

Rakennusvalvonnan vastaus valtuustoaloitteeseen koskien Sipoon kunnan rakennuslupatakuuta / Byggnadstillsynens svar på fullmäktigemotionen om Sibbo kommuns bygglovsgaranti

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 68

1294/10.03.00.01/2024

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Valtuustoaloite

”Jokke Härmä ja 31 muuta valtuutettua jättivät 9.12.2024 (§ 119) aloitteen, jossa esitetään, että Sipoon kunta aloittaa heti suunnittelun Sipoon kunnan rakennuslupatakuu – 30 päivää* (+/- 7 päivää*) käytännöstä, terävöittää lupakäsittelyn aikataulua, lupamyöntämisen kokonaisuutta sekä ryhtyy aikailematta toteuttamaan 1.2.2025 lähtien valtuustoaloitteen mukaista lupakäsittelyä.”

Vastaus valtuustoaloitteeseen

Sipoon rakennusvalvonnassa on seurattu lupahakemusten käsittelyaikaa ainakin vuodesta 2017 alkaen ja lähes saman ajanjakson on enimmäiskäsittelyaika ollut rakennusvalvonnan osalta valtuuston asettamana sitovana tavoitteena: ”Käsittelykelpoisen rakennuslupahakemuksen käsittelyaika on enintään 2 kk”. Lisäksi Haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikössä on ollut samalla aikajaksolla seuraava sitova tavoite: ”Käsittelykelpoisen suunnittelutarvehakemuksen ja poikkeamishakemuksen keskimääräinen käsittelyaika on enintään 4 kk”.

Sipoon rakennusvalvonta on tiedottanut rakennus- ja ympäristövaliokuntaa toteutuneesta käsittelyajasta säännöllisesti tilastojen kautta osavuositarkastusten ja tilinpäätösten yhteydessä. Rakennuslupakäsittelyn osalta tilastointi osoittaa, että tavoitteeseen on päästy vuosittain yksittäistä päätöstä lukuunottamatta rakennuslupien osalta sekä suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten osalta viime vuonna. Tilastotietona rakennuslupan lupakäsittelyn keskimääräisen keston osalta viimeisen kolmen vuoden ajalta: vuosi 2022/ 0,4 kk, vuosi 2023/ 0,4 kk ja vuosi 2024/ 0,3 kk.

Keskeinen haaste hakemusten käsittelyssä on hakemuksen saaminen käsittelykelpoiseksi: tämä tarkoittaa pääsääntöisesti vaillinaisesti jätettyjä hakemuksia sekä hankkeeseen ryhtyvän tai hänen palkkaamansa suunnittelijan reagoimisnopeutta viranhaltijan täydennyspyyntöihin. Sipoon rakennusvalvonnalla on asiakasystävällinen toimintatapa: hakemuksen jättämisen mahdollistetaan hyvinkin vaillinaisena, luvan hakijaa ja suunnittelijoita ohjataan, täydennyspyyntöjä toistetaan useamman kerran emmekä tee kielteisiä päätöksiä käsittelykelvottomuuteen perustuen. Asiakkaita ohjaavaa neuvontaa on lisätty ja kehitetty monella eri tavalla ja kanavalla vuosien kuluessa.

Lupakäsittelyn sisältö

Lupakäsittelyn kokonaisprosessiin sisältyy usean henkilön työpanosta ja -vaihetta; prosessia on kehitetty sen sujuvuuden ja tehokkuuden näkökulmasta erityisesti 1.1.2017 alkaen Sipoon rakennusvalvonnan siirtyessä 100 % sähköiseen lupa-asointiin (Lupapiste.fi):

