusvalvonnasta ja yhä useampi opiskelija olisi hyvä saada opintoon liittyvillä harjoittelujaksoilla myös rakennusvalvontaan harjoittelijaksi. Erityisesti uusimpien lainsäädäntömuutosten myötä tulisi laajemminkin pohtia, mikä on rakennusvalvonnan ydintehtävä ja miten se tulee muokkautumaan tulevaisuudessa.

Osa haastatelluista mainitsi, että maankäyttö- ja rakennuslaki olisi ollut edelleen toimiva pienillä parannuksilla. Lainvalmistelu sai laajemminkin kritiikkiä paikoitellen huonohkosta lakitekstin laadusta ja epäselvistä ilmaisuista. Yksittäistä kritiikkiä sai muun muassa oikaisuvaatimusaika, joka kasvoi liikaa, nyt ei aina tiedä, milloin rakentamisen voi aloittaa.

Kokonaisuutena jatkuvat lainsäädäntömuutokset ja niiden korjaussarjat ovat osin kohtuuttomasti rasittaneet rakennusvalvontaja ja hallinnollisen työn määrä on kasvanut, vaikkakin se on väliaikaista. Eräs haastateltava kuvasi tilannetta siten, että perustyö on ”kadonnut” hallinnolliseen” työhön.

4.2 Käsittelymääräaika

Käsittelymääräajan ei koeta olevan normaalitilanteessa haaste muualla kuin suurimmissa kaupungeissa, joissa on tarkasteltu prosessien sujuvuutta.

Suurimmat kaupungit tunnistavat taloudellisen riskin tilanteessa, jossa työtävät eivät ole vakiintuneet eikä käsittelymääräajasta ole samaa ymmärrystä. Yhden henkilön yksiköissä voi myös ilmetä haasteita, jos rekrytointi ei onnistu tai lomien lisäksi tulee pidempiä sairastumisia.

Lisäksi delegointiaste vaikuttaa käsittelyaikaan lautakunnan kokoontumisaikataulun kautta. Jos kaikki luvat on delegoitu viranhaltijalle luvat tulevat käsitellyiksi nopeammin.

Käsittelymääräaika tuo muutoksia myös toimintaan. Lomat tulee jaksottaa eri tavalla, rakennusvalvonta ei voi olla kiinni esimerkiksi koko heinäkuuta. Yhden henkilön yksiköissä on tehtävä sijasjärjestelyitä naapurikuntien kanssa lomakaudella.

Lähinnä kuntia huolettaa, saadaanko heti vuoden alkuun aikaan selkeä mittaria käsittelymääräajan laskemiseksi. Kunnat tarvitsevat selkeän ohjeistuksen, miten käsittelymääräaika lasketaan.

Jos määräajan ylittyminen johtuu hakijasta, voidaan vain tehdä päätös lupakäsittelyn keskeyttämisestä. Ongelmia voi muodostua myös viranomaisten välille, jos lupakäsittely edellyttää toisen viranomaisen lausuntoa ja lausuntoa ei toimiteta lain vaatimassa aikataulussa.

Kunnat pitävät erittäin tärkeänä, että heti vuoden alusta käytössä olisi yhdenmukainen valtakunnallinen menettely ja ohjeistus siitä, millä perusteilla hankkeen lupakäsittely voidaan keskeyttää. Ilman valtakunnallista yhdenmukaisuutta rakennuttajat joutuvat eriarvoiseen asemaan ja rakennusvalvontoja tulee työllistämään valitukset ja oikaisuvaatimukset.

Jos käsittelymääräajan laskemiseen ei muodostu heti vuoden alussa selkeää mallia ja ohjeistusta, yksittäisten kuntien kohdalla voi realisoitua melko suuriakin taloudellisia riskejä. Todennäköistä on, että mahdolliset riskit realisoituvat suuressa hankkeessa, jolloin myös taloudellinen tappio voi muodostua merkittäväksi. Rakennuttajilla on intressi lähteä testaamaan takuun toimivuutta. Toisaalta arvio on, että käsittelymääräaika ei välttämättä muodostu haasteeksi normaaleissa isoissa hankkeissa, koska ne ovat yleensä jo valmiiksi erittäin hyvin valmisteltuja.

Eräissä haastattelussa toivottiin, että ministeriöstä olisi voitu ohjata tarkemmin käsittelymääräajan toteutumista ja muodostuuko peruste palautukseen esimerkiksi jo yhden päivän perusteella. Lisäksi osalle kunnista on epäselvää, mitä kaikkia lupia käsittelymääräaika koskee. Esim. on epäselvää, koskeeko määräaika sijoittamis- ja poikkeamislupaa.

4.3 Tietomallit

Ympäristöministeriön asetus rakentamisen suunnitelmamallien ja viranomaiskatselmusten sisällöstä annettiin 22.12.2025 ja julkaistiin 29.12.2025. Asetus tuli voimaan 1.1.2026. Kunnilla oli tietoa kyselyn ajankohtana vain asetuksen lausuntovaiheen versiosta.

Kunnat eivät ole voineet täysin valmistautua tietomallien käyttöönottoon. Vuoden 2026 alussa ei pystytä vielä yhtään lupaa täysin käsittelemään tietomallipohjaisesti ohjelmistojen kautta. Lähtökohtaisesti käytetään jotain muuta koneluettavaa muotoa. Asetuksen viivästyminen on kuntien lisäksi aiheuttanut ongelmia ohjelmistotoimittajille, jotka eivät ole pystyneet täyttäneet omia velvollisuuksiaan.

Kunnat tunnistavat, että jonkinlaisia ongelmia toimintaan on luvassa vuoden 2026 alussa ja menee vielä pitkään, että tietomallit vakiintuvat käytäntöön.

Moni ei halunnut kommentoida asiaa tarkemmin, koska koko asia on toistaiseksi niin keskeneräinen. Haastatteluita tehtiin 2025 syksyllä kolmen kuukauden aikana, joten jo haastattelujen aikana ohjelmistotoimittajat tekivät kehitystyötä asetuksen lausuntovaiheen perusteella.

Osalla kunnista on ollut jo pidempään hyvät lähtövalmiudet tietomallien käyttöönottoon. Koulutusta tarvitaan kuitenkin laajasti. Osa kunnista ilmoittaa selkeästi, että valmistautuminen tietomalleihin on heikohkoa ja omat prosessit ovat kesken, koska ei edes tiedetä, mihin tulisi pyrkiä.

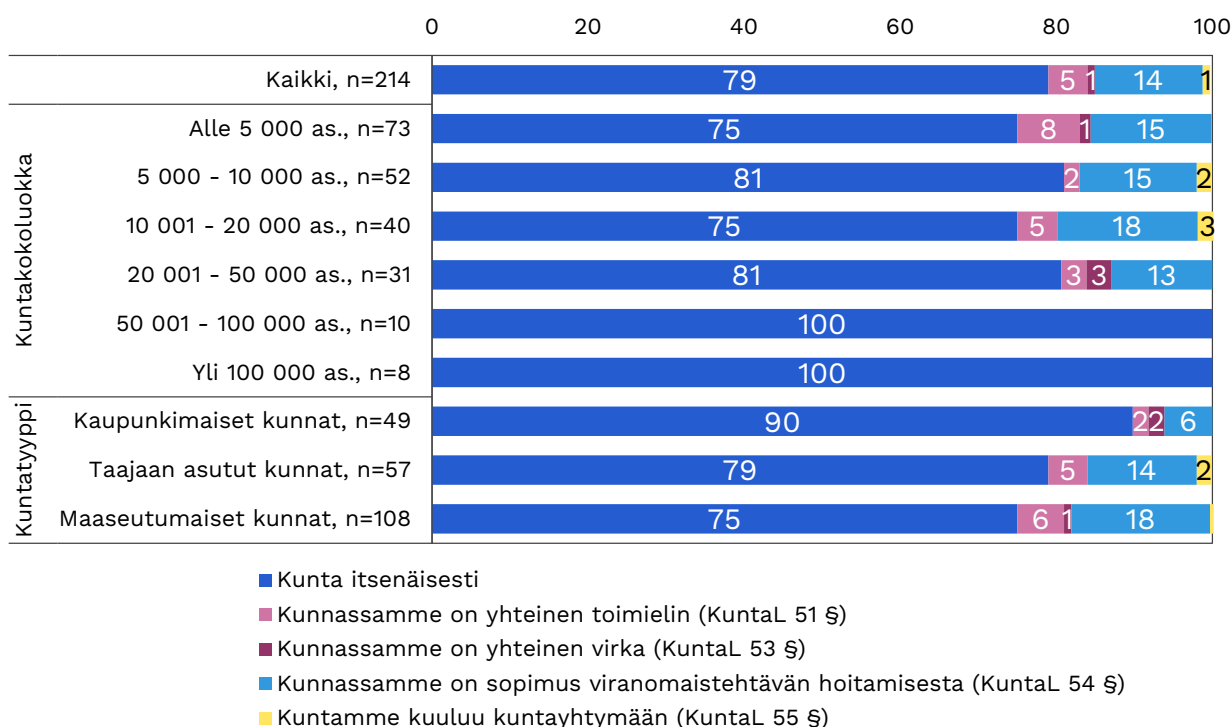
Valitettavana pidettiin myös sitä, että rakennusvalvonnasta ei osattu välttämättä kertoa suunnittelijoille, mitä tammikuussa 2026 tullaan edellyttämään.

Tietomalleja pidetään pääosin yleisellä tasolla hyödyllisinä, mutta alueilla, joissa rakentaminen on tavanomaista ja painottuu lähinnä vain pientaloihin, tietomallien hyödyt nimenomaan rakennusvalvonnan toiminnan näkökulmasta koetaan toisinaan vähäisiksi tai olemattomiksi. Myös osa suuremmista kunnista näkee asian samoin. Tietomallien käyttöönottoon olisi kaivattu enemmän valtion taloudellista tukea.

5 Rakennusvalvontojen organisoituminen ja järjestämisen kriteerit

5.1 Rakennusvalvonnan organisoituminen

Vastanneista kunnista noin 80 prosenttia ilmoitti järjestävänsä rakennusvalvonnan itsenäisesti. Yli 50 000 asukkaan kunnissa rakennusvalvonnat ovat itsenäisesti järjestettyjä. Yhteistyön yleisyys on lähes sama kaikissa muissa kuntakokoluokissa.



Kuva 1. Rakennusvalvontojen organisoituminen.

Yhteistyötä tehdään jo nykyisellään koko Suomessa ja etenkin Sisä-Suomen pienemmissä kunnissa muuttotappioalueilla. Myös Pohjanmaalla yhteistyötä on paljon, kuten myös Lapis-ssa, jossa alueet jo nykyiselläänkin ovat varsin laajoja.

Virallisen yhteistyön lisäksi rakennusvalvontojen kesken on paljon epävirallista, mutta jatkuvaa ja muodoiltaan vakiintunutta. Asia on tunnistettu myös muissa selvityksissä.

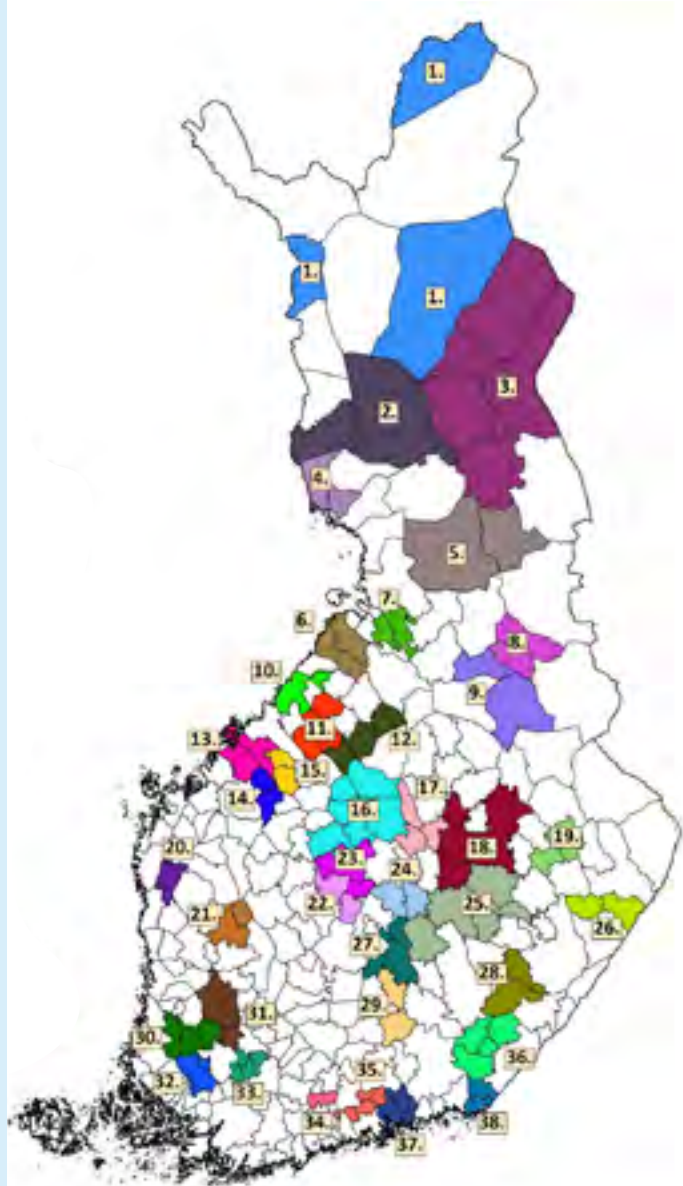
Tyypillistä on, että samalla seudulla on yhtenäistetty rakennusjärjestykset ja taksat sekä sovittu yhtenevistä menettelytavoista eri tilanteissa. Saman alueen rakennustarkastajat myös järjestävät usein yhteisiä kokouksia ja antavat kollegiaalista, epävirallista asiantuntija-apua yli kuntarajojen.

Kuntaliitto teki kyselyn lisäksi laajemman selvitystyön. Selvityksen perusteella yhteistyö-alueita on tällä hetkellä 38, joissa on mukana 101 kuntaa Suomen 292 kunnasta. Yhteistyö-alueiden toiminnan on ilmoitettu perustuvan seuraavasti kuntalain (410/2015) mukaisesti:

- 51 §:n mukainen yhteinen toimielin (6 aluetta).
- 53 §:n mukainen yhteinen rakennustarkastajan virka (2 aluetta).
- 54 §:n mukainen sopimus viranomaistehtävän hoitamisesta (22 aluetta).
- 55 §:n mukainen kuntayhtymä (2 aluetta).
- 6 aluetta ei ilmoittanut yhteistoiminnan perustetta.

Rakennusvalvontojen yhteistyöalueet:

1. Sodankylä, Utsjoki, Muonio
2. Rovaniemi, Ylitornio
3. Kemijärvi, Salla, Savukoski, Pelkosenniemi, Posio
4. Tornio, Keminmaa
5. Pudasjärvi, Taivalkoski
6. Raahel, Siikajoki
7. Muhos, Tyrnävä
8. Hyrynsalmi, Ristijärvi
9. Paltamo, Sotkamo
10. Kalajoki, Merijärvi
11. Toholampi, Sievi, Ylivieska
12. Haapajärvi, Reisjärvi, Kärsämäki
13. Pedersören kunta, Kruunupyy, Luoto
14. Evijärvi, Lappajärvi
15. Veteli, Kaustinen
16. Viitasaari, Karstula, Pihtipudas, Kannonkoski, Kivijärvi, Kyyjärvi, Kinnula
17. Tervo, Vesanto, Keitele
18. Kuopio, Suonenjoki
19. Outokumpu, Polvijärvi
20. Teuva, Karijoki
21. Parkano, Kihniö
22. Multia, Petäjävesi
23. Saarijärvi, Uurainen
24. Laukaa, Hankasalmi
25. Pieksämäki, Varkaus, Joroinen, Leppävirta, Kangasniemi
26. Rääkkylä, Tohmajärvi
27. Toivakka, Luhanka, Joutsa
28. Puumala, Sulkava
29. Heinola, Hartola
30. Eura, Säskylä, Huittinen
31. Sastamala, Punkalaidun
32. Pöytyä, Aura, Oripää
33. Forssa, Jokioinen, Ypäjä, Humppila
34. Järvenpää, Hyvinkää
35. Pornainen, Pukkila, Askola, Myrskylä
36. Taipalsaari, Lemi, Luumäki, Savitaipale
37. Loviisa, Lapinjärvi
38. Miehikkälä, Virolahti



Kuva 2. Rakennusvalvontojen yhteistyöalueet kartalla.

5.2 Avoimia vastauksia yhteistoiminnasta

Kuntien rakennusvalvonnoista vastuussa olevien henkilöiden avoimia vastauksia kysymykseen:

Mikä yhteistoiminnassa on ollut hyvää ja mikä huonoa?
Miten kehittäisitte nykyistä yhteistyötä?

Resurssien ja kustannustehokkuuden parantuminen

- ”Kustannustehokkuus, paremmat resurssit.”
- ”Saatiin yksi yhteinen tarkastajan virka sekä lupa-assistentin toimi eli kustannussäästöä molemmissa kunnissa.”
- ”Resurssien paraneminen”

Yhteisten käytäntöjen ja yhtenäisyyden edut

- ”Yhtenäistää myös kahden kunnan käytäntöjä rakennusvalvonnassa.”
- ”Yhteiset pelisäännöt palvelualueelle”
- ”Vertaistuki, yhteiset käytänteet ja toimintatavat”

Tietotekniset haasteet (ohjelmistot, oikeudet)

- ”Kaupunkien ICT-järjestelmien palomuurit. Kaikeen tarvittavaan tietoon ei ole helppoa pääsyä.”
- ”Kuntayhteistyön ongelmat ovat pääsääntöisesti ongelmia tietoteknisissä oikeuksissa. Kaikkiin ohjelmiin ei pääse toisen kunnan laitteella.”
- ”Kehityksessä oleellista olisi tietoteknisten asioiden kuten ohjelmistojen yhteistyöstäminen.”

Pitkät etäisyydet ja liikkumisen haasteet

- ”Huonoa pitkät katselmusmatkat”
- ”Haittana pitkät etäisyydet.”
- ”Rakennetun ympäristön valvonta on todella vaikeaa, ellei mahdotonta, laajan alueen ja usean kuntakeskuksen vuoksi.”

Asiantuntijuuden ja osaamisen kehittyminen

- ”Toivotaan että asiantuntijuus paranisi”
- ”Eri ohjelmat vaativat alussa muutaman tunnin perehdytyksen, joten saman ohjelman käyttö helpottaisi aloitusta”
- ”Osaaminen parempaa, kun keskitetään.”

Hallinnolliset ja byrokraattiset haasteet (erilaiset säännöt ja lautakunnat)

- ”Kuntien erilainen hierarkia ja hallintosääntö tuovat toisinaan haasteita”
- ”Haasteita on kahden eri hallintosäännön ja rakennusvalvontaviranomaislautakunnan kanssa.”

- ”Sopimuksen uudistaminen. Hyvää kustannuksien jakaminen kuntien välillä. Huonoa on kuntien eri käytännöt.”

Sijaistamisen ja lomautusten helpottuminen

- ”Sairausloma- ja vuosilomaturaukset [...] parantuminen.”
- ”Lisäksi on sopimus naapurikunnan kanssa katselmusten suorittamiseksi rakennustarkastajan ollessa estynyt tai esteellinen.”
- ”Viranhaltija voi keskittyä paremmin rakennustarkastukseen, kun ei tarvitse tehdä muita tehtäviä.”

Yhteistyön käynnistyminen ja kehitysvaihe

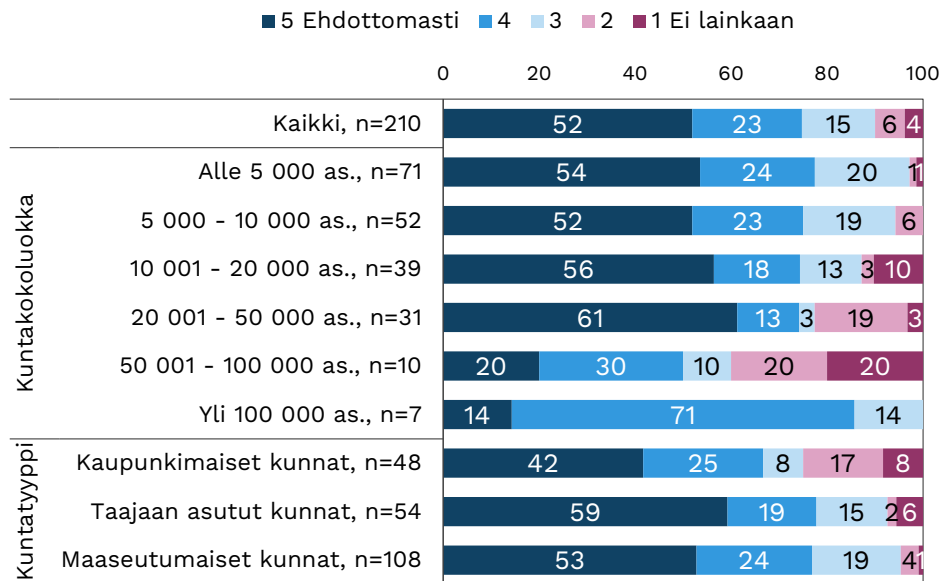
- ”Sopimus astunut vasta voimaan ja toiminta käynnistymässä, joten vielä on vaikeaa arvioida.”
- ”Yhteistyö on vasta alkamassa 2026 joten on vielä liian aikaista sanoa, miten yhteistyö sujuu”
- ”Yhteistyö on vasta alussa”

5.3 Kunnat haluavat säilyttää vapauden päättää rakennusvalvonnan resursseista ja järjestämistavasta

Koko aineistossa yli puolet on sitä mieltä, että kunnilla tulee olla ehdottomasti jatkossakin vapaus päättää rakennusvalvonnan organisoimisesta itsenäisesti. Yhteensä 75 prosenttia on kannattaa vähintäänkin jokseenkin ehdottomasti kuntien itsenäisyyttä asian suhteen.

Maaseutumaisissa ja taajaan asutuissa kunnissa itsemääräämisoikeutta pidetään nimenomaan ehdottoman tärkeänä useammin kuin kaupungeissa.

Kunnan tulee saada vapaasti päättää resurssien määrä, laatu ja järjestämistapa lakisääteisen rakennusvalvontatehtävän hoitamiseksi (nykytila)?



Kuva 3. Kuntien tulisi voida päättää vapaasti rakennusvalvonnan resurssien määrästä, laadusta ja järjestämistavasta lakisääteisten tehtävien hoitamiseksi.

6 Rakennusvalvonnan resurssit niiden jakautuminen

6.1 Rakennusvalvonnan henkilötyövuodet henkilöstön koulutustaustan mukaan

Rakennusvalvontayksiköiden henkilöstömäärissä on suuria eroja. Pienimmissä, alle 5 000 asukkaan kunnissa henkilöstöä on keskimäärin 1,7 henkilötyövuotta, josta keskimäärin 0,5 henkilötyövuotta on tukihenkilöstöä. Asukasluvultaan yli 100 000 kunnissa rakennustarkastajien määrä on keskimäärin noin 34 henkilötyövuotta ja tukihenkilöstön 8 htv.

Arkkitehdit yleistyvät vasta yli 50 000 asukkaan kuntien rakennusvalvonnoissa. Juristeja puolestaan ei ole juurikaan käytettävissä pienimpien kuntien rakennusvalvonnoissa.

Alle 50 000 asukkaan kuntien rakennusvalvonnoissa alemman korkeakoulututkinnon suorittanut insinööri on tyypillisin koulutustausta. Heitä on laajasti edustettuina kaiken kokoisissa kunnissa.

Tukihenkilöstön osuus henkilöstön kokonaismäärästä pienenee vasta kun kunnan asukasluvu on yli 50 000.

Taulukko 3. Rakennusvalvonnan henkilöstömäärä koulutuksen perusteella (keskiarvo henkilötyövuosina).

Yksikkökoko	Vastanneiden kuntien keskiarvo (HTV)					
	Alle 5 000 as.	5 000 - 10 000 as.	10 001 - 20 000 as.	20 001 - 50 000 as.	50 001 - 100 000 as.	Yli 100 000 as.
Ylempi korkeakoulututkinto DI tai insinööri YAMK	0,2	0,2	0,3	0,5	1,0	6,8
Alempi korkeakoulututkinto, insinööri	0,8	1,0	1,6	2,8	4,2	9,1
Ylempi korkeakoulututkinto, arkkitehti	0,0	0,0	0,1	0,2	2,7	8,2
Alempi korkeakoulututkinto, rakennusarkkitehti	0,0	0,0	0,1	0,4	0,7	2,8
Ylempi korkeakoulututkinto LVI-tekniikasta DI, tai insinööri YAMK	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	1,3
Alempi korkeakoulututkinto, LVI-tekniikka	0,0	0,0	0,0	0,2	0,6	3,4
Rakennusmestari (tekniikko tasoinen tutkinto)	0,2	0,3	0,2	0,5	0,7	2,1
Juristi (ylempi oikeustieteellinen tutkinto)	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2	0,9
Tukihenkilöstö toimistosihiteerit ja vastaavat	0,5	0,7	1,1	1,8	2,7	7,9
Koko henkilöstö	1,7	2,1	3,4	6,5	12,9	42,5

Taulukko 4. Rakennusvalvonnan henkilöstömäärä koulutuksen perusteella (keskiarvo prosentteina).

Yksikkökoko	Vastanneiden kuntien keskiarvo (HTV, %-osuus)					
	Alle 5 000 as.	5 000 - 10 000 as.	10 001 - 20 000 as.	20 001 - 50 000 as.	50 001 - 100 000 as.	Yli 100 000 as.
Ylempi korkeakoulututkinto DI tai insinööri YAMK	12 %	7 %	9 %	7 %	8 %	16 %
Alempi korkeakoulututkinto, insinööri	47 %	44 %	46 %	42 %	33 %	22 %
Ylempi korkeakoulututkinto, arkkitehti	0 %	0 %	2 %	4 %	21 %	19 %
Alempi korkeakoulututkinto, rakennusarkkitehti	1 %	1 %	2 %	6 %	5 %	7 %
Ylempi korkeakoulututkinto LVI-tekniikasta DI, tai insinööri YAMK	2 %	0 %	0 %	2 %	1 %	3 %
Alempi korkeakoulututkinto, LVI-tekniikka	0 %	1 %	1 %	3 %	5 %	8 %
Rakennusmestari (teknikko tasoinen tutkinto)	10 %	13 %	7 %	7 %	5 %	5 %
Juristi (ylempi oikeustieteellinen tutkinto)	0 %	0 %	0 %	1 %	1 %	2 %
Tukihenkilöstö toimistosihtheerit ja vastaavat	28 %	33 %	32 %	28 %	21 %	18 %

6.2 Rakennusvalvonnan henkilöstön ja osaamisen muutos 2021–2025

6.2.1 Henkilöstömäärä

Vuoden 2021 kyselyn mukaan rakennusvalvonnan kokonaishenkilötyövuosien määräksi arvioitiin noin 1 070 henkilötyövuotta, joista 325 oli toimistohenkilöstöä ja 745 rakennusvalvonnan ammattihenkilöstöä. Nyt toteutetun kyselyn perusteella rakennusvalvonnan kokonaisvahvuus on noin 1 250 henkilötyövuotta. Yli 20 000 asukkaan yksiköihin sijoittuu noin 60 prosenttia kaikista henkilötyövuosista.

Tämän perusteella henkilöstömäärä olisi kasvanut lähes 200 henkilötyövuodella. Aineistojen laadussa on kuitenkin eroja, joten luvut eivät ole suoraan vertailukelpoisia.

Kokonaisuutena henkilöstömäärän voidaan kuitenkin arvioida kasvaneen jonkin verran. Kyselyn mukaan toimistohenkilöstön määrä on säilynyt lähes muuttumattomana, kun taas lisäykset ovat painottuneet ammatilliseen henkilöstöön.

Ammatillinen henkilöstö vaikuttaa kasvaneen vuoden 2021 kyselyyn verrattuna 20 000–100 000 asukkaan kuntien rakennusvalvonnoissa. Lisäystä on etenkin 50 000–100 000 kuntakoluokan kuntien rakennusvalvonnoissa. Vuoden 2021 aineistossa on vain 3 vastaa-

jaa yli 100 000 asukkaan kuntakokoluokassa, joten sitä ei voi vertailla nyt kerättyyn aineistoon.

Tukihenkilöstön osalta on vaikuttaa siltä, että heidän määränsä on pysynyt kokonaisuutena ennallaan. Maltillista kasvua on 20 000–100 000 asukkaan rakennusvalvontayksiköissä ja vastaavasti henkilöstöä on vähennetty alle 20 000 asukkaan yksiköissä. Myös kokonaismäärässä on voinut tapahtua pientä muutosta.

Tukihenkilöstön määrän säilyminen lähes ennallaan selittynee sähköisten järjestelmien yleistymisellä, jolloin perinteinen sihteerityö on vähentynyt.

6.2.2 Koulutustausta

Rakennusvalvonnoissa on keskimäärin 1 rakennustarkastaja 6 000 asukasta kohden. Lisääntyneet tehtävät eivät ole johtaneet merkittäviin henkilöstölisäyksiin, vaan työn tehottuminen on tapahtunut digitalisaation kautta.

Aivan pienimmissä kunnissa rakennusvalvontojen tehtävät ovat laaja-alaisempia, kuin suurimmissa kunnissa, mikä näkyy tuloksesta. Vastaavasti suurimmissa kunnissa työtehtävät ovat kapeampialaisia muiden kuntakokoluokkien rakennusvalvontoihin verrattuna.

Taulukko 5. Henkilöstömäärä vuonna 2025. Lähde: Valtionkonttori

	Rakennustarkastajat		Tukihenkilöstö		Yhteensä	
	(htv)	/1000 asukasta	(htv)	/1000 asukasta	(htv)	/1000 asukasta
Alle 5 000 as.	154	0,42	59	0,16	214	0,58
5 000 - 10 000 as.	94	0,19	46	0,09	140	0,28
10 001 - 20 000 as.	97	0,15	46	0,07	143	0,23
20 001 - 50 000 as.	156	0,15	60	0,06	215	0,21
50 001 - 100 000 as.	122	0,15	32	0,04	154	0,20
Yli 100 000 as.	312	0,13	71	0,03	383	0,16
Koko henkilöstö	934	0,17	314	0,06	1248	0,22

6.3 Osaamisen riittävyys kunnassa tavanomaiseen rakentamiseen

Kysymyksessä kysyttiin, onko rakennusvalvonnan osaaminen riittävää kunnassa tavanomaiseen rakentamiseen. Jos osaamista ei koettu riittäväksi, tuli vastausta täsmentää tiedolla mikä osa-alueista aiheuttaa haasteita: rakennussuunnittelu, rakenne-, tai LVI-tekniikka.

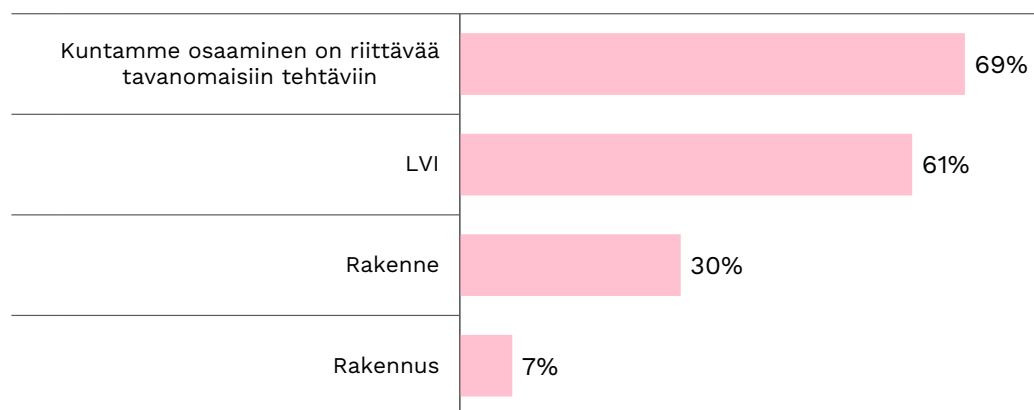
Kunnista 78 prosenttia kokee, että rakennusvalvonnan nykyinen osaaminen vastaa paikallisia tarpeita, kun huomioidaan alueelle tavanomaiseen rakentamiseen tarvittava osaaminen.

Haasteita koettiin eniten pienimmissä, alle 5 000 asukkaan kunnissa. Tämän kuntakokoluokan vastaajista 69 prosentti ilmoittanut, että osaaminen on riittävää tavanomaisiin tehtäviin. Osaamisvajetta koettiin erityisesti LVI-tekniikkaan liittyen. Jo seuraavassa 5 000–10 000 asukkaan kuntakokoluokan rakennusvalvonnoissa nähdään selvästi useammin, että osaaminen on riittävää.

Osaamisvajetta koettiin yleisimmin LVI-teknisissä asioissa. Alle 20 000 asukkaan kuntien rakennusvalvonnoissa yli puolet kokee, että LVI-osaaminen ei ole riittävää paikalliseen tarpeeseen. Tätä isommissa yksiköissä osaamisvaje pienenee. Suuremmissa kunnissa on LVI-tarkastajia, mikä selittää, ettei osaamisvajetta ole.

Alle 5 000 as. kunnat, n=70

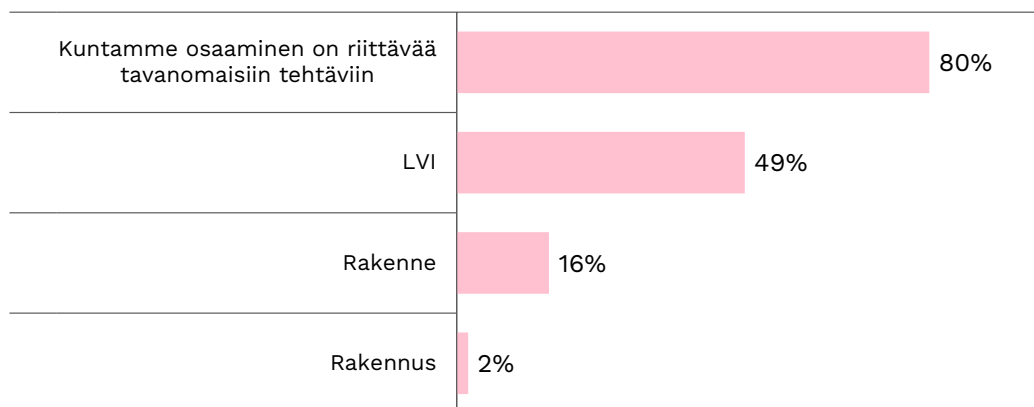
Osuus vastaajista



Kuva 4. Kunnassa osaamisen riittävyys kunnassa tavanomaisiin tehtäviin. Jos osaaminen ei ole kunnassa riittävää, niin mikä osa-alueella on haasteita: LVI-, rakenne vai rakennus. Alle 5 000 asukkaan kunnat.

