

Viranomaisyhteistyö rakennushankkeessa

Rakennuttajakoulutus RAPS 2016

Projektityön raportti

Tekijä Petri Isokoski

Organisaatio Sipoon rakennusvalvonta

Paikka pvm

Sisältö

1	Johdanto	1
2	Rakentamisen ohjaus	3
3	Lupaprosessi yleisesti	4
3.1.	Rakennuslupaprosessin jaksot	5
4	Luvan vireillepano	6
4.1	Rakennuslupaan tarvittavat asiakirjat	6
4.2	Sähköinen rakennuslupamenettely	7
4.2.1	Ennakkokyselyt sähköisen asiointipalvelun avulla	8
4.2.2	Lupahakemuksen valmistelu ja jättäminen sähköisesti	8
4.2.3	Rakentamisen aikainen vaihe sähköisessä rakennusluvassa	9
5	Lupakäsittely	10
5.1	Hyväksytyt suunnitelmat rakennuslupaa varten	10
5.2	Toimitetut asiakirjat ja liitteet	10
6	Lupapäätös	11
6.1	Lupaehdot	11
7	Hankkeen käynnistäminen lupaehtojen mukaisesti	12
7.1	Aloituskokous	12
7.1.1	Hanketiedot ja yhteyshenkilöt	13
7.1.2	Eriyisehdot ja erityissuunnitelmat	13
7.1.3	Viranomaiskatselmukset rakentamisen aikana	13
7.1.4	Työmaan vastuuhenkilöiden tarkastukset	14
8	Yhteistyön kehittäminen	15
8.1	Keskitetyt rakennusvalvonnat kunta-alueittain	15
8.2	Yhteistyön kehittäminen eri viranomaistahojen kesken	15
8.3	Viranomaispalvelun kehittäminen	16
8.4	Palvelun yhtenäistäminen	17
8.5	PksRava	17
8.6	Sujuva yhteydenpito ja kommunikointi	18
8.7	Ennakkoneuvottelut	18
8.8	Yhteistyöpalaverit	19
9	Johtopäätöksiä	20

1 Johdanto

Tässä tutkielmassa käsitellään rakennusluvan aikaista prosessia, jonka tavoitteena on tuoda esille lupaprosessin kehittämiseen liittyviä asioita. Esittää viranomaisten ja luvan hakijoiden yhteistyön kehittämisenäkökulmia nopeamman ja sujuvamman yhteydenpidon aikaansaamiseksi, sekä asiakaslähteisemmäksi. Käsitellään yhteydenpitomuotoja ja tiedonkulun mahdollisuuksien parantamista viranomaistahojen ja rakennuttajan kesken rakennushankkeissa.

Rakennushankkeet ja niiden toteutus lähtevät liikkeelle, kun rakentamiselle syntyy tarve tiettyyn tarkoitukseen ja toimintaan. Kyseessä voi olla elinkeinoelämän, infrastruktuurin tai asuinrakentamiseen suunnattu tarve, jossa rakennuttaja on hankkeen käynnistävä taho. Alkuvaiheessa rakennuttaja hankkii asiantuntijoita prosessin käynnistämiseksi ja eteenpäin viemiseksi, jonka jälkeen yleensä viranomaisen ohjaus tulee mukaan rakennuslupaprosessia eteenpäin vietäessä. Viranomaisen tarkoitus on auttaa hankketta kohti hyvää lopputulosta.

Abstrackt

This thesis deals with the planning permission process, which goals are to highlight issues related to develop the building permit process. It shows the development aspects of cooperation between authorities and permit-seekers more effectively and to achieve smoother communication, as well as a user friendly way. Improving processing paths of communication are given, and the flow of information between the authorities and client`s building projects.

Construction projects and their implementation start to proceed when the need arises for a particular purpose. This may be industrial or residential construction. Afterwards normally the control of authority appears according to the building permit process. The purpose of the authority is to help the project achieve a good result.

2 Rakentamisen ohjaus

Ympäristöministeriö on ylin viranomainen, joka ohjaa rakentamista. Muut laajemmin alueellisesti ohjaavat viranomaiskeskukset ovat ELY keskuskeskukset ja maakuntaliitot. Ympäristöministeriön vastuulle kuuluu valtakunnan alueiden käytön ja maakuntakaavoituksen rakentamisen ohjaus, sekä rakentamisen jälkeisen rakennetun ympäristön seuranta. ELY-keskukset ohjaavat näitä asioita omalla vastuualueellaan, sekä samoin aluehallintovirastot (AVIt). Suomen ympäristökeskus (SYKE) seuraa ympäristön tilaa ja tuottaa myös elinympäristön tutkimusta.

Kunnat huolehtivat yleisen edun nimissä alueiden käytön suunnittelusta ja rakentamisen ohjaamisesta ja valvonnasta alueellaan. Kunnilla on oma laatimansa kunnan rakennusjärjestys, joka viedään ELY-keskukselle kuultavaksi kunnan rakennusjärjestystä uudistettaessa. Maankäyttö ja rakennuslain pykälän 124 mukaan ”kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta” (MRL 124 §). Tehtävänä on siis ympäristöministeriön ohjauksen toteuttaminen kuntatasolla. Paikallisuus otetaan huomioon kunnan rakennusjärjestyksessä.

