

Hyvinkään ja Järvenpään rakennusvalvonnan lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta.

### **38 § Rakennuksen vähähiilisyys**

Luotettavan ilmastaselvityksen laatiminen edellyttää erityisosaamista. Vastaavalla tavalla kuin energiatodistuksen laatijalle on asetettu pätevyysvaatimus, tulee vaatimus asettaa myös ilmastaselvityksen laatijalle. Muussa tapauksessa rakennusvalvonnalle toimitetaan epäkelpoja selvityksiä. Kunnan rakennusvalvonnan henkilöstöllä ei ole osaamista eikä resursseja ilmastaselvityksen oikeellisuuden arvioimiseen.

### **42 § Rakentamislupa**

Rakentamislain keskeisenä tavoitteena on nostaa lupakynnystä. Tavoitteen asetteluun nähden tuntuu turhalta käyttää suunnittelijoiden ja rakennusvalvonnan resursseja viiden henkilön käyttöön tulevien yleisörakennelmien luvittamiseen. Viime vuosien aikana Hyvinkäällä ja Järvenpäässä on ravintoloiden ulkoterasseja vapautettu luvanvaraisuudesta. Tämän pykälän myötä ne todennäköisesti tulisivat jälleen luvanvaraiseksi ja veisivät rakennusvalvonnan arvokasta työaikaa keväisin muun kiireen keskellä. Hyvinkään ja Järvenpään rakennusvalvonta katsoo, että pykälän kohdalle 4 ei ole tarvetta ja se voidaan poistaa kokonaan.

### **61 § Rakentamislupahakemus**

Ehdotuksella pyritään vähentämään lupavaiheessa rakennusvalvontaan toimitettavien selvitysten määrää. Luvan myöntäminen kohtuullisen vähäisin lähtötiedoin siirtää valvontapainetta työmaavaiheeseen. Käytännössä tämä johtaa siihen, ettei selvityksiä tehdä hankkeen kannalta oikea-aikaisesti, vaan jälkijättöisesti ennen käyttöönotto- tai loppukatselmuksen suorittamista.

### **68 a § (Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä)**

Lainsäädäntö vaikuttaa lähtevän siitä ajatuksesta, että lupahakemusten käsittelyn viivästyminen on rakennusvalvonnan toiminnasta johtuvaa. Hyvinkään ja Järvenpään rakennusvalvonnan kokemuksen mukaan pääosa viivästyksistä on rakennushankkeeseen ryhtyvistä ja lupavaiheen suunnittelijoista johtuvaa. Ilman asianmukaisia suunnitelmia ja selvityksiä lupaa ei voida myöntää. Usein rakennusvalvonnan asiointipalveluun toimitetaan vajavaisia lupahakemuksia, joiden täydentäminen saattaa hankkeeseen ryhtyvältä kestää useista päivistä viikkoihin tai kuukausiin. Osin hakemuksen käsittelyn viivästyminen saattaa johtua rakennusvalvonnasta. Mikäli määräaika lupakäsittelylle päätetään säätää, tulee sille määritellä eri osapuolien kannalta tasapuolinen ja valtakunnallisesti yhtenäinen laskentatapa. Laskennan tulee tapahtua automaattisesti ja läpinäkyvästi lupakäsittelypalvelussa.

Lupaprosessiin liittyy usein myös menettely, jossa pyydetään lausuntoa kaupungin ulkopuolisilta viranomaisilta. Tyypillisimmin lausuntoa pyydetään pelastus-, ympäristövalvonta-, terveysvalvonta ja museoviranomaiselta. Kokemuksen mukaan lausunnon saaminen kestää viikoista useisiin kuukausiin. Tämä tulee ottaa huomioon mahdollista lupakäsittelyaikaa määriteltäessä.

Hyvinkäällä keskimääräinen lupakäsittelyaika on hieman reilun kuukauden ja Järvenpäässä noin kaksi kuukautta vaihteluvälin ollessa n. 1–180 työpäivää. Pitkittyviin lupaprosesseihin liittyy usein esimerkiksi rakennuspaikkaan, naapureihin ja vähäisiin poikkeamisiin liittyviä haasteita, joihin liittyvät neuvottelut eri osapuolten kanssa ovat aikaa vieviä. Yleensä ratkaisu on löydetty, kielteisiä lupapäätöksiä ei juurikaan ole tehty. Kolmen kuukauden enimmäiskäsittelyaika saattaa johtaa kielteisten lupapäätösten voimakkaaseen

lisääntymiseen lupaprosessin kannalta haastavimmissa kohteissa. Kunta ei uskalla ottaa riskiä siitä, että sille esitetään vahingonkorvausvaateita vuosia rakennuslupapäätöksen myöntämisen jälkeen.