5 000–10 000 as. kunnat, n=51

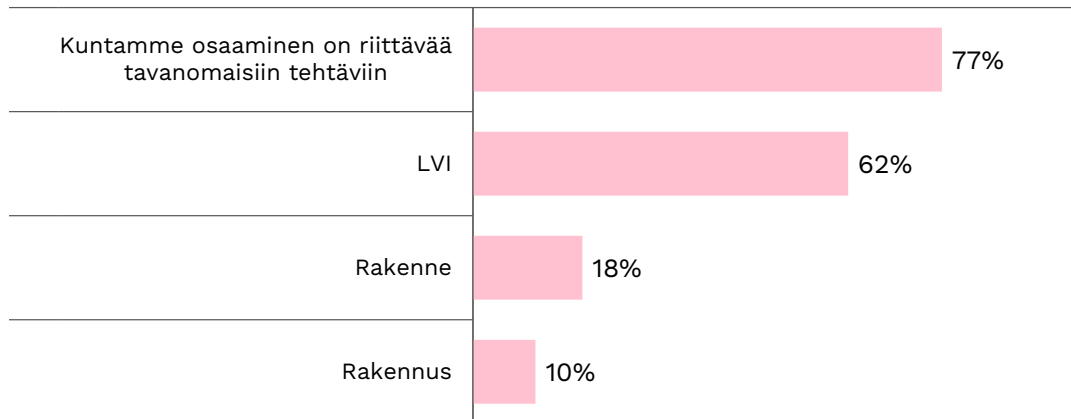
Osuus vastaajista



Kuva 5. Kunnassa osaamisen riittävyys kunnassa tavanomaisiin tehtäviin. Jos osaaminen ei ole kunnassa riittävää, niin millä osa-alueella on haasteita: LVI-, rakenne vai rakennus. 5 000–10 000 asukkaan kunnat.

10 001–20 000 as. kunnat, n=39

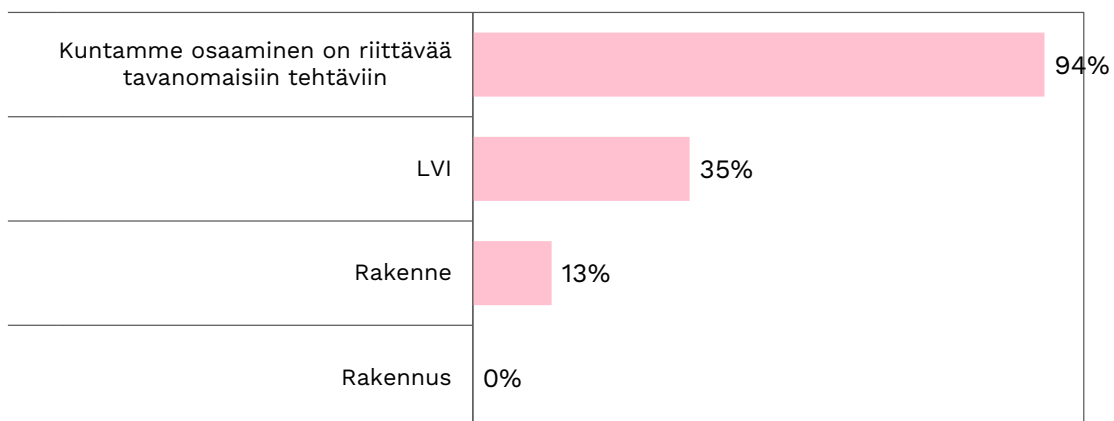
Osuus vastaajista



Kuva 6. Kunnassa osaamisen riittävyys kunnassa tavanomaisiin tehtäviin. Jos osaaminen ei ole kunnassa riittävää, niin millä osa-alueella on haasteita: LVI-, rakenne vai rakennus. 10 001–20 000 asukkaan kunnat.

20 001–50 000 as. kunnat, n=31

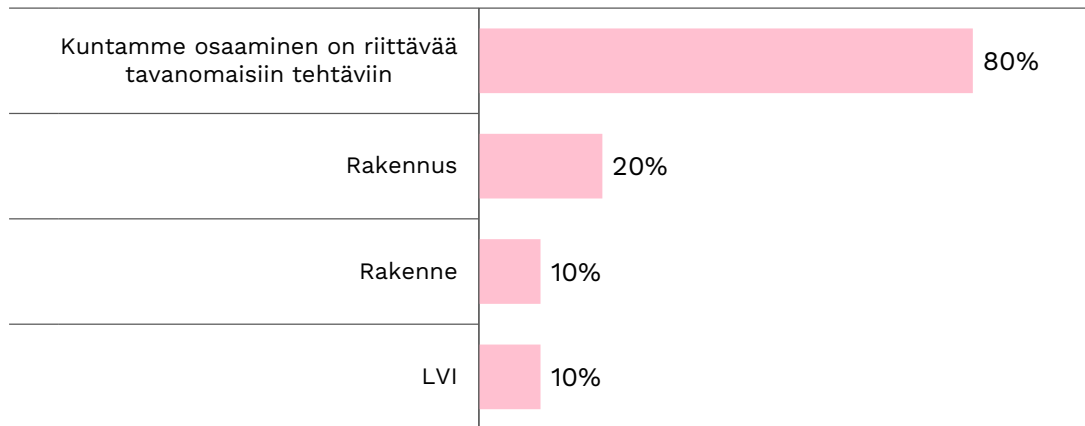
Osuus vastaajista



Kuva 7. Kunnassa osaamisen riittävyys kunnassa tavanomaisiin tehtäviin. Jos osaaminen ei ole kunnassa riittävää, niin millä osa-alueella on haasteita: LVI-, rakenne vai rakennus. 20 001–50 000 asukkaan kunnat.

50 001–100 000 as. kunnat, n=10

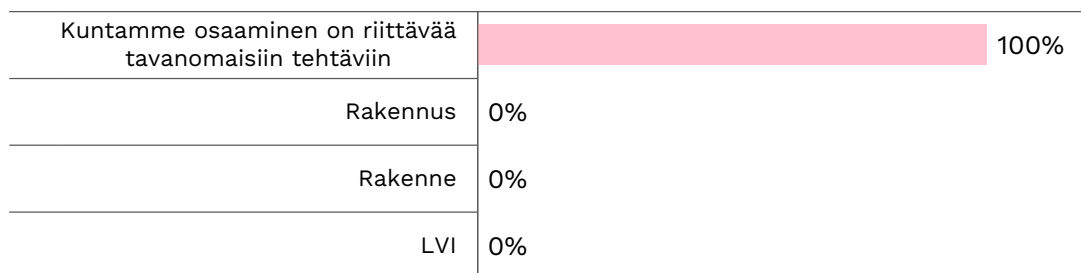
Osuus vastaajista



Kuva 8. Kunnassa osaamisen riittävyys kunnassa tavanomaisiin tehtäviin. Jos osaaminen ei ole kunnassa riittävää, niin millä osa-alueella on haasteita: LVI-, rakenne vai rakennus. 50 001–100 000 asukkaan kunnat.

Yli 100 000 as. kunnat, n=8

Osuus vastaajista



Kuva 9. Kunnassa osaamisen riittävyys kunnassa tavanomaisiin tehtäviin. Jos osaaminen ei ole kunnassa riittävää, niin millä osa-alueella on haasteita: LVI-, rakenne vai rakennus. Yli 100 000 asukkaan kunnat.

7 Rakennusvalvonnan tehtävät

7.1 Rakennusvalvonnan tehtävät yleisesti

Rakennusvalvonnalle kuuluu pienemmissä kunnissa moninaisesti erilaisia tehtäviä. Myös erot kuntien välillä ovat suuria tehtävien hoidon suhteen. Pienissä yksiköissä on tyypillistä, että rakennustarkastajan työnkuva on moninainen ja moniulotteinen. Lisäksi näissä yksiköissä tehtävää hoidetaan usein yksin yhdessä lupasihteerin kanssa.

Puolelle rakennusvalvontayksiköistä kuuluu maankäyttöön liittyviä tehtäviä, mikä selittyy sillä, ettei alle 6 000 asukkaan kunnissa tarvitse alueidenkäyttölain mukaan omaa kaavoittajaa. Myös yli 40 prosentissa tapauksia rakennusvalvonnalle kuuluu teknisen toimen tehtäviä ja jopa noin kolmasosalle yksityistieasioita.

Noin viidennes rakennusvalvontayksiköistä hoitaa myös ympäristösuojelun tehtäviä, kuten maa-aineslupia. Edellä mainitut tehtävät ovat huomattavan yleisiä alle 5 000 asukkaan kunnissa. Näitä tehtäviä tehdään varsin yleisesti myös kyselyyn vastanneissa 5 000–10 000 asukkaan kunnissa. Yli 10 000 asukkaan kunnissa on enää melko harvoin näitä tehtäviä.

Tehtävien perusteella rakennusvalvontaa kuuluu huomattavan paljon erilaisia tehtäviä ja sisältöä kaikista pienimmissä kunnissa. Laajaa joukkoa tehtäviä hoidetaan verrattain pienillä resursseilla.

Myös 5 001–10 000 asukkaan kunnissa rakennustarkastajan tehtävä on usein moninainen, mutta jo selvästi fokuoituneempi kuin kaikista pienimmissä yksiköissä. Viimeistään yli 20 000 asukkaan kunnissa rakennustarkastajan tehtävässä on enää vain maltillisesti ”rönsyjä” ja tehtäväkuva keskittyy jo selkeästi rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin.

Osa rakentamislain viranomaistehtävistä on kunnan toimivaltaa ja toimivaltakysymys ratkaistaan kunnan hallintosäännössä. Kyselyssä selvitettiin miten yleisesti tehtävät kuuluvat kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Kyselyssä selvitettiin myös, miten yleistä on rakennuttajavalvonta ja erityismenettely. Rakennuttajavalvonta on marginaalinen menettely kaikissa kuntakokoluokissa. Vastaavasti erityismenettelyn kohteista oli kaikissa suurissa kuntakokoluokissa. Suuremmissa kuntakokoluokissa rakentaminen on lähtökohtaisesti usein myös vaativampaa.

7.2 Rakentamisluvat eniten työaikaa vievä tehtävä

Rakentamisluvat vievät eniten työaikaa rakennusvalvonnassa. Erot ovat kuntakokoluokkien välillä suuria. Pienimmissä kunnissa tehtäväkenttä on laaja ja esimerkiksi rakennuspaikan merkitseminen kuuluu rakennusvalvontaviranomaisen työtehtäviin. Vastaavasti suuremmis-

sa kunnissa rakennusvalvontaviranomaiselle ei kuulu mittauksiin liittyviä tehtäviä, vaan eri toimialan alaisuudessa toimiva mittaustoimi vastaa rakennuspaikan merkitsemisestä.

Isoimmissa kaupungeissa rakentamislupien käsittely vie noin 60 prosenttia työajasta. Alle 5 000 asukkaan kunnissa vastaava osuus on keskimäärin 29 prosenttia. Rakennusvalvonnan erityistehtävien (kaikki luvat ja niiden valvonta) osalta tilanne on pysynyt lähes ennallaan vuoden 2021 tietoihin verrattuna.

Jatkuvan valvonnan sekä ohjauksen ja neuvonnan osuus työajasta ei juuri vaihteile kuntakoon perusteella.

Yleishallintoon kuluu työaikaa pääosin 13–16 prosenttia, mutta yli 100 000 asukkaan kunnissa vain 7 prosenttia. Yleishallinnon osalta tilanne on pysynyt ennallaan vuoden 2021 tietoihin verrattuna.

Taulukko 6. Rakennusvalvontayksikön työajan jakautuminen prosentteina. Arvio kuluvasta vuodesta. Vastanneiden kuntien keskiarvo (HTV, %-osuus)

Yksikkökoko	Vastanneiden kuntien keskiarvo (HTV, %-osuus)					
	Alle 5 000 as.	5 000 - 10 000 as.	10 001 - 20 000 as.	20 001 - 50 000 as.	50 001 - 100 000 as.	Yli 100 000 as.
Yleishallinto (mm, laskutus)	14 %	14 %	13 %	16 %	14 %	7 %
Ohjaus ja neuvonta (muu kuin lupaan liittyvä)	17 %	18 %	19 %	18 %	15 %	15 %
Poikkeamisluvat	10 %	9 %	5 %	4 %	4 %	2 %
Rakentamislupa (RakL 42 §) (lupakäsittely & työmaa-aikainen valvonta)	29 %	35 %	44 %	45 %	50 %	61 %
Erillinen sijoittamislupa	3 %	2 %	1 %	2 %	0 %	1 %
Puhtaan siirtymän sijoittamislupa (RakL 43 a §)	2 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Muiden lupien- ja ilmoitusten käsittely ja niiden valvonta	11 %	9 %	7 %	5 %	7 %	7 %
Rakennuksen paikan merkitseminen (RakL 107 §)	6 %	5 %	3 %	2 %	1 %	0 %
Rakennetun ympäristön jatkuva valvonta (RakL Luvut 12 ja 13)	9 %	7 %	7 %	7 %	9 %	7 %
Rakennusrasitteet ja yhteisjärjestelyt	3 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %
Johtojen sijoittaminen, vesien johtaminen	4 %	2 %	1 %	1 %	2 %	1 %
Hulevedet (AKL Luku 13 a)	3 %	1 %	1 %	2 %	2 %	2 %
Viranomaistehtävät (muihin kuin rakentamislakiin perustuvat)	6 %	2 %	2 %	2 %	5 %	2 %
Koko henkilöstö	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

7.2.1 Lupakäsittelyt vievät hieman enemmän resursseja kuin työmaa-aikainen valvonta

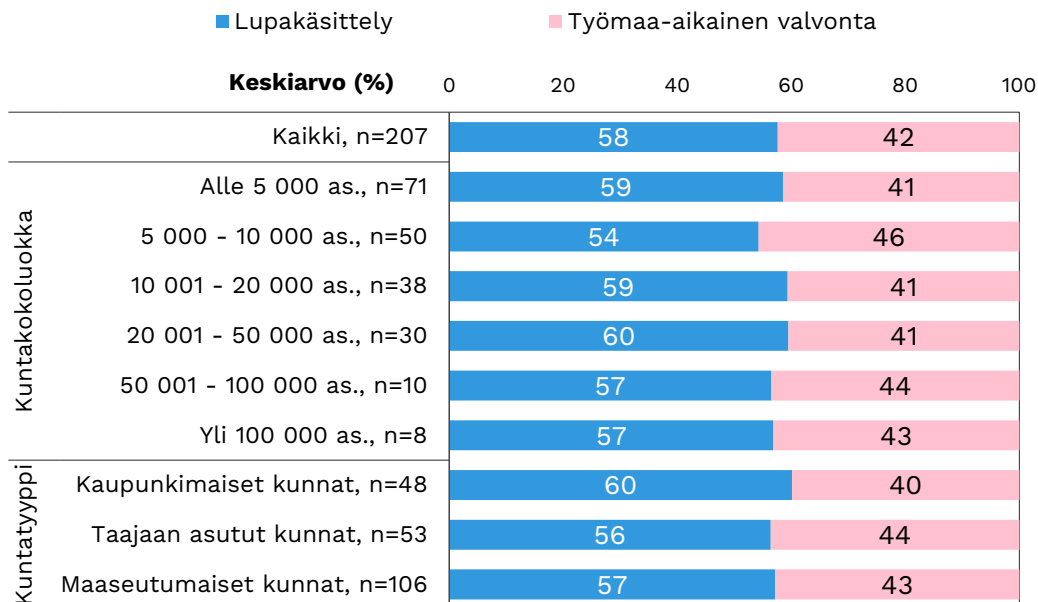
Kyselyssä pyydettiin arvioimaan rakentamisluvan lupakäsittelyn ja työmaa-aikaiseen valvontaan osuutta työajasta nykytilanteessa sekä tulevaisuudessa. 1.1.2026 voimaan tulevat uudet vaatimukset tulevat jossakin määrin vaikuttamaan lupakäsittelyn ja työmaa-aikaiseen valvontaan ajankäytön suhteeseen.

Nykytilassa kaikissa kokoluokissa ajankäyttö on lähes identtistä. Vain yli 100 000 asukkaan kunnissa on havaittavissa selkeämpää kasvua työmaa-aikaisessa valvonnan osuudessa tulevaisuudessa.

Työmaa-aikaiseen valvontaan sisältyvät ajoajat työmaille. Katselmuksia tulee suorittaa kohtuullisessa ajassa, eikä niitä ole mahdollista ajoittaa pitkälle aikavälille. Katselmuksikohteen läheisyyteen ei välttämättä kohdistu katselmuspyyntöjä muihin kohteisiin eikä paikallakäyntien yhdistäminen toiseen kohteeseen ole välttämättä mahdollista, etenkään harvaan asutuilla alueilla, joilla rakentaminen voi olla vähäistä.

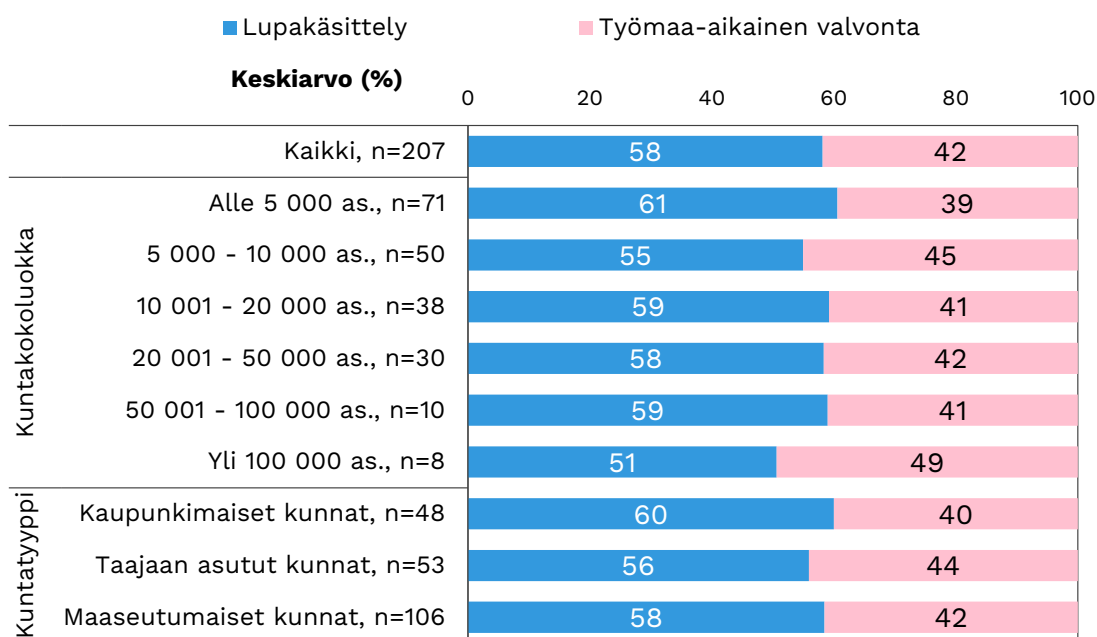
Myös lupakäsittely voi edellyttää paikallakäynnin, erityisesti silloin, jos hakemukseen sisältyy poikkeamia. Ympäristöön sopivuutta voidaan jossakin määrin arvioida karttanäkymäpalveluista, joita on saatavilla kaupunkialueilta.

Pyydämme vielä erittelemään rakentamisluvan lupakäsittelyn ja työmaa-aikaisen valvonnan osuudet nykytilassa:



Kuva 10. Rakentamisluvan lupakäsittelyn ja työmaa-aikaisen valvonnan suhde prosentteina nykytilassa.

Pyydämme vielä arvioimaan rakentamisluvan lupakäsittelyn ja työmaa-aikaisen valvonnan osuudet tulevaisuudessa:



Kuva 11. Rakentamisluvan lupakäsittelyn ja työmaa-aikaisen valvonnan suhde prosentteina tulevaisuudessa. 1.1.2026 voimaan tulevien säädöksiä arvioitu vaikutus lupakäsittelyn ja työmaa-aikaisen valvonnan suhteeseen.

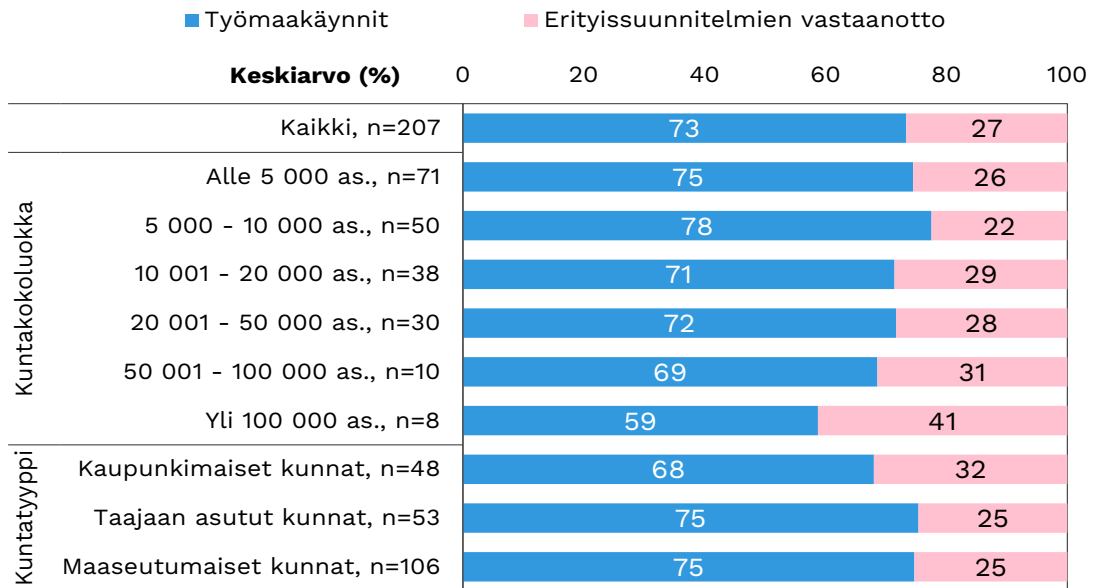
7.2.2 Työmaa-aikaisessa valvonnassa suurin osa resursseista kuluu työmaakäynteihin

Koko aineistosta työmaakäyntien osuus työmaa-aikaiseen valvontaan käytetystä ajasta on 73 prosenttia. Alle 10 000 asukkaan kunnissa osuus on hieman suurempi.

Nykyisellään yli 100 000 asukkaan kuntien rakennusvalvontayksiköissä erityissuunnitelmien vastaanotto vie enemmän aikaa kuin tätä pienemmissä yksiköissä.

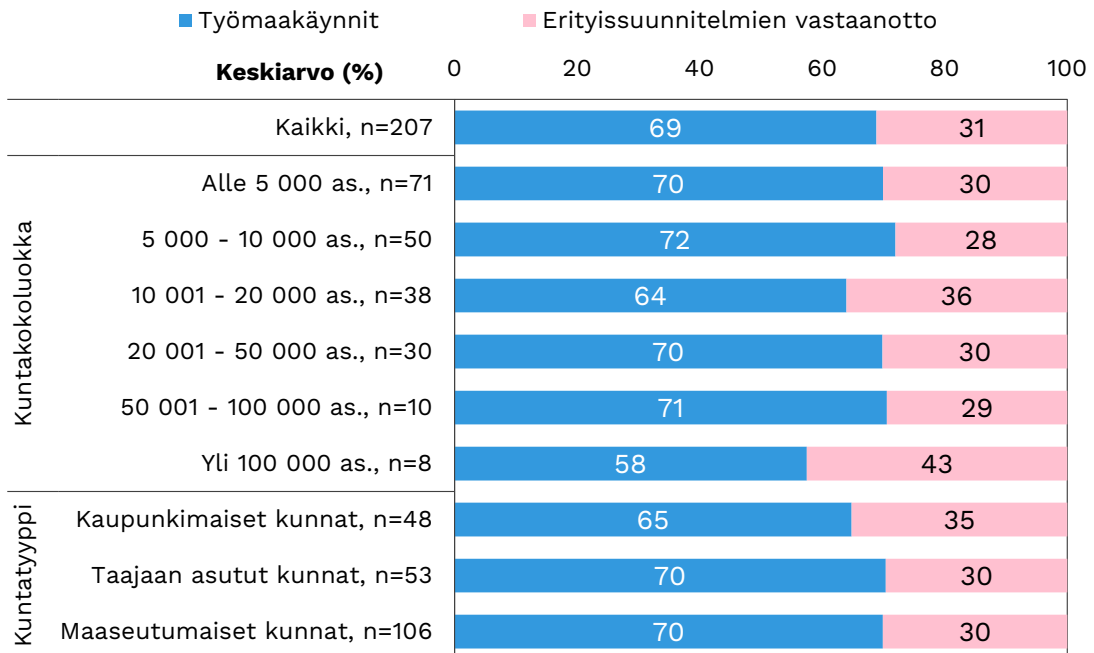
Tulevaisuudessa erityissuunnitelmien vastaanoton osuuden arvioidaan kasvavan hieman. Kasvu vaikuttaa painottuvan kaikista pienimpiin rakennusvalvontayksiköihin

Eritelkää vielä, miten työmaa-aikainen valvonta jakautuu nykytilassa



Kuva 12. Työmaa-aikaisen valvontaan käytetyn työajan jakautuminen prosentteina työmaakäynteihin ja erityissuunnitelmien vastaanottoon nykytilassa

Arvioikaa myös miten työmaa-aikainen valvonta jakautuu tulevaisuudessa



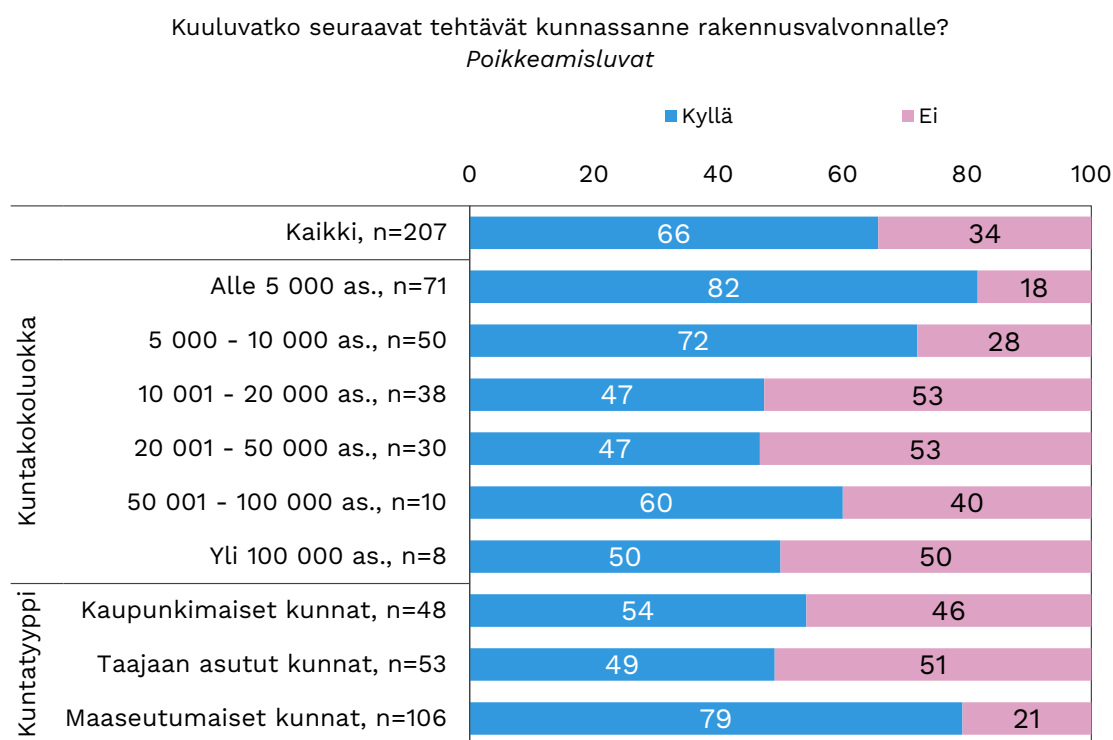
Kuva 13. Työmaa-aikaisen valvontaan käytetyn työajan jakautuminen prosentteina työmaakäynteihin ja erityissuunnitelmien vastaanottoon tulevaisuudessa. 1.1.2026 voimaan tulevien säädösten arvioitu vaikutus työmaa-aikaisen valvontaan.

7.3 Poikkeamisluvat ovat rakennusvalvonnan tehtäviä noin kahdella kolmanneksella

Poikkeamisluvat ovat kunnalle säädettyä toimivaltaa ja toimivallasta päätetään kunnan hallintosäännössä. Tekniset poikkeamiset ratkaisee todennäköisimmin kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Kaavasta ja rakennusjärjestyksestä poikkeamiset voivat kuulua myös muun, kuin rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan.

Koko aineistossa poikkeamisluvat kuuluvat rakennusvalvonnalle 66 prosentissa tapauksista. Poikkeamisluvat kuuluvat rakennusvalvonnalle etenkin pienemmissä kunnissa ja maaseutumaisissa kunnissa. Keskipokoisissa kunnissa vajaan puolet rakennusvalvonnoista hoitaa poikkeamisluvat. Yli 100 000 asukkaan kunnissakin puolet rakennusvalvonnoista hoitaa poikkeamisluvat.

- Haastatteluissa ilmeni, että poikkeamislupien määrä on kasvanut jonkin verran ja niiden hinta on yllättänyt asiakkaat verrattuna entiseen vähäiseen poikkeamiseen.

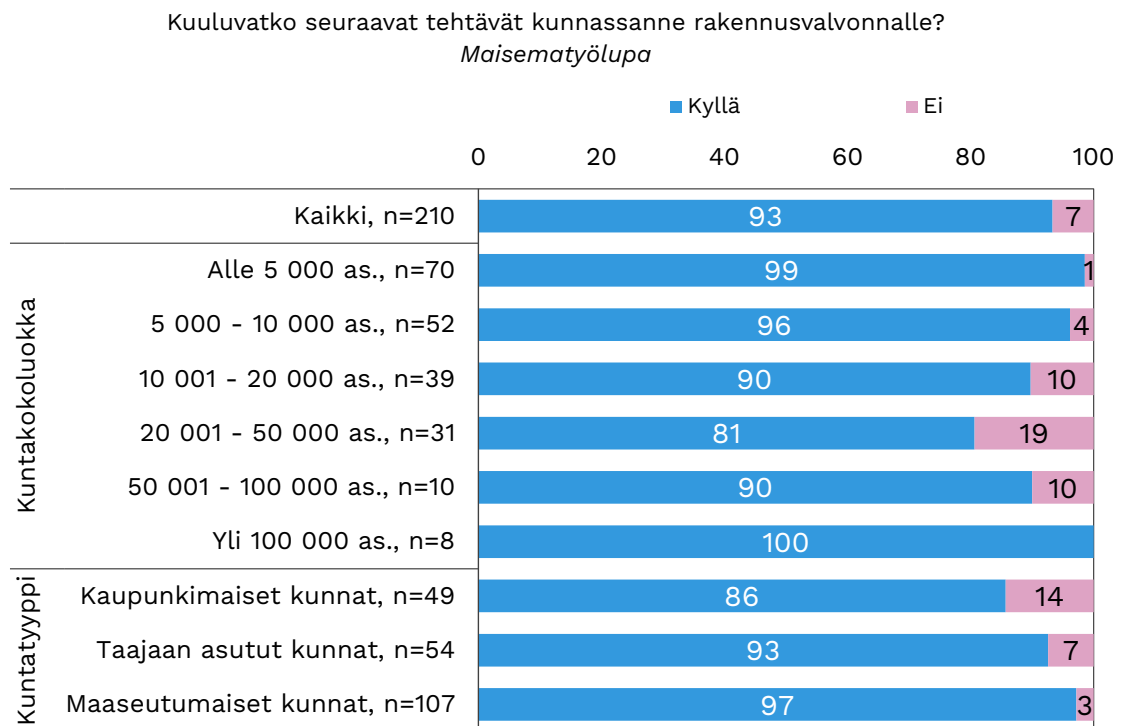


Kuva 14. Poikkeamislupien käsittely kunnissa.

7.4 Maisematyöluvut kuuluvat lähes aina rakennusvalvonnan tehtäviin

Maisematyöluvut ovat kunnalle säädettyä toimivaltaa ja toimivallasta päätetään kunnan hallintosäännössä.

Koko aineistossa maisematyöluvut kuuluvat lähes aina (93 prosenttia) rakennusvalvonnalle. 20 000–50 000 asukkaan kunnissa noin viidenneksellä maisematyöluvut eivät kuulu rakennusvalvonnan tehtäviin. Kaikki kyselyyn vastanneet yli 100 000 asukkaan rakennusvalvonnat hoitavat maisematyöluvut itse.



Kuva 15. Maisematyöluupien käsittely kunnissa.