Viranomaislupien hakeminen kannattaa mieltää kokonaisuutena, jossa ammattisuunnittelijat on rakentajalle tärkeä työväline jo hankesuunnittelun alussa. Viranomaislupien hakeminen on osa kokonaisuutta, jolla varsinainen rakentaminen mahdollistetaan.

3 Lupaprosessi yleisesti

Rakentaminen kokonaisuutena pitää sisällään monta säännöstä, määräystä ja erityiskohtaa, sekä tilastointia. Ei siis ole pelkkää byrokratiaa, että lähes jokaiseen toimenpiteeseen on haettava rakennusviranomaisen lupa. Lupien hakemisella ja niiden myöntämisellä varmistetaan että lähtökohdat rakentamisen aloittamiselle on kunnossa.

Rakennuslupamenettelyllä ja valvonnalla on tarkoitus valvoa kaikkien etua ja mahdollistaa tasapuolinen kohtelu rakennuskaavan ohjeita ja määräyksiä noudattaen. Suositeltavaa on, että alustavat neuvottelut viranomaisten kanssa käydään jo suunnittelun luonnosvaiheessa. Näin voidaan olennaisesti nopeuttaa varsinaista lupamenettelyä.

Pääsuunnittelijan saatua pääpiirustukset valmiiksi, alkaa lupaprosessi rakennuslupahakemuksen jättämisellä. Tarvittavien asiakirjojen kanssa kannattaa olla tarkkana, jotta rakennusluvan käsittely ei jää kiinni puuttuvista asiakirjoista mm. pääkaupunkiseudun palvelusivuilla (Helsinki, Espoo, Vantaa) esitetään vaativien kohteiden lupa- ja tarkastuskäytäntöjä.

3.1. Rakennuslupaprosessin jaksot

Rakentamisen lupaprosessin kokonaisuus koostuu osa-alueista, jotka voidaan jaksoilla.

(Rakentamisen lupa-asioinnin prosessit, Majurinen 2012).

1. Syntyy tarve rakentamiselle ja tiedonhauille, jonka aikana suoritetaan hankesuunnittelua ja kustannuslaskentaa.
2. Alkaa suunnitteluvaihe ja ennakkoneuvottelut, jossa viedään suunnittelua eteenpäin ja esitellään hanketta ennakkoneuvottelussa viranomaiselle.
3. Lupaprosessin käsittelyvaihe, jossa hankkeen pääsuunnittelija vie lupaprosessia eteenpäin rakennuttajan taholta. Viranomainen käsittelee lupaa.
4. Luvan saaminen ja tiedottaminen, jossa viranomainen käsittelee luvan ja antaa lupapäätöksen, sekä tiedottaa asiasta.
5. Rakentamisen aikainen toiminta käyttöönottoon asti, jossa rakennuttaja vie rakennushanketta eteenpäin ja viranomainen valvoo, sekä tarkastaa.
6. Käytön aikainen toiminta, jossa kiinteistön omistaja ylläpitää rakennuksen kuntoa huolto- ja saneeraustöillä kiinteistön huolto-ohjelman mukaisesti.

Edellä mainittuihin toimintoihin liittyy monta asiointitapaa ja palvelutoimintaa, kuten: ennakkoneuvottelut, asiointipalvelut, ajanvarauspalvelut, kommentoinnit, lausunnot, neuvontapalvelut, työpöytäneuvottelut, videoneuvottelut. Näiden palvelumuotojen keräämistä yhteen sähköiseen rakennuslupajärjestelmään ollaan parhaillaan tekemässä.

4 Luvan vireillepano

Perinteinen luvan vireillepano alkaa yhteydenotolla rakennusvalvontaan, jonka jälkeen esitellään hankesuunnitelma lupa-arkkitehdille. Tässä vaiheessa on saatettu olla jo yhteydessä kaavoittajaan, jonka kanssa on käyty alustavasti läpi kaavan mukaiset ohjeet, määräykset ja rajoitteet. Suurissa hankkeissa alustavat suunnitelmat käsitellään kaavoittajan, palo- ja pelastus-, sekä ympäristöviranomaisten kanssa. Tällä varmistetaan, että suunnittelun lähtökohdat ovat kunnossa.

Luvanhaun merkittäviä seikkoja on mm: Ollaan ajoissa luvan hakemisen kanssa, jotta hankkeen aloitus ei häiriinny tai viivästy. Hankitaan asiantuntijat käyttöön heti hankkeen alussa. Varataan lupaprosessille riittävästi aikaa, erityisesti suurissa hankekokonaisuuksissa voidaan rakennuslupa jakaa eri rakennusosille tai rakennuksille. Kuullaan naapurikiinteistöt riittävän ajoissa. Joissain tapauksissa naapurikiinteistöjen yhtiömuoto ja omistustapa voi viivästyttää naapurikiinteistön kuulemista. Rakennuslupaprosessille on hyvä miettiä kriittiset tarkastuspisteet, joista ei edetä hankkeen suunnittelun kanssa ennen kuin on saatu hyväksyntä asialle. Suunnitellaan ennakkoon ja huomioidaan asiat, jotka tulevat olemaan edellytyksenä rakennusluvan myöntämiselle.

