

Lausunto

28.02.2024

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Rakentamislakiin (751/2023) ehdotetaan lisättäväksi 68 a §, jonka mukaan rakentamislupahakemuksen käsittelylle määrätään 3 kuukauden määräaika

Käsittelyajan pituudesta

Kaksikieliset kunnat ja lautakunnan päätökset

Käsittelyaika on alimitoitettu esitettyjen määräpäivien valossa. Esityksen mukaan aika alkaisi kulua siitä, kun hakemus liitteineen olisi toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle ja päättyisi lupapäätöksen antamiseen.

Esimerkiksi Kirkkonummen kaksikielisessä kunnassa rakennus- ja ympäristölautakunnan esityslistan tulee olla valmiina 12 päivää ennen lautakunnan kokouspäivää. Ilmeisesti esityksessä mainittu lupapäätöksen antaminen tarkoittaa päätöksen antopäivää. Lautakunnan päätöksen antopäivä on Kirkkonummella 10 päivää lautakunnan päätöspäivästä. Tällöin esitetystä kolmen kuukauden määräajasta kuluu jo 22 päivää ”hukkaan”, jota ei voida laskea varsinaiseen käsittelyaikaan.

Ohjelmien toiminnallisuus

Esityksen mukaan aika alkaisi kulua siitä, kun hakemus liitteineen olisi toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle. Tällä hetkellä esimerkiksi Lupapisteestä ei löydy toiminnallisuutta, jolla voitaisiin kirjata hetki, jolloin hakemus on valmis käsittelyyn. Ennen kuin tällainen toiminnallisuus on käytössä, on täysin mahdotonta, tai ainakin erittäin aikaa vievää, alkaa erikseen kirjata hakemuksiin varsinaista käsittelyaika. Tämä lisäisi entisestään rakennusvalvonnan työtä.

ELY-keskus lausunnon antajana

Määräaika kattaa lausuntojen pyyntöajan. Lausunnonantajia ovat mm. kaavoitus, terveysturvallisuus, pelastuslaitos, terveysturvallisuus ja ELY-keskus. Viimeksi mainittu ei enää tällä hetkellä vastaanota

sähköisesti lausuntopyyntöjä, kuten esim. pelastuslaitos ja paikallinen museolaitos. Valtion oman viraston ELY-keskuksen ilmoitus tammikuussa 2024 jättäytymisestä pois Lupapisteestä lausunnonantajana ei ainakaan vähennä käsittelyaikaa, pikemminkin päinvastoin. Nyt rakennusvalvonnan henkilökunta joutuu ainoastaan ELY-keskusta varten skannaamaan kaikki asiakirjat erikseen, kun muut lausunnonantajat käyttävät Lupapistettä.

Se, että esityksessä mainitaan erikseen, että rakennusvalvonnan on lausuntopyyntönsä jälkeen vielä kiirehdittävä hakemusta, ei myöskään nopeuta hakemuksen käsittelyä, vaan päinvastoin. Kirkkonummella on tällä hetkellä yli 100 hakemusta vireillä, ja käsittelyajat ovat varsin nopeat. Mutta kaikki tämä esitetty lisätyö, kirjaaminen, ylimääräinen kiirehtiminen tulee hidastamaan jo löydettyjä hyviä ja nopeita toimintatapoja.

Hallituksen esityksessä mainitaan useaan kertaan täydennyspyyntöjen osalta termit ”perustellusta syystä” ja ”erityisestä syytä”. Rakennusvalvonta ei pyydä perusteetta tai turhaan hakemukseen täydennyksiä.

Kunnassamme ei ole erillistä kaupunkikuvaneuvottelukuntaa tai teknistä tarkastusta, mutta suurien kaupunkien osalta surettava näkemys, että edellä mainittuja instansseja ei arvosteta. Samalla todetaan, että suurten kaupunkien lupapäätäjillä on riittävä pätevyys hakemusten käsittelyyn. Pätevyyttä ja kokemusta on lupakäsittelijöillä enemmän ja vähemmän, niin kuin muissakin ammateissa. Hakemuksen laajempi tarkastelu kuitenkin yleensä antaa hankkeelle lisäarvoa ja voi tuoda esiin seikkoja, jotka jäisivät muutoin huomiotta, ja voisivat huonossa tapauksessa johtaa hankkeen uuteen käsittelyyn, valitukseen, tms.

Esityksen sanamuoto joutuisasti mietityttää lauseessa ”Samoin rakennusvalvonnan on joutuisasti ilmoitettava, mikäli jokin välttämätön liite puuttuu.” Mikä on riittävän joutuisaa? Samalla viikolla? Seuraavalla viikolla?

Miksi rakennusvalvonnan tulisi pistokoeluonteisesti pyytää toimitettuihin asiakirjoihin täydennyksiä? Niin kuin aiemmin mainittiin, ei rakennusvalvonta pyydä kuin tarvittavia täydennyksiä. Mitä lainsäätäjä on tällä tarkoittanut? Onko joku esimerkki siitä, mikä tällainen ”ylimääräinen” täydennys on?

