



Vastine tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen vuodelta 2022

**Rakennus- ja ympäristölautakunta
syyskuu 2023**

Sisällysluettelo

2.4. Kaupunkiympäristö	4
------------------------------	---

2.4. Kaupunkiympäristö

Sivu 11.

Lupapalveluissa käsittelyajat ovat edelleen pitkiä, onko resursseissa/suunnittelussa puutteita?

Loppukatselmuksia pitämättä 1141 kpl (voimassa olevat luvat), 3641 kpl (lupa ei voimassa). Olisiko kaupungin mahdollista esimerkiksi muistuttaa lupaaajan päättymisestä, jotta pitämättömät loppukatselmukset eivät lisääntyisi?

Vastine:

Rakennuslupien käsittely sujuu suhteellisen ripeästi niissä tapauksissa, joissa sähköinen rakennuslupa on täytetty huolellisesti. Keskimääräisiä käsittelyaikoja pidentävät erityisesti sellaiset hakemukset, joissa pyydettyjä täydennyksiä ei ole saatu, eikä lupaa tällöin voida ratkaista. Ennen rakennuslupaa tarvitaan Kokkolassa usein poikkeamislupa, koska meillä on paljon vanhentuneita asemakaavoja tai halutaan poiketa yleiskaavoissa osoitetuista rakennuspaikoista tai rakentamisen määrästä. Tämä hidastaa lupakäsittelyä.

Poikkeamislupien ja suunnittelutarveratkaisujen käsittelyajat ovat pitkittyneet. Niiden valmistelu hoitaa kaksi lupatarkastajaa. Toinen lupatarkastaja siirtyi toisiin tehtäviin 1.12.2022 alkaen (käytännössä viimeiset lupa-asiat edellä mainittu toinen lupatarkastaja hoiti marraskuun alussa). Vuoden vaihteessa 2022-23 avoinna ollut lupatarkastajan vakanssi saatiin täytettyä maaliskuussa 2023. Uuden henkilön perehdytys vei kevään ajan resursseja päätösvalmistelulta. Kyseinen henkilö irtisanoutui kesäkuun lopussa ennen koeajan päättymistä.

Uusi rekrytointiprosessi on juuri saatu päätökseen ja uusi lupatarkastaja aloittaa 9.10.2023. Perehdytys tehtävän hoitamiseen vie toiselta lupatarkastajalta useita kuukausia. Lisäksi toinen lupatarkastaja oli keväällä (huhtikuusta alkaen) pitkällä sairauslomalla ja on tehnyt sen jälkeen elokuun puolivälistä alkaen 50 % työaika, mikä edelleen on hidastanut valmistelua. Lokakuun 22. päivän jälkeen henkilö mahdollisesti palaa 100 % työaikaan, jolloin resursseja on kuitenkin varattava em. uuden lupatarkastajan perehdytykseen. Poikkeamislupia on kesän 2023 aikana haettu selvästi tavanomaista rakentamisvuotta vähemmän. 2 valmistelijan resurssi on vielä tällä hetkellä ja normaalitilanteessa riittävä sisälle tulevien lupien valmisteluun. Uuden rakentamislain voimaan tulon (1.1.2025) myötä poikkeamislupien lukumäärä kuitenkin tulee kasvamaan.

Rakennusvalvonnan vakanssit on täytetty lukuun ottamatta rakennusvalvontapäällikön virkaa (uusi vakanssi). Ko. rakennustarkastajan pätevyyden omaava henkilö tulee toimimaan rakennusvalvonnan lähiesimiehenä. Rekrytointiprosessi toteutetaan vuoden 2023 aikana.

Vuoden 2023 aikana on valmistauduttu uuden rakentamislain (2025 alusta) voimaantuloon. Rakennusjärjestyksen, hallintosäännön ja toimintasäännön uusiminen, uudet lupatyypit ja sähköisen lupajärjestelmän muutokset sekä lautakunnan ja henkilöstön koulutus tulevat viemään resursseja vuoden 2024 aikana.

Loppukatselmoimattomien rakennuslupien ongelmasta on keskusteltu rakennusvalvonnassa paljon. Asia on ollut esillä myös rakennus- ja ympäristölautakunnassa. Ongelma on myös valtakunnallinen. Lupapäätöksessä tarpeelliseksi määrätyt katselmukset tulee tehdä luvan voimassaolon aikana. Umpeutuneiden lupien osalta oikotietä lopputarkastusten suorittamiseen jälkikäteen lainsäädännössä ei ole, jos rakennuksella ei ole luvan voimassaoloaikana tehty mitään dokumentoituja tarkastuksia. Mikäli rakennusaikana on tehty joitakin tarkastuksia tai käyttöönottotarkastus, ja saadaan vastaavan työnjohtajan kirjallinen lausunto siitä, että rakennustyö on tehty luvan mukaisesti, on periaatteessa mahdollista merkitä rakennus valmistuneeksi ja ilmoitus rakennusrekisteriin voidaan tehdä.