4.1. Rakennuslupaan tarvittavat asiakirjat

Alla esiteltyinä rakennusluvan asiakirjaluettelo. Luettelon lisäksi saatetaan tarvita muita asiakirjaliitteitä lausuntopyyntöjä varten:

- hakemuslomake
- pääpiirustukset
- asemapiirros

- pohjapiirros
- julkisivupiirustukset
- leikkauspiirustukset
- rakenneleikkaus
- palohormit
- pääsuunnittelijan_tarkastuslista
- suunnittelijat
- rakennushankeilmoitus
- lainhuutotodistus
- valtakirjat
- kiinteistörekisteriote
- asemakaava-alueilla_ote_asemakaavasta
- asemakaava-alueilla_tonttikartta
- kaava-alueen_ulkopuolella_kiinteistörekisterin_karttaote
- naapurien_kuuleminen/suostumus
- energiaselvitys
- lausunto_kiinteistön_liittämisestä_vesi-ja_viemäriverkkoon
- selvitys_vesi-ja_jätevesihuollon_järjestämiseksi

4.2 Sähköinen rakennuslupamenettely

Sähköisen asiointipalvelun avulla voidaan suorittaa tarvittavaa ennako-ohjausta ja neuvontaa valtakunnallisen ”lupapiste.fi” palveluun, joka on Suomen ympäristöministeriön teettämä hanke. Lupapisteen kautta saa tällä hetkellä neuvontapalvelua lähes kaikista Suomen kunnista. Näin asiointipalvelu ja saavutettavuus tulevat parantumaan aukioloajoista ja välimatkoista riippumatta. Lupapistepalvelu on käytössä 84 kunnassa ja 57 kuntaa on liittymässä palvelun piiriin. Yhteensä 299 kuntaa 313 kunnasta käyttää lupapisteen neuvontapalvelua.

Sähköistä asiointia kehitetään tällä hetkellä jatkuvasti, jossa erityisesti hyvää on valtakunnallisuus ja tavoitettavuus syrjäseuduilla. Tämä palvelee viranomaisia, kaikkia luvanhakijoita ja lupahankkeisiin osallistuvia ammattilaisia. Suurissa rakennushankkeissa sähköinen järjestelmä ei kuitenkaan korvaa kaikkea lupaprosessiin liittyviä asioita kuten ennakkotapaamiset rakennusvalvonnan ja kaavoituksen kanssa.

4.2.1 Ennakkokyselyt sähköisen asiointipalvelun avulla

Rakennuttajat, pääsuunnittelijat, isännöitsijät, kiinteistövälittäjät sekä yksittäiset rakennus- tai korjaushankkeeseen ryhtyvä voi myös olla yhteydessä sähköisesti rakennusvalvonnan asiointipalveluun ennakkokyselyn kautta rakentamiseen liittyvissä asioissa. Ennakkokyselyt voi tehdä ilman vahvaa sähköistä tunnistautumista. Sähköinen palvelu ohjaa asian lupa-arkkitehdille tai rakennustarkastajalle. Palvelun etuna on että rakennusprojektiin liittyvät keskustelut ja neuvonta-asiat tulee taltioitua projektikohtaisesti. Tieto saadaan myös näkymään samanaikaisesti kaikille hankkeeseen osallistuville osapuolille.

Sähköisen järjestelmän etuna on, että siellä näkyvät sekä sovitut asiat ja asiakirjat että niiden tallennusajankohdat. Kiistely siitä puuttuiko jotakin, jää vähitellen historiaan, kun hankkeen alussa yhteisessä neuvottelussa sovitaan ja kirjataan tarvittavat asiakirjat.

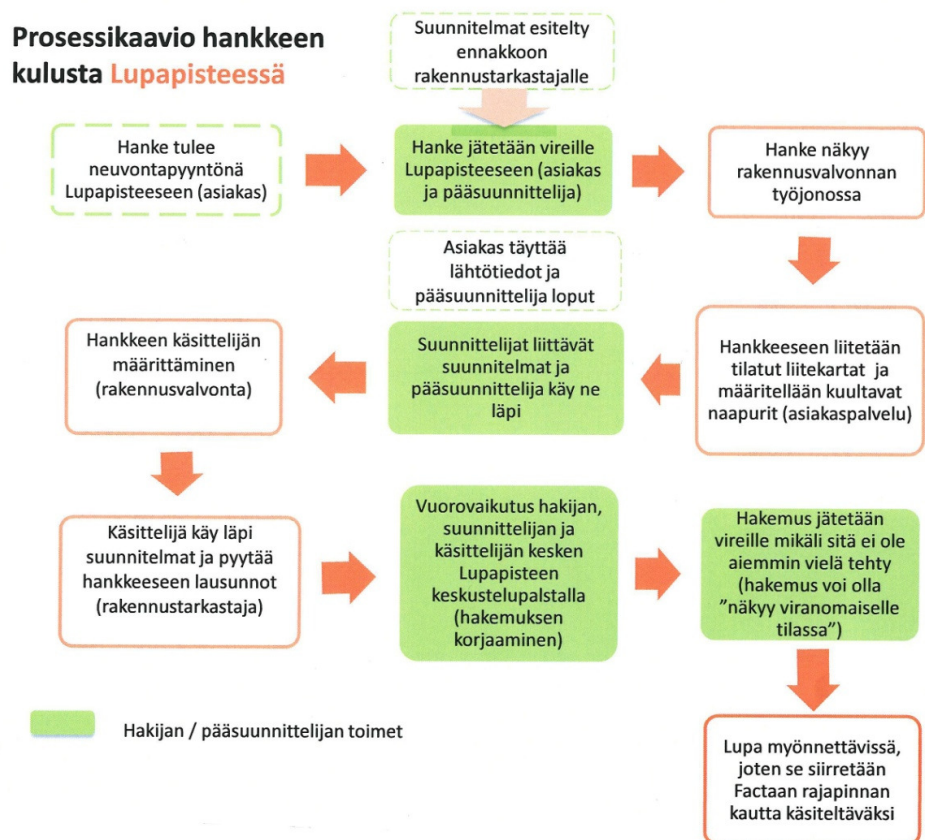
4.2.2 Lupahakemuksen valmistelu ja jättäminen sähköisesti