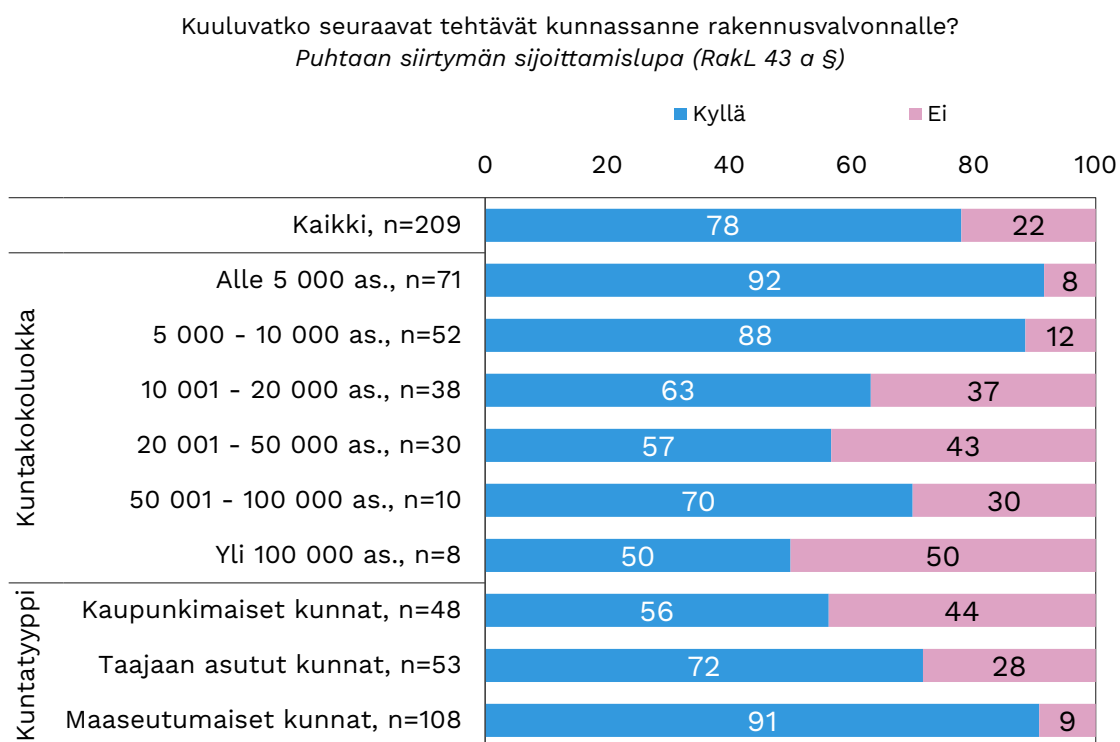
7.5 Puhtaan siirtymän sijoittumisluvat kuuluvat pääsääntöisesti rakennusvalvonnalle

Koko aineistossa noin viidennes kyselyyn vastaajista ja haastatelluista ilmoittaa, että puhtaan siirtymän sijoittumislupa ei kuulu rakennusvalvonnan tehtäviin.

Puhtaan siirtymän sijoittumislupa on lähes aina rakennusvalvonnan tehtävä alle 10 000 asukkaan kunnissa ja maaseutumaisissa kunnissa.

Toisaalta myös toiseksi suurimmassa kuntakokoluokassa 70 prosenttia rakennusvalvonnoista hoitaa puhtaan siirtymän sijoittumislupia.

Yli 100 000 asukkaan kunnissa puolet rakennusvalvonnoista hoitaa puhtaan siirtymän sijoittumislupaa.



Kuva 16. Puhtaan siirtymän sijoittamislupien käsittely kunnissa.

7.6 Yli puolet rakennusvalvonnoista vastaa rakennuksen paikan merkitsemisestä

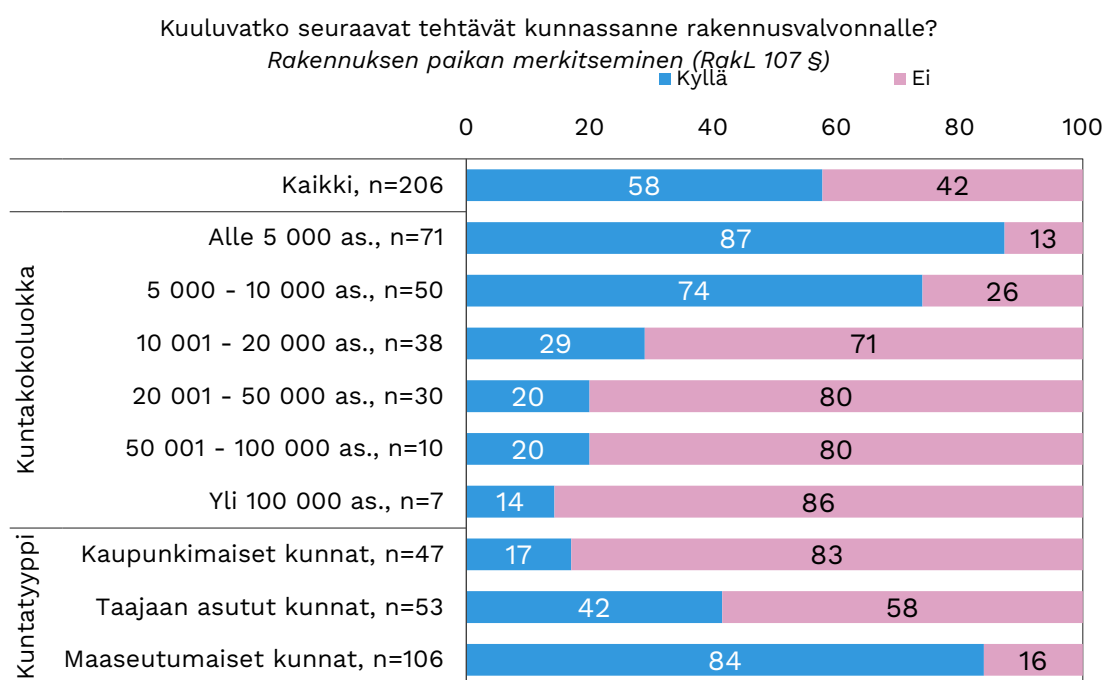
Kaikista vastaajista 58 prosenttia ilmoittaa rakennuspaikan merkitsemisen kuuluvan rakennusvalvonnalle.

Rakennuksen paikan merkitseminen kuuluu hyvin yleisesti rakennusvalvonnan tehtäviin maaseutumaisissa kunnissa ja alle 10 000 asukkaan yksiköissä.

Selkeä ero kuntien välille muodostuu kokoluokassa 10 001–20 000 asukasta, jossa enää vajaassa kolmasosassa rakennusvalvonnoista rakennuspaikan merkitseminen kuuluu rakennusvalvonnalle.

Tätä suuremmissa yksilöissä osuus on enää viidenneksen ja kaikista suurimmissa yksiköissä enää reilu kymmenesosa. Rakennuspaikan merkitseminen kuuluu suurissa kunnissa yleensä mittaustoimelle, eikä siten kuulu rakennusvalvonnan tehtäviin.

- *Haastatteluissa ilmeni, että mittaustoimen roolia ei ole riittävästi huomioitu osana mahdollisessa rakennusvalvontojen yhdistämisissä. Lisäksi rakennustarkastajan tekemänä rakennuspaikan merkitseminen ei välttämättä toteudu yhtä tarkasti.*



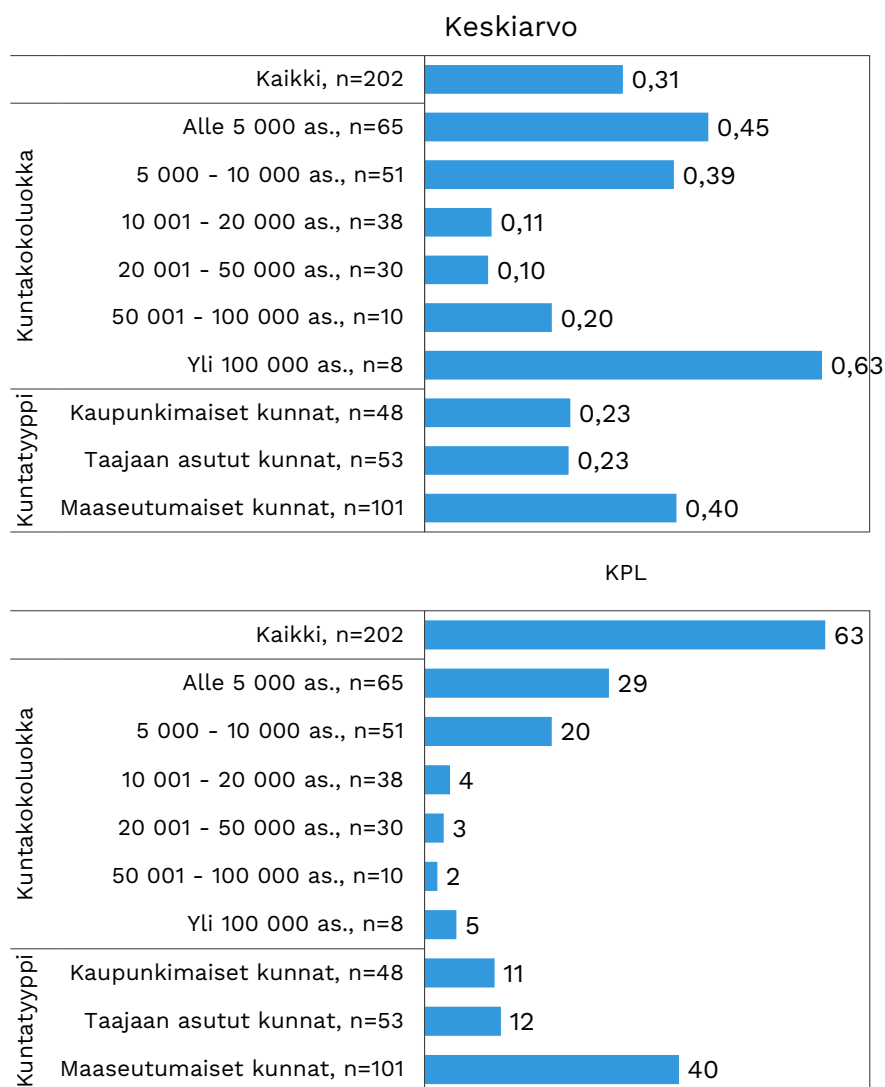
Kuva 17. Rakennuspaikan merkitseminen kunnassa.

7.7 Rakennuttajavalvonta

Rakennuttajavalvonta on RakL 119 §:ssä tarkoitettu menettely, jossa rakennusvalvontaviranomainen voi rakennushankkeeseen ryhtyvän hakemuksesta hyväksyä ulkopuolisen, riippumattoman asiantuntijan suorittamaan osan rakentamisen aikaisesta valvonnasta.

Rakennuttajavalvonta on marginaalinen menettely kaikissa kuntakokoluokissa. 80 prosentissa vastanneista kunnista vastasi, ettei kunnassa ole ollut hankkeita, joissa olisi käytetty rakennuttajavalvontaa kuluvan vuoden aikana. Yleisin syy, miksi rakennuttajavalvontaa ei ollut käytetty, oli sopivien hankkeiden puute tai muu tarpeen puute.

Kuinka monessa rakentamishankkeessa on käytössä rakennuttajavalvonta (RakL 119 §)?
(kuluvan vuoden aikana)



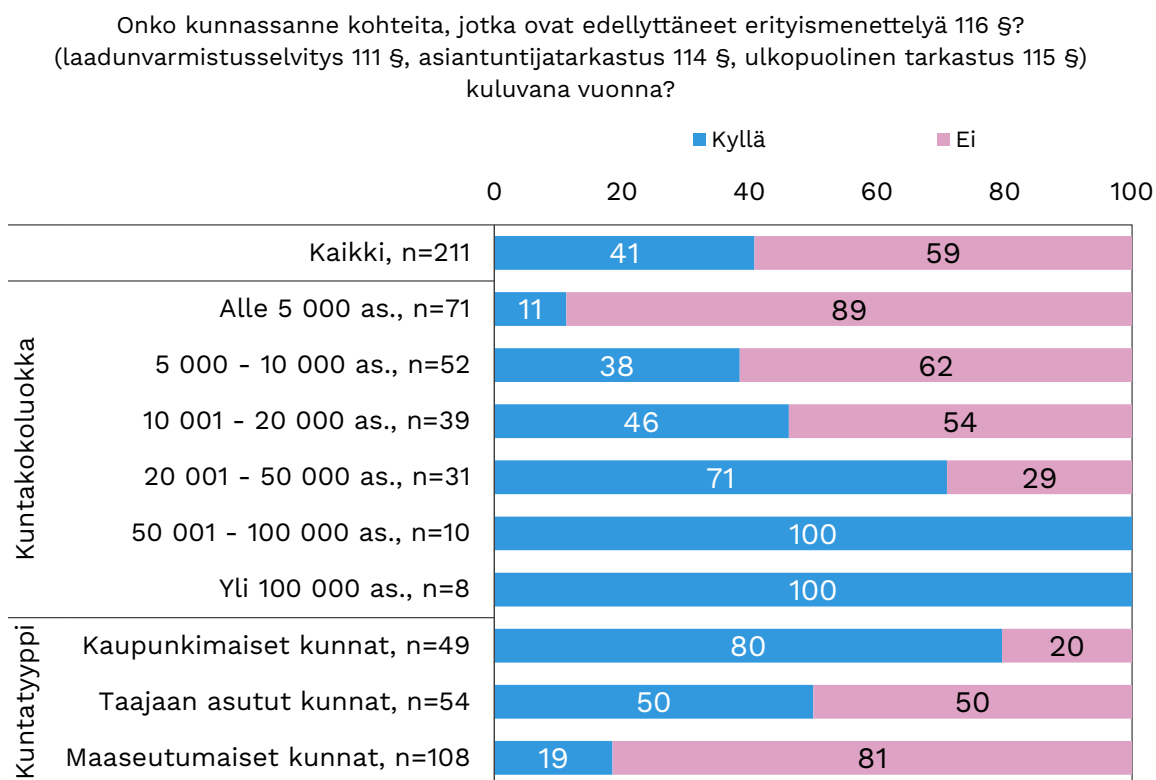
Kuva 18. Niiden rakennushankkeiden lukumäärä, joissa on käytössä rakennuttajavalvonta kuluvana vuonna keskiarvona ja hankkeiden määränä.

7.8 Erityismenettelyn kohteet

Kaikista vastanneista rakennusvalvonnoista 41 prosenttia ilmoittaa, että on ollut erityismenettelyä vaativia kohteita. Erityismenettelyä vaativien kohteiden tavanomaisuus kasvaa suoraan verrannollisesti asukasluvun kanssa.

Kaikissa yli 50 000 asukkaan kunnissa on ollut erityismenettelyä vaativia kohteita kuluneen vuoden aikana.

Kaikista kaupunkimaisten kuntien rakennusvalvontayksiköistä 80 prosenttia ilmoittaa, että kohteita on ollut erityismenettelyä vaativia kohteita kuluneen vuoden aikana.



Kuva 19. Kunnat joissa on ollut kohteita, jotka ovat edellyttäneet erityismenettelyä kuluvana vuonna.

8 Muut kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät

8.1 Muut kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät

Kyselyyn vastanneista rakennusvalvonnan yksiköistä noin puolelle kuuluu myös muita kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviä.

Vastanneista 107 kunnasta noin puolelle kuuluu maankäyttöön liittyviä tehtäviä. Yli 40 prosentille tapauksissa rakennusvalvonnalle kuuluu teknisen toimen tehtäviä ja jopa noin kolmasosalle yksityistieasioita. Noin viidennes rakennusvalvontayksiköistä hoitaa myös ympäristösuojelun tehtäviä, kuten maa-aineslupia.

Edellä mainitut tehtävät ovat huomattavan yleisiä alle 5 000 asukkaan kunnissa, mutta myös vielä 5 000–10 000 asukkaan kunnissa. Yli 10 000 asukkaan kunnissa on enää melko harvoin rakennusvalvonnalla näitä tehtäviä.

Kysymykseen vastanneista alle 5 000 asukkaan kuntien rakennusvalvonnoista 65 prosenttia ilmoitti, että heille kuuluu kaavoituksen ja maankäytön tehtäviä. Merkittävä määrä selittyy sillä, ettei kaavoittajia pääsääntöisesti ole alle 6 000 asukkaan kunnissa.

Tyypillisin vastaus oli kuitenkin ”Jokin muu” tehtävä, joita löytyi moninainen joukko.

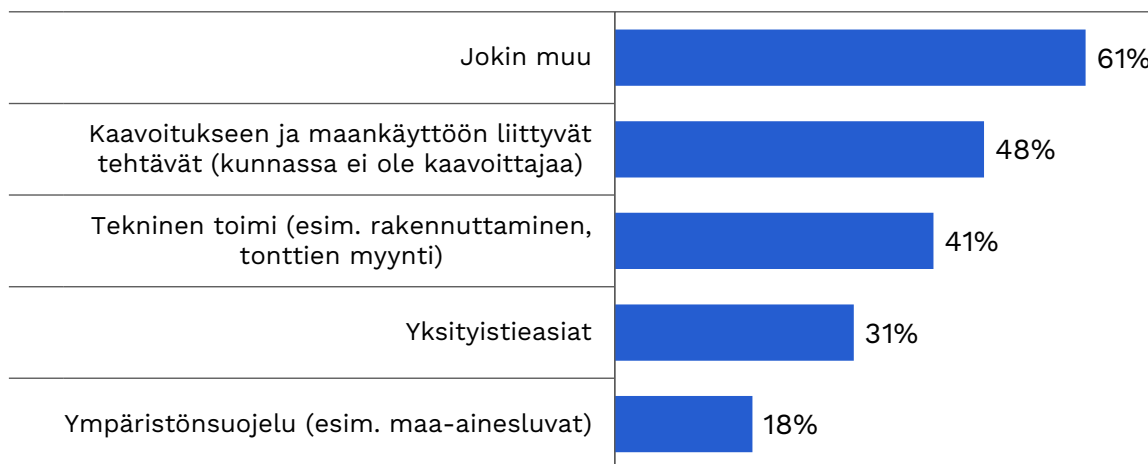
Yleisiä jokin muu -vastauksia:

- Työsuojelu
- Kaavoitus
- Kiinteistöjen hoito ja ylläpito
- Vesihuollon tehtävät
- Osoite- ja kiinteistörekisterit /-järjestelmät
- Tytäryhtiöiden tehtävät

Jos rakennustarkastaja tekee muita kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviä, niin mitä ne ovat? (n=107)

Valintamäärän mukaan lajiteltuna.

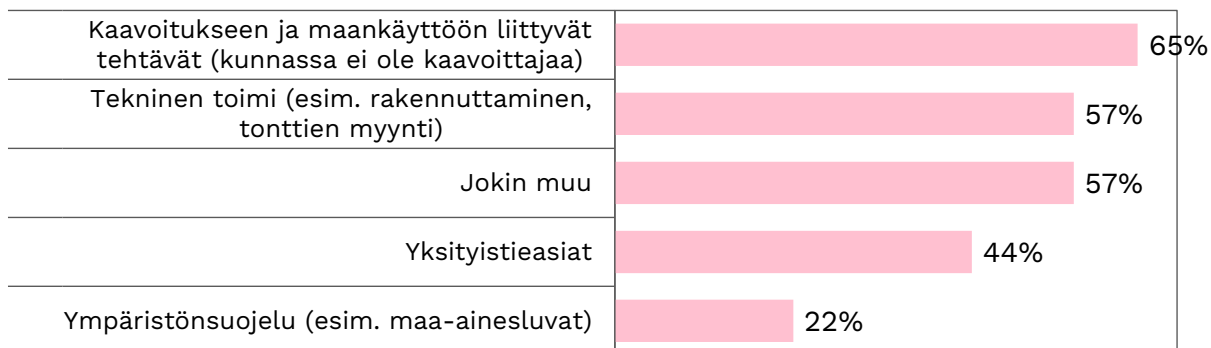
Osuus vastaajista



Kuva 20. Kyselyyn vastanneista 107:lle rakennusvalvonnan yksikölle, eli noin puolelle, kuuluu myös muita kuin rakennusviranomaisen tehtäviä.

Alle 5 000 as. kunnat, n=63

Osuus vastaajista



Kuva 21. Alle 5 000 asukkaan kunnista 63:lla rakennusvalvonnan yksiköllä, eli noin 88 %, on muita kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviä.

5 000–10 000 as. kunnat, n=25

Osuus vastaajista

Jokin muu	44%
Kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyvät tehtävät (kunnassa ei ole kaavoittajaa)	36%
Tekninen toimi (esim. rakennuttaminen, tonttien myynti)	24%
Yksityistieasiat	20%
Ympäristönsuojelu (esim. maa-ainesluvut)	16%

Kuva 22. 5 000–10 000 asukkaan kunnista 25:llä rakennusvalvonnan yksiköllä, eli noin puolella, on muita kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviä.

10 001–20 000 as. kunnat, n=8

Osuus vastaajista

Jokin muu	88%
Tekninen toimi (esim. rakennuttaminen, tonttien myynti)	25%
Ympäristönsuojelu (esim. maa-ainesluvut)	13%
Kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyvät tehtävät (kunnassa ei ole kaavoittajaa)	13%
Yksityistieasiat	0%

Kuva 23. 10 001–20 000 asukkaan kunnista 8:lla rakennusvalvonnan yksiköllä, eli noin 20 prosentilla, on muita kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviä.

Yli 20 000 as kunnat, n=11

Osuus vastaajista

Jokin muu	100%
Tekninen toimi (esim. rakennuttaminen, tonttien myynti)	0%
Ympäristönsuojelu (esim. maa-ainesluvut)	0%
Kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyvät tehtävät (kunnassa ei ole kaavoittajaa)	0%
Yksityistieasiat	0%

Kuva 24. Yli 20 000 asukkaan kunnista vain 11:lla rakennusvalvonnan yksiköllä, eli noin 22 prosentilla, on muita kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviä.

8.2 Muut kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät, jos kunnassa ei olisi rakennustarkastajaa

Kyselyssä pyydettiin arvioimaan, mitä vaikutuksia syntyisi, jos kunnassa ei olisi rakennustarkastajaa. Suurimmalle osalle kuntia rakennustarkastajan siirtäminen pois peruskunnasta aiheuttaisi haasteita.

Yli puolet vastaajista ilmoittaa, että palvelutaso heikentyisi ja muita tehtäviä hoitamaan tulisi palkata uusi henkilö. Tämä koskettaa kaikenkokoisia kuntia.

Pääsääntöisesti alle 20 000 asukkaan kunnissa uuden työvoiman tarve nähtiin suurimpana.

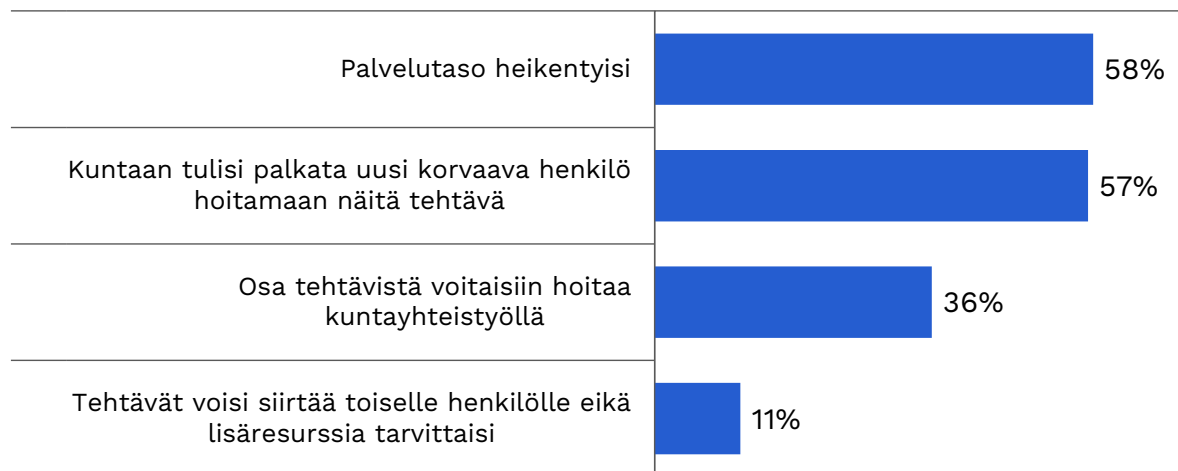
Reilu kolmannes vastanneista kunnista pitää mahdollisena, että ainakin osa tehtävistä voitaisiin hoitaa kuntayhteistyöllä.

Vain noin 10 prosenttia ilmoittaa, että tehtävät olisivat siirrettävissä toiselle henkilölle ja lisäresurssia ei tarvittaisi. Osassa kuntakokoluokkia tähän ei nähty juuri lainkaan mahdollisuutta.

Jos rakennustarkastaja siirtyisi pois peruskunnasta, miten nämä muut kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät tulitaisiin järjestämään? (n=151)

Valintamäärän mukaan lajiteltuna.

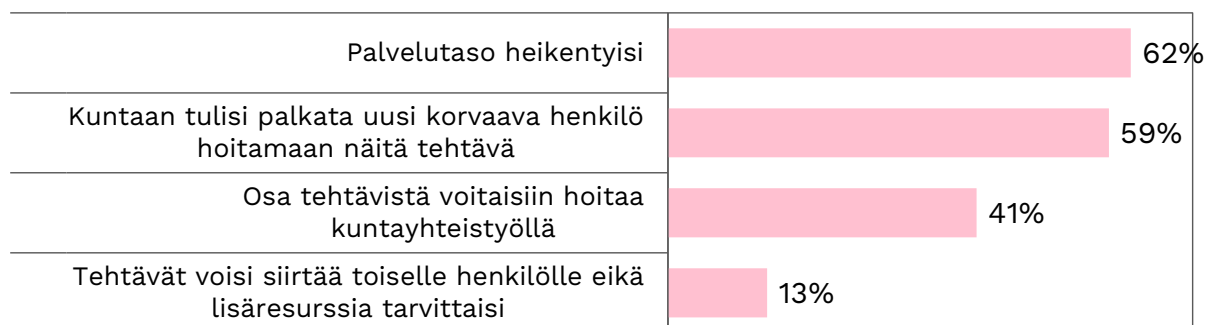
Osuus vastaajista.



Kuva 25. Miten kunnassa järjestettäisiin muut kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät, jos kunnassa ei olisi rakennustarkastajaa.

Alle 5 000 as. kunnat, n=68

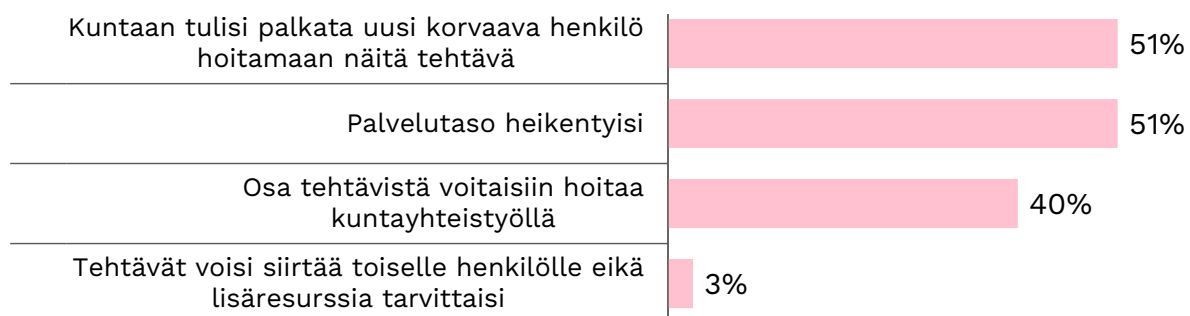
Osuus vastaajista



Kuva 26. Miten alle 5 000 asukkaan kunnissa järjestettäisiin muut kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät, jos kunnassa ei olisi rakennustarkastajaa.

5 000–10 000 as. kunnat, n=35

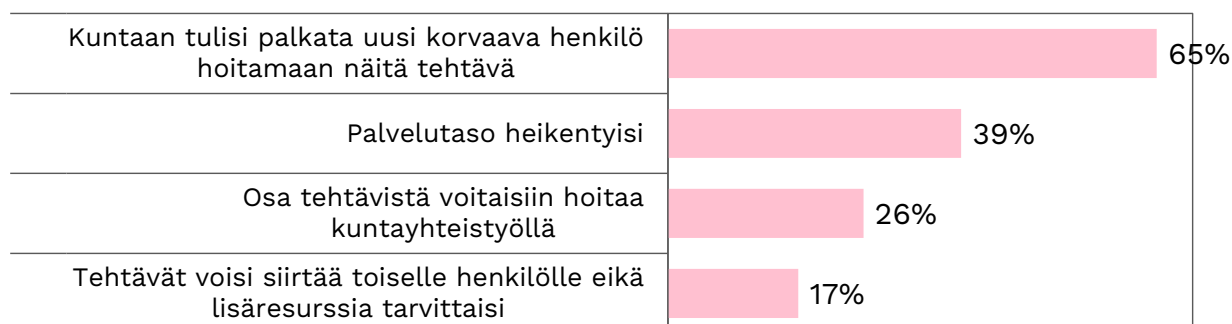
Osuus vastaajista



Kuva 27. Miten 5 000–10 000 asukkaan kunnissa järjestettäisiin muut kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät, jos kunnassa ei olisi rakennustarkastajaa.

10 001–20 000 as. kunnat, n=23

Osuus vastaajista



Kuva 28. Miten 10 001–20 000 asukkaan kunnissa järjestettäisiin muut kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät, jos kunnassa ei olisi rakennustarkastajaa.

20 001–50 000 as. kunnat, n=17

Osuus vastaajista

Palvelutaso heikentyisi	71%
Kuntaan tulisi palkata uusi korvaava henkilö hoitamaan näitä tehtäviä	53%
Osa tehtävistä voitaisiin hoitaa kuntayhteistyöllä	24%
Tehtävät voisi siirtää toiselle henkilölle eikä lisäresurssia tarvittaisi	0%

Kuva 29. Miten 20 001–50 000 asukkaan kunnissa järjestettäisiin muut kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät, jos kunnassa ei olisi rakennustarkastajaa.

50 001–100 000 as. kunnat, n=4

Osuus vastaajista

Palvelutaso heikentyisi	75%
Kuntaan tulisi palkata uusi korvaava henkilö hoitamaan näitä tehtäviä	50%
Osa tehtävistä voitaisiin hoitaa kuntayhteistyöllä	50%
Tehtävät voisi siirtää toiselle henkilölle eikä lisäresurssia tarvittaisi	25%

Kuva 30. Miten 50 001–100 000 asukkaan kunnissa järjestettäisiin muut kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät, jos kunnassa ei olisi rakennustarkastajaa.

Yli 100 000 as. kunnat, n=4

Osuus vastaajista

Palvelutaso heikentyisi	75%
Kuntaan tulisi palkata uusi korvaava henkilö hoitamaan näitä tehtäviä	50%
Tehtävät voisi siirtää toiselle henkilölle eikä lisäresurssia tarvittaisi	50%
Osa tehtävistä voitaisiin hoitaa kuntayhteistyöllä	25%

Kuva 31. Miten yli 100 000 asukkaan kunnissa järjestettäisiin muut kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät, jos kunnassa ei olisi rakennustarkastajaa.

8.3 Avoimia vastauksia muiden tehtävien hoitoon liittyvistä haasteista

Kysymykseen ”jos rakennustarkastaja siirtyisi pois peruskunnasta, miten nämä muut kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät tulitaisiin järjestämään” kysymystä, oli mahdollista täydentää avoimella vastauksella.

Kuntien rakennusvalvonnoista vastuussa olevien henkilöiden avoimia vastauksia kysymykseen:

Muiden tehtävien hoitoon liittyviä haasteita

Aika- ja resurssipula

- ”Aika ei riitä kahden tai useamman tehtävän tekemiseen edes välttävästi.”
- ”Erittäin laaja toimenkuva (tekninen johtaja & rakennustarkastaja), vähäinen aika & vähäiset resurssit.”
- ”Tehtäviä loputtomasti, aika millään ei riitä kaikkeen.”

Paikallistiedon ja ”hiljaisen tiedon” menettäminen

- ”Muihin tehtäviin liittyy paljon paikallistuntemusta ja ”hiljaista tietoa”, joiden siirtyminen pois kunnasta aiheuttaisi suuria haasteita tehtävien hoitamiseen.”

Kuntayhteistyön haasteet ja mahdollisuudet

- ”Asia on ratkaistu kahden kunnan välillä siten, että rakennustarkastaja hoitaa vain rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviä, kunnassa A 3 vrk/vko ja kunnassa B 2 vrk/vko.”
- ”Mikäli kunta A hoitaa rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviä kunnassa B, se hidastaa kaikkia... työtehtävien valmistumista kunnassa B. Tämä etenkin lapin alueella suurien etäisyyksien vuoksi.”
- ”Suositeltava järjestämistapa olisi kuntayhteistyö, jossa eri tehtävien hoitamiseen voitaisiin kunnissa osoittaa riittävä ammattitaito”

Moniammatillisuus ja laaja osaaminen (monitoimimies)

- ”Pienissä kunnissa on jo kaksoisvirkoja, jolloin yleensä 100 prosenttia tekninen johtaja hoitaa virkansa päälle myös 50 prosentista rakennustarkastajan virkaa ja monta muuta viran päälle tulevaa asiaa.”
- ”Viranhaltijalta vaaditaan laajaa tietämystä eri aloilta, jonka voi saada vain vuosien kuluessa.”
- ”Rakennustarkastajalle kasautunut muita tehtäviä, esim. maisematyöluvat, metsäomaisuuden hoito, sihteerien tehtävät.”

Asiakaspalvelun ja läheisyyden häviäminen

- ”Rakennustarkastaja on pienessä kunnassa myös henkilöasia, joka personoituu henkilöön ja hänen tapaansa palvella asiakasta, kaupungeissa rakennustarkastajat ovat kasvottomia.”

- ”Pienissä kunnissa tämä menettely tarkoittaa ihmisläheistä palvelua yhden luokun periaatteella.”
- ”Palvelutaso heikentyisi paikallistuntemuksen kadotessa ja lupakäsittelyaikojen pitkittyessä.”
- ”Jos 10 000 saaren kaupungissa henkilökunta siirtyy kauemmas, kaikkien työmaa- ja valvontakäynteihin käytetty aika räjähtäisi käsiin.”
- ”Todella paljon kunnan sisäisestikin tarvitsemaa tietoa siirtyisi pois... nyt vastauksen saa minuutissa.”

Kaavoituksen ja ympäristönsuojelun haasteet

- ”Kaavoituksessa ei ole asiantuntemusta muilla, pitäisi palkata konsultti, joka maksaa 150 prosenttia enemmän.”
- ”Maalaiskuntiin kaavoituksen osaavaa henkilöstöä on vaikea saada. Tuulivoimakaa-voittaminen vie melko paljon resursseja.”
- ”Rakennusrekisterin tietojen ajantasaistaminen ja kaavoituksen tiivis yhteistyö vie paljon aikaa.”