- lupahakemuksen vastaanotto (lupa-assistentti): KTJ-otteiden lisääminen MML:n karttapalvelusta, kaavaotteen tilaaminen kaavoitukselta ja mahdollinen uuden osoitteen ”tilaaminen”

kiinteistö- ja mittausyksiköstä; lopuksi lupakäsittelijän nimeäminen hankkeelle

- lupahakemuksen käsittely (lupakäsittelijä): riittävien hakemuskirjausten ja sisällön tarkistaminen sekä lopuksi suunnitelmien arviointi (laki ja asetukset, kaava, rakennustapaohjeet jne.); täydennyspyynnöt hakemukselle, mahdollinen naapurien viranomaiskuuleminen (kesto 1+ 2 vk) (lupa-assistentti), lausuntopyynnöt (2 vk) jne.; keskimääräinen määrä liitteitä pientalohankkeessa on 20-30 kpl ja laajemmissa hankkeissa 40-60 kpl
- päätöksen valmistelu (lupakäsittelijä): hakemus siirretään päätöksentekojärjestelmään (facta), jossa varsinainen päätöksen sisältö valmistellaan
- päätöksen julkaiseminen (lupasihteeri tai lupa-assistentti): julkipano/ kuulutus ja tiedoksianto Lupapisteessä tai sähköpostilla.

Lupakäsittelyn eri vaiheet aikatauluineen sekä keskustelut asiakkaan ja rakennusvalvonnan välillä on luettavissa Lupapisteessä hankekohtaisesti – tämä viestintä myös arkistoituu. Tämä kertoo lupaprosessin aikana käydyn vuorovaikutuksen hakijan/suunnittelijoiden ja rakennusvalvonnan välillä hakemuksen jättämisestä päätöksen antamiseen.

Lupakäsittelijöiden keskeisiin työtehtäviin kuuluu varsinaisen lupakäsittelyn lisäksi myös mm. asiakkaiden ohjaus ja neuvonta (puhelin, sähköposti ja Lupapiste), yhteistyö ulkoisten ja sisäisten asiakkaiden kanssa sekä toimintatapojen ja prosessien kehittäminen ja sujuvoittaminen, oikaisuvaatimusten valmistelu, lausuntojen kirjaaminen valituksiin.

Kasvun vuodet ja resurssit

Sipoo on ollut useamman vuoden ajan yksi voimakkaimmin kasvavista kunnista - kasvun määrää suhteutettaessa väkilukuun. Rakennusvalvonta ei pysty vaikuttamaan hakemusten määrään eikä niiden sisältöön, minkä vuoksi riittävien resurssien määrittäminen on haasteellista.

Rakennusvalvonnan resurssit on mitoitettu kohtuullisen hyvin normaaliin kasvuun, mutta vuodet vaihtelevat rakentamisen suhtanteiden mukaan. Rakennusvalvonnan tehtäviin ei ole suoraan soveltuvaa koulutusta, vaan tehtävään perehdyttäminen ja perehtyminen vie aikaa. Näin ollen resurssien pysyvyys on arvokas tekijä tehtävien sujuvuuden kannalta. Rakennusvalvonnassa päätökset tehdään henkilökohtaisella virkavastuulla, ja lupakäsittelijöiden tulee seurata täydentyviä ja muuttuvia lain ja asetusten määräyksiä sekä tulkintalinjojen muodostumista oikeusprosessien kautta – ja noudattaa niitä.

Rakentamislakiin kirjattu pykälä hakemuksen käsittelyajan osalta

Maankäyttö- ja rakennuslakiin (voimassa 1.1.2000-31.12.2024) ei sisältynyt tavoite- tai määräaika lupahakemuksen käsittelylle. Sen sijaan rakentamislakiin on kirjattu käsittelyaikatakuu lupakäsittelylle 1.1.2026 alkaen. Käsittelyaikatakuu tarkoittaa rakentamisluvulle 3 kk käsittelyaika hakemuksen valmistumisesta päätöksen antamiseen; kuitenkin puhtaan siirtymän sijoittamislupien ja poikkeuksellisen/erityisen vaativien rakentamishankkeiden osalta 6 kk käsittelyaika. Käsittelyajasta myöhästymisen johtaa portaittain lupamaksun osittaiseen palautukseen hakijalle. Tulee ottaa huomioon, että rakentamislain mukainen rakentamislupa sisältää myös sijoittamisluvan (MRL:n mukainen suunnittelutarveratkaisu); näiden osalta vain luvan hakijan niin pyytäessä arvioidaan sijoittamisen edellytykset erillisen prosessin kautta.