Rakennuslupahakemus voidaan valmistella ja jättää asiointipalvelussa sähköisesti rakennusvalvonnan käsiteltäväksi. Yleensä rakennuslupahakemuksen täyttää rakennuttajan valtuuttama pääsuunnittelija, joka ensisijaisesti hoitaa lupaprosessiin liittyviä asioita ja täydentää lupahakemusta saattaakseen sen valmiiksi rakennuslupakäsittelyvaihetta varten. Rakennuslupahakemuksen jättäminen edellyttää vahvaa sähköistä tunnistautumista, joka tehdään käyttäen verkkopankkitunnuksia tai mobiili-varmennetta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä ja erityissuunnittelijoilla on oikeus päästä seuraamaan hakemuksen käsittelyä ja täydentämään sitä. Erityisesti uudisrakennushankkeissa tai suurissa peruskorjaushankkeissa edellytetään rakennuttajalta ja pääsuunnittelijalta henkilökohtaista tapaamista lupaviranomaisen kanssa. Lupahakemuksen käsittelijä antaa tarvittaessa palautetta hakemuksen saavuttua tai kun hakemus on siirretty rakennusvalvonnan tietojärjestelmään. Kaikki suunnitelmat liitetään mukaan sähköisinä PDF tiedostoina, jotka on perinteisellä tavalla toimitettu paperiversiona.

Ennen rakennusluvan myöntämistä rakennuslupakäsittelyä varten toimitetaan kuitenkin kaksi paperista pääpiirustussarjaa leimaamista varten (koskee kuntia joilla ei ole vielä arkistolaitoksen lupaa sähköiseen pysyväisarkistointiin). Kunnat voivat ryhtyä arkistomaan sähköisesti, kun tiedonohjaussuunnitelma (TOS) on kunnossa ja ilmoitus on tehty arkistolaitokselle. Itse asiassa arkistolaitos on kehottanut jo kaikkia kuntia siirtymään sähköiseen arkistointiin

Lupapiste kaavio, Järvenpään Rakennusvalvonta:



4.2.3 Rakentamisen aikainen vaihe sähköisessä rakennusluvassa.

Rakentamisen aikainen dokumentointi taltioidaan samaan myönnettyyn lupatunnukseen, johon liitetään myös erityissuunnitelmat sähköisinä tiedostoina. Viranomaiskatselmukset ja työmaan asiakirjakuittaukset, sekä erilliset työmaapöytäkirjat syötetään samaan palveluun. Etuna on, että kaikki dokumentointi on eri osapuolten nähtävillä samanaikaisesti.

5 Lupakäsittely

5.1 Hyväksytyt suunnitelmat rakennuslupaa varten

Kun rakennusvalvontaan on toimitettu kaikki alustavasti kommentoidut suunnitelmat (pääpiirustukset) asiakirjaliitteineen, päästään rakennusluvan käsittelyvaiheeseen. Jo tässä vaiheessa luvan hakijalla on monesti virheellinen käsitys, että lupakäsittely alkaa kun ensimmäiset suunnitelmat ja osa asiakirjoista on toimitettu rakennusvalvontaan.

Rakennuslupaa päästään käsittelemään vasta kun kaikki suunnitelmat ja asiakirjat on saatu. Näillä tiedoilla päästään kuulemaan muita viranomaisia (kuten: kaavoitus, pelastuslaitos, ympäristövalvonta, museovirasto) jotta he voivat lausua luvasta. Suurissa erityishankkeissa tiedotetaan muita viranomaisia ennen lopullisia pääpiirustuksia, jotta voidaan ennakoida ja tarkastaa asiat ennen lopullisia suunnitelmia.