Poikkihallinnollisen yhteistyön katkeaminen

- ”Rakennusvalvonta on aktiivisesti mukana kaupunkikehitystoimialaa kaavoituksen, tontinmyynnin, mittauksen ja ympäristönsuojelun tukena. Rakennusvalvonnan siirtyminen pois peruskunnasta käytännössä lopettaisi tämän hedelmällisen yhteistoiminnan”
- ”Rakennusvalvonta tekee yhteistyötä poikkihallinnollisesti, toimii asiantuntijana ympäristönvalvonnan, kaavoituksen, yhdyskuntatekniikan ja paikkatietopalvelujen suuntaan.”
- ”Yhteistyö on hyvin tiivistä ja pieni organisaatio mahdollistaa tehokkaan tiedonkulun ja asiantuntijuutta ja osaamista jaetaan tekniikkapalveluiden ja rakennusvalvonnan välillä”

Sijaistamisen ja henkilöstövaihdosten ongelmat

- ”Sijaistukset on tällä hetkellä haasteelliset, kun ei ole nimettyjä sijaisia kunnissa, eikä edes resursseja, joista nimetä.”
- ”Viranhaltijan vaihtuessa on mahdotonta siirtää kaikkea hiljaista tietoa uudelle työntekijälle.”
- ”Pienissä kunnissa rakennustarkastaja on monessa mukana ja uuden ihmisen sovittaminen työyhteisöön on aina haastavaa”

9 Kuntien välinen yhteistyö ja rakennusvalvonnan yhteistyö muiden toimijoiden kanssa

9.1 Kaavoitus on rakennusvalvonnan tärkein yhteistyökumppani

Kaavoitus on ylivoimaisesti tärkein rakennusvalvonnan yhteistyötaho. Ylikunnallisten rakennusvalvontojen este on toisinaan ollut riski tämän yhteyden katkeamisesta. Tyypillisesti keskisuurissa kaupungeissa on koettu synergiaetuja asian suhteen.

Toisaalta on huomioitava, että suuressa osassa Suomen kuntia ei ole vakituista kaavoittajaa. Nämä ovat enimmäkseen alle 6 000 asukkaan kuntia, joita kaavoittajavelvoite ei koske. Tällaisissa kunnissa kaavoituksesta käytännössä vastaa jokin muu viranhaltija, kuten rakennustarkastaja, kunnaninsinööri, tekninen johtaja tai kunnanjohtaja. On myös tätä suurempia kuntia, joissa kaavoittajana toimii oman toimensa ohella esimerkiksi rakennustarkastaja tai tekninen johtaja.

Kyselyyn vastanneista enemmistö näki myös pelastustoimen erittäin tärkeänä yhteistyökumppanina. Pelastustoimen näkökulmasta suuremmat rakennusvalvontayksiköt voisivat sujuvoittaa toimintaa ja helpottaa tulkintojen yhtenäistämistä. Pelastustoimen tärkeys kumppanina kasvaa, mitä isommista kunnista on kyse.

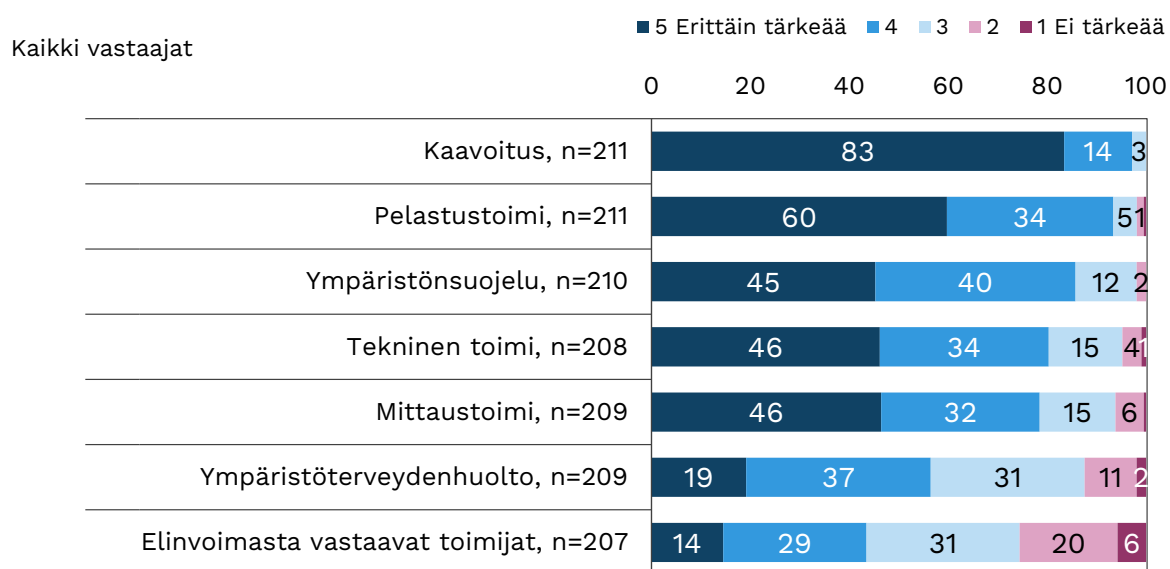
Ympäristönsuojelu on rakennusvalvonnan tärkeä yhteistyötaho. Noin viidennes rakennusvalvontayksiköistä hoitaa myös ympäristösuojelun tehtävät, kuten maa-ainesluvut.

Edellä mainitut tehtävät ovat huomattavan yleisiä alle 5000 asukkaan yksiköissä, mutta myös vielä 5000–10 000 asukkaan yksiköissä.

Yli 10 000 asukkaan yksiköissä on enää melko harvoin näitä tehtäviä.

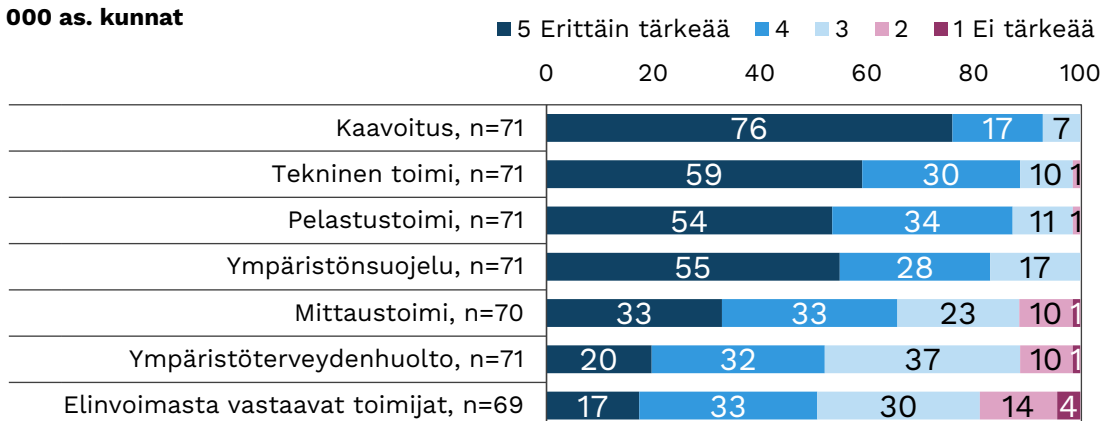
Tärkeisiin yhteistyötahoihin kuuluu myös mittaus-toimi, mutta sen roolia ei ole haastatteluiden perusteella huomioitu riittävästi mahdollisissa uudistuksissa. Esiin nostettiin myös mahdollisuus siirtää mittaus-toimi ylikunnalliseksi.

Miten tärkeää on rakennusvalvonnan yhteistyö seuraavien toimijoiden kanssa?



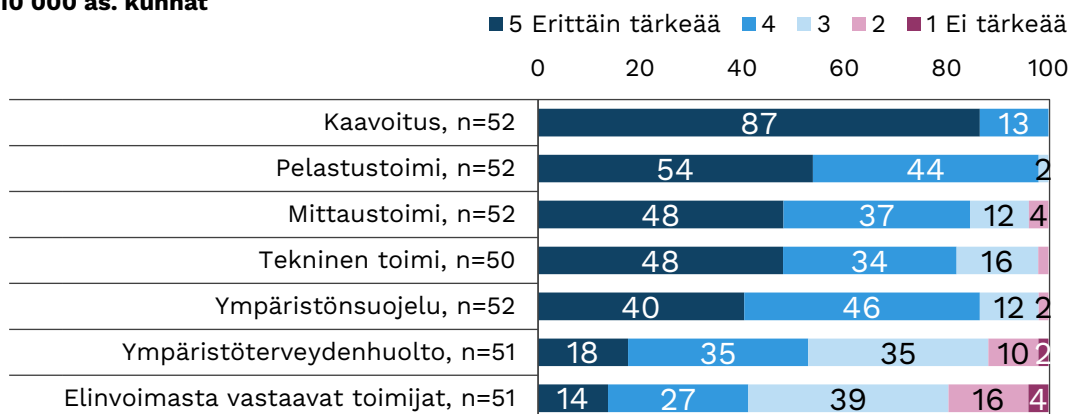
Kuva 32. Rakennusvalvonnan yhteistyön tärkeys muiden toimijoiden kanssa.

Alle 5 000 as. kunnat



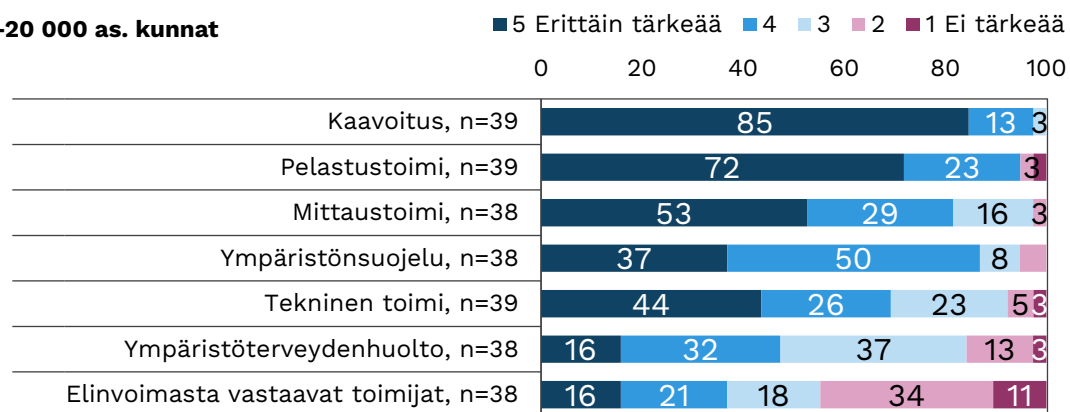
Kuva 33. Rakennusvalvonnan yhteistyön tärkeys muiden toimijoiden kanssa alle 5 000 asukkaan kunnissa.

5 000–10 000 as. kunnat



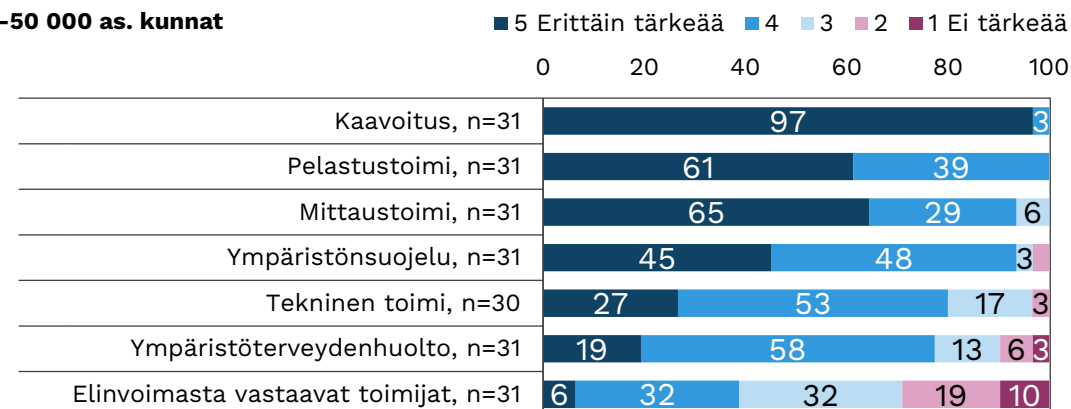
Kuva 34. Rakennusvalvonnan yhteistyön tärkeys muiden toimijoiden kanssa 5 000–10 000 asukkaan kunnissa.

10 001–20 000 as. kunnat



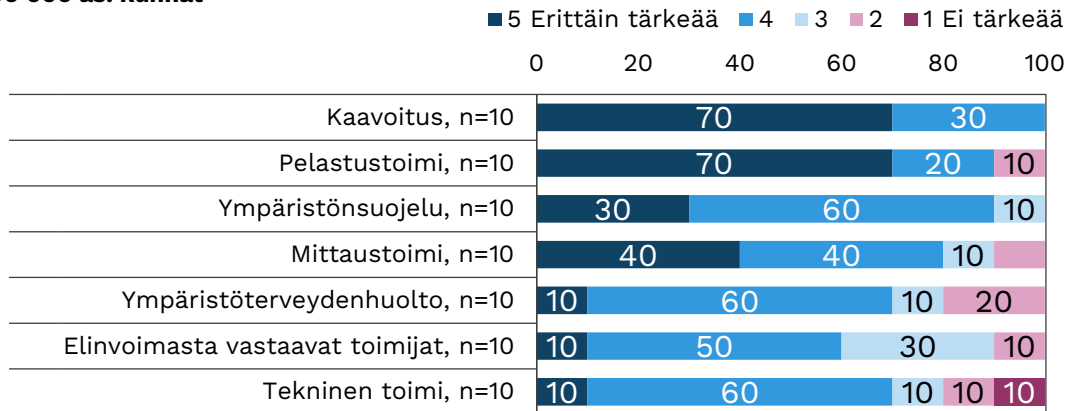
Kuva 35. Rakennusvalvonnan yhteistyön tärkeys muiden toimijoiden kanssa 10 001–20 000 asukkaan kunnissa.

20 001–50 000 as. kunnat



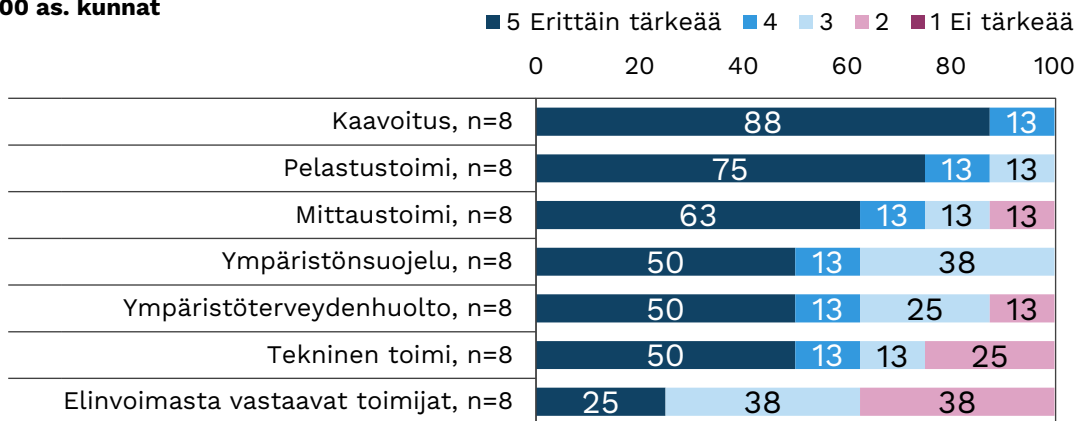
Kuva 36. Rakennusvalvonnan yhteistyön tärkeys muiden toimijoiden kanssa 20 001–50 000 asukkaan kunnissa.

50 001–100 000 as. kunnat



Kuva 37. Rakennusvalvonnan yhteistyön tärkeys muiden toimijoiden kanssa 50 001–100 000 asukkaan kunnissa.

Yli 100 000 as. kunnat



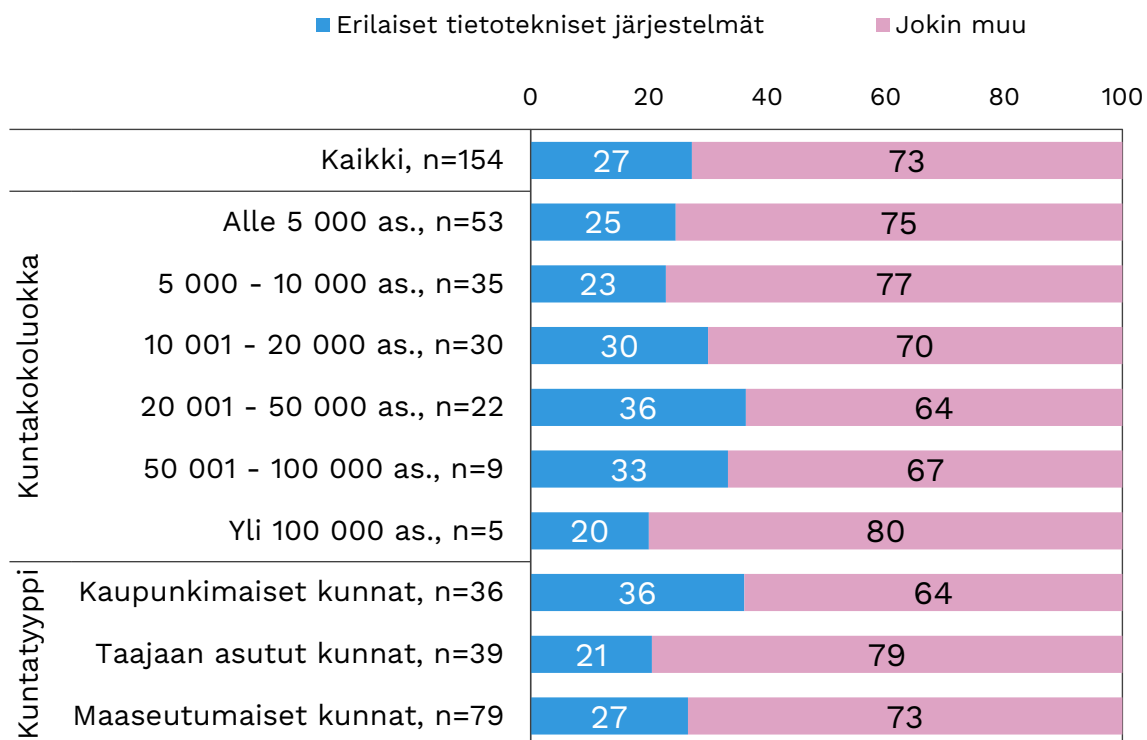
Kuva 38. Rakennusvalvonnan yhteistyön tärkeys muiden toimijoiden kanssa yli 100 000 asukkaan kunnissa.

9.2 Kuntien välisen yhteistyön haasteita

Kyselyssä kysyttiin mikä on suurin este kuntayhteistyölle, erilaiset tietotekniset järjestelmät vai jokin muu syy. Reilu viidennes kaikista kunnista pitää erilaisia tietoteknisiä järjestelmiä suurimpana esteenä kuntayhteistyölle. Vähiten tietoteknisiä järjestelmiä esteenä pitävät alle 10 000 asukkaan kunnat ja toisaalta kaikista suurimmat kaupungit. 20 001–50 000 asukkaan kaupungeissa reilu kolmannes pitää erilaisia tietoteknisiä ratkaisuja suurimpana esteenä yhteistyölle.

Muut syyt kuin erilaiset tietotekniset järjestelmät ovat selvästi suurin este kuntayhteistyölle. Toisaalta kuntayhteistyötä suunnitellaan ja arvioidaan jatkuvasti kunnissa.

Mikä on suurin este kuntien väliselle yhteistyölle?



Kuva 39. Noin viidennekselle suurin este kuntien väliselle yhteistyölle ovat erilaiset tietotekniset järjestelmät.

9.2.1 Avoimia vastauksia kysymykseen mikä muu syy on esteenä yhteistyölle

Kuntien rakennusvalvonnoista vastuussa olevien henkilöiden avoimia vastauksia kysymykseen:

Jokin muu haaste yhteistyölle

Tahtotilan puute

- ”Ei yhteistä tahtotilaa kuntien välillä”
- ”Päätöksentekijöiltä puuttuu halu tai valmius luopua päätösvallasta”

Poliittiset ja hallinnolliset tekijät

- ”Päätäjien oma asema ja vallasta luopumisen pelko”
- ”Kuntapolitiikka, kunnallispoliittiset erimielisyydet”

Oman rakennusvalvonnan säilyttäminen

- ”Kunnat haluavat säilyttää oman rakennusvalvonnan”
- ”Sopimuskuntien omat periaatteet ja omaleimaisuus”

Resurssit ja osaaminen

- ”Resurssipula ja ajallinen panostus yhteistyön järjestämiseen”
- ”Rakennustarkastajien osaamiseen liittyvät kysymykset”

Kuntien erityispiirteet ja rakenteet

- ”Etäisyydet ja erilaiset rakennusjärjestykset”
- ”Kuntien omat organisaatorakenteet ja käytännöt”
- ”Kustannusten jakautumisen ja tehtävien yhdistämisen haasteet”

Rakennusvalvontaa pidetään tärkeänä kunnan palveluna. Isommissa kunnissa korostuu myös yhteys kaavoitukseen. Osalle kunnista itsenäinen rakennusvalvonta voi symboloida itsenäisyyttä laajemminkin.

Valtion toimipisteiden ja hyvinvointialueiden vetäytyminen monilta alueilta herättää osaltaan pelkoa siitä, että kuntien yhteinen rakennusvalvonta vie oman toimipisteen pois kunnasta.

Yleisesti kokemukset vapaaehtoisuuteen perustuvista rakennusvalvonnan yhteistyömalleista ovat olleet varsin positiivisia.

9.2.2 Avoimista vastauksista yhteistyöhön liittyvistä haasteista

Kuntien rakennusvalvonnoista vastuussa olevien henkilöiden avoimia vastauksia kysymyseen:

Voitte tarkentaa tässä yhteistyöhön liittyviä haasteita ja tuoda esiin myös onnistumisia.

Eri toimintatavat ja -kulttuurit kunnissa

- ”Erilaiset toimintatavat ja -kulttuuri sekä osaamistaso.”
- ”Pienissä kunnissa harvemmin valvotaan lakien ja asetusten noudattamista tiukasti.”
- ”Joissakin kunnissa ei ole suoritettu jatkuvaa valvontaa lainkaan ja toisaalla sitä tehdään liikaakin.”

Paikallistuntemuksen ja läheisyyden merkitys

- ”Paikallinen rakennustarkastaja tuntee alueensa hyvin sekä myös ihmiset.”
- ”Paikallistuntemus voi vähentyä ja päätöksenteon etäännyminen koetaan haastavaksi.”
- ”Kuntalaiset tarvitsevat oman rakennusvalvonnan – luvan hakemisen kynnyksen on matala, kun palvelu on lähellä.”

Tietojärjestelmien ja teknisten järjestelmien yhteensopimattomuus

- ”Joka kunnassa on erilaiset tietotekniset järjestelmät, joiden yhteensovittaminen olisi hankalaa ja kallista.”
- ”Kaikilla kunnilla käytössä Lupapiste, mutta neljä eri taustajärjestelmää.”
- ”Tietojärjestelmien yhtenäistäminen edellyttäisi kustannuksia.”

Poliittinen päätöksenteko ja tahtotila

- ”Kuntapoliittinen tahtotila on suurin este yhteistyön muodostumiselle.”
- ”Luopuvan kunnan päättäjät eivät ole halukkaita luovuttamaan rakennusvalvonnan hoitamista toiselle kunnalle.”
- ”Poliittisesti vaikea luopua itsenäisestä rakennusvalvonnasta.”

Pelko palvelutason heikkenemisestä

- ”Estettä yhteistyölle ei ole, pelkona ainoastaan palvelutason heikentyminen.”
- ”Rakennusvalvonnan siirtyminen pois peruskunnasta vaikuttaisi negatiivisesti asiakaslähtöisyyteen.”
- ”Pelkona, että suurempi yksikkö nostaa kustannuksia mutta palvelu heikkenee.”

Taloudelliset ja resurssien jakamiseen liittyvät haasteet

- ”Kustannusten jakaminen ja henkilöstöresurssien sijainti.”
- ”Kustannusten jakaminen ei myöskään ole helppoa.”
- ”Euromääräisiä säästöjä ei olla yhdistymisellä pystytty osoittamaan.”

9.2.3 Uusia yhteistyön muotoja: koontia avoimista vastauksista

Kuntien rakennusvalvonnoista vastuussa olevien henkilöiden avoimia vastauksia kysymykseen:

Jokin muu keino mahdollistaa uusia yhteistyömuotoja?

Vapaaehtoinen ja joustava sopimusperustainen yhteistyö

- ”Lainsäädäntö mahdollistaa jo nykyisellään vapaaehtoiseen sopimiseen perustuva yhteistyötä riittävästi.”
- ”Ns. kevennetty tapauskohtainen yhteistyösopimus rakennusvalvontojen välillä olisi hyvä keino täydentää esimerkiksi yksittäisten vaativampien hankkeiden viranomaisvalvontaa.”

Yhteiset käytännöt ja standardisointi

- ”Mielestäni kaikilla kunnilla pitäisi olla samat ohjelmat käytössä, yhtenäiset asiakirjapohjat, yhtenäiset rakennusjärjestykset, tulkinnat ja toimintayksiköiden pitäisi olla isompia.”
- ”Kuntayhteistyö ja yhtenäiset käytännöt”

Osaamisen ja resurssien jakaminen

- ”Erityisosaamisen ”ostaminen” toisesta kunnasta tarpeen mukaan.”
- ”Yhteistyöpankki. Kenellä on resursseja tarjota osaamistaan muiden käyttöön, ilmaisee mahdollisuutensa yhteisen ”resurssipankin” kautta.”

Isäntäkunta- ja alueelliset mallit

- ”Isäntäkuntamalli on eräs hyvä yhteistyömuoto”
- ”Alueellinen rakennusvalvonta, johon osallistuu useita lähikuntia ”

Digitaaliset alustat ja sähköinen asiointi

- ”Mahdollisuus käsitellä muiden kuntien lupia vapaammin. Lupajärjestelmissä, esimerkiksi Lupapisteessä voisi laittaa luvan auki ja sieltä voisi toisen kunnan viranhaltija poimia sen käsiteltäväksi.”
- ”Kuntarajat ylittävä yhteistyö. Valtakunnallinen lupapörssi”

Kuntien itsemääräämisoikeus ja vapaaehtoisuus

- ”Kuntien tulisi saada itse päättää.”
- ”Laajemmat kuntien vapaaehtoisuuteen perustuvat yhteistoiminta-alueet”

10 Henkilöstömuutokset, taloustiedot ja ICT-kulut

10.1 Henkilöstö, talous ja ICT-menot

Kuntien käyttötaloutta koskevia tilastotietoja on tarkasteltu vuosilta 2019–2024. Tarkastelu perustuu Valtionkonttorista saatuun aineistoon. Vuoden 2025 käyttötaloustilastot eivät ole vielä käytettävissä, joten arviot vuoden 2025 alusta voimaan tulleen lainsäädännön taloudellisia vaikutuksista perustuvat haastatteluaineistoon.

Tiedot kuvaavat rakentamisen suhdanneherkkyyttä ja lupamäärien suurta vaihtelua vuositasoalla. Käytännössä lupamääriä on lähes mahdotonta ennakoita. Esimerkiksi Covid19-pandemialla ja Ukrainan sodalla on ollut merkittäviä vaikutuksia rakentamisen määrään.

Rakennusvalvonnat siirtyivät maaliskuussa 2020 pääosin etätyöhön Covid19-pandemian seurauksena. Sähköisten asiointipalveluiden sekä nopeasti käyttöön otettujen Teamsko-kousten ansiosta lupakäsittely pystyi kuitenkin jatkumaan lähes normaalisti pandemiasta huolimatta. Covid19 vaikutti vuosien 2020–2022 lupamääriin sekä katselmusten toteuttamistapoihin. Katselmuksia tehtiin vähemmän ja osin poikkeavin menettelyin, koska paikalla-käyntejä ja henkilökohtaisia kohtaamisia pyrittiin välttämään.

Etätyöhön siirtyminen ja liikkumisrajoitukset lisäsivät kuntalaisten yhteydenottoja rakennusvalvontoihin, kun oman elinympäristön parantamiseen kiinnitettiin aiempaa enemmän huomiota. Joissakin kunnissa neuvontapyyntöjen määrä jopa nelinkertaistui. Näinä lupamäärien huippuvuosina henkilöstöresursseja ei kuitenkaan juurikaan lisätty, mikä näkyy rakennusvalvontojen hyvinä maksukatteina.

Rakennustarkastajille ei ole omaa erillistä koulutusta ja tehtävään opitaan käytännön työssä. Uuden henkilöstön kouluttaminen vie aikaa ja resursseja. Kunta-alalla eläköityy arvion mukaan seuraavan kymmenvuoden aikana noin 30 prosenttia työntekijöistä, mikä tulee tuomaan oman haasteensa.

Henkilöstöresurssien lisäykset vuodelle 2026 ovat maltillisia.

Nettona esimerkiksi suurimmissa kaupungeissa lisäys on keskimäärin 0,08 henkilötyövuotta. Eniten työvoimaa ollaan lisäämässä keskisuurissa kaupungeissa, mutta lisäys on kuitenkin vain keskimäärin 0,25 htv. Kaikista pienimmissä yksiköissä ei ole mahdollisuuksia tai tarvetta palkata uutta henkilöstöä, mutta usein vähentämisen varaakaan ei ole.

Rakennusvalvonnan käyttökustannukset kasvaneet

Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan käyttökustannukset* olivat vuonna 2024 noin 113,7 miljoonaa euroa. Aasukasta kohden tämä tarkoittaa noin 20 euroa. Käyttökustannukset ovat kasvaneet vuodesta 2019 noin 24 prosenttia. Kasvu on ollut suurinta yli 100 000 asukkaan kaupungeissa.

Lupamaksutuotot ovat samanaikaisesti vähentyneet.

Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan maksutuotot olivat vuonna 2024 yhteensä noin 66,5 miljoonaa euroa. Maksutuotot ovat vähentyneet vuodesta 2019 noin 20 prosenttia. Vähennys on ollut suurinta yli 100 000 asukkaan kaupungeissa.

Luvuissa ei näy vielä vuoden 2025 alusta voimaatulleen lainsäädännön vaikutukset. Pienemmissä maaseutumaisissa ja paljon loma-asumiseen tukeutuvissa kunnissa lupakynnyksen nostaminen on johtanut jopa 30–50 prosentin laskuun lupatuloissa verrattuna vuoteen 2024. Näillä alueilla rakentaminen on usein vähäistä ja korottamalla loppujen lupien hintoja on voitu kompensoida vain pieni osa menetetyistä lupatuloista.

Rakennusvalvonnan maksukate on heikentynyt merkittävästi.

Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan maksukate oli vuonna 2024 enää vain 58 prosenttia.

Maksukate oli pienin alla 5 000 asukkaan kunnissa, vain 33 prosenttia. Koko maassa maksukate on laskenut 32 prosenttia vuodesta 2019. Vähennys on ollut suurinta yli 100 000 asukkaan kaupungeissa, 62 prosenttia.

Nykyisessä tilanteessa isotkaan kaupungit eivät enää pysty kattamaan kulujaan lupatuloilla. Pienissä kunnissa kuntalaiset ovat jo pitkään maksaneet suurimman osan rakennusvalvonnan kuluista, ei rakentajat.

ICT-kustannukset ovat kasvaneet nopeasti.

Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan ICT-palvelujen kulut olivat vuonna 2024 noin 8,5 miljoonaa euroa. ICT-palveluiden osuus rakennusvalvonnan kokonaiskustannuksista on koko maan tasolla noin 7,5 prosenttia. ICT-palveluiden kulut ovat kuitenkin kasvaneet vuodesta 2021 noin 47 prosenttia. Kasvu on ollut erityisen suurta yli 100 000 asukkaan kaupungeissa. Alle 5 000 asukkaan kunnissa rakennusvalvonnan ICT-palvelujen kulut ovat jopa noin 5 euroa/asukas.

ICT-kulujen kasvu jatkuu vuonna 2026.

80 prosenttia rakennusvalvontayksiköistä ilmoittaa tietoteknisten kulujen nousevan vuonna 2026. Huomionarvoista on, että yli 20 000 asukkaan kunnista lähes kaikki arvioivat kulujen nousevan. Tietotekniset kulujen osuus kaikista kuluista nousee selvästi 2026 lakimuutosten myötä, kun luvat on käsiteltävä tietomallipohjaisina.

Pienissä kunnissa ICT-kulut voivat muodostua kohtuuttoman suuriksi.

Osassa pienempiä kuntia ICT-kulujen osuus voi olla jo nykyisellään 30–40 prosenttia kaikista rakennusvalvonnan kuluista. Haastatteluissa tuli ilmi, että tietomallipohjaiseen järjestelmään siirtymisestä syntyvä kulut koetaan kohtuuttomiksi saataviin hyötyihin suhteutettuna.

ICT-kulujen euromääräinen kasvu on merkittävä.

Kunnat ilmoittivat ICT-kulujen kasvavan keskimäärin noin 10 000 euroa vuonna 2026.

Vuoden 2024 tasosta kasvu olisi kyselyn vastausten perusteella noin 30 prosenttia. Koko maassa rakennusvalvonnan ICT-palvelujen kulut olisivat vuonna 2026 tällöin yli 11 miljoonaa euroa, ICT-kulut kasvaisivat siten yhteensä noin 2,5 miljoonaa euroa vuoden 2024 tasosta.

Rakennusvalvonnan pois siirtämisen kustannusvaikutukset ovat epävarmat.

Rakennusvalvonnan siirtyessä pois kunnasta, noin puolet kunnista arvioi kustannusten pysyvän ennallaan, ja noin neljänneksellä kulut joko pienenisivät tai kasvaisivat. Hajonta eri vaihtoehtojen välillä on suurta kaikissa kuntakokoluokissa.