Mikäli mitään tarkastusdokumentteja ei kuitenkaan ole, tulee rakentamiselle hakea uusi lupa, jolloin puuttuva loppukatselmus on mahdollista suorittaa. Kaupunki voi rakennusvalvontataksassa huomioida tällaiset tapaukset esimerkiksi alennetulla rakennuslupamaksulla. Rakennusvalvontataksan muutos edellyttää kaupunginvaltuuston hyväksynnän.

Rakentajan (valvojan) tulee pyytää rakennusvalvonnasta tarvittavat katselmukset. Sähköinen lupajärjestelmä mahdollistaa muistutusten lähettämisen ennen luvan umpeutumista. Tämän ominaisuuden käyttöönotto edellyttää järjestelmätoimittajalta muutosten tekemistä ohjelmaan.

Selvitetään mahdollisuus lähettää rakentajalle muistutus hyvissä ajoin ennen luvan umpeutumisesta tarvittavista toimenpiteistä.

Loppukatselmoimattomien ja jo umpeutuneiden rakennuslupien osalta laaditaan selvitys ja vaihtoehdot, miten loppukatselmoimattomat rakennukset voidaan saada lainmukaiseen tilaan. Suunnitelma ja vaihtoehdot esitellään rakennus- ja ympäristölautakunnalle. Myös prosessin vaatimat resurssit, aikataulu ja kustannusvaikutukset pyritään selvittämään.

Toteutettuina toimenpiteinä rakennuslupa- ja poikkeamislupaprosessien sujuvoittamiseksi ja asiakastyytyvyyden parantamiseksi on toteutettu palautepalvelu sähköiseen lupapalveluun. Vapaamuotoisen palautteen voi antaa lupaprosessin jälkeen. Palvelun sujuvoittamiseksi rakennustarkastajilla ja poikkeamislupia käsittelevillä lupatarkastajilla on puhelinajat, jolloin tarkastajat ovat varmimmin tavoitettavissa. Asiakaspalvelupiste perustetaan kaupungintalon infopisteen yhteyteen. Suunnitelma on valmis ja odottaa toteuttamista (tilapalvelut). Asiakaspalvelupiste tulee toimimaan aluksi 2 päivänä viikossa. Tarpeen mukaan asiakaspalvelupisteen aukioloaikoja lisätään. Rakennushankkeiden ohjausta on tehostettu hankkeiden alkuvaiheessa ja aloituspalavereissa, jotta lupahakemusten täydennystarve kesken lupaprosessin vähenisi. Lupahakemus otetaan käsittelyyn siinä vaiheessa, kun nk. pakolliset liitteet ja selvitykset on lisätty sähköiseen lupahakemukseen ja tarkistettu. Tämä vähentää hakemusten täydennystarvetta. Yhteistyötä kaupunkisuunnittelun (kaavoitus) kanssa lisätään yhteisillä palavereilla, jotta rakennushankkeiden toteutusmahdollisuuksista ja kaavamääräysten tulkinnasta on yhteinen näkemys mahdollisimman varhaisessa suunnitteluvaiheessa.

Rakennusliikkeille ja arkkitehtitoimistoille annetaan neuvontaa ja opastusta keinoista, joilla lupakäsittelyä voidaan jouhevioittaa.

Rakentajille suunnattu asiantuntijapankki on toteutusvaiheessa. Jatkossa sinne voivat rakennushankkeiden pätevät vastuuhenkilöt jättää yhteystietonsa ja rakentajat voivat valita hankkeeseensa sopivan osaavan valvojan.

Vuoden 2024 alusta otetaan käyttöön tavoiteajat rakennuslupien ja poikkeamislupien/suunnittelutarveratkaisujen osalta. Tavanomaisissa rakennusluvista tavoiteaika on 1,5 kk, isoissa hankkeissa 3 kk, samoin poikkeamisluvissa. Toiminnan mittareihin lisätään tavoiteaikojen seuranta. Tavoitteiden toteutumista seurataan osavuosikatsauksissa (4 kk välein) ja vuositasolla, jolloin ne tulevat raportoiduksi rakennus- ja ympäristölautakunnalle.