5.2 Toimitetut asiakirjat ja liitteet

Asiakirjaliitteillä kerätään kiinteistön tiedot, omistajuus asiat, voimassa oleva kaava, tulevan rakennuksen pinta-alat ja huoneistotiedot väestörekisterin keskusjärjestelmää varten, lausuntopyynnöt muilta viranomaisilta yms. lain edellyttämät tiedot myönnettävää lupaa varten. Mahdollisuus tietomallien hyödyntämiseen rakennuslupahakemukseen on jo olemassa. Tietomallista saadaan kerättyä rakennuksen lähtötiedot rekisteröintijärjestelmään, kuten RH liitteet, paloturvallisuusvaatimukset, käyttöturvallisuustiedot, esteettömyysasiat, rakennuksen energialaskelmat.

6 Lupapäätös

Rakennuslupapäätökset määritellään maankäyttö- ja rakennuslain kautta. Lupa myönnetään kun kaikki edellytykset luvalla ovat täyttyneet ja julkipanon jälkeen alkaa valitusaika, jonka aikana rakentaminen voidaan jo aloittaa, jos luvan yhteydessä on haettu myös lupaa aloittaa työ ennen luvan lainvoimaisuutta asettamalla vakuus. Lainvoimaisuus tarkoittaa, että lupapäätöksen valitusaika on umpeutunut, eikä päätökseen ole haettu muutosta. Tavanomaisessa rakennusluvassa viranhaltijapäätöksen oikaisuvaatimusaika on 14 päivää ja suurten hankkeiden (jotka käsitellään rakennuslautakunnassa) muutoksenhaku-aika lupapäätöksestä on 30 päivää.

Rakennuslupa raukeaa, jollei rakennustyötä ole aloitettu 3 vuoden sisällä tai saatettu loppuun 5 vuoden sisällä. Toimenpide-, maisematyö- ja purkamislupa raukeaa, jos työtä ei ole suoritettu 3 vuoden kuluessa luvan myöntämisestä. Luvan voimassaoloaikaan voidaan hakea jatkoa kirjallisella hakemuksella ennen myönnetyn luvan määräajan umpeutumista.

6.1 Lupaehdot

Rakennusluvan saajan on tutustuttava rakennuslupapäätökseen ja noudatettava siinä asetettuja ehtoja ja hyväksytyjä suunnitelmia. Rakennuslupapäätös ja siinä vahvistetut pääpiirustukset on oltava erillisessä työmaakansiossa rakennustyömaalla ja rakennustyön valmistuttua kiinteistönomistajalla. Niitä ei saa luovuttaa muuhun tarkoitukseen kuin käytettäväksi rakennustyön aikana suoritettavissa tarkastuksissa. Rakennushankkeessa edellytetyt katselmukset on merkitty rakennuslupapäätöksen lupaehtoihin. Katselmuksen sisällöstä ja luonteesta voi rakennusvalvonta antaa erillisiä ohjeita lupapäätöksen yhteydessä. Työmaan aikaiset katselmukset pyydetään rakennusvalvonnan tarkastusinsinööreiltä tai rakennustarkastajilta suoraan.

7 Hankkeen käynnistäminen

Rakentaminen voidaan käynnistää vasta kun aloituskokous on pidetty. Tarvittaessa kiinteistöllä voidaan aloittaa esivalmistelutyöt vakuuksilla heti lupapäätöspäivän jälkeen. Tämä edellyttää työmaan käynnistysilmoitus on tehty rakennusvalvontaan tarkastajalle, jolla hyväksytetään suoritettavat toimenpiteet. Esivalmistelutöitä on mm: puunkaato rakennuspaikan kohdalta (ei koko tontilta), pintamaan raivaus (ei louhintatöitä), tiepohjan teko työmaan aloitusta varten tai maanpinnan muokkaus alle puolen metrin korko muutoksilla.

7.1 Aloituskokous

Aloituskokouksesta määrätään rakennusluvassa yleensä seuraavaa: Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen rakennustyön aloittamista. Kokouksessa käsitellään myönnetyn rakennusluvan asialista ja tarkastetaan hankkeen lähtötiedot (rakennuttaja, valtuutetut henkilöt, hyväksytyt suunnittelijat ja työmaan vastaavat). Tarvittaessa käsitellään myös rakennusluvan erityisehdot, jossa tarkennetaan rakennushankkeeseen liittyviä asioita.

Viittaus: Maankäyttö- ja rakennuslaki 119 §

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hakijalla tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

7.1.1 Hanketiedot ja yhteyshenkilöt

Aloituskokouksessa läsnä olevat henkilöt on rakennuttaja tai rakennuttajan valtuuttama edustaja, pääsuunnittelija, vastaava työnjohtaja. Pääsuunnittelijan on oltava aloituskokouksessa läsnä, pääsuunnittelijan tilalle ei voi valtuuttaa edustajaa. Pääsuunnittelija kerää yleensä hanketiedot ja yhteyshenkilötiedot valmiiksi aloituskokousta varten. Yhteyshenkilötietoihin on tässä vaiheessa hyvä lisätä kaikki suunnittelijat ja työmaa vastaavat, jotka joudutaan hyväksyttämään erikseen.