10.2 Käyttökustannukset tilastossa

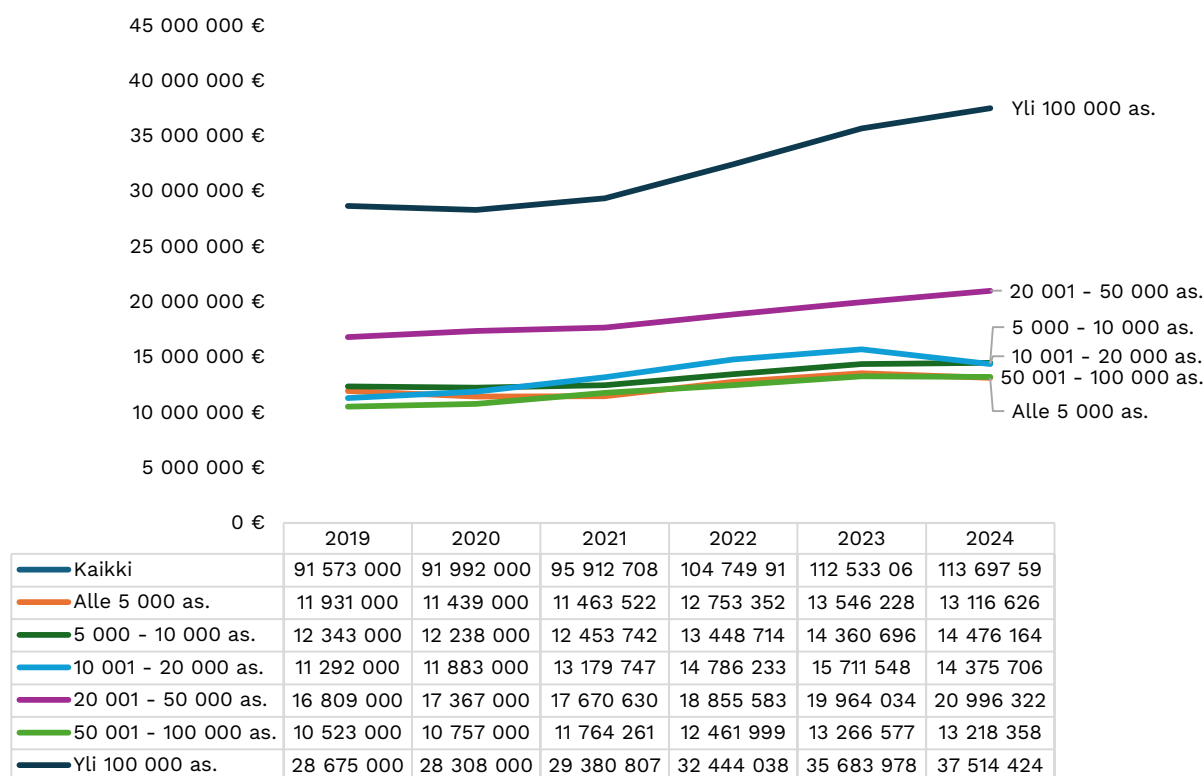
Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan käyttökustannukset* olivat vuonna 2024 noin 113,7 miljoonaa euroa.

Käyttökustannukset ovat kasvaneet vuodesta 2019 noin 24 prosenttia. Suurin kasvu on ollut yli 100 000 asukkaan kaupungeissa.

*Käyttökustannukset = toimintakulut + poistot + vyörytyskulut - vyörytystuotot

Rakennusvalvonta

Käyttökustannukset



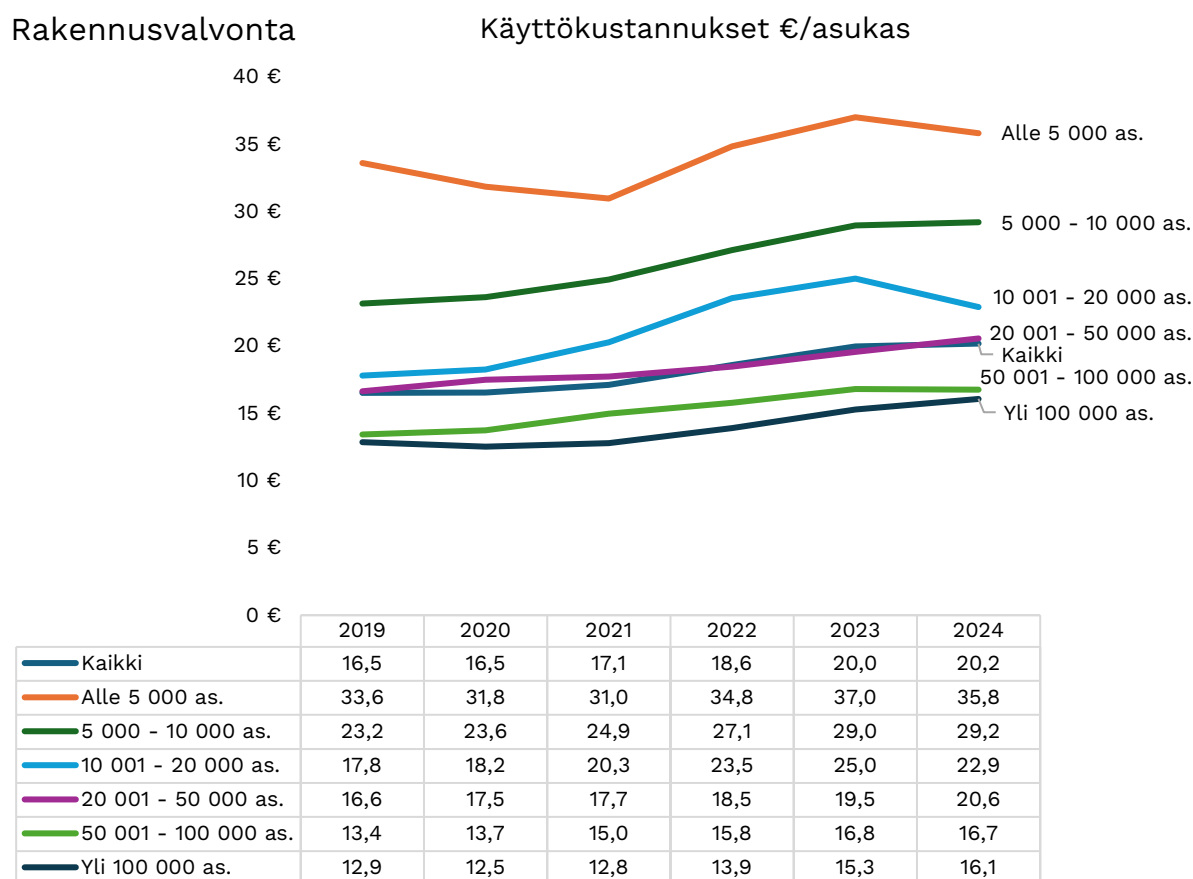
Kuva 40. Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan käyttökustannukset vuonna 2019–2024. Lähde: Valtionkonttori

10.3 Käyttökustannukset asukasta kohti tilastossa

Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan käyttökustannukset* asukasta kohti olivat vuonna 2024 noin 20 euroa. Käyttökustannukset olivat suurimmat alle 5 000 asukkaan kunnissa, noin 36 euroa/asukas.

Käyttökustannusten kuntakokoluokittaiset tiedot, eivät ole keskenään täysin vertailukelpoisia. Erityisesti aivan suurimpien kuntien rakennusvalvonnoissa rakennusvalvontatyöhön ei sisälly kaikkia vastaavia toimia ja tehtäviä, jotka pienemmissä yksiköissä kuuluvat kunnan rakennustarkastajalle.

*Käyttökustannukset = toimintakulut + poistot + vyörytyskulut - vyörytystuotot

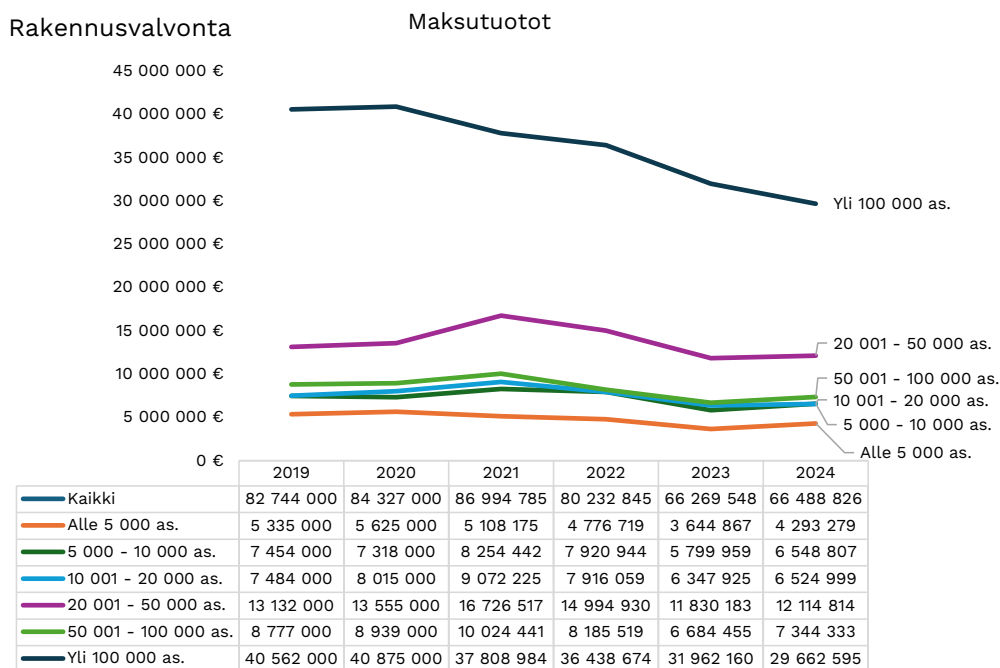


Kuva 41. Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan käyttökustannukset vuonna 2019–2024. Lähde: Valtionkonttori.

10.4 Maksutuotot tilastossa

Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan maksutuotot olivat vuonna 2024 yhteensä noin 66,5 miljoonaa euroa. Maksutuotot ovat vähentyneet vuodesta 2019 noin 20 prosenttia. Vähennys on ollut suurinta yli 100 000 asukkaan kaupungeissa.

Luvuissa ei näy vielä vuoden 2025 alusta voimaatulleen lainsäädännön vaikutukset.



Kuva 42. Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan maksutuotot vuonna 2019–2024.
Lähde: Valtionkonttori.

10.5 Maksukate tilaston perusteella

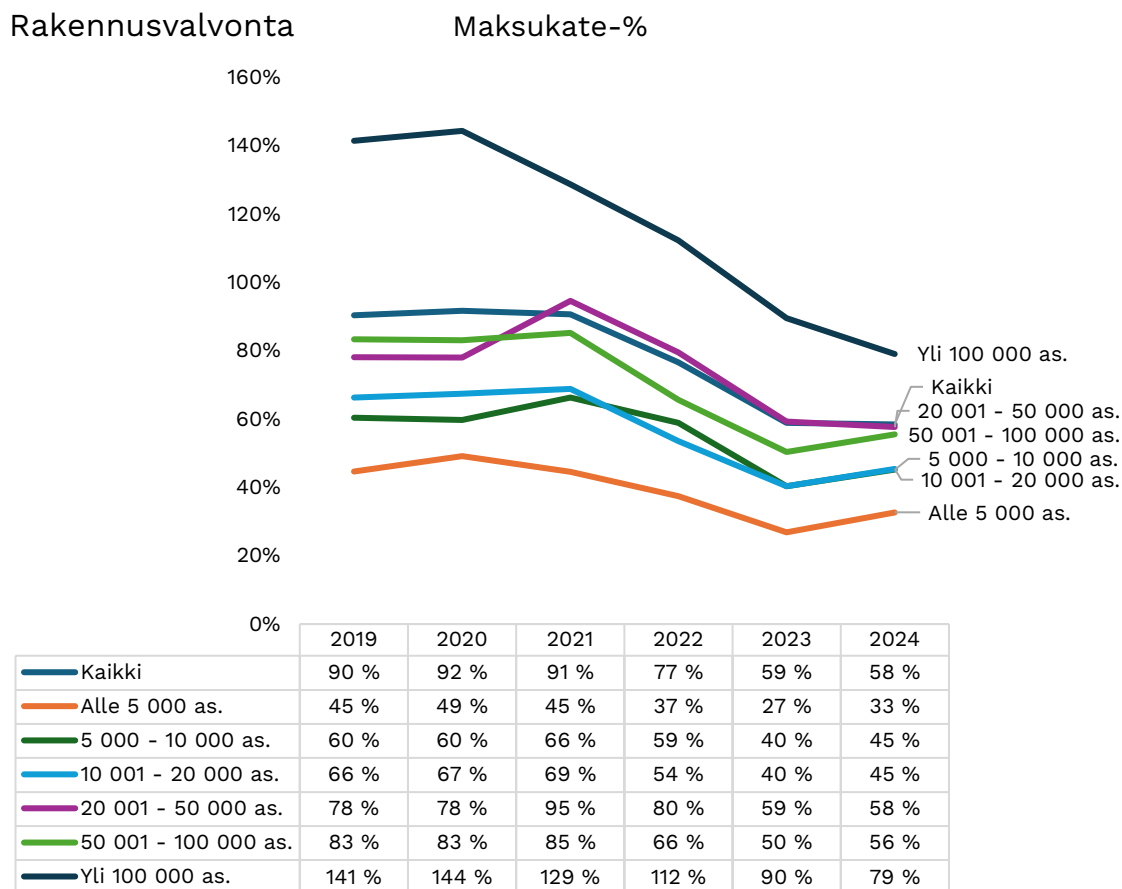
Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan maksukate* oli vuonna 2024 vain 58 prosenttia. Pienin 33 prosentin maksukate oli alla 5 000 asukkaan kunnissa.

Koko maassa maksukate on laskenut 32 prosenttia vuodesta 2019. Vähennys 62 prosenttia on ollut suurinta yli 100 000 asukkaan kaupungeissa.

Kuntien rakennusvalvontojen henkilöstömäärä on pysynyt varsin vakiintuneena, eikä suhdannevaihteluilla ole ollut merkittävää vaikutusta henkilöstöresursseihin. Tämä näkyy maksukatteissa.

*Maksukate = Maksutuotot/Käyttökustannukset

Käyttökustannukset = toimintakulut + poistot + vyörytyskulut - vyörytystuotot



Kuva 43. Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan maksukate 2019–2024. Lähde: Valtionkonttori.

10.6 Tietotekniset kulut tilastossa

Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan ICT-palvelujen* kulut olivat vuonna 2024 noin 8,5 miljoonaa euroa. ICT-palveluiden osuus rakennusvalvonnan kokonaiskustannuksista on koko maan tasolla noin 7,5 prosenttia.

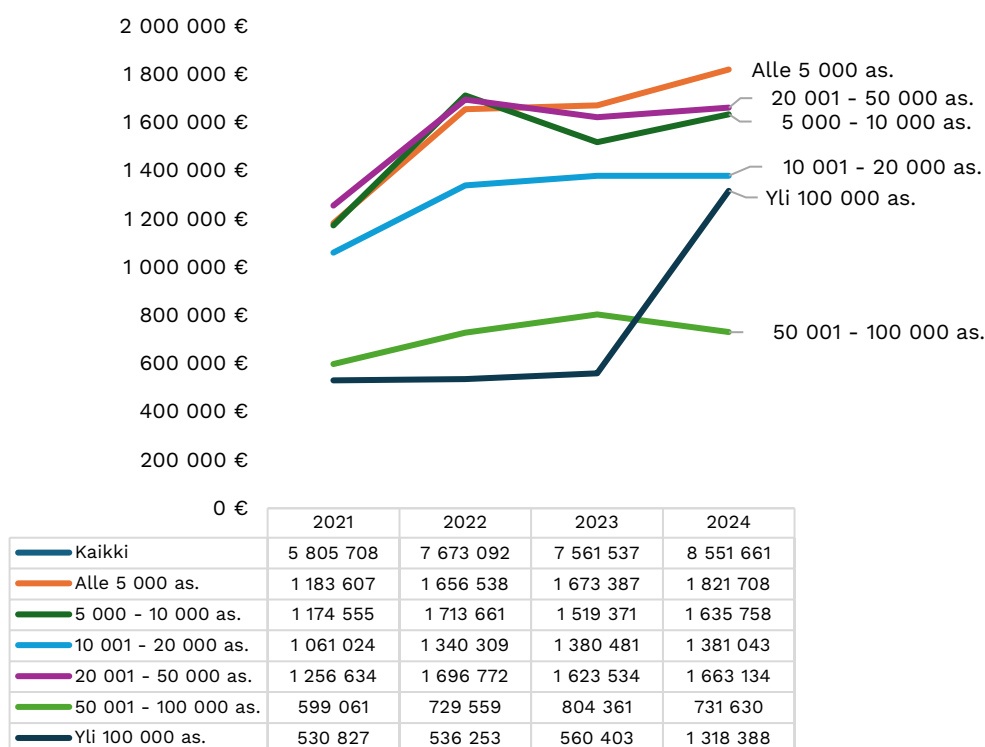
ICT-palvelujen kulut ovat kasvaneet vuodesta 2021** noin 47 prosenttia. Kasvu on ollut erityisen suurta yli 100 000 asukkaan kaupungeissa.

**ICT-palvelut ovat tilastossa sisäisiä tukipalveluita. Yleensä esim. ostolaskutuksen tai myyntilaskutuksen kuluja ei ole kohdennettu rakennusvalvonnalle. Suuret ICT-ohjelmistojen, projektien tai vastaavien hankintamenot aktivoidaan taseeseen ja kirjataan tilikauden menoksi poistosuunnitelman mukaisesti eli ne eivät näy tässä.*

***ICT-kuluja on tilastoitu vuodesta 2021 alkaen.*

Rakennusvalvonta

ICT-palvelut



Kuva 44. Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan ICT-palvelujen* kulut 2019–2024. Lähde: Valtionkonttori.

10.7 Tietotekniset kulut tilastossa asukasta kohti

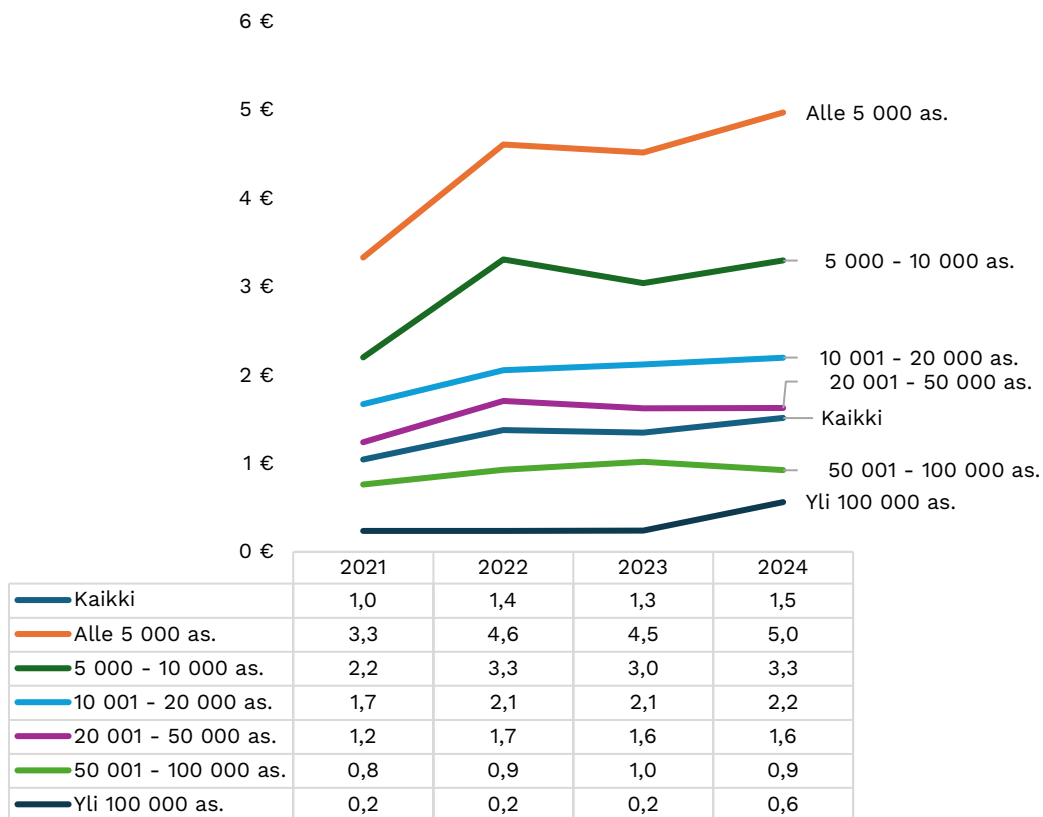
Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan ICT-palvelujen* kulut asukasta kohti olivat vuonna 2024 koko maassa noin 1,5 euroa/asukas.

Suurimmat kulut, noin 5 euroa/asukas, olivat alle 5000 asukkaan kunnissa.

**ICT-palvelut ovat tilastossa sisäisiä tukipalveluita. Yleensä esim. ostolaskutuksen tai myyntilaskutuksen kuluja ei ole kohdennettu rakennusvalvonnalle. Suurien ICT-ohjelmistojen, projektien tai vastaavien hankintamenot aktivoidaan taseeseen ja kirjataan tilikauden menoksi poistosuunnitelman mukaisesti eli ne eivät näy tässä.*

Rakennusvalvonta

ICT-palvelut €/asukas



Kuva 45. Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan ICT-palvelujen* kulut asukasta kohti 2019–2024. Lähde: Valtionkonttori.

10.8 Tietoteknisten kulujen arvioidaan nousevan 2026

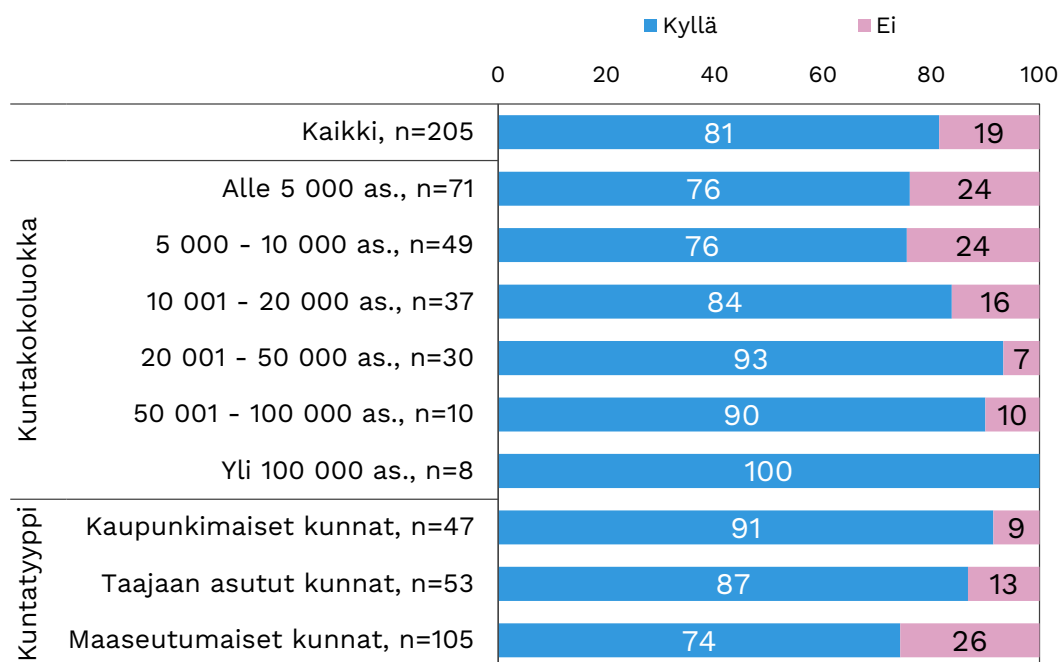
Kaikista vastaajista noin 80 prosenttia ilmoittaa tietoteknisten kulujen nousevan vuonna 2026. Pienemmistä kunnista noin neljännes arvioi, että kulut eivät nouse.

Yli 20 000 asukkaan kunnista lähes kaikki arvioivat kulujen nousevan.

Tietoteknisten kulujen osuus kaikista kuluista nousee selvästi vuoden 2025 ja 2026 lakimuu-
tosten myötä, kun luvat on käsiteltävä tietomallipohjaisina.

- Osassa pienempiä kuntia ICT-kulujen osuus voi olla jo nykyisellään lähes puolet kaikista kuluista. Haastatteluissa ilmeni, että tietomallipohjaiseen järjestelmään siirtymisestä syntyvä kulut koetaan kohtuuttomiksi.

Onko arvioitu, että tietotekniset kulut nousevat vuonna 2026?



Kuva 46. Noin 80 % vastaajista arvioi tietoteknisten kulujen nousevan vuonna 2026 voimaan tulevien uusien vaatimuksien myötä.

10.9 Tietoteknisen kulujen kasvu vuonna 2026

Kyselyssä kysyttiin arviota, miten 1.1.2026 voimaan tulevat uudet vaatimukset vaikuttavat tietoteknisiin kustannuksiin kunnassa. 80 prosenttia vastaajista ilmoittaa tietoteknisten kulujen nousevan vuonna 2026.

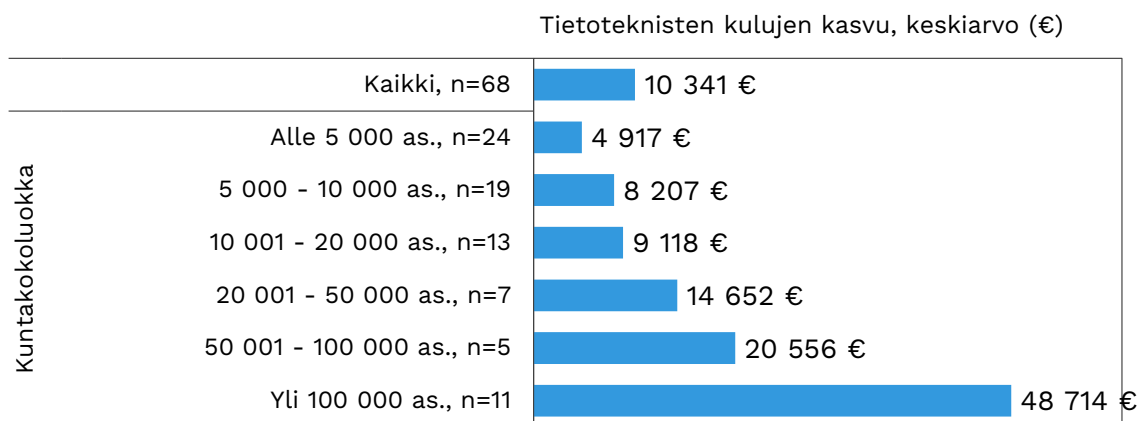
Tietotekniset kulujen osuus kaikista kuluista nousee selvästi 2026 lakimuutosten myötä, kun luvat on käsiteltävä tietomallipohjaisina.

Kunnat ilmoittivat ICT-kulujen kasvavan keskimäärin noin 10 000 € vuonna 2026. Vuoden 2024 tasosta kasvu olisi kyselyn vastausten perusteella noin 30 prosenttia. Koko maassa rakennusvalvonnan ICT-palvelujen kulut olisivat vuonna 2026 tällöin yli 11 miljoonaa euroa, ICT-kulut kasvaisivat siten yhteensä noin 2,5 miljoonaa euroa vuoden 2024 tasosta.

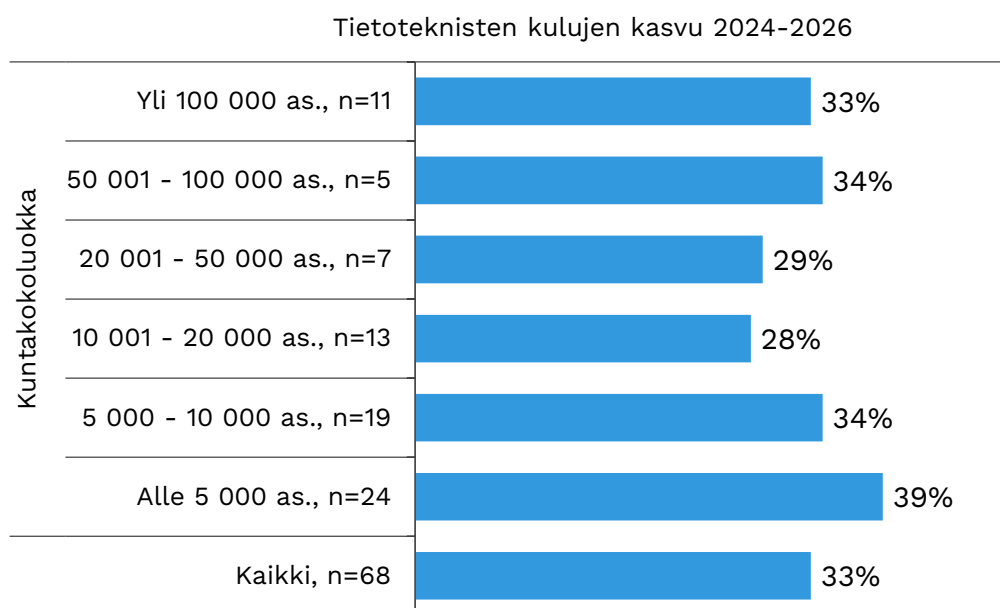
Osassa pienempiä kuntia ICT-kulujen osuus voi olla jo nykyisellään 30–40 prosenttia kaikista rakennusvalvonnan kuluista. Haastatteluissa tuli ilmi, että tietomallipohjaiseen järjestelmään siirtymisestä syntyvä kulut koetaan kohtuuttomiksi saataviin hyötyihin suhteutettuna.

Kunnat ilmoittivat rakennusvalvonnan ICT-kulujen kasvavan keskimäärin noin 10 000 euroa vuonna 2026. Keskiarvossa on mukana myös kunnat, joiden menot eivät ilmoituksen mukaan kasva.

- Vuoden 2024 tasosta kasvu olisi kyselyn vastausten perusteella noin 30 prosenttia. Suurimmaksi kasvu arvioidaan alle 5000 asukkaan kunnissa.
- Koko maassa rakennusvalvonnan ICT-palvelujen kulut olisivat vuonna 2026 tällöin yli 11 miljoonaa euroa, kun lähtötasona on vuoden 2024 tilastotieto (8,5 miljoonaa euroa). ICT-kulut kasvaisivat siten yhteensä noin 2,5 miljoonaa euroa.



Kuva 47. Tietoteknisten kulujen kasvu vuonna 2026, keskiarvo (€).

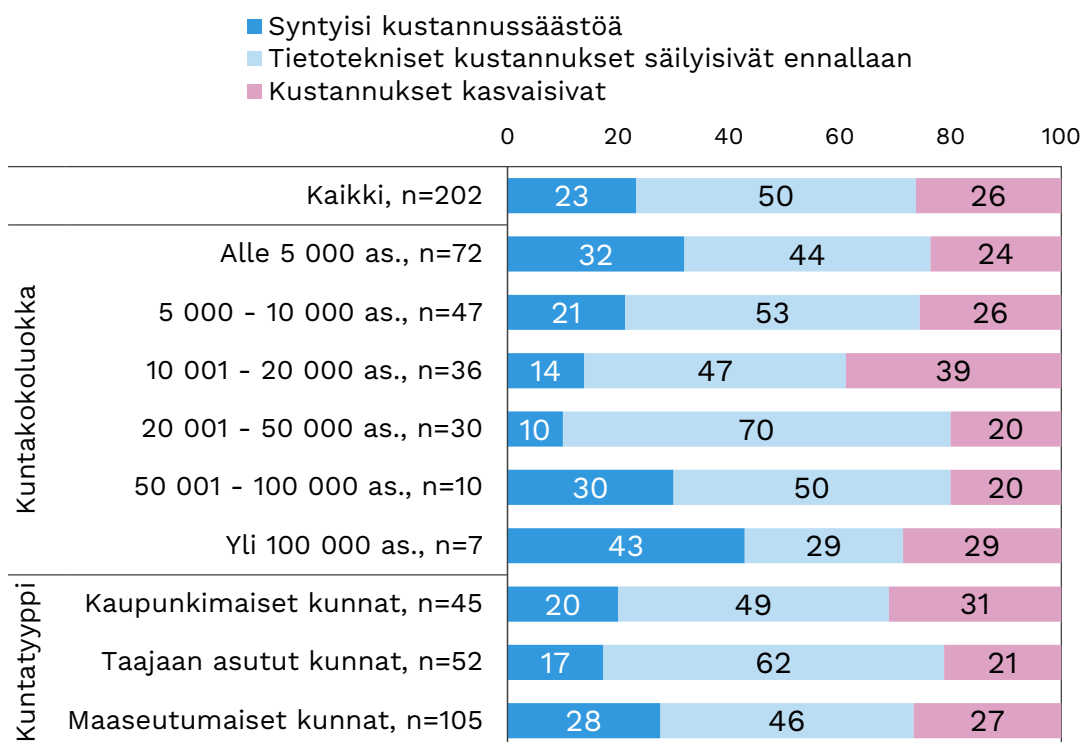


Kuva 48. Tietoteknisten kulujen kasvu vuonna 2024–2026.

10.10 Tietotekniset kulut jos rakennusvalvonta siirtyisi pois kunnasta

Noin puolet kunnista arvioi kustannusten pysyvän ennallaan, jos rakennusvalvonta siirtyisi pois kunnista, ja noin neljänneksillä kulut joko pienenisivät tai kasvaisivat. Hajonta eri vaihtoehtojen välillä on suurta kaikissa kuntakokoluokissa.

Jos rakennusvalvonta siirtyisi pois peruskunnasta, niin mitä se tarkoittaisi kuntaan jäävien tietoteknisten järjestelmien kustannuksille?



Kuva 49. Tietoteknisten järjestelmien kulut, jos rakennusvalvonta siirtyisi pois peruskunnasta.

11 Myönnetyt luvat ja niiden tilastoja vuosilta 2020–2025

Kyselyaineiston tueksi ja taustatiedoksi raportissa on hyödynnetty Tilastokeskuksen tilastoja myönnetyistä rakennusluvista Manner-Suomen kunnissa vuosina 2020–2025. Tarkastelujaksolla rakentaminen oli vilkkaimmillaan vuonna 2021, jolloin rakennuslupien määrä saavutti korkeimman tasonsa.

Vuoden 2024 lupamäärissä on havaittavissa ennakointia rakentamislain voimaantulosta. Rakennuslupia ei haettu enää samalla tavoin kuin vuonna 2023 niille kohteille, jotka 1.1.2025 jälkeen eivät edellyttäneet rakentamisluvan hakemista.

Vuosien 2024 ja 2025 välillä havaitaan merkittävä lupamäärien muutos. Muutos selittyy osin 1.1.2025 voimaan tulleella rakentamislaille, jolloin lupakynnys muuttui.

Suurin muutos on muiden rakennusten lupamäärissä. Vuonna 2024 lupamäärä oli yhteensä 7 655 kappaletta, kun se vuonna 2025 laski 3 580 kappaleeseen. Lupamäärä väheni 53,2 prosenttia. Muiden rakennusten luokkaan kuuluvat saunarakennukset, autotallit ja muut talousrakennukset, mihin lupakynnyksen muutos erityisesti vaikutti.