Resurssitilanne Sipoon rakennusvalvonnassa

Sipoon rakennusvalvonnassa on resurssien osalta tällä hetkellä hyvä tilanne: kaikki virat ja toimet ovat täytetty; henkilökunnan osaamisen taso on pysyvyyden ja kokemusvuosien vuoksi kiitettävällä tasolla. Tätä tulkintaa tukee vahvasti myös vuosittaiset tilastot. Käsittelyaikatakuu ei tunne helpotusta esim. resurssivajeen tai sairauslomien osalta – tämä lisää entisestään käsittelyyn osallistuvien työntekijöiden henkistä kuormaa mm. käytettävissä olevan ajan ja päätösten oikeellisuuden osalta.

Miten valtuutetut voivat nopeuttaa rakennusvalvonnan lupaprosessia?

Sipoon kunnan päättävissä toimielimissä istuvat henkilöt voivat luottaa viranhaltijoiden valmisteluun, asiantuntemukseen ja myönteiseen asiakaspalveluun sekä välittää tällaista ymmärrystä ja arvostusta myös kuntalaisten ja asiakkaiden keskuudessa. Asiakkaan huono kokemus ei useinkaan ole rakennusvalvonnan aiheuttamaa, vaan kokemuksemme mukaan asiakkaan tyytymättömyys johtuu useimmiten lain, kaavan, rakennustapaohjeen tai asetusten vaatimuksista – sekä näiden osalta ristiriidasta omiin haaveisiin ja tavoitteisiin rakennushankkeessa. Rakennusvalvonta virkavastuullaan varmistaa muiden tahojen laatimien määräysten noudattamista. Rakennusvalvonnan tehtävä on lupaharkinnassaan toteuttaa myös kunnan ja yleisen edun valvontaa - ja joskus sekin voi olla ristiriidassa asiakkaan haaveiden ja tavoitteiden kanssa. Rakennusvalvonta ei ole se taho, joka vaatii lupaa rakentamisen osalta, vaan se on laki ja asetus. Rakennusvalvonta mahdollistaa lain edellyttämät luvat: tavoitteemme on siis auttaa asiakkaita rakentamiseen johtavan luvan saamisessa - kaikissa sen eri vaiheissa.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää antaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle seuraavaan vastauksen valtuustoaloitteeseen:

Edellä kirjattuun pohjautuen todetaan, että rakentamislaki asettaa rakennusvalvonnan lupakäsittelylle riittävän ja sitovan enimmäismääräajan, joka on yhdenmukainen kaikissa Suomen rakennusvalvonnoissa. Tämän lisäksi Sipoon rakennusvalvonnalla on halu palvella asiakkaitaan hyvin ja käsitellä käsittelykelpoiset hakemukset viivytyksettä, minkä myös jo useamman vuoden ajalta esitetyt tilastot osoittavat; vastaava palvelun sisältö on tavoitteena jatkossakin.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar ge kommunstyrelsens och vidare kommunfullmäktige svar på fullmäktigemotionen enligt följande:

Enligt det som nämns ovan konstateras att bygglagen ställer Byggnadstillsynens tillståndsbehandling en tillräcklig och bindande maximal tidsfrist som är enhetlig i alla byggnadstillsyner i Finland. Därtill vill Byggnadstillsynen i Sibbo kommun betjäna sina kunder bra och behandla korrekt uppgjorda ansökningar utan dröjsmål, vilket statistiken har redan påvisat i flera år. Strävan är att upprätthålla tjänstens innehåll på motsvarande nivå även i fortsättningen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.