7.1.2 Erityisehdot ja erityissuunnitelmat

Aloituskokouksen perusteella rakennusvalvontaviranomainen harkitsee, tarvitaanko erillistä selvitystä toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi (laadunvarmistusselvitys). Aloituskokouksessa tai laadunvarmistus selvityksessä osoitettuja menettelyjä on noudatettava rakennustyön aikana ja erityissuunnitelmat toimitettava hyväksyttäväksi rakennusvalvontaan ennen rakennustyön aloittamista. Suunnitelmia ovat mm. rakennusta koskevat rakennesuunnitelmat, palo-osastoinnin rakenteelliset selvitykset, ääneneneristävyysselvitykset, vesi- ja viemärintisuunnitelmat ja ilmanvaihtosuunnitelmat.

7.1.3 Viranomaistarkastukset ja katselmukset rakentamisen aikana

Viittaus: Viranomaiskatselmukset (MRL 150 §)

Rakennusluvassa määrätty katselmukset suorittaa viranhaltija. Katselmukseen sisältyy mm: ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehdyt. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan sekä vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmukseen liittyvän asian selvittämisessä. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä

tehtäväksi myös muita tarkastuksia, jos se on tarpeen lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarkastuksista rakentamista koskevassa luvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana.

7.1.4 Työmaan vastuuhenkilöiden tarkastukset

Viittaus: Suomen rakentamismääräyskokoelman osa A1, Määräykset ja ohjeet 2000.

Rakennusvaiheen tarkastusten vastuuhenkilön tehtävänä on varmistaa työmaan laatusuunnitelmien mukaisten työvaiheiden aloituspalaverien ja mallikatselmusten avulla, että työn suorittajat ovat selvillä tarkastettavaan työvaiheeseen liittyvistä virheriskeistä, suunnitelmista ja työn suoritukseen ja rakennustuotteiden käyttöön liittyvistä ohjeista. Lisäksi vastuuhenkilön tulee huolehtia siitä, että työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt ovat selvillä tarkastamansa työvaiheen riskeistä, sekä tarkastusasiakirjassa esitetyt rakennusvirheiden kannalta olevat riskikohdat tulevat tarkastetuksi ja merkityksi työmaan tarkastusasiakirjaan.

8 Yhteistyön kehittäminen

Viranomaisorganisaatioiden keskeinen yhteydenpito ja neuvottelu rakennuslupaprosessin ja rakennushankkeen aikana, on ollut usein aikataulullisesti haastavaa. Suurissa rakennuslupahankkeissa tarvitaan aina useamman viranomaisen lausunnot luvan käsittelyä varten. Yhteistyön kehittämiseen ja parantamiseen voidaan vaikuttaa resursseja tehostamalla, palvelun sähköistämällä ja nopeuttamalla tiedonkulkua reaaliaikaiseksi osapuolten kesken.

8.1 Keskitetyt rakennusvalvonnat kunta-alueittain

Maan hallitus on linjannut tarpeelliseksi uudistaa kuntien hoidossa oleva julkinen rakennusvalvonta suurempiin yksiköihin. Pienet kunnat tulisi saattaa yhteen läheisen kaupungin kanssa. Tällaisia hankkeita on jo toteutettu kuntaliitosten yhteydessä, sekä myöhemmin myös naapurikuntien yhteispäätöksellä toteutettu erityyppisiä rakennusvalvonnan yhteenliittymiä. Yhteenliittymät luovat lisäkapasiteettia ja osaamista rakennusvalvontaorganisaatioissa. Suuremmissa yksiköissä voidaan lisätä erityisosaamista ja parantaa palvelun laatua. Tärkeää on, että viraston koulutettu henkilökunta koulututtuu ja pitää huolta omasta osaamisesta. Kouluttautuminen on lähivuosina tärkeää, kun rakennusvalvontaa kehitetään ja suunnataan vastaamaan yhä paremmin rakentamisen haasteita.

8.2 Yhteistyön kehittäminen eri viranomaistahojen kesken

Sähköisen lupapistepalvelun kautta mahdollistetaan yhteistyö sujuvammaksi rakennusvalvonnan, pelastuslaitoksen, ympäristövalvonnan ja museoviraston kesken. Kaikkien viranomaisten lausunnot saadaan nopeammin sähköisen lupakäsittelyn kautta, kun kaikilla on pääsy verkossa olevaan rakennus

lupajärjestelmään. Näin lausunnot tulevat näkymään reaaliaikaisesti kaikille osapuolille.

8.3 Viranomaispalvelun kehittäminen rakennuttajan näkökulmasta

Sähköinen lupapistepalvelu on edennyt pitkälle monessa kunnassa ja on käytössä jo koko pääkaupunkiseudulla. Erityisesti suurissa hankkeissa pääsuunnittelijat ovat olleet tyytyväisiä sähköisen lupaprosessin toteutumiseen. Kun on käyty rakennushankkeeseen liittyvät lupaprosessin alkuvaiheet ja ennakkoneuvottelut läpi, niin suunnitelmat on helppo täydentää sähköiseen lupapalveluun.