Hyvinkään ja Järvenpään rakennusvalvonta kuuluu valtakunnallisesti ja kansainvälisesti edellä kävijöiden joukkoon tietomallipohjaisessa lupakäsittelyssä. Kokemuksemme mukaan tietomallien ja jatkossa myös tekoälyn hyödyntäminen voivat tuoda merkittäviä hyötyjä rakennusvalvontaprosessiin. Keskeisimpinä näistä mainittakoon lupakäsittelyn nopeus ja säädösten yhdenmukaisempi tulkinta kunnissa. Lisäksi mallipohjainen suunnittelu ja toteutus antavat kiinteistön omistajalle nykyistä huomattavasti paremmat lähtökohdat rakennuksen käyttöön, huoltoon ja ylläpitoon.

Hyvinkään ja Järvenpään vuosien kokemuksen perusteella rakennusvalvonnalla on nykyisin huomattavasti paremmat valmiudet tietomallipohjaiseen lupakäsittelyyn kuin suunnittelijoilla. Pääsääntöisesti kaikissa rakennusvalvontaan toimitetuissa tietomalleissa on aluksi ollut säädöstenmukaisuustarkastelun onnistumisen kannalta huomattavia puutteita. Rakennusvalvonnan tietomallikoordinaattorin ohjauksella tietomalleista on lopulta saatu käyttökelpoisempia rakennusvalvonnan tarkastelua varten. Voidaan todeta, että tulevien vuosien aikana hankkeen eri osapuolten tietojen ja taitojen karttuessa, tietomallipohjainen lupakäsittely tuo huomattavaa nopeutta lupaprosessiin. Tavoitteena on, että suunnitelmien säädöstenmukaisuus on tarkastettu jo ennen niiden toimittamista rakennusvalvonnan sähköiseen asiointipalveluun. Tällöin lupakäsittelyssä voidaan keskittyä suunnitellun rakentamisen asemakaavalliseen ja kaupunkikuvalliseen tarkasteluun 3D-kaupunkimallissa.

Vuoden 2023 syksyllä päättyneessä valtionvarainministeriön RAVA3Pro-hankkeessa tehtiin merkittävää kansainvälistäkin huomiota saavuttanutta työtä tietomallipohjaisen suunnittelun ja rakennusvalvontaprosessin kehittämiseksi. Hankkeen aikana luotiin suunnittelutyöhön liittyviä vakioiteja ja määrittelyjä, jotka tulevat ohjaamaan tietomallipohjaista suunnittelua yhdenmukaisempaan suuntaan. Kehitystyötä ja alan eri osapuolten koulutusta tulee edelleen jatkaa valtion rahoituksella. Yhtenäisten toimintatapojen luomisen kannalta on tärkeää, että kehitystyötä ohjataan ja koordinoidaan valtakunnallisesti. Hyvinkään ja Järvenpään rakennusvalvonta on mielellään mukana toimintamallien kehittämisessä ja jalkauttamisessa.

Edellä esitetyn perusteella Hyvinkään ja Järvenpään rakennusvalvonta ehdottaa, että rakentamislupien käsittelyä koskevalle määräajalle annetaan kahden vuoden siirtymäaika. Siirtymäajan puitteissa voidaan määrittellä kansallisesti yhtenäiset käsittelyajan laskentaperusteet, automatisoida laskentatapa kunnan rakennusvalvonnan sähköisessä asiointipalvelussa ja saada valtakunnallista kokemusta tietomallipohjaisen lupakäsittelyn hyödyistä lupakäsittelyajalle.

## **Lopuksi**

Hyvinkään ja Järvenpään rakennusvalvonta pitää erittäin tärkeänä, että rakentamislaki tulee voimaan suunnitellusti 1.1.2025. Tulevan lain vaatimusten vuoksi laaja joukko toimijoita Suomessa on aktivoitunut kehittämään tietomalleihin liittyviä sovelluksia. Tekemäämme kehitystyötä seurataan kansainvälisesti suurella mielenkiinnolla. Toivottavasti tämä johtaa uusien vientituotteiden syntymiseen Suomessa.

Lisäksi Hyvinkään ja Järvenpään rakennusvalvonta katsoo, että rakennusvalvontatyön yhä voimakkaampi digitalisoituminen ja siirtyminen tietomallipohjaiseksi luo entistä enemmän mahdollisuuksia kuntien rakennusvalvontojen väliselle yhteistyölle. Hyvinkäällä ja Järvenpäällä on tästä jo noin yhdeksän vuoden kokemus. Sähköisen yhteistyön ansiosta eri kokoiset kunnat eri puolelta Suomea voivat tehdä joustavasti molempia kuntia hyödyntävää yhteistyötä. Hyvinkään ja Järvenpään rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan Suomessa ei riittävästi ymmärretä kuntayhteistyön mahdollisuuksia toiminnan kehittämisessä ja voimavarojen jakamisessa.

Jouni Vastamäki

Johtava rakennustarkastaja, Hyvinkään ja Järvenpään rakennusvalvonta