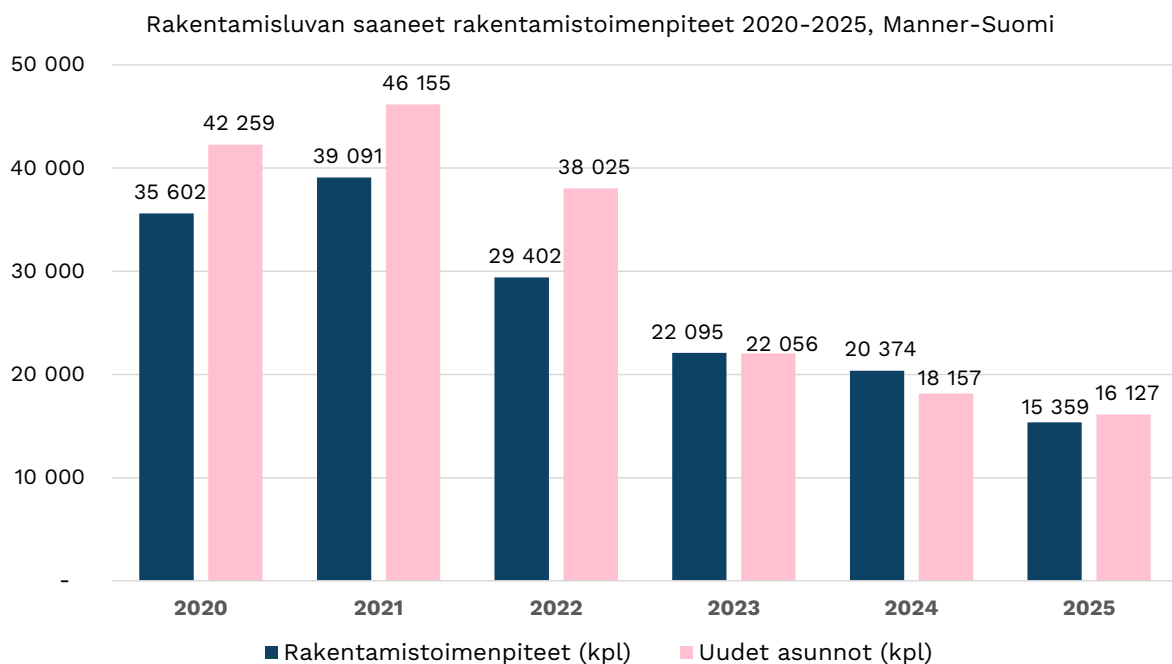
Asuinrakennuksien lupamäärä laski jonkin verran vuodesta 2024.

11.1 Rakentamisluvan saaneet rakentamistoimenpiteet ja uusien asuntojen määrät

Tilastokeskuksen aineiston mukaan vuosina 2020–2025 myönnettiin rakennuslupia vuosittain noin 15 340–39 000 hankkeelle. Näihin myönnettyihin rakennuslupiin sisältyvien vuotuisen asuntojen määrä vaihteli samana ajanjaksona noin 16 000 asunnosta 46 100 asuntoon.

Vuonna 2021 rakentamisluvan saaneita toimenpiteitä oli 39 019, kun vastaava määrä vuonna 2025 oli 15 139. Toimenpiteiden määrä väheni näin ollen tarkastelujaksolla 61 prosenttia.

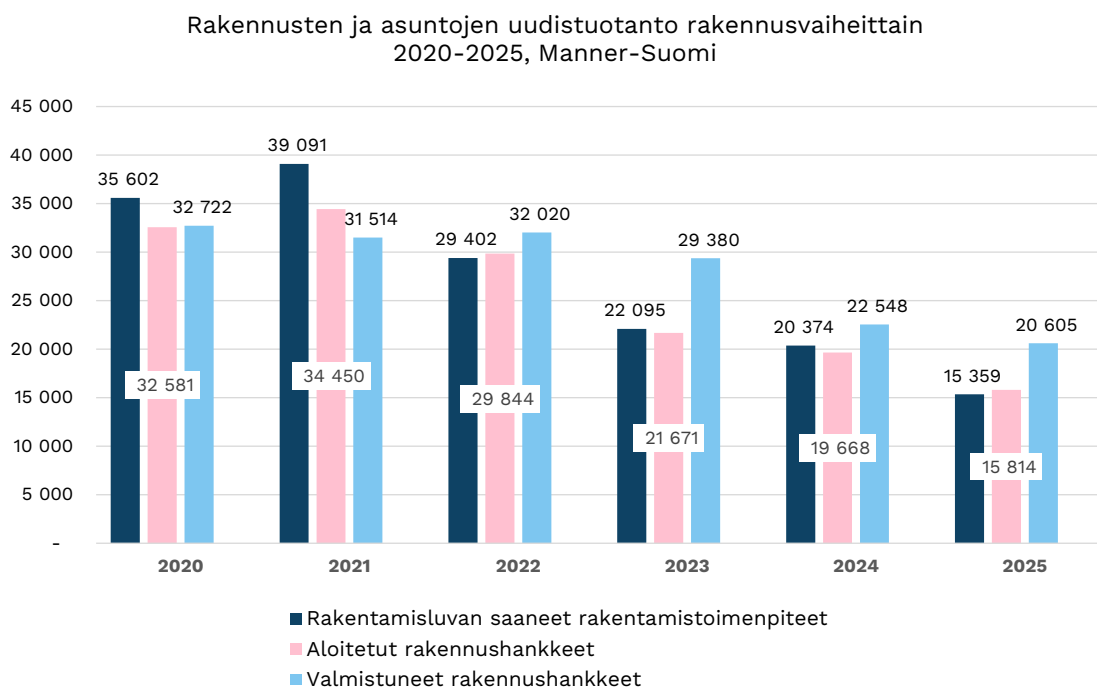
Uusien asuntojen lupamäärä oli suurimmillaan vuonna 2021, jolloin lupia myönnettiin yhteensä 46 155 asunnolle. Vähiten lupia myönnettiin vuonna 2025, jolloin uusia asuntoja koskevia lupia oli 16 127. Näin ollen uusien asuntojen määrä väheni tarkastelujaksolla noin 65 prosenttia.



Lähde: Tilastokeskus, rakennuskanta ja uudistuotanto, 156f - Rakennusten ja asuntojen uudistuotanto
Kuva 50. Rakentamistoimenpiteet ja asuntojen uudistuotanto vuodet 2020–2025.

11.2 Rakennusten ja asuntojen uudistuotanto rakennusvaiheittain

Vuonna 2020 ja 2021 rakentamisluvan saaneiden rakentamistoimenpiteiden määrä oli suurempi kuin valmistuneiden rakennushankkeiden määrä. Vuodesta 2022 lähtien tilanne kuitenkin kääntyi päinvastaiseksi. Vuonna 2021 myönnettiin yhteensä 39 091 rakentamislupaa, kun vuonna 2025 vastaava määrä oli 15 359. Tämä merkitsee rakentamislupien määrän noin 60,7 prosenttia vähenemistä.

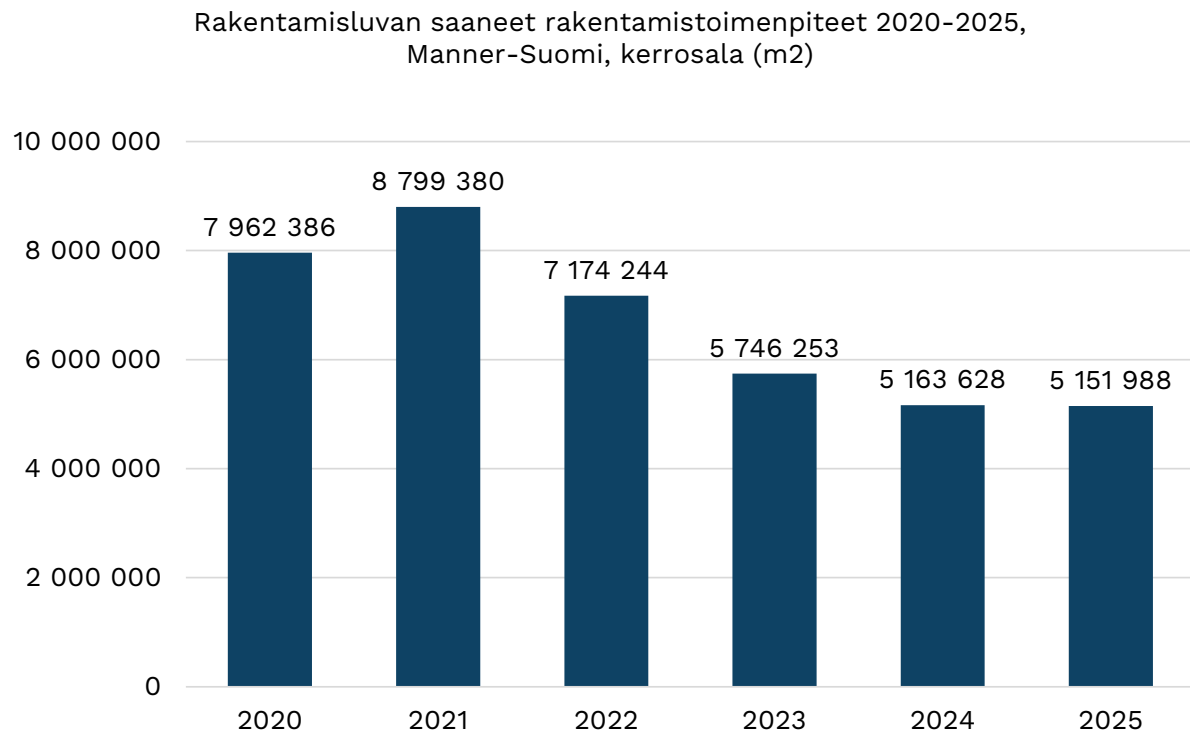


Lähde: Tilastokeskus, rakennuskanta ja uudistuotanto 156f - Rakennusten ja asuntojen uudistuotanto

Kuva 51. Rakennusluvan (vuodesta 2025 alkaen rakentamisluvan) saaneet rakentamistoimenpiteet, aloitetut ja valmistuneet hankkeet vuosina 2020–2025.

11.3 Rakentamisluvan saaneet rakentamistoimepiteet kerrosaloina

Tarkastelujaksolla 2020–2025 hankkeiden yhteenlaskettu kerrosala vaihteli 5,2–8,8 miljoonan kerrosneliömetrin välillä. Kerrosalan määrä alkoi laskea vuodesta 2021 alkaen, ja oli pienimmillään vuonna 2025, jolloin se oli noin 5,2 miljoonaa kerrosneliometriä.



Lähde: Tilastokeskus, rakennuskanta ja uudistuotanto 156f - Rakennusten ja asuntojen uudistuotanto

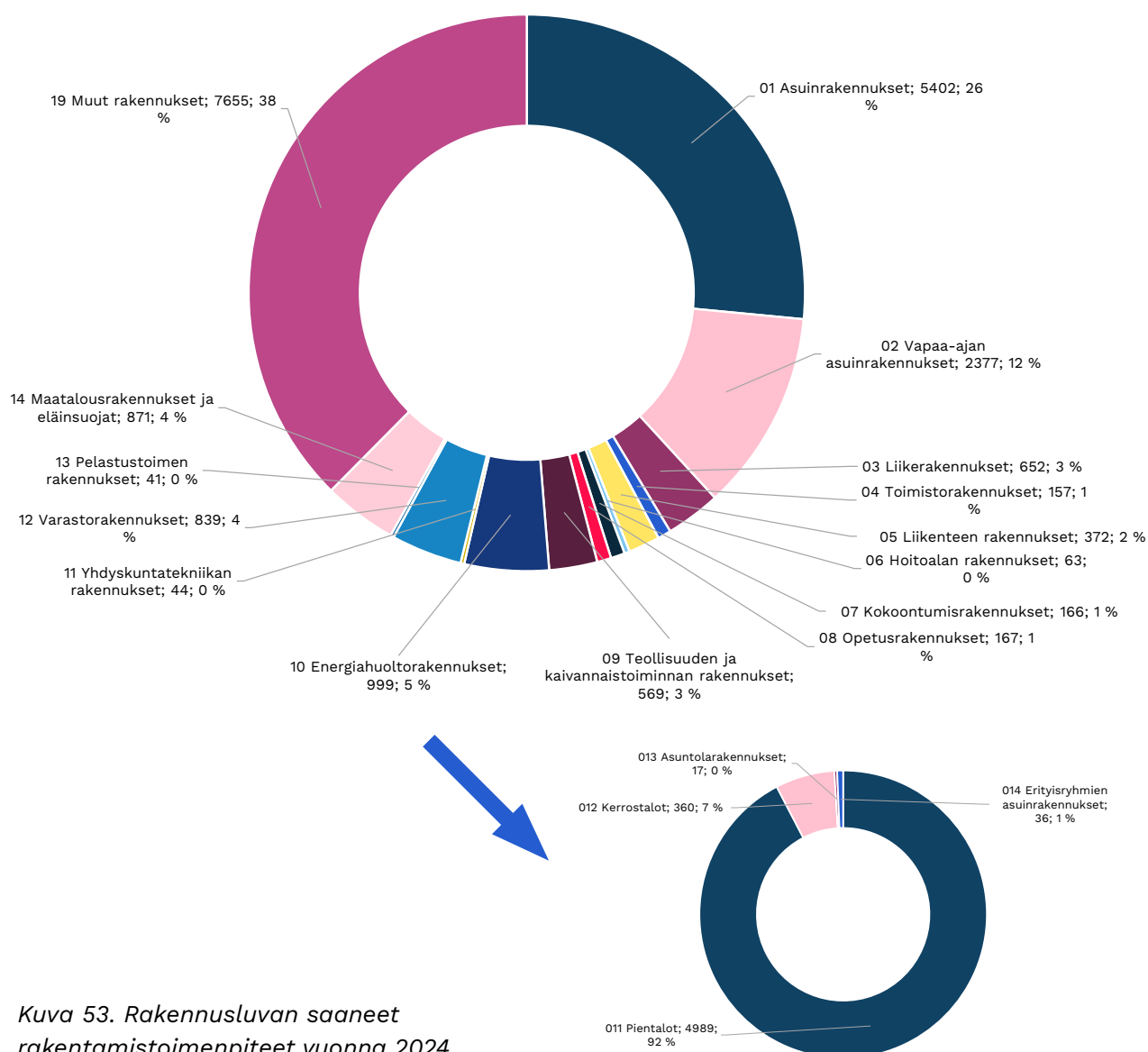
Kuva 52. Rakennusluvan (vuodesta 2025 alkaen rakentamisluvan) saaneiden rakentamistoimepiteiden kerrosalat vuosina 2020–2025.

11.4 Rakentamisluvan saaneet rakentamistoimenpiteet 2024/2025

Rakennusluokittain tarkasteltuna rakennuslupien määrä väheni vuodesta 2024 vuoteen 2025, jolloin lupatyyppi muuttui rakentamisluvaksi. Vuonna 2024 lupia myönnettiin yhteensä 20 374, kun vuonna 2025 määrä oli 15 359. Suurin vähennys kohdistui muihin rakennuksiin, joiden lupamäärä väheni 4 075 luvalla.

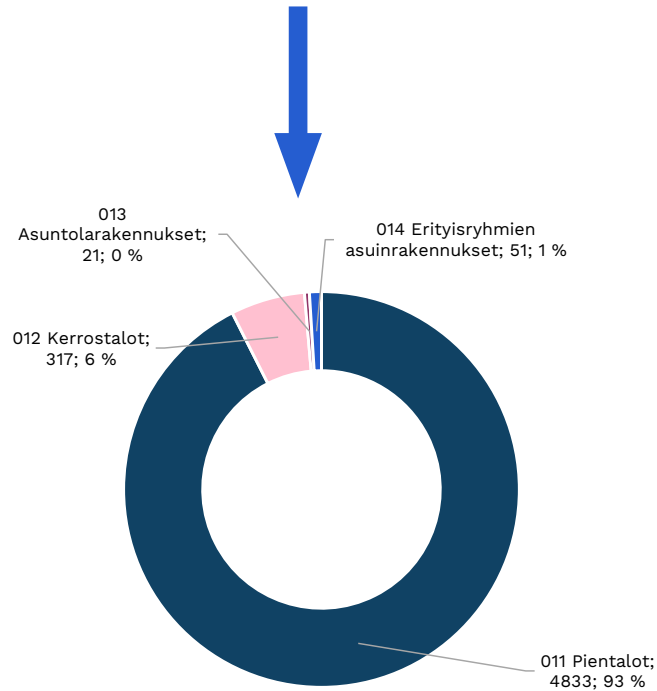
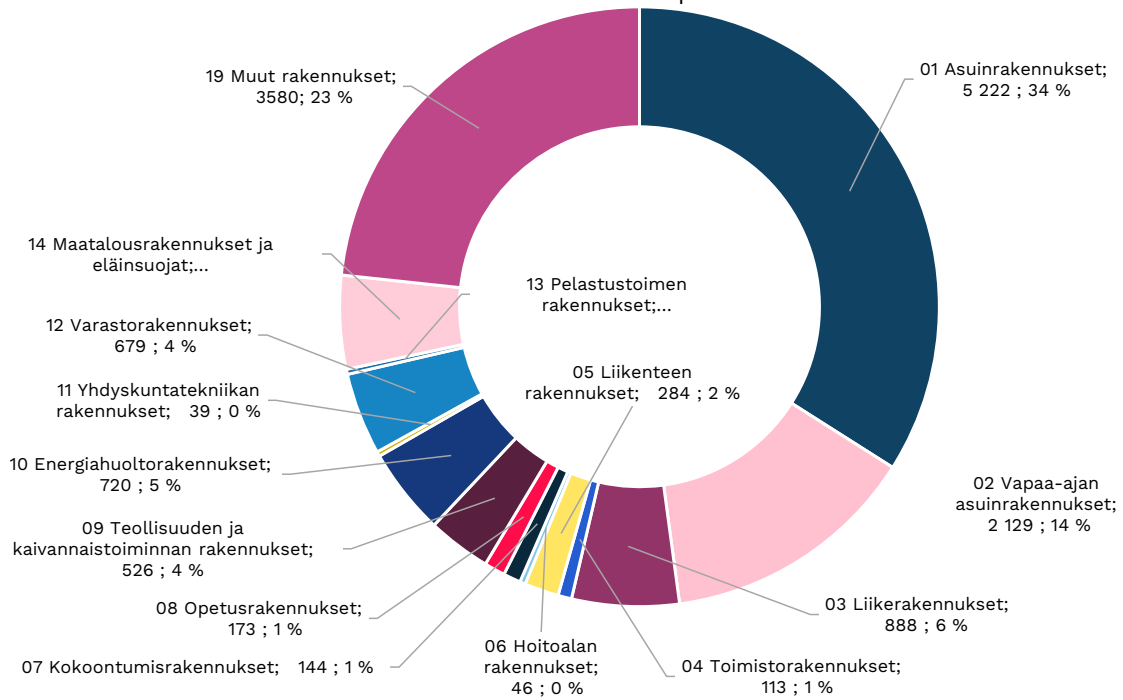
Asuinrakennusten osuus kaikista myönnetyistä rakennusluvista on ollut merkittävä tarkastelujaksolla 2020–2025. Vuonna 2021 myönnettiin 11 410 lupaa, ja vuonna 2025 määrä oli 5 222 lupaa. Tämä merkitsee 6 188 luvan eli 54,2 prosenttia vähenemistä.

Rakentamisluvan saaneet rakentamistoimenpiteet 2024 (yht. 20 374 kpl)



Kuva 53. Rakennusluvan saaneet rakentamistoimenpiteet vuonna 2024.

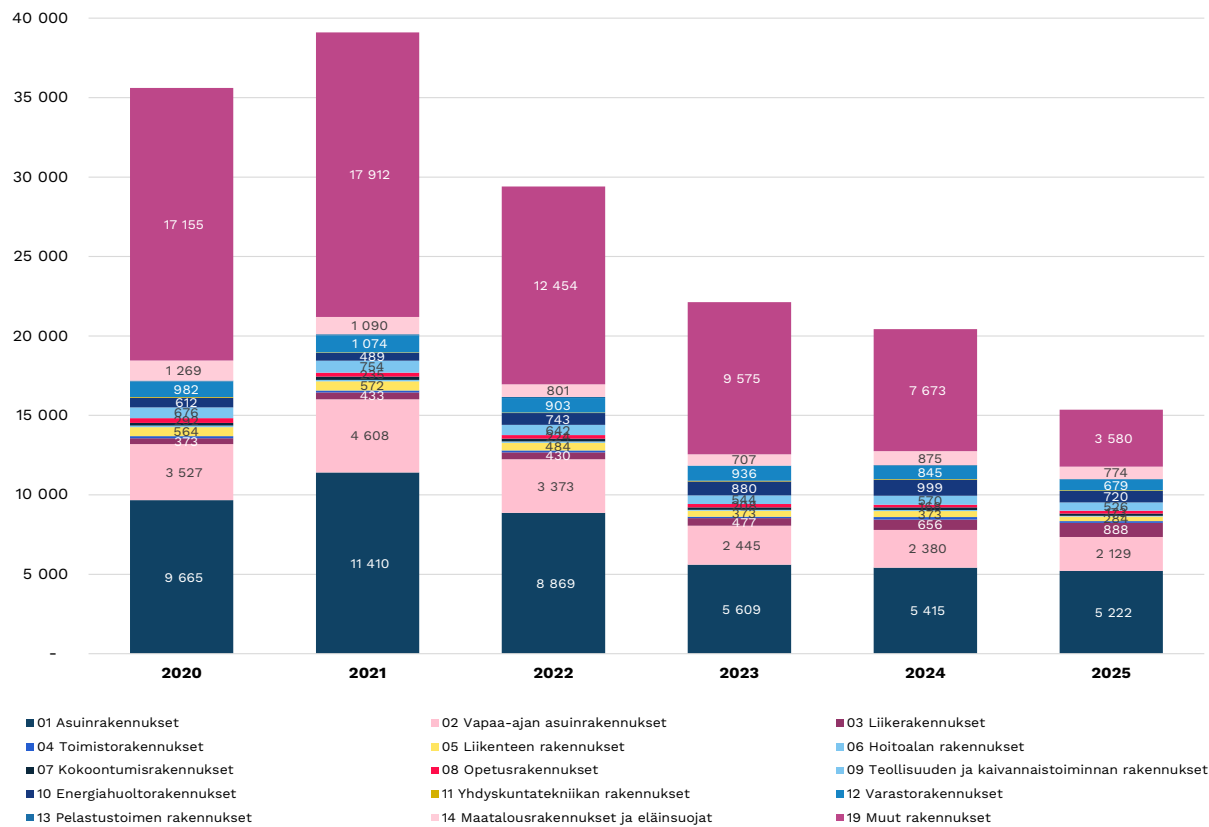
Rakentamisluvan saaneet rakentamistoimenpiteet 2025, Manner-Suomi
Yhteensä 15 359 kpl



Kuva 54. Rakentamisluvan saaneet rakentamistoimenpiteet vuonna 2025.

11.5 Rakentamistoimenpiteet (kpl) rakennusluokituksen (2018) mukaan

Rakentamistoimenpiteet (kpl) rakennusluokituksen (2018) mukaan vuosina 2020-2025



Lähde: Tilastokeskus, rakennuskanta ja uudistuotanto 156f - Rakennusten ja asuntojen uudistuotanto

Kuva 55. Rakentamistoimenpiteet (kpl) rakennusluokituksen (2018) mukaan vuosina 2020–2025.

12 Rakentamislain tuomat muutokset ja haasteet

12.1 Rakentamislain muutoksista haasteita noin kolmanneksella

Rakentamislaki tuli muutettuna voimaan pääosin 1.1.2025. Voimaan tulivat muun muassa rakentamislain luvanvaraisuutta koskevat säännökset. Muuttunut luvanvaraisuus aiheutti tulkintahaasteita ja epäselvyyksiä, mikä lisäsi neuvonnan ja ohjauksen määrää. 1.1.2026 voimaan tulleet muutokset aiheuttivat merkittäviä muutoksia rakennusvalvontojen prosesseihin ja tietoteknisiin järjestelmiin.

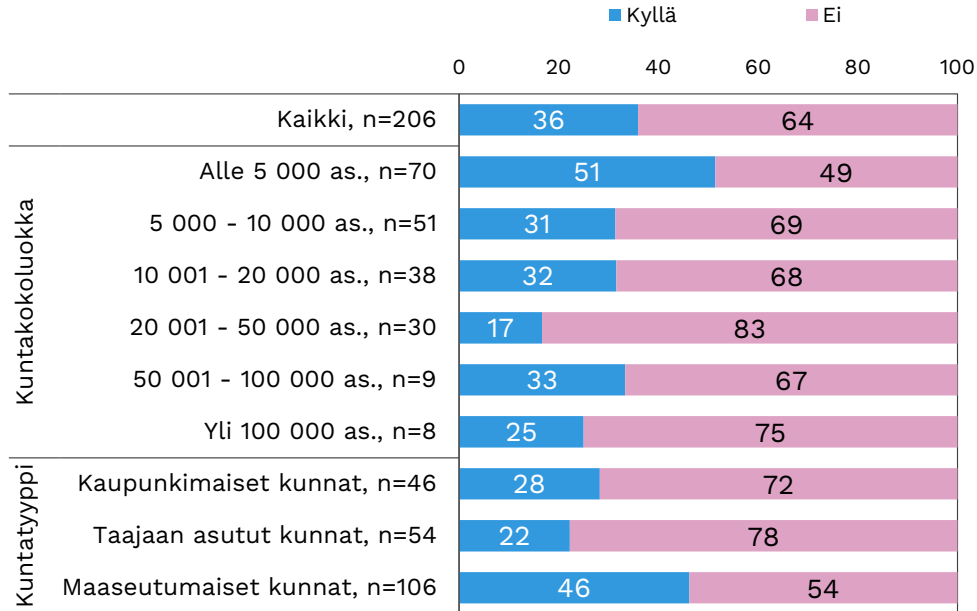
Erityisesti kaikista pienimmissä kunnissa nähdään haasteita uuden rakentamislain suhteen. Näin vastasi yli puolet pienimmistä kunnista.

Haastatteluissa ilmeni, että osa rakentamislain tuomista muutoksista on vielä tiedostamatta, koska mahdollisesti lainvastaisen rakentamisen määrää ei tiedetä. Rakentajat ovat kuitenkin olleet yhteyksissä ja kysyneet neuvoa rakennusvalvonnasta.

Osassa kuntia on aiheuttanut hämmennystä myös se, mihin luvanvaraisuuden raja on vedetty, esimerkiksi tulisijallinen isohko talousrakennus/sauna ei tarvitse lupaa, mutta laiturei saattaa tarvita.

- *Joissain tapauksissa kunnissa on jouduttu pyytämään jälkikäteen hakemaan poikkeamislupaa ja rakennuksia on myös jouduttu siirtämään ja jopa purkamaan. Tarkasti ei tiedetä, mikä tällaisten rakennusten todellinen lukumäärä on ja syntykö myös riittäviä asioita ajan myötä lisää.*
- *Kunnissa odotetaan hallinto-oikeuden ratkaisuja, jotta alkaisi muodostua vakiintunut oikeuskäytäntö asiaan liittyen.*

Onko tunnistettu, että kunnasanne on haasteellista selviytyä rakentamislain uusista vaatimuksista / rakentamislain tuomista muutoksista (muutokset lupakynnyksessä)?



Kuva 56. Tunnistetut haasteet selviytyä rakentamislain tuomista uusista vaatimuksista ja muutoksista.

12.2 Rakentamislain tulkintaa helppona pitää vain noin viidennes

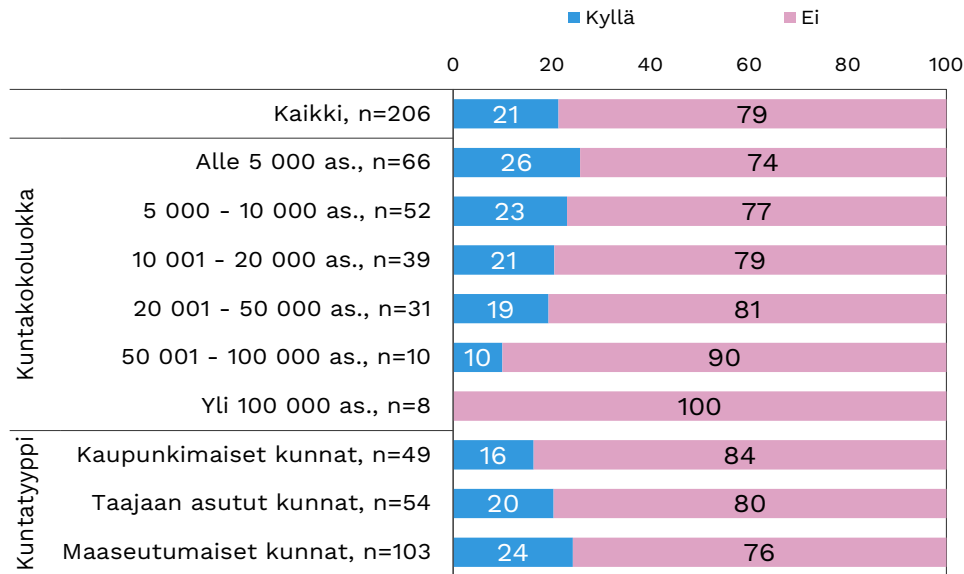
Suuri enemmistö kunnista kokee, että rakentamislaki ei ole selkeä ja sitä ei ole helppo tulkita. Koko aineistossa vain viidennes kunnista näkee asian toisin. Kaikista parhaimmin toimivaksi rakentamislain kokevat alle 10 000 asukkaan kunnat.

Niiden osuus, jotka pitävät lakia hankalasti tulkittavana kasvaa suoraan kuntakoon kasvaessa ja kaikkein suurimmista kaupungeista yksikään ei pidä lakia ja sen nojalla annettuja asetuksia selkeinä ja helposti tulkittavina.

Osittain asia selittynee sillä, että yksittäisten hankkeiden vaatimukset kasvavat tyypillisesti, mitä isommasta kaupungista on kyse. Lisäksi luvanvaraisuuden rajan nosto vähensi rakennuslupia merkittävästi pääosin pienissä kunnissa.

- *Myös haastatteluaineistossa on monipuolisesti kritisoitu uuden lain mukanaan tuomia tulkinta- ja haasteita ja osa odottaakin jo hallinto-oikeuden ennakkopäätöksiä. Haastatteluissa on osin myös kyseenalaistettu luvanvaraisuuden raja. Lisäksi tulkinnanvaraisuus on tuonut haasteita ohjaukseen ja neuvontaan.*

Rakentamislaki (ja sen nojalla annetut asetukset) ovat selkeitä ja niitä on helppo tulkita



Kuva 57. Rakentamislaki ja sen nojalla annettujen asetusten selkeys ja tulkittavuus.

12.3 Kommentit rakentamislain tulkinnasta – haasteet ja ongelmat

Kuntien rakennusvalvonnoista vastuussa olevien henkilöiden avoimia vastauksia kysymykseen: perustelut vastaukseenne liittyen rakentamislain selkeyteen ja tulkittamiseen.

Teema	Kuvaus	Esimerkivastauksia
1. Lain epäselvyys ja tulkinnanvaraisuus	Uusi rakentamislaki sisältää paljon epäselviä kohtia, joiden merkitys jää avoimeksi. Useat pykälät vaativat tulevia oikeustapauksia ennen kuin tulkinta vakiintuu.	- "Laki on erittäin tulkinnanvarainen. Paljon jää oikeuskäytännön varaan." - "Rakentamislaisissa on liikaa tulkinnanvaraisia kohtia. Esimerkkinä luvanvaraisuuden kynnykseen ei ole määritetty, mitä tarkoittaa rakennuksen koko." - "Laissa on useita epäselviä kohtia, joiden oikeasta tulkinnasta ei ole kellään tietoa, ja on vain opastettu, että oikeuskäytäntö tulee tulevaisuudessa kertoamaan oikean tulkinnan."
2. Asetusten ja ohjeistuksen keskenäisyys	Lain toimeenpanoa vaikeuttaa asetusten ja tulkintaohjeiden puuttuminen. Rakentamismääräysten siirtäminen asetuksiksi on lisännyt epävarmuutta, ja kunnilla ei ole vielä yhteistä tulkintalinjaa.	- "Rakentamislaki on keskeneräinen ja asetukset eivät edelleen ole voimassa." - "Asetuksia ei ole vielä annettu, ja tulkinta tapahtuu ilman selkeitä ohjeita." - "Aiempien rakentamismääräysten siirtäminen asetuksiksi heikensi laatua ja tulkinnallisuus lisääntyi."

Teema	Kuvaus	Esimerkkivastauksia
3. Kuntien väliset erot ja epäyhtenäiset käytännöt	Kunnat soveltavat lakia eri tavoin, mikä johtaa eriarvoisuuteen ja epävarmuuteen rakentajien ja viranhaltijoiden keskuudessa.	- <i>“Lakia tulkitaan hyvin erilailla eri kunnissa.”</i> - <i>“Niin kauan kuin on useampi kuin yksi rakennusvalvonta, tulee myös olemaan useita eri käytäntöjä.”</i> - <i>“Tällä hetkellä rakennusvalvonnat ovat keskenään aivan eri mieltä usein lain pykälien tulkinnasta.”</i>
4. Kiireellinen valmistelu ja puutteellinen vaikutusten arviointi	Lain valmisteluprosessia pidetään kiireellisenä ja huolimattomana. Asiantuntijoiden näkemyksiä ei kuunneltu riittävästi, mikä näkyy sisälön ristiriitaisuuksina.	- <i>“Lain laatimisen kiireellisyys näkyy lopputuloksessa – lupien voimassaoloaikoja ei ole määritetty ja kahden lain rinnakkain soveltaminen on hankalaa.”</i> - <i>“Lakivalmistelu on ollut poikkeuksellisen huonoa. Vaikutusten arviointi on puuttunut kokonaan.”</i> - <i>“Laki on teknisesti erittäin huonosti kirjoitettu. Moni avainasia jätettiin myöhemmän oikeuskäytännön ratkaistavaksi.”</i>

12.4 Lisäosaamista tarvitaan kaikilla osa-alueilla

Kunnilla on laajasti osaamiseen liittyviä tarpeita rakennusvalvonnassa. Lähes 75 prosenttia kunnista kokee, että juridisiin kysymyksiin tarvitaan lisää osaamista tai ne koetaan haastaviksi.