Rakennuttajaorganisaatioilla on ollut pitkään käytössä rakennuttamistieto-ohjelmisto käytössä, jossa voi hanke osapuolet toimia verkon kautta samanaikaisesti. Valtakunnallinen sähköinen lupapistepalvelu on luotu rakennuslupaprosessin hallintaa varten, jota viranomaisen hallinnoi ja ohjaa. Sähköisessä lupaohjelmassa hankkeeseen valituilla osapuolilla on lupa täyttää suunnitelmia ja asiakirjoja. Suurena etuna on että osapuolet pääsevät seuraamaan lupaprosessin tilannetta ja etenemistä reaaliajassa. Rakennuttajan edustamat suunnittelijat ovat ottaneet myös mielellään sähköisen lupapalvelun käyttöön, joista osa on ollut mukana kehittämässä sähköistä lupapistejärjestelmää. Rakennuttajat ovat huomanneet, että lupaprosessia on helpompi hallinnoida ja seurata avoimessa järjestelmässä.

Osa suunnittelutoimistoista ja rakennuttajatoimistoista on ottanut käyttöönsä ns. yritys lupapistepalvelun, jossa yritykselle luodaan oma sivu lupapistepalvelun seurantaan varten. Tällöin yritys saa yhden pääkäyttäjätunnuksen ja tunnukselle voidaan jakaa yrityksessä useampi käyttöoikeus tarpeen mukaan. Lupapistejärjestelmästä voi näin seurata yrityksen kaikkia rakennushankkeita ympäri Suomen, jos kaikki luvat on haettu lupapisteen kautta.

8.4 Palvelun yhtenäistäminen

Sähköinen lupapalvelu yhtenäistää myös rakennuslupakäytäntöjä. Kun lupapalvelua kehitetään edelleen hakemukset ja liitteet saadaan yhdenmukaisiksi. Näin päästään toimimaan yhä enemmän samoilla asiakirjapohjalleilla. Suunnittelijoiden ja valvojien kelpoisuusvaatimukset saadaan myös valtakunnallisesti samaan tietokantaan. Viranomaisilla on myös mahdollisuus seurata suunnittelijoiden ja valvojien kohteiden työmäärää ja resursseja ottaa uusia työkohteita vastuualueelleen.

8.5 PKS-rava

PKS-rava:n (pääkaupunkiseudun yhtenäiset lupakäytännöt) on tuotu yhteiseksi käytännöiksi sovittuja tulkintoja ja toimintatapoja. PKS korttiluettelon rakennetta on juuri muutettu niin, että tulkintakorttiluettelon väliotsikot muodostuvat maankäyttö- ja rakennuslain pykälien mukaisista otsikkoteksteistä. Joka liittyy rakentamismääräyskokoelman uudistumiseen vuoden 2017 loppuun mennessä. 28.8.2016 PKS-rava:n tulkintakortteja on käytössä yhteensä 85 kpl ja asialuettelon on kertynyt 106 kpl yhteistä tulkinta asiaa.

PKS ravaa päivitetään pksrava.fi sivustolle neljännes vuosittain, jolloin käydään läpi esille tulleita asioita. Luettelon tarkoitus on selkeyttää ja sujuvoittaa rakennuslupaprosesseja pääkaupunkiseudulla. Luettelon on kerätty oleelliset määräykset ja ohjeet rakennussuunnittelua ja rakennuslupaprosessia varten. Sivustolle on kaikilla vapaa pääsy ja PKS-rava:n voi jättää palautetta ja ehdotuksia linkin kautta.

Alla PKS ravan (pksrava.fi) sisältöluettelo:

1. Yhtenäistettyjä tulkintoja pääkaupunkiseudulla
2. Rakentamista koskevia määritelmiä
3. Rakentamisen yleiset edellytykset

Rakentamiselle asetettavat vaatimukset, rakenteiden lujuus ja vakaus, paloturvallisuus, terveellisyys, käyttöturvallisuus, esteettömyys, meluntorjunta-asiat, energiatehokkuus, suunnittelijoiden kelpoisuudet, selvitys suunnittelijoista, aloituskokous, työnjohtajat

4. Rakentamisen ja toimenpiteiden luvanvaraisuus

5. Rakennustyön suoritus

Erityismenettely, rakennustyön tarkastusasiakirja, rakennustuotteen ominaisuudet, ohjeet, valvonta, rakennustekniikan asiakirjaohjeistus (RAK ja talotekniikka)

8.6 Sujuva yhteydenpito ja kommunikointi

Rakennusprojektiin kannattaa valita pääsuunnittelija mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Pääsuunnittelija voi olla rakennussuunnittelija tai arkkitehti. Jo luonnosvaiheessa on hyvä käydä esittelemässä rakennushankkeen tavoitteet. Näin saadaan lupahanke hyvin käynnistymään, joka myös nopeuttaa varsinaista lupamenettelyä. Pääsuunnittelija osaa normaalisti tehdä tämän kaikkein parhaiten. Kokonaisuus on vaativa, jossa asiantuntija on suureksi avuksi. Lupien hakemista kannattaa lähteä valmistelemaan jo siinä vaiheessa kun rakennushankkeen tavoitteet on määritelty. Asiantuntevat suunnittelijat ovat tärkeässä roolissa sujuvan yhteydenpidon saavuttamiseksi.