Lupamaksun palautus - vahingonkorvauslaki

Jos lupamaksun palautusta voidaan hakea viimeistään kuukauden kuluessa loppukatselmuksesta, niin siihen pitäisi useissa tapauksissa varautua noin kymmenen vuoden päähän. On otettava huomioon, että rakennustyön aloittamiseen ja loppuunsaattamiseen voidaan hakea jatkoaikaa eli käytännössä ilman ylimääräisiä perusteluja rakennusaika voi olla 2 + 5 +3 eli 10 vuotta ja perustellusti sen loppuunsaattamiseen voidaan vielä hakea lisää aikaa, ainakin 3 vuotta. Esimerkiksi kuntamme 237:sta keskeneräisestä luvasta yli 100 rakennuslupaa on yli 10 vuotta vanhoja lupia.

Kunnan tulisi siis budjetoida etukäteen mahdollisesti vuosien jälkeen tapahtuvaa maksatusta sekä selvittää vielä vuosien päästä hakemuksen käsittelyn aikataulut ja se, oliko kunta todellisuudessa ylittänyt määräajan ja kuinka monella päivällä. Oman haasteensa asiaan tuo lisäksi jo nykyäänkin tiuhaan uusiutuvat tietokoneohjelmat.

Rakennusvalvonnan sihteereille tulisi näin ollen lisätöitä laskutuksen muodossa. Maksun palautuksen prosenttimäärien laskemiseen tarvittaisiin ilmeisesti omat erilliset ohjelmansa. Lisäksi jo nykyään rakennusvalvontojen ohjelmistomaksut ovat varsin suuria.

Viivästyksen todistustaakka rakennusvalvonnalla

Hallituksen esityksessä lukee myös, että usein hakija itse pyytää hakemuksen keskeytystä. Tämä on äärimmäisen harvinaista. Pikemminkin asia on päinvastoin. Kirkkonummen rakennusvalvonnassa on usein odotettu täydennyksiä kuukausia, toisinaan jopa vuosia. Nykyään muutamissa hankkeissa on tehty kielteinen päätös, koska hakija useista pyynnöistä huolimatta ei ole täydentänyt hakemusta, niin että se olisi käsiteltävissä.

Käytännössä lakimuutos voi johtaa siihen, että tehdään epätäydellisten asiakirjojen mukaisesti kielteinen päätös, jotta saadaan tavoiteltu kolmen kuukauden määräaika täyttymään. Tämä ei johda asiakkaankaan kannalta hyvään lopputulokseen. Kahden hakemuksen (ensin kielteisen ja sitten myönteisen) lupamaksut eivät varmastikaan miellytä asiakkaita, kun kyseessä on ainoastaan lakimuutos. Rakennusvalvonnalle saman hankkeen käsittely kahteen kertaan tuo lähes kaksinkertaisen työmäärän.

Jos taas moni hakija keskeyttää ja palauttaa vuorotellen hakemuksen käsittelyn, tulee rakennusvalvonnan osalle lisää kirjauksia: keskeytys, hakemuksen palautus, keskeytys, palautus, jne. Todistustaakka on edelleen rakennusvalvonnalla, ja jos kirjaus ei ohjelmallisesti automaattisesti toimi (aikataululaskuri), niin rakennusvalvonnan työtaakka lisääntyy entisestään.

Mikä onkaan lakimuutoksen alkuperäinen tarkoitus? Lakiuudistuksen tavoite on, että hallinnollinen taakka kevenee, ja että byrokratia vähenee. Nyt kolmen kuukauden takuumääräajan perusteella näyttää siltä, että käy päinvastoin. Virkamiehet joutuvat entistä tarkemmin kirjaamaan kaikki täydennyspyynnöt, konsultoinnit, muutosasiat. Nyt ei enää riitä puhelu. Kunnalla on todistustaakka aikataulutuksesta, joten kunnan tulee kirjata jo alusta lähtien jokainen hanke erityisen tarkasti.

Rakennusvalvonnan työssä tärkeintä on hyvä lopputulos: kaunis, kestävä ja käyttökelpoinen rakennus. Työtä, miten siihen päästään, ei kannata turhaan vaikeuttaa.

2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyysarviointi tehdä rakennukselle sekä rakennuspaikalle (rakennuspaikalla tarkoitetaan mm. rakennuksen perustuksia), vaikka hiilijalanjäljen raja-arvot on suunniteltu koskevan vain rakennusta?

Vastaus:

A: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

B: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

-

3. Minkälaisia taloudellisia vaikutuksia arvioit esitetyillä muutoksilla olevan edustamasi tahon kannalta?

-

4. Kommenteja alueidenkäyttölain 57, 188 a ja 197 §:stä

-

5. Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

-

6. Kommentteja laista viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympärisövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta

-

Sihvola Arja
Kirkkonummen kunta Rakennusvalvonta