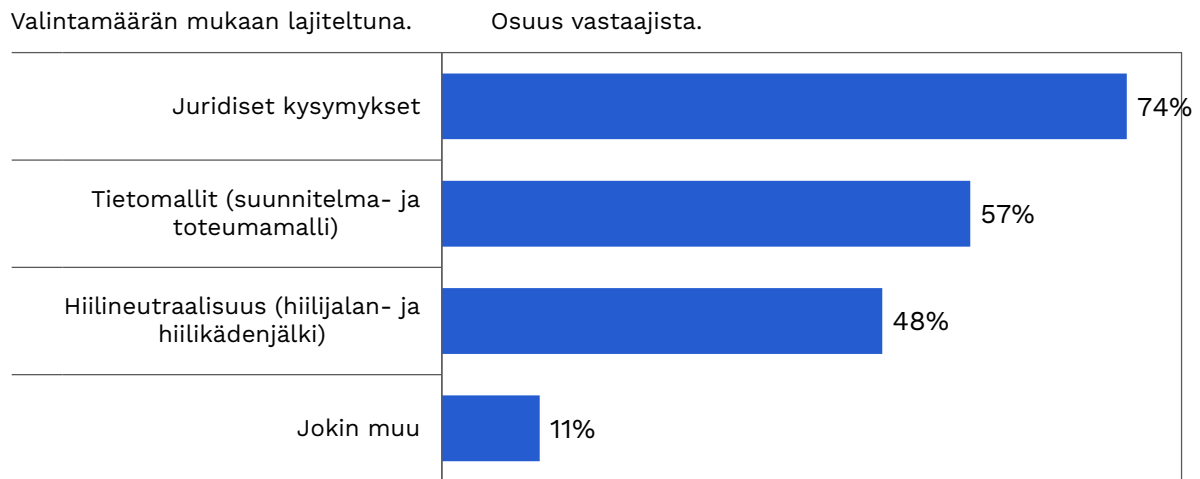
Suurimmissa kaupungeissa alle puolet kokee tarvitsevänsä lisäosaamista juridiikassa. Muissa kuntakokoluokissa noin 65–80 prosenttia kaipaa lisäosaamista.

Tietomallien osalta lisää osaamista kaipaa lähes 60 prosenttia kyselyyn vastanneista rakennusvalvontayksiköistä. Aihealueen osaamistarve kattaa laajasti koko kuntakentän. Vain kaikista isoimmissa kunnissa tilanne on hieman muita parempi.

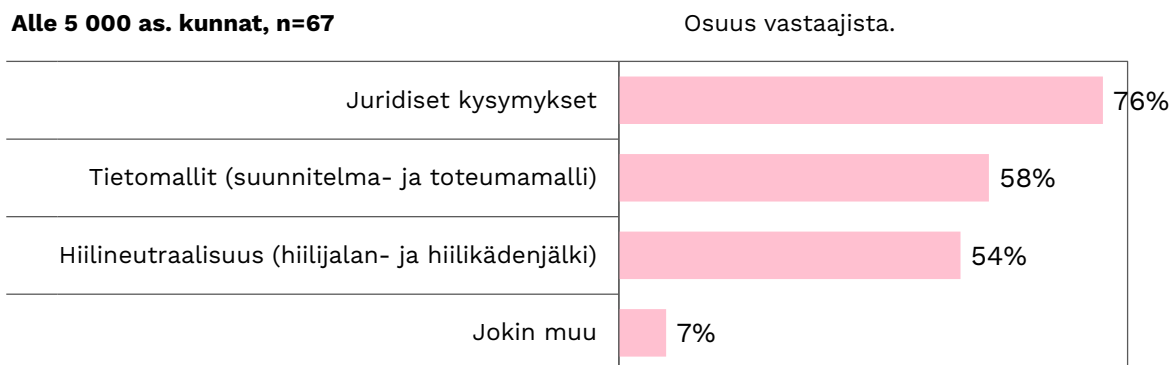
Lisäosaamista rakennuksen hiilineutraalisuuden arviointiin kaipaa vajaa puolet vastanneista kunnista.

Tietomallit ja rakennuksen hiilineutraalisuus ovat monille kunnille kokonaan uusia vaatimuksia. Näiden osalta ei ollut suuria eroja kuntien vastauksissa.

Minkä osa-alueen / alueet koette haasteelliseksi ja joihin tarvittaisiin lisää osaamista (n=189)



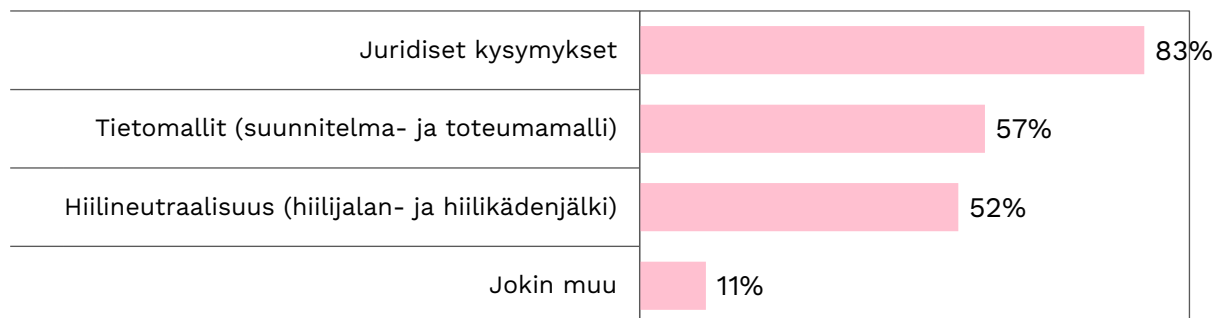
Kuva 58. Rakentamislain tuomat uudet vaatimukset ja haasteet, joihin tarvittaisiin lisää osaamista.



Kuva 59. Rakentamislain tuomat uudet vaatimukset ja haasteet, joihin tarvittaisiin lisää osaamista alle 5000 asukkaan kunnissa.

5 000–10 000 as. kunnat, n=46

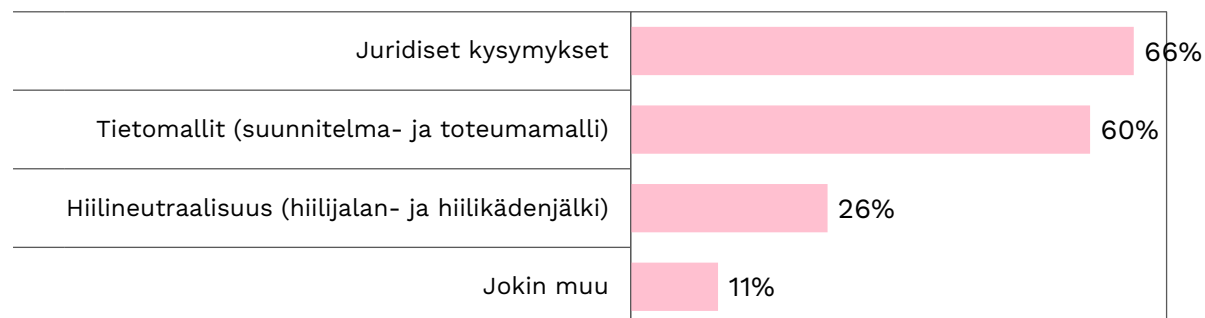
Osuus vastaajista.



Kuva 60. Rakentamislain tuomat uudet vaatimukset ja haasteet, joihin tarvittaisiin lisää osaamista 5 000–10 000 asukkaan kunnissa.

10 001–20 000 as. kunnat, n=35

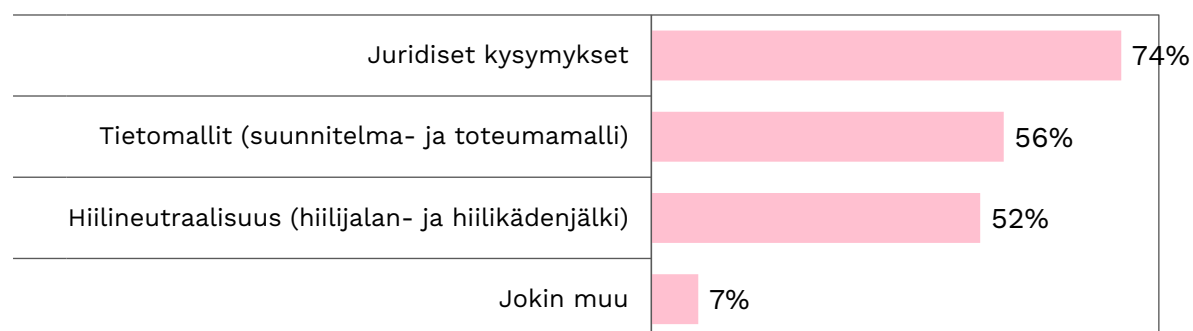
Osuus vastaajista.



Kuva 61. Rakentamislain tuomat uudet vaatimukset ja haasteet, joihin tarvittaisiin lisää osaamista 10 001–20 000 asukkaan kunnissa.

20 001–50 000 as. kunnat, n=27

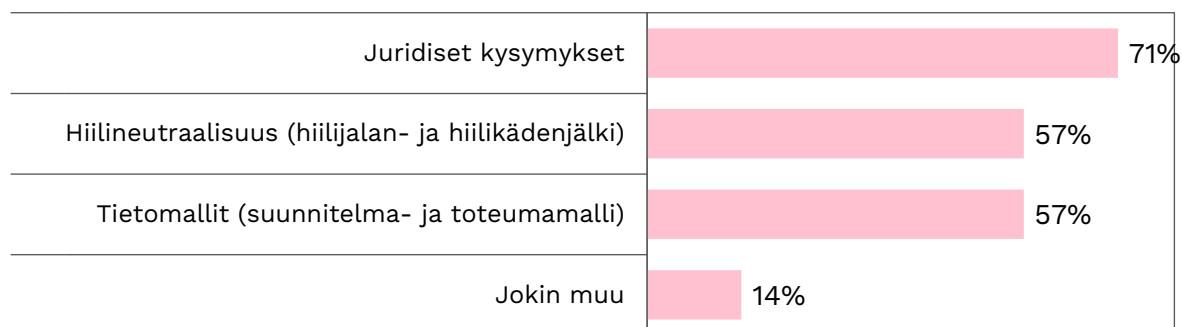
Osuus vastaajista.



Kuva 62. Rakentamislain tuomat uudet vaatimukset ja haasteet, joihin tarvittaisiin lisää osaamista 20 001–50 000 asukkaan kunnissa.

50 001–100 000 as. kunnat, n=7

Osuus vastaajista.



Kuva 63. Rakentamislain tuomat uudet vaatimukset ja haasteet, joihin tarvittaisiin lisää osaamista 50 001–100 000 asukkaan kunnissa.

Yli 100 000 as. kunnat, n=7

Osuus vastaajista.



Kuva 64. Rakentamislain tuomat uudet vaatimukset ja haasteet, joihin tarvittaisiin lisää osaamista yli 100 000 asukkaan kunnissa.

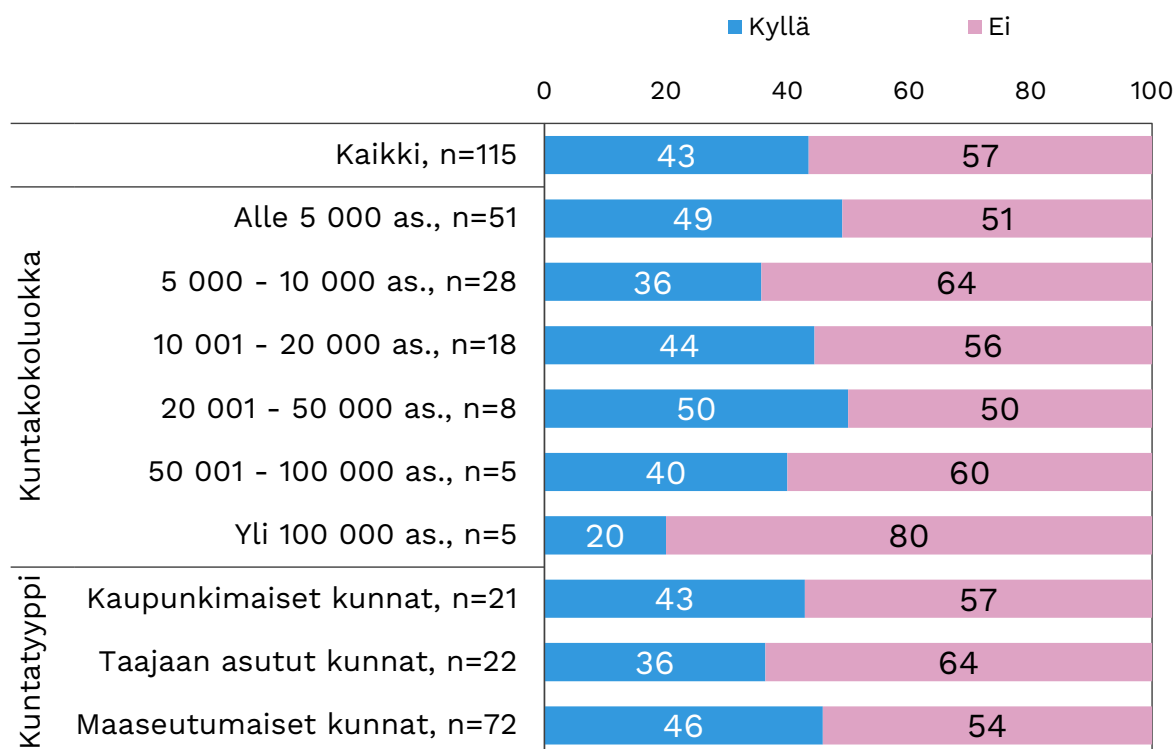
12.5 Yhteistyö naapurikuntien kanssa haasteista selviämiseksi?

Kyselyssä selvitettiin ovatko kunnat harkinneet kuntayhteistyötä, jotta rakentamislain tuomista haasteista selviydyttäisiin.

Suhteellisen usea kunta on harkinnut vapaaehtoisesti kuntayhteistyötä. Kuntayhteistyötä harkinneiden joukossa on myös sellaisia kuntia, joilla ei ole ollut haasteita uuden rakentamislain kanssa.

Kuntayhteistyön harkitseminen on ollut yleisintä alle 5 000 asukkaan kunnissa sekä 20 000–50 000 asukkaan kunnissa. Suurimpia kaupunkeja lukuun ottamatta noin hieman yli 40 prosenttia kunnista on harkinnut yhteistyötä naapurikuntien kanssa.

Jos vastasit kyllä, niin onko kunnassa harkittu yhteistyötä naapurikuntien kanssa tai onko yhteistyön toimeenpano käynnissä?



Kuva 65. Onko kunnassa harkittu yhteistyötä naapurikuntien kanssa tai onko yhteistyön toimeenpano käynnissä, jotta rakentamislain mukaista uusista vaatimuksista selviydyttäisiin.

12.6 Arvioi kuinka työmäärä muuttuu seuraavissa tehtävissä lainsäädännön takia 1.1.2026 alkaen

Kyselyssä pyydettiin arvioimaan 1.1.2026 voimaan tulevien uusien vaatimusten vaikutusta työmäärään prosentteina nykytilaan verrattuna.

1.1.2026 voimaan tulleet säännökset:

- Rakentamisluvan hakeminen pääpiirustustasoisella suunnitelmamallilla tai tietojen toimittaminen koneluettavassa muodossa (RakL 61 §). (Vuoden 2025 loppuun rakentamislupaa haettiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla asiakirjoilla.)
- Rakennuksen vähähiilisyttä ja hiilijalanjäljen raja-arvoa koskevat säännökset. (RakL 38, 38 a §)
- Rakentamislupien käsittelylle säädetty määräaika ja seuraamukset määräajan laiminlyönnistä (RakL 68 a §)

Rakentamislupien käsittelyn ja työmaa-aikaisen valvonnan työmäärän arvioidaan kasvavan merkittävästi kaikissa kuntakokoluokissa.

Yli 100 000 asukkaan kuntien rakennusvalvonnoissa työmäärän kasvun arvioidaan olevan selvästi muita kuntakokoluokkia suurempaa erillinen sijoittamisluvan ja puhtaan siirtymän sijoittamisluvan osalta.

Ohjauksen ja neuvonnan määrän nähdään kasvun arvioiden perusteella olevan noin viidenneksen. Yleishallinnon kasvuksi arvioidaan noin 10 prosenttia.

Taulukko 7. 1.1.2026 voimaan tulevien säädöksiä arvioidut vaikutukset rakennusvalvontayksikön työaikaan prosentteina nykytilanteeseen verrattuna. Vastanneiden kuntien keskiarvo (HTV, %-osuus)

Yksikkökoko	Vastanneiden kuntien keskiarvo (%)					
	Alle 5 000 as.	5 000 - 10 000 as.	10 001 - 20 000 as.	20 001 - 50 000 as.	50 001 - 100 000 as.	Yli 100 000 as.
Yleishallinto (mm. laskutus) %	+10	+7	+3	+8	+6	+6
Ohjaus ja neuvonta % (muu kuin lupaan liittyvä)	+24	+20	+20	+26	+17	+19
Poikkeamisluvat %	+12	+11	+8	+12	+1	+4
Rakentamislupa (lupakäsittely & työmaa-aikainen valvonta. RakL 42 §) %	+26	+25	+22	+25	+22	+16
Erillinen sijoittamislupa %	+9	+6	+5	+15	+3	+29
Puhtaan siirtymän sijoittamislupa (RakL 43 a §) %	+8	+8	+7	+17	+2	+25
Muiden lupien- ja ilmoitusten käsittely ja niiden valvonta %	+9	+7	+5	+14	+4	+4
Rakennuksen paikan merkitseminen (RakL 107 §) %	+3	+4	+1	-2	+1	0
Rakennetun ympäristön jatkuva valvonta (RakL Luvut 12 ja 13) %	+11	+10	+13	+16	+16	+20

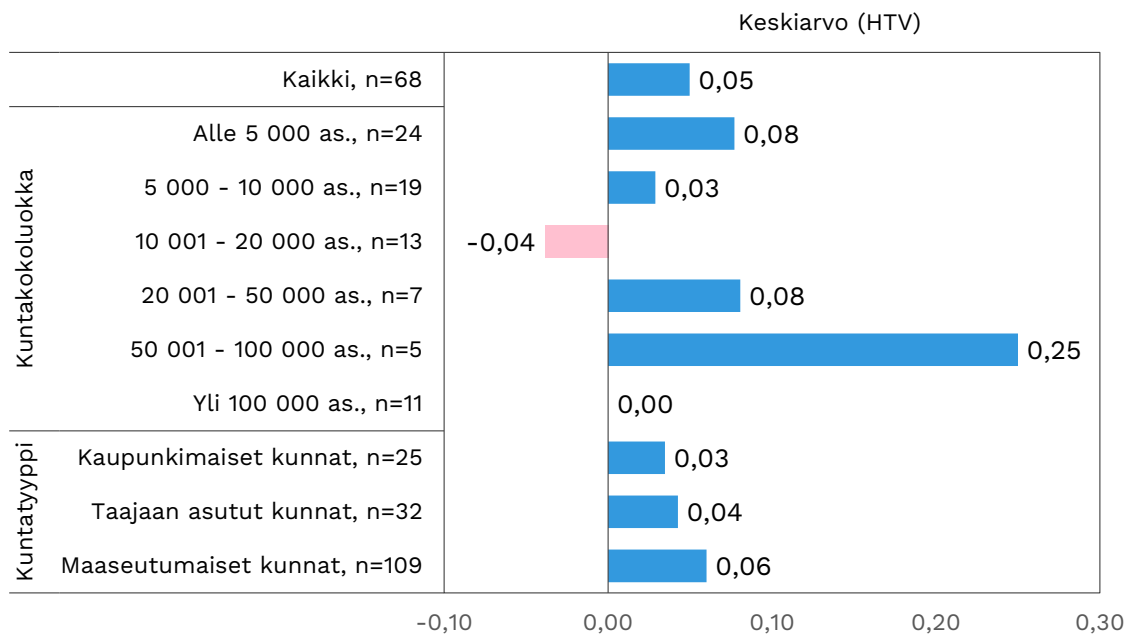
12.7 Lähes kaikissa kuntakokoluokissa on esitetty talousarvioon 2026 henkilöstön lisästarpeita

Kunnilta kysyttiin ovatko he esittäneet vuoden 2026 talousarvioon henkilöstön lisästarpeita. Lisästarpeet ovat maltillisia. Eniten työvoimaa ollaan lisäämässä keskisuurissa kaupungeissa. Lisäys on kuitenkin vain keskimäärin 0,25 htv. Suurimmissa kaupungeissa lisästarve on keskimäärin 0,08 henkilötyövuotta.

10 000–20 000 asukkaan kuntien joukossa on perinteisiä teollisuuspaikkakuntia, joihin teollisuuden rakennemuutos ja nykyinen suhdannetilanne on vaikuttanut merkittävästi.

- Haastatteluissa ilmeni, että lainsäädäntömuutosten takia lakipalveluita on ainakin joissain tapauksissa hankittu ostopalveluina.

Onko talousarvioon esitetty lisäresurssia henkilöstölle vuodelle 2026?
Ollaanko henkilöstöä vähentämässä vuonna 2026?



Kuva 66. Talousarvioon 2026 esitetyt henkilöstön lisäresurssit (nettolisäys HTV)

13 Normien purkua ja kehitysideoita

13.1 Yksityisen resurssin hyödyntäminen osana rakennusvalvonnan prosessia

Kyselyssä kysyttiin tulisiko yksityisen sektoria palveluita olla mahdollista käyttää aiempaa laajemmin muuhun kuin merkittävään julkisen vallan käyttöön sisältävää viranomaistyöhön. Lisäksi kysyttiin mitä tehtäviä olisi luontevaa ja mahdollista siirtää yksityiselle sektorille.

13.1.1 Haastatteluanalyysi yksityisen sektorin palveluiden käyttämisestä

Haastattelussa kysyttiin näkemyksiä ostopalveluiden hyödyntämisestä rakennusvalvontatyössä nykyistä laajemmin.

Haastatteluiden perusteella kunnilla on kiinnostusta lisätä ostopalveluita sekä kuntien kesken että myös yksityiseltä puolelta. Yleisesti myönteisemmin suhtauduttiin kuntien välisten ostopalveluiden kehittämiseen kuin palvelujen ostamiseen yksityiseltä sektorilta. Viranomaistehtävissä toimivat hallitsevat hallintomenettelyjä koskevat vaatimukset, jotka eivät välttämättä ole niin tuttuja yksityisen sektorin toimijoille.

Yksityistä sektoria ei nähty kuitenkaan kategorisesti poissuljettuna vaihtoehtona. Lähinnä keskustelua herätti, mitä ja mihin asti tehtäviä voidaan ulkoistaa.

Tarkastukset ja katselmuksot mainittiin yhtenä asiana, joka voisi olla siirrettävissä yksityiselle sektorille käytännön toiminnan näkökulmasta. Toisaalta osan katselmuksista voi toteuttaa jo nykyisellään siten, että vastaava työnjohtaja toimittaa rakennusvalvonnalle kuvat ja dokumentit katselmoitavasta kohteesta.

Useissa haastatteluissa nousi esiin se, että monilla alueilla on niukasti yksityisiä toimijoita, joita voisi hyödyntää ja toisaalta se, että kasvaisiko ulkoistuksista riittävää liiketaloudellista potentiaalia muualla kuin kaikista suurimmissa kaupungeissa. Yksityisen sektorin käyttöä tulisi kuitenkin tutkia tarkemmin. Euroopan muissa sitä on käytössä esim. työmailla.

Suurimmissa kaupungeissa yksityinen palvelu voisi tehostaa resurssien käyttöä – voitaisiin pitää tietty joukko ammattilaisia omassa palveluksessa, ja sitten tasata huippuja ulkopuolisilla palveluilla. Tässäkin mallissa haasteena voi olla, että syntyykö yksityisiä toimijoita, joiden työtaakka olisi hyvin suhdanneriippuvainen.

Yksityisen sektorin hyödyntämisessä haasteena voi muodostua myös esteellisyydet. Haastatteluissa tuotiin esille, että ulkopuolisella tarkastuksen käyttämisen haasteena on, ettei tarkastajalla voi olla muuta yhteyttä hankkeeseen samaan aikaan. Lisäksi jonkin verran

pohdintaa aiheutti se, että kärsiikö laatu, jos aina päädytään valitsemaan halvin ulkopuolinen toimija.

Osa koki, että rakennusvalvonnan näkyminen myös työmailla riittävän usein on palvelua, josta asiakas on maksanut. Useammassa haastattelussa mainittiin myös, että keskimääräistä isommassa hankkeessa rakennuttajalla on omat suunnittelijansa ja valvoja hoitamassa jomonia asioita.

Kuntien välisen yhteistyön lisääminen nähtiin viranomaistoiminnassa luonnollisena vaihtoehtona ja sillä koettiin pystyttävän hoitamaan osaamiseen liittyviä vajeita parhaiten. Pienet kunnat kokivat, että ne voisivat hyvinkin myydä perusmuotoisia rakennusvalvontapalveluita isommille kaupungeille ja näin tasata niiden ruuhkahuippuja.

Useimmilla pienemmillä rakennusvalvonnoilla ei ole tarpeeksi töitä erikoisosaajille, joten ne ostaisivat tarpeeseen osaamista isommista yksiköistä. Kuntien välisistä ostopalveluista vaativimmissa hankkeista on yksittäisiä esimerkkejä koko maasta, mutta toiminta ei ole laajentunut yleiseksi menettelytavaksi.

Katselmuksia sen sijaan tehdään maantieteellisten syitten takia todennäköisesti yleisemminkin jo nyt yhteistyössä. Siihen, miksi kuntien väliset ostopalvelut eivät ole laajentuneet yleiseksi menettelytavaksi, ei osattu aivan täsmällisesti vastata. Osittain syynä on vakiintunut toiminatukulttuuri, jossa rakennusvalvontojen virallinen yhteistyö on ollut melko vähäistä.

Joidenkin haastateltavien näkemys oli, että laki ei nykyisellään ole riittävän salliva ja yksiselitteinen asian suhteen ja sitä tulisi selkeyttää tukemaan kuntien välisiä ostopalveluita. Osa haastatelluista ei näe taaskaan mitään ongelmia nykyisessä lainsäädännössä asian suhteen.

Osittain esteenä on ollut eräänlainen vaade paikallisen toimintaympäristön tuntemisesta, mutta jos kyseessä on esimerkiksi valmiin talopakettin luvittamisesta asemakaava-alueelle, riittävää osaamista pitäisi olla jokaisessa rakennusvalvonnassa. Toisaalta paikallistuntemus tarkoittaa myös toimijoiden sekä paikallisten linjausten tuntemusta. Asiakkaiden asianmukaisen palvelun edellytys on, että tuntee olosuhteet ja vaatimukset.

Yksittäistapauksissa perehtyminen rakennusjärjestykseen ja aiempiin päätöksiin voi muodostua liian suuritöiseksi. Ostopalveluiden kehittämisessä kuntien kesken pitäisikin pyrkiä ensisijaisesti pitkiin kumppanuuksiin, jolloin toisen kunnan luvittamiseen liittyvät asiat tulevat tutuiksi ja yksikkökohtainen hinta pysyy kohtuullisena.

Keskikokoisissa kaupungeissa, joissa rakentamisen volyymimuutokset eivät vaihtelee niin suuresti, rakennusvalvonnan henkilöstö on saatu usein optimoitua melko hyvin vastaamaan tarvetta, ja suuria mahdollisuuksia myydä palvelua muille ei välttämättä kaikissa tapauksissa ole.

Suurimpia esteistä laajemmalle rakenteelliselle yhteistyölle aiheuttavat ICT-järjestelmät ja eri ohjelmistot. Kaikki haastatellut eivät pitäneet tätäkään ylitsepääsemättömänä esteenä. Kunnat kaipaisivat asiaan liittyen lisää tietoa, malliesimerkkejä sekä pohjamateriaaleja, kuten sopimusmalleja.

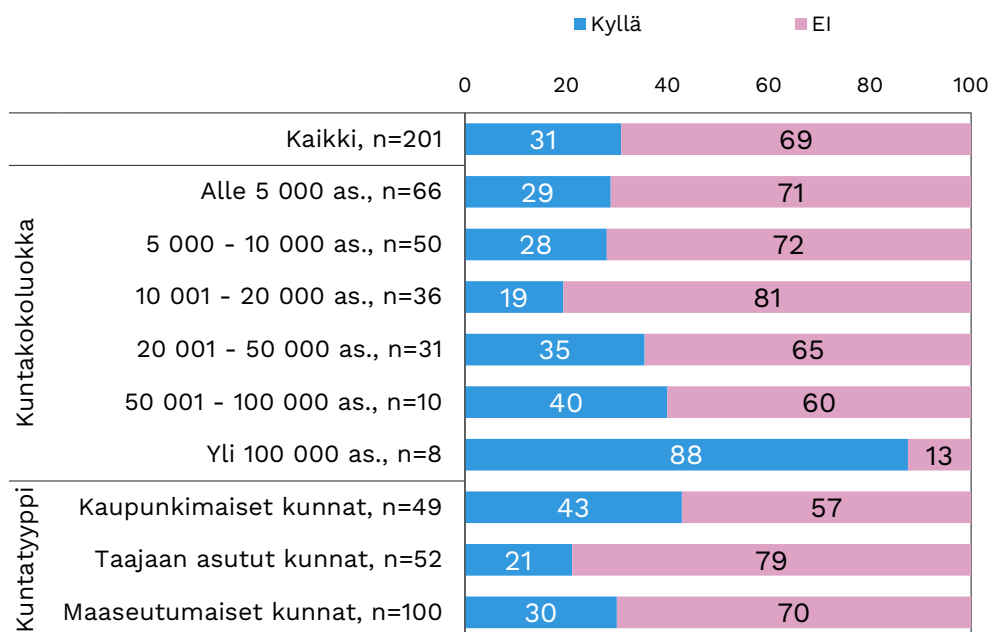
13.1.2 Yksityisen sektorin palveluiden käyttäminen

Koko aineistossa alle kolmannes kannattaa sitä, että laki mahdollistaisi yksityisen sektorin käyttämien muuhun kuin merkittävään julkisen vallan käyttöä sisältävään viranomaistyöhön.

Asian kannatus kasvaa, kun kunnan kokoluokka on yli 20 000 asukasta. Kaikista suurimmissa kaupungeissa ollaan avoimimpia yksityisen sektorin palveluiden käyttöön. Suurimmissa kaupungeissa tarve on tällaiselle mahdollisuudelle osana ruuhkahuippujen tasoittamista. Suurissa kaupungeissa on myös keskimäärin enemmän tilaajaosaamista ja juridista osaamista.

- *Haastatteluaineistossa ilmeni, että laajempi yksityisten palveluiden käyttö voi johtaa myös työvoiman siirtymiseen pois rakennusvalvonnoista. Rakentamisen volyymin palautuessa normaalimmaksi, voi olettaa, että ennen rakentamisen suhdannelaskua vallinneet kuntien rekrytointihaasteet ovat voineet jopa pahentua, jos rakentamisen taantumana vuoksi alalle on hakeutunut vähemmän uusia opiskelijoita ja osa henkilöstöstä on vaihtanut alaa kokonaan*
- *Yksityisten palveluiden rinnalle nostettiin viranomaisten keskinäisten ostopalveluiden kehittäminen ja sen tukeminen lainsäädännöllä.*
 - *Haastatteluiden perusteella osassa kuntia on tulkintaeroja siitä, miten ja missä määrin nykyinen lainsäädäntö mahdollistaa kuntien väliset ostopalvelut. Tämä on ilmeisesti osaltaan hidastanut tällaisten järjestelyiden yleistymistä kuntien kesken. Yleisesti ottaen pidettiin parempana ideana, että kehitetään kuntien kesken ostopalveluita, kuin ryhdytään laajamittaisesti käyttämään yksityisiä palveluita.*
 - *Haastatteluissa tuotiin esiin myös, että monella alueella Suomessa rakentamisen määrä on vähäistä ja yksityistä palvelulle ei ole siten edes kysyntää*

Tulisiko lain mahdollistaa yksityisen sektorin palveluiden käyttäminen muuhun kuin merkittävään julkisen vallan käyttöä sisältävään viranomaistyöhön?



Kuva 67. Tulisiko lain mahdollistaa yksityisen sektorin palveluiden käyttäminen muuhun kuin merkittävään julkisen vallan käyttöä.

13.1.3 Tehtäviä, joita yksityinen sektori voisi hoitaa: koontia avoimista vastauksista

Kysymys: Mitä tehtäviä olisi luontevaa ja mahdollista siirtää yksityiselle sektorille?

Erityissuunnitelmien tarkastaminen/hyväksyminen (erityisesti LVI- ja rakennesuunnitelmat)

Rakennustyön aikainen valvonta/työnaikaiset tarkastukset (pois lukien lopputarkastus)

Mittaustehtävät / rakennuspaikan merkitseminen / sijaintikatselmukset

Lupapäätösten valmistelutehtävät / lupavalmistelu

Katselmukset (erityisesti aloitus- ja seurantakatselmukset)

Asiantuntijapalvelut (erityisesti rakenne- ja LVI-asioissa)

Jatkuvan rakennetun ympäristön valvonnan tehtävät

Erityismenettelytoimenpiteet / kolmannen osapuolen lausunnot

Neuvonta ja ohjaus (lainsäädännön mukainen)

Tietoteknisten järjestelmien ja datan hallinta

Kuva 68. Rakennusvalvonnan tehtäviä, joita vastanneiden mielestä voisi olla mahdollista siirtää yksityiselle sektorille.

13.2 Kevennetty tapauskohtainen yhteistoimintasopimus

Kyselyssä kysyttiin, onko tarvetta selkeyttää kuntien välisiä yhteistyösopimuksia koskevaa sääntelyä ja tulisiko kuntien välistä yhteistyötä voida tehdä nykyistä joustavammin kevyellä tapauskohtaisella yhteistoimintasopimuksella.

Mallia voitaisiin käyttää esim. yksittäistä rakentamislupapäätöstä tai rakennushankkeen työmaa-aikaista valvontaa koskevan yhteistyön järjestämiseksi.

Kuntien välisellä kevyellä sopimusmallilla voitaisiin turvata osaaminen tilanteissa, joissa kuntaan tulisi sille poikkeava rakentamishanke. Näin kunnan hankkeen kautta saavuttamaa erityisosaamista voitaisiin hyödyntää valtakunnallisesti.