8.7 Ennakkoneuvottelut

Ennakkoneuvottelussa esitellään rakennushanketta ja käsitellään hankkeeseen liittyviä viranomaismääräyksiä ja -ohjeita, sekä lisäselvitystä tarvittavat asiat. Lupakäsittelijän kanssa käydään läpi mm. luvan myöntämisen kannalta olennaiset kysymykset kuten asemakaavamääräykset, rakennusoikeuden käyttö, rakentamisen vaikutukset naapureihin ja ympäristöön, kaupunkikuvalliset kysymykset, palotekniset kysymykset, rakennusten perustamisolosuhteet ja rakennusten purkaminen sekä hankkeen tavoitteet energiatehokkuuden ja esteettömyyden suhteen.

Samalla todetaan myös hankkeen vaativuustaso ja siitä seuraavat suunnittelijoille asetettavat kelpoisuusvaatimukset. Lisäksi pyritään mm. selvittämään mahdolliset muut hankkeen luonteesta johtuvat viranomaistahot, joihin hankkeeseen ryhtyvän olisi syytä ottaa yhteyttä ennen lupahakemuksen jättämistä. Ennakkoneuvottelusta sovitaan alueen lupakäsittelijän kanssa ja sen järjestämisestä huolehtii pääsuunnittelija.

8.8 Yhteistyöpalaverit

Yhteistyön ja tiedonkulun parantamiseksi voidaan luoda lupaprosessiin liittyviä työryhmiä, jossa voidaan pitää pikapalavereita, esimerkiksi videoneuvottelut voidaan korvata Skype:n kautta puhelupalavereina, etuna on että Skype ohjelmisto on saatavilla kaikkiin älypuhelimiin. Asian esille tuova taho voi kutsua ja varata yhteisen ajan Skype neuvottelulle lupapistejärjestelmän kautta. Tällaisia ryhmiä voivat olla mm luparyhmä (rakennuttaja, pääsuunnittelija, TATE-suunnittelijat ja lupa-arkkitehti), katselmusryhmä (vastaavat työnjohtajat, rakennustarkastaja), toimistoryhmä (pääsuunnittelija, lupa-arkkitehti ja lupasihteeri). Pikapalaverista kirjoitetaan lyhyt muistio sähköiseen lupajärjestelmään, joka on myös muiden hankkeen osapuolten nähtävissä. Rakennuttamisen aikaiset viranomaispalaveri-muistiot voidaan myös tuoda ja tallentaa kokouskansioon, jolloin kokouspöytäkirjat tulevat kirjatuksi hankkeen sähköiseen lupajärjestelmään.

9 Johtopäätöksiä

Viranomaisyhteistyö on murroksessa toiminnan sähköistämisen ja useiden uusien määräysten myötä. Palvelujen rakentaminen digitaalisesti tehokkaaksi ja asiakaslähtöiseksi tulee nopeuttamaan tulevaisuuden lupaprosesseja. Unohtamatta, että suuret hankkeet aiheuttavat haasteita jatkossakin.

Sähköinen lupaprosessi tulee nopeuttamaan perinteisen rakennushankkeen lupakäsittelyä, kun asiakkaat, käsittelijät ja lausunnonantajat, sekä suunnittelijat ovat samassa työympäristössä sähköisen lupaohjelman kautta. Sähköistämisen sujuvoittaa kaiken kaikkiaan kommunikointia rakennuslupaprosessissa eri osapuolten välillä. Tässä työympäristössä kaikki osapuolet voivat seurata prosessin etenemistä reaaliajassa, joka nopeuttaa myös yhteydenpitoa.

Sähköinen työympäristö myös yhtenäistää eri kuntien lupapalveluja, mm. lomakkeiden ja asiakirjaliitteiden nimityksissä tulee olemaan vähemmän eroavaisuuksia. Pääkaupunkiseudulla sähköistämistä ja lupakäsittelyä tukee myös PKS-rava, jossa ylläpidetään yhtenäistettyjä rakennustapaohjeita ja tulkintoja, sekä toimintatapoja.

Sähköistämisen lisäksi pienten kuntien rakennusvalvontojen yhdistämisellä tehostetaan asiakaspalvelun resursseja ja erikoisosaamista, jolla taataan palveluosaaminen myös haastavammissa rakennuskohteissa.

Avoin sähköinen työympäristö, joka on kaikkien osapuolten käytettävissä luo pohjan yhteistyön kehittämiseksi myös jatkossa.

10 Liitteet

Lähdeluettelo:

lupapiste.fi (viranomaisille / ammattilaisille)

Lupapiste tapaaminen, Vantaa 15.09.2016

pksrava.fi (yhtenäiset käytännöt)

PKS-rava tapaaminen, Vantaa 16.9.2016

RT 11-10781 2002 Luvan hakeminen rakentamiseen, hankkeen osapuolet

Suomen rakentamismääräyskokoelma, Ympäristöministeriö

Suomen rakentamismääräyskokoelma osa A1, Määräykset ja ohjeet 2000

Haastattelut:

Susanna Pyhälä, Lupa-arkkitehti Vantaan kaupunki

Jari Saajo, Lupa-arkkitehti Vantaan kaupunki

SLIDES

KAAVIO 1. Kaavio rakennusluvan liittymisestä hankkeen vaiheisiin ja osapuoliin (RT 11-10781 2002).