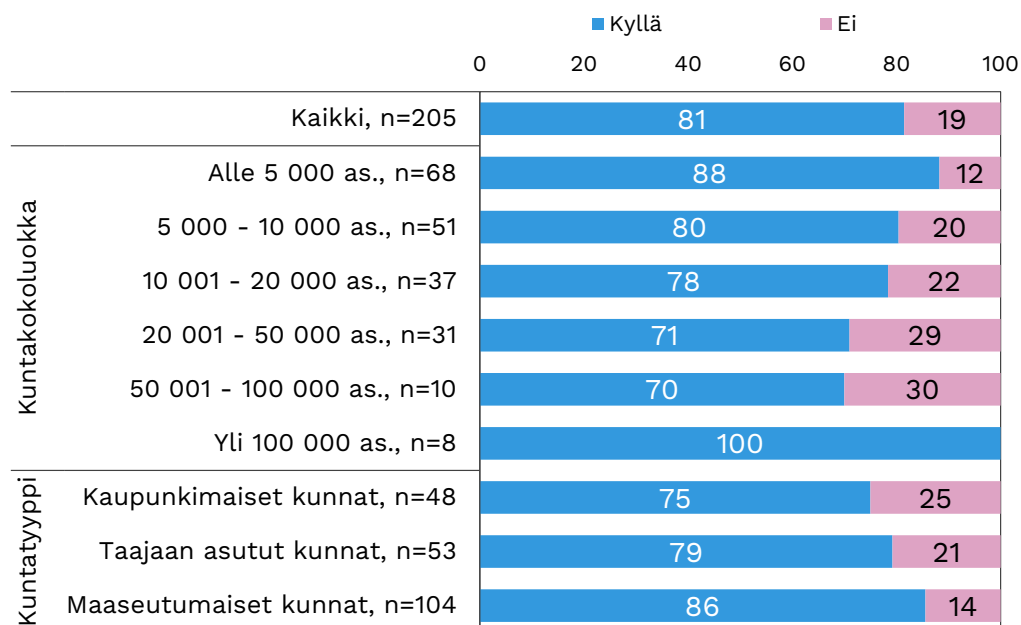
Mallia voitaisiin soveltaa myös tilanteeseen, jossa kunnat tarvitsisivat esim. resurssipulkan takia kiireapua. Joustava sopimusmenettely toisi apua äkillisiin ja ennakoimattomiin tilanteisiin.

- Kunnissa ollaan yleisesti ottaen varsin avoimia kevennettyjen tapauskohtaisten yhteistoimintasopimusten hyödyntämiseen.
- Kaikista vastanneista kunnista noin 80 prosenttia piti kevennettyä tapauskohtaista yhteistoimintasopimusta toivottavana.
- Keskisuuret kaupungit olivat keskimäärin hieman enemmän asiaa vastaan ja kaikista suurimmista kaupungeista kaikki kannattivat asiaa.

Lisäksi haastatteluissa tuli vahvasti esiin, että etenkin hiljaisempina rakentamisen aikana erityistä osaamista vaativia palveluita myydään mielellään pienemmille kunnille ja toisaalta myös pienemmät kunnat voisivat osaltaan tasata isojen kaupunkien ruuhkahuippuja käsittelemällä tavanomaisia rakennuslupia.

- *Yhteistyön edellytys on aitoihin kustannuksiin perustuva hinnoittelu sekä nykyistä selkeämpi ja yksiselitteisempi lainsäädäntö asia suhteen.*

Tulisiko lainsäädännön selkeämmin tukea sopimusmallia, jossa kunta voisi valtuuttaa viranhaltijan laatimaan toisen kunnan kanssa sopimuksen yksittäisen lupahakemuksen käsittelyyn tai työmaa-aikaiseen valvontaan? (ns. kevennetty tapauskohtainen yhteistoimintasopimus)



Kuva 69. Tulisiko lainsäädännön selkeämmin tukea sopimusmallia, jossa kunta voisi valtuuttaa viranhaltijaa laatimaan toisen kunnan kanssa sopimuksen yksittäisen lupahakemuksen käsittelyyn tai työmaa-aikaiseen valvontaan.

13.3 Kevennetyt menettelytavat

Haastatteluissa kysyttiin voisiko katselmuksia suorittaa etänä, tai pelkkien dokumenttien perusteella ilman paikallakäyntiä.

Haastateltavilta kysyttiin voisiko esimerkiksi maalämpöjärjestelmien lopputarkastuksen toteuttaa etänä tai dokumentteihin perustuen. Haastatteluaineiston perusteella kunnat näkivät tässä mahdollisuuksia. Tämä säästäisi paljon aikaa alueilla, joissa välimatkat ovat pitkiä. Etätarkastusta pidettiin riittävänä etenkin, jos rakennuspaikka on muuten tuttu entuudestaan.

Muina ilman paikallakäyntiä (etänä tai dokumentteihin perustuen) tarkastettavina kohteina mainittiin muun muassa vähäiset korjaushankkeet ja joissain tapauksissa jätevesijärjestelmät. Joissain tapauksissa asiakas haluaa rakennusvalvonnan nimenomaan paikan päälle. Kyseisiä tilanteita on arvioitava tapauskohtaisesti, jos tulevaisuudessa rakennusvalvonnan ei olisikaan pakollista mennä aina paikan päälle.

Useammassa haastattelussa korostettiin, että yleisenä suuntauksena on ollut tarkastuksien vähentäminen ja vastuun siirtäminen suunnittelijoille ja vastaaville työnjohtajille.

Toisaalta on huomioitava, että on myös sellaisia rakennusvalvontoja, joissa hoidetaan muun muassa raudoitustarkastuksia ja rakennekatselmuksia. Rakennusvalvontojen toimintakulttuureissa on eroja.

Osa rakennusvalvonnoista voi tehdä asioita laajemminkin, jos osaaminen riittää ja oman toiminnan koetaan tuovan lisäarvoa ja myös asiakkaat odottavat tätä rakennusvalvonnalta.

Toiminnan sujuvoittamiseen liittyen mainittiin myös delegointiaste. Prosessit ovat nopeampia ja jouhevampia, jos kaikki päätösasiat mukaan lukien poikkeamiset on delegoitu viranhaltijatasolle. Eräänä toisinaan työllistävänä asiana pidettiin puutteellisia lupahakemuksia, useat täydennyspyynnöt voivat viedä aikaa paljon.

Lisäksi toiminnan sujuvoittamiseen liittyen mainittiin useamman kerran, että nykymuodossaan RYHTI-tietojärjestelmä ei palvele sellaisenaan riittävästi kuntien tarpeita ja sitä kohtaan oli enemmän odotuksia. Sen toivottaisiin toimivan rekisterinä, josta olisi toimivat rajapinnat eri ohjelmistoihin.

13.4 Normien purku ja menettelyn sujuvoittaminen: koontia avoimista

Normien purulla voitaisiin sujuvoittaa prosesseja ja saavuttaa merkittäviä kustannussäästöjä.

Kuntien rakennusvalvonnoista vastuussa olevien henkilöiden avoimia vastauksia kysymyseen:

Mitä normeja voitaisiin purkaa ja miten menettelyjä voitaisiin sujuvoittaa?

Normien määrä ei ole vähentynyt – byrokratia jopa lisääntynyt

- ”Normien purku kuulostaa mukavalta... todellisuudessa normistoa on kasvatettu.”
- ”Uuden lain myötä lisäselvityksiä ja viranomaisvastuuta tuli lisää.”
- ”Ensimmäiseksi pitäisi päättää halutaanko normeja lisätä vai vähentää – suuntaus on ollut jatkuva lisääminen.”

Lupaprosessin keventäminen ja nopeuttaminen

- ”Rakentamislupien valitusaikeita on nyt perusteettoman pitkä – 14 vrk riittäisi.”
- ”Naapurin kuulemisprosessin kehittäminen suomi.fi -postilaatikon kautta sujuvoittaisi lupaprosesseja.”
- ”Kuulutusaika liian pitkä – päätöksen lainvoimaisuuden saaminen kestää liian kauan.”

Tarve yksinkertaistaa ja rajata vaatimuksia

- ”Tietomallimuotoisesta luvan hakemisesta tulisi rajata pois pientalot ja tavanomaiset kohteet.”
- ”Rakennus- ja purkujäteselvitykset riittäisi raportoida toteumavaiheessa.”
- ”Pätevyysvaatimuksia sovellettaisiin vain vaativimmissa kohteissa.”

Digitalisaatio ja tietomallivaatimukset tuovat lisätyötä ja kustannuksia

- ”Digitalisaatio ja tietomalliasiat korkeintaan vapaaehtoiseksi – hyödyt pieniä, kustannukset isoja.”
- ”Tietomallipohjaisten suunnitelmien vastaanottaminen lisää ohjelmistomaksuja pienille kunnille.”
- ”Tietomallivaatimus pitäisi rajata isoihin kohteisiin, ei pientaloihin.” tarve palauttaa lyhyempi oikaisu- ja valitusaika
- ”Oikaisuvaatimus aika max 14 päivää.”
- ”Oikaisuvaatimusaika pitenee kohtuuttomasti 14 vrk → 30 vrk, vaikka noreja piti purkaa.”
- ”Hallintolain mukainen oikaisuvaatimusaika kannattaisi muuttua takaisin 14 vuorokauteen kuten MRL:ssä oli.”

Rakennusvalvonnan tehtävien ja vastuiden selkeyttäminen

- ”Rakennusvalvonta tulisi keskittyä lainmukaisiin tehtäviin, ei ylimääräisiin.”
- ”Kaikki epäoleellinen pois rakennusvalvonnan pöydältä – aika käytettävä oleelliseen.”
- ”Valvontavastuu lupakynnyksen alla jäävistä kohteista tulee poistaa.”

Ilmasto-, energia- ja hiilineutraaliusvaatimusten keventäminen

- ”Ilmasto- ja hiilijalanjälkihömpän voisi peruuttaa laista kokonaan.”
- ”Energiatehokkuuden ja hiilineutraaliuden vaatimukset poistetaan.”
- ”Ilmastaselvitys ja energiaselvitys vaikeuttavat hankkeisiin ryhtymistä.”

Yhtenäisemmät tietojärjestelmät ja prosessit

- ”Kaikilla kunnilla voisi olla vain yksi rakennusvalvontaohjelma.”
- ”Ympäristökeskuksen Rapu-rekisteri olisi pitänyt integroida olemassa oleviin järjestelmiin.”
- ”Järjestelmien välillä tulisi olla rajapinnat – erillisten järjestelmien käyttö aiheuttaa turhaa työtä.”

14 Johtopäätöksiä kyselyn ja haastattelujen tuloksista

14.1 Johtopäätöksiä

Kyselyn ja haastattelujen perusteella rakennusvalvonta on siirtymässä vaiheeseen, jossa sen tehtävät eivät vähene, vaan muuttuvat aiempaa vaativammiksi. Lupamäärien lasku on keventänyt vain osaa perinteisestä lupakäsittelystä, mutta samaan aikaan maksuttoman neuvonnan tarve, tulkintakysymykset, digitaaliset velvoitteet ja hallinnollinen työ ovat lisääntyneet. Rakennusvalvonnan kokonaiskuormitus ei siten ole olennaisesti vähentynyt.

Keskeisin yksittäinen havainto on rakentamislain tulkinnanvaraisuus. Kun lain soveltamiseen liittyy epäselvyyksiä, asetuksia puuttuu, eikä oikeuskäytäntöä vielä ole, kunnille jää käytännössä suuri vastuu tulkintojen muodostamisesta. Tämä lisää riskiä kuntien välisten käytäntöjen eriytymiseen, heikentää ennakoitavuutta ja voi asettaa rakentajat eriarvoiseen asemaan eri kunnissa. Tulkintojen yhdenmukaisuuden tukeminen onkin jatkossa yksi keskeisimmistä kehittämistarpeista.

Talouden näkökulmasta rakennusvalvonnan toimintaympäristö on kiristynyt selvästi. Maksutuotot ovat vähentyneet, maksukate on heikentynyt, ja erityisesti ICT-kulujen kasvu lisää painetta kaikissa kuntakokoluokissa. Kehitys korostuu pienissä kunnissa, joissa kustannukset voivat nousta suhteellisesti hyvin suuriksi.

Tulosten perusteella kuntien välinen yhteistyö, verkostoituminen ja osaamisen jakaminen näyttävät tärkeinä keinoina vastata muutokseen, mutta ne eivät yksin ratkaise kaikkia ongelmia. Yhteistyö edellyttää paikallisten olosuhteiden huomioon ottamista, yhteensopivia tietojärjestelmiä sekä selkeitä toimintamalleja.

Kokonaisuutena aineisto osoittaa, että rakennusvalvonnan kehittämisessä painopisteen tulisi olla samanaikaisesti lain tulkinnan selkeyttämisessä, riittävän osaamisen turvaamisessa, kustannuspaineiden hallinnassa ja joustavien yhteistyömallien vahvistamisessa.

14.2 Keskeiset havainnot nykytilasta

Kyselyyn saatiin vastauksia 253 Manner-Suomen kunnasta, ja vastausprosentti oli 87. Poikkeuksellisen suuri vastausmäärä kattaa tasaisesti kaikki kuntakokoluokat, joten tuloksia voidaan pitää luotettavina ja uskottavina.

Rakennusvalvontojen organisoituminen

Kuntaliitto selvitti yhteistyömuodot kaikkien kuntien osalta. Yhteistyötä tekee 101 kuntaa, ja yhteistyöalueita on yhteensä 38. Kuntien välinen virallinen yhteistyö on siis jo varsin laajaa: sitä tekee 34,6 prosenttia kaikista Manner-Suomen kunnista. Tavanomaisin yhteistyömuoto on kuntalain (410/2015) 54 §:n mukainen sopimus viranomaistehtävän hoitamisesta.

Virallisten yhteistyörakenteiden lisäksi rakennusvalvontojen välillä tehdään paljon epävirallista mutta vakiintunutta yhteistyötä, kuten yhteisiä kokouksia, kollegiaalista asiantuntija-apua, rakennusjärjestysten ja taksojen yhtenäistämistä sekä yhtenevien menettelytapojen kehittämistä. Yhteistyö on siten jo nykyisellään merkittävä osa rakennusvalvonnan toimintatapaa, vaikka sen muodot vaihtelevat kunnittain ja alueittain.

Henkilöstö

Rakennusvalvonnan työtehtävissä toimii arvioiden mukaan yhteensä noin 1 250 henkilöä, joista ammatillisen henkilöstön osuus on reilut 900 henkilötyövuotta ja toimistohenkilöstön hieman yli 300 henkilötyövuotta. Ammattihenkilöstön määrän arvioidaan kasvaneen vajaalla 200 henkilöllä vuoden 2021 kyselystä. Vuoden 2021 kyselyyn vastasi kuitenkin selvästi vähemmän kuntia, joten tulokset eivät ole täysin vertailukelpoisia.

Talous

Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan käyttökustannukset olivat vuonna 2024 noin 113,7 miljoonaa euroa. Asukasta kohden tämä tarkoittaa noin 20 euroa. Käyttökustannukset ovat kasvaneet vuodesta 2019 noin 24 prosenttia. Kasvu on ollut suurinta yli 100 000 asukkaan kaupungeissa.

Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan maksutuotot olivat vuonna 2024 yhteensä noin 66,5 miljoonaa euroa. Maksutuotot ovat vähentyneet vuodesta 2019 noin 20 prosenttia. Vähennys on ollut suurinta yli 100 000 asukkaan kaupungeissa.

Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan maksukate oli vuonna 2024 vain 58 prosenttia. Pienin maksukate, 33 prosenttia, oli alle 5 000 asukkaan kunnissa.

Maksukate on laskenut koko maassa 32 prosenttiyksikköä vuodesta 2019. Suurin lasku, 62 prosenttia, on ollut yli 100 000 asukkaan kaupungeissa.

Kuntien käyttötaloustilastossa rakennusvalvonnan ICT-palvelujen kulut olivat vuonna 2024 noin 8,5 miljoonaa euroa. ICT-palvelujen osuus rakennusvalvonnan kokonaiskustannuksista on koko maan tasolla noin 7,5 prosenttia. ICT-palvelujen kulut ovat kasvaneet vuodesta 2021 noin 47 prosenttia. Kasvu on ollut erityisen suurta yli 100 000 asukkaan kaupungeissa.

Vastaajien arvioiden mukaan vuonna 2026 voimaan tulleet uudet vaatimukset kasvattavat ICT-kuluja merkittävästi. Koko maassa rakennusvalvonnan ICT-palvelujen kulut ylittäisivät vuonna 2026 noin 11 miljoonaa euroa, kun lähtötasona on vuoden 2024 tilastotieto, 8,5 miljoonaa euroa. ICT-kulut kasvaisivat siten yhteensä noin 2,5 miljoonaa euroa.

Kulujen kasvun taustalla ovat 1.1.2026 voimaan tulleet säädökset, jotka edellyttävät mittavia investointeja rakennusvalvonnassa käytössä oleviin ohjelmistoihin.

Lupamäärät, ohjaus ja neuvonta

Rakentamisen määrä on ollut alhainen heikon suhdanteen vuoksi vuosina 2024 ja 2025. Rakentamislupien määrä on vähentynyt odotusten mukaisesti vuonna 2025 lupakynnyksen muutoksen myötä.

Tilastokeskukselta saadun tiedon mukaan erityisesti muiden rakennusten lupamäärä väheni vuonna 2025 53,2 prosenttia vuoteen 2024 verrattuna. Muita rakennuksia ovat esimerkiksi saunarakennukset ja autotallit, joiden lupakynnys muuttui vuonna 2025.

Rakennusvalvonnan työmäärä ei ole juurikaan keventynyt. Neuvonnan ja ohjauksen määrä on kasvanut. Lupakäsittely on muuttunut vaativammaksi ja työläämmäksi 1.1.2026 voimaan tulleiden säädösten myötä. Esimerkiksi asetus rakentamisen suunnitelmamallien ja viranomaiskatselmusten sisällöstä edellyttää aiemmin vaadittuihin RH-tietoihin verrattuna merkittävästi laajempia tietosisältöjä.

Osaaminen ja tehtävät

Vastanneista kunnista 78 prosenttia kokee, että rakennusvalvonnan nykyinen osaaminen vastaa paikallisia tarpeita, kun huomioidaan alueen tavanomainen rakentaminen ja siihen tarvittava osaaminen.

Pienimmissä kunnissa, joissa on pääsääntöisesti vain yksi rakennustarkastaja, haasteita koettiin erityisesti LVI-osaamisessa. Rakennusvalvonta ei tällöin pysty tarjoamaan tässä asiassa lisäarvoa, minkä lisäksi mahdollisten puutteiden havaitseminen erityissuunnitelmista tai rakennustyönaikaisessa valvonnassa on haastavampaa.

Eniten työaikaa rakennusvalvonnoissa kuluu rakentamislupien käsittelyyn ja lupien työmaaikaiseen valvontaan. Rakennusvalvonnan tehtävät muuttuvat jonkin verran kuntakokoluokan kasvaessa.

Aivan pienimmissä kunnissa rakennusvalvonnan tehtävät ovat huomattavasti laaja-alaisempia kuin suuremmissa kunnissa.

Vastaajista 80 prosenttia ilmoitti, että poikkeamisluvat ja rakennuspaikan mittaukset kuuluvat rakennusvalvonnan tehtäviin. Suuremmissa kuntakokoluokissa poikkeamisluvat kuuluvat noin puolelle rakennusvalvonnoista. Suurimmissa kaupungeissa vain 20 prosenttia kunnista vastaa rakennuspaikan merkitsemisestä.

Erityismenettelyn yleisyys kertoo rakennushankkeiden vaativuudesta kunnissa. Erityismenettelyn kohteita on kaikissa suurissa kunnissa. Aivan pienimmissä kunnissa ne ovat harvinaisempia.

Rakennuttajavalvonnan käyttö on vähäistä. Menettelyn harvinaista käyttöä perusteltiin muun muassa sillä, ettei kunnassa ole ollut sellaisia kohteita, joissa rakennuttajavalvontaa olisi voitu käyttää.

Menettelyn vähäinen käyttö suurimmissa kuntakokoluokissa kertonee siitä, että viranomaisen mukanaoloa hankkeissa pidetään tärkeänä ja viranomaistoimintaa luotettavana ja puolueettomana. Vakiintuneita toimintamalleja ei juurikaan ole, ja pelisäännöissä saattaa olla epäselvyyttä. Lisäksi rakennuttajavalvonnan käyttö on rakentajalle vaihtoehtona kalliimpi.

Rakennustarkastajan työhön voi kuulua hyvin monialaisia muita tehtäviä. Alle kuuden tuhannen asukkaan kunnissa, joissa ei ole kaavoittajaa, kaavoitukseen liittyvät kysymykset kuuluvat usein rakennustarkastajalle. Muita työtehtäviä voivat olla esim. yksityistieasiat.

Tärkeimmät toiminnan edellytykset

Rakennusvalvonnan tärkein yhteistyökumppani on kunnan kaavoitus. Myös pelastustoimi koetaan tärkeäksi yhteistyökumppaniksi.

Tärkeinä pidetään paikallista asiantuntemusta ja kohtuullisia etäisyyksiä. Esimerkiksi saaristossa ja laajoilla sisävesialueilla vesistöt tuovat haasteita katselmusten suorittamiseen. Vastaavasti pohjoisessa etäisyydet ovat pitkiä, ja katselmuksiin kuluva aika koetaan jo nyt pitkäksi.

Tehtyjen kyselyiden ja selvitysten perusteella keskikokoiset kunnat ovat osoittautuneet toimintakulttuuriltaan ketteriksi ja joustaviksi. Keskikokoisissa kunnissa on mahdollisuuksia erikoistumiseen. Yhteistyö kaavoitukseen on mutkatonta ja suoraviivaista. Rakennusvalvonnasta vastaavalla on kokonaiskuva toiminnasta ja usein myös laaja päätösvalta.

Suurissa kaupungeissa rakentamislupien käsittelyajat ovat useimmiten pidempiä kuin keskikokoisissa ja pienemmissä kunnissa. Suurten kaupunkien hankkeet ovat myös vaativampia, ja henkilötasolla työtehtävät ovat kapeammin eriytyneitä.

Jos rakennustarkastajan virkaa ei olisi kunnassa – kustannussäästöjä ei todennäköisesti juurikaan syntyisi

Noin puolet vastaajista ilmoitti, että jos kunnassa ei olisi rakennustarkastajaa, tämän muita kuin rakennusvalvonnan viranomaistehtäviä hoitamaan tulisi palkata uusi henkilö. Sen lisäksi, että kunta joutuisi palkkaamaan uuden henkilön peruskuntaan hoitamaan muita, kuin rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviä, kunnan tulisi osallistua rakennusvalvonnan järjestämiseen.

Tätäkin todennäköisemmin palvelutaso heikkenisi, ja 36 prosenttia vastaajista arvioi, että tehtäviä olisi mahdollista hoitaa kuntayhteistyönä. Kunnissa ei useinkaan ole henkilöitä, joille tehtäviä voisi siirtää.

Vastaajista 23 prosenttia arvioi, että jos rakennusvalvontaa ei olisi kunnassa, tietoteknisiin kuluihin syntyisi säästöä, ja 27 prosenttia arvioi kulujen kasvavan. Kuntaan jäisi todennäköisesti edelleen peruskuntaa palvelevia ohjelmistoja, joten kustannussäästöä ei välttämättä syntyisi.

14.3 Rakentamislain vaikutukset

Rakentamislain selkeys – tulkintojen eriytyminen

79 prosenttia vastaajista kokee, että rakentamislaki ei ole selkeä eikä sitä ole helppo tulkita. Kyselyyn vastanneista suurista kunnista kaikki totesivat lain tulkinnan haasteelliseksi. Haasteita aiheutti lisäksi lakia täydentävien asetusten puuttuminen tai viivästyminen.

Vastaajista 75 prosenttia kokee, että lisäosaamista tarvitaan erityisesti juridisiin kysymyksiin, mikä kertoo lakiin liittyvistä tulkintahaasteista. Tietomalleihin liittyviä haasteita koki 57 prosenttia vastaajista.

Rakentamislaisissa säädetään rakentamisluvan luvanvaraisuudesta kahdeksan kohdan osalta, ja muutoin kunnat voivat päättää rakennusjärjestyksissään luvanvaraisuudesta vapauttamisesta. Tämä tulee osaltaan eriyttämään luvanvaraisuuden rajan tulkintaa kunnissa. Oikeuskäytäntö tulee aikanaan antamaan linjaa myös tämän kysymyksen tulkintaan.

Epäselvyydet ja tulkinnanvaraisuudet ovat aiheuttaneet kunnille haasteita. Tulkinnat tulevat todennäköisesti eriytymään, kunnes saadaan oikeuskäytäntöä. Tähän tulee menemään useita vuosia.

Rakentamislain tuomat vaikutukset rakennusvalvontatyöhön

Uuden lain toimeenpano on ollut kunnissa varsin haasteellista. Muutettuna voimaan tullut rakentamislaki vahvistettiin 19.12.2024, ja sen soveltaminen alkoi pääosin 1.1.2025. Vuoden 2026 alussa voimaan tulleet uudet vaatimukset muuttivat edelleen lupakäsittelyprosessia kaikissa kunnissa.

Kuntien rakennusvalvonnoissa ohjauksen ja neuvonnan määrä on kasvanut. Haasteellisiksi on koettu muun muassa luvanvaraisuuden rajaan liittyvät kysymykset.

Vaikka hanke ei edellyttäisikään rakentamislupaa, se saattaa tarvita poikkeamisluvan esimerkiksi voimassa olevasta asemakaavasta. Maankäyttö- ja rakennuslain aikana oli mahdollista käsitellä vähäiset poikkeamiset rakentamisluvan yhteydessä. Rakentamislaisissa vähäisimmätkin poikkeamiset edellyttävät poikkeamislupaa silloin, kun rakentaminen ei edellytä rakentamislain perusteella rakentamislupaa.

Näiltä osin sujuvuuden sijaan on tullut lisätyötä. Poikkeamisten hakemisesta ei voida vapauttaa minkään kokoista rakentamista. Myös luvanvaraisuudesta vapautetun rakentamisen tulee noudattaa sääntöjä ja määräyksiä.

Ennakoarviot lupamäärien vähenemisestä ovat pitäneet pääosin paikkansa. Maksuttoman ohjauksen ja neuvonnan tarve on kasvanut, ja rakentamislain toimeenpano on edellyttänyt kunnilta monia käytännön toimenpiteitä.

Hallintosäännöt, taksat, ohjeet ja prosessit on jouduttu uudistamaan. Maksukatteen lasku, kulujen kasvu ja lakiin säädetty määräaika rakentamisluvan käsittelylle ovat keskeisiä syitä rakentamislupamaksujen merkittävälle nousulle. Osa kunnista on jo tehnyt taksakorotuksia, ja osalla korotukset ovat suunnitteilla.

Määräysten vastaisesta rakentamisesta ei ole vielä juurikaan tietoa. Laajoissa maaseutumaisissa kunnissa määräysten vastainen rakentaminen paljastuu viiveellä, kun taas kaupunkimaisessa rakenteessa kaupungin mittausyksikkö voi mitata myös luvasta vapautetut rakennukset ja esittää ne kaupungin pohjakartalla.

1.1.2026 voimaan tulevien vaatimuksien arvioidut vaikutukset

1.1.2026 voimaan tulleet uudet vaatimukset vaikuttavat merkittävästi kuntien rakennusvalvonnan työmäärään ja talouteen. Kunnat arvioivat, että työmäärä kasvaa ja ICT-kulut nousevat merkittävästi. Kuntien on esimerkiksi täytynyt uudistaa lupaprosessejaan sekä työmaa-aikaisen valvonnan käytäntöjä.

Vuoden 2026 alussa voimaan tulleet tietomallivaatimukset aiheuttavat huomattavia investointi- ja koulutustarpeita. Kuntien lähtövalmiudet ovat hyvin erilaisia, eikä valmistautumiseen ole ollut riittävästi aikaa tai tukea. ICT-kulujen ennakoidaan nousevan voimakkaasti etenkin pienissä kunnissa, joissa niiden osuus kokonaiskuluista voi nousta kohtuuttoman suureksi suhteessa toiminnan volyymiin ja saataviin hyötyihin.

Käsittelymääräaikatakuun katsotaan olevan hallittavissa normaalioloissa. Erityisesti suurissa kaupungeissa ja yhden henkilön yksiköissä riski määräajan ylittämisestä kasvaa kuitenkin poikkeustilanteissa. Epäselvyydet määräajan laskennassa tulevat todennäköisesti lisäämään valitus- ja oikaisuvaatimusprosesseja.

Kuntien rakennusvalvonnoista tulee viimeistään 1.1.2029 alkaen toimittaa tiedot Ryhtiin. Myös tämä muutos herätti vastaajissa huolta. Muutos tulee olemaan kuntien kannalta haasteellinen ja työläs.

14.4 Yhteistyö ja verkostoituminen

Rakentamislain tuomat muutokset edellyttävät kuntia toimimaan uudella tavalla

Rakentamislaki on jo itsessään lisännyt tarvetta selvittää nykyistä laajempia kuntayhteistyön muotoja. Lupamäärien väheneminen, maksuttoman neuvonnan ja ohjauksen lisääntyminen sekä tietoteknisten kulujen kasvu aiheuttavat paineita muuttaa rakennusvalvonnan toimintaympäristöä.

Kunnilta kysyttiin, ovatko ne harkinneet kuntayhteistyötä uusista rakentamislain vaatimuksista selviytymiseksi. Suurimmissa kunnissa yhteistyötä oli harkinnut 20 prosenttia kunnista, kun taas muissa kuntakokoluokissa vajaa puolet ilmoitti harkinneensa kuntien välistä yhteistyötä.

Sähköiset järjestelmät voivat edesauttaa yhteistyötä silloin, kun kunnissa on käytössä samat ohjelmistot. Paikallistuntemus on kuitenkin edelleen rakennusvalvontatyön keskiössä.

Pienten ja keskikokoisten kuntien vastaajista noin puolet oli sitä mieltä, että kuntien tulee jatkossakin saada määrätä omista resursseistaan ja järjestämistavoistaan itse. Suurimmista kunnista vastaava osuus oli 20 prosenttia.

Kunnilta kysyttiin, onko tarvetta selkeyttää kuntien välisiä yhteistyösopimuksia koskevaa sääntelyä. Vastauksissa kevennetty yhteistyösopimus sai laajaa kannatusta, ja suurista kunnista kaikki pitivät sen soveltamisen edellytysten selvittämistä tarpeellisena.

Kevennettyä yhteistyösopimusta voitaisiin hyödyntää tapauskohtaisesti esimerkiksi tilanteissa, joissa kuntaan tulisi hanke, josta kunnalla ei olisi aiempaa kokemusta. Tällöin kunta voisi ostaa lupakäsittelyyn liittyvää osaamista toiselta kunnalta, joka on jo luvittanut vastavia hankkeita.

Vastaavasti teknisesti erityisen vaativan kohteen ulkopuolinen tarkastus voisi edellyttää asiantuntemusta, jota olisi tarpeen hankkia toiselta kunnalta. Resurssihaasteita voitaisiin paikata nopeasti ja ketterästi.

Yhteistyökumppanin ei tarvitsisi välttämättä olla naapurikunta, vaan se voisi olla kunta, jolla on tarjota apua erityistilanteessa. Rakennusvalvonnoissa on osaajia, joiden asiantuntemusta voisi hyödyntää laajemmin valtakunnallisella tasolla, ja toisaalta resursseja voitaisiin tarjota ja hankkia ketterästi tarpeen mukaan. Tämä myös yhtenäistäisi toimintakulttuuria.

Rakentamislain voimaantulo on lisännyt yhteistyön tarvetta entisestään. Haastatteluissa ja kyselyvastauksissa korostuivat lain tulkinnanvaraisuus, juridisen osaamisen tarve, kasvavat ICT-vaatimukset sekä työmäärän lisääntyminen ohjauksessa, neuvonnassa ja lupakäsittelyssä.

Suhteellisen moni kunta onkin harkinnut yhteistyötä naapurikuntien kanssa selviytyäkseen uusista vaatimuksista. Samalla raportin perusteella on kuitenkin selvää, että yhteistyön laajentumista rajoittavat muun muassa yhteisen tahtotilan puute, poliittiset ja hallinnolliset tekijät, paikallistuntemuksen merkitys sekä kuntien halu säilyttää oma päätösvaltansa rakennusvalvonnan järjestämisessä.

Kuntien yleinen käsitys näyttää olevan, että yhteistyö lisääntyy jatkossa ennen kaikkea vapaaehtoisten, joustavien ja tapauskohtaisten mallien pohjalta. Erityisen myönteisesti suhtaudutaan kevennettyihin tapauskohtaisiin yhteistoimintasopimuksiin, erityisosaamisen ostamiseen toiselta kunnalta sekä resurssien jakamiseen verkostomaisesti. Yhteistyön tulevaisuus nähdään siis ennen kaikkea täydentävänä ja joustavana ratkaisuna, ei pakollisena keskittämisenä.

Kuntien rakennusvalvonnoissa tehtävät päätökset edellyttävät paikallistuntemusta ja myös paikallakäyntejä. Viranhaltija tekee hänelle delegoidut päätökset virkavastuulla, eikä päätöksiin ole otto-oikeutta.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä vastaa kunnassa lautakunta tai muu useammasta jäsenestä koostuva toimielin, jonka kunta on määrännyt tähän tehtävään. Kunnanhallitus ei voi toimia tässä roolissa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi siirtää toimivaltaa viranhaltijalle, ellei laissa ole erikseen toisin määrätty. Kuntalaki sisältää säännökset siitä, miten toimivaltaa voidaan siirtää kuntien yhteistoiminnassa. Hallintopakkoa koskevia asioita ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan päätettäväksi.

Paikallistuntemus nopeuttaa asioiden käsittelyä ja varmistaa yhdenvertaisen kohtelun.

Lähes kaikkien kuntien rakennusvalvonnoissa on riittävä asiantuntemus paikalliseen päätöksentekoon. Poikkeustilanteet voidaan ratkaista kuntien välisillä, tapauskohtaisilla sopimuksilla.

Kuntien verkostoituminen vahvistaisi asiantuntemusta valtakunnallisesti ja mahdollistaisi joustavamman reagoinnin tilapäisiin työvoimatarpeisiin. Ruuhkatilanteissa lupakäsittelyyn voitaisiin hankkia apua toiselta viranomaiselta, mikäli tällä on vapaata resurssia. Tällainen toimintamalli vähentäisi tarvetta pysyväälle yliresursoinnille, jota lakiin säädettyt käsittelyajat ovat osaltaan aiheuttaneet.

Kuntien rakennusvalvonnoista tulee viimeistään 1.1.2029 alkaen toimittaa tiedot Ryhtiin. Muutos tulee olemaan kunnille haasteellinen ja työläs. Tämän sekä kaikkien muiden muutosten läpivientiin tarvitaan työrauhaa.

Kuntien välinen verkostoituminen tarjoaa toimivan ratkaisun moniin haasteisiin tilanteessa, jossa kunnat kohtaavat väestökadon ohella kasvavia taloudellisia ja palvelurakenteisiin liittyviä paineita.