

## Rakennuslupien, ympäristölupien, tonttikaupan ja kaavoituslupien seurantasovelluksen tekemistä koskeva valtuustoaloite

490/07.03.02/2022

KV 03.10.2022 § 71

Valtuutettu Asta Jaakkola luki allekirjoittamansa rakennuslupien, ympäristölupien, tonttikaupan ja kaavoituslupien seurantasovelluksen tekemistä koskeneen seuraavan valtuustoaloitteen:

”Kuntalaisten keskuudessa lupien myöntäminen ja siihen kuuluvat prosessit ovat yksi purnatuimpia aihepiirejä. Tämän prosessin hitauden ja epämääräisyyden uhriksi joutuvat lukuisat yrittäjät, ammattirakentajat sekä yksityishenkilöt.

Uutta yritystään käynnistävä yrittäjä on monen asiakokonaisuuden keskellä. Tuntuu kohtuuttomalta, jos jonkun yksittäisen luvan vuoksi joutuu odottamaan eikä tiedä milloin sellainen on saatavissa. Monesti hakija kokee sen joustamattomuutena ja liian kankeana.

Tuo sama kohtuuttomuus koskee kaikkia rakennukseen investoijia tai vaikkapa pientä muutostyötä kotona tai pelkkään piharakenteen tekoa kotipihaan.

Hakijalla ei ole selvää tietoa lupaprosessin etenemisestä hakemuksen jättämisen ja päätöksen välillä.

Aloitteen sisältö

Forssan kaupunki ottaa käyttöön viipymättä seurantaohjelmiston, jossa luvan hakija näkee jättöpäivästä alkaen miten hakemus etenee kaupunkiorganisaatiossa.

Asiakas haluaa tietää ketkä ovat päättäjätahot ja paljonko on aikaa luvan myöntämiselle. Luvan saatuaan kukin näkee, kuinka kauan lupahakemus viipyy missäkin prosessin vaiheessa. Sovelluksessa näkyy myönnetyt ja hylätyt perusteet.

Kaupungin tulee suhtautua lupaprosessien kehittämiseen innovatiivisesti, vastuullisesti ja pyrkiä saamaan asiakastyytyväisyys nykyisestä tuntuvasti parempaan.

Kuluneen vuoden aikana olen saanut kuulla palautteita, kuinka pitkään venyneet lupaprosessit ovat tulppana yrityksen kehittämistoimille.

Toimintamme ytimenä on ihmisarvosta kiinni pitäminen, yhdenvertaisuus, myötätunto, oikeudenmukaisuus, painottaen asukkaiden osallistamista.”

Valtuutettu Asta Jaakkolan lisäksi aloitteessa olivat mukana valtuutetut Tero Ahtola, Timo Helin, Eero Hirvikoski, Johanna Häggman, Satu Järvinen, Kati Kaasalainen, Topias Kujala, Emmi Lintonen, Lotta Saarenmaa, Kari Suoranta, Matti Uutela, Pasi Vikman, Irmeli Vinnikainen ja Janne Vuorenmaa sekä varavaltuutetut Miina Heikkilä, Päivi Kallionpää ja Anu Sarin.

Päätös Valtuusto lähetti aloitteen kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

KH 10.10.2022 § 293

Valmistelija Hallintojohtaja Hanna Saarni, p. 040 573 6133, hanna.saarni (ät) forssa.fi

Esittelijä Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, p. 03 4141 5260

Päätösehdotus Kaupunginhallitus antaa ympäristölupa- ja yhdyskuntalautakunnalle tehtäväksi laatia valtuustoaloitteessa tarkoitettua asiaa koskeva selvitys ja mahdollinen toimenpide-esitys kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

YMPLA 13.12.2022 § 80

Valmistelija Kaupungeingeodeetti Aki Härmä,  
p. 03 4141 5330, aki.harma (at) forssa.fi

Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä,  
p. 03 4141 5342, sirkka.koykka (at) forssa.fi

Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen,  
p. 03 4141 5320, jukka.laaksonen (at) forssa.fi

Ympäristöpäällikkö Niina Salminen-Åberg,  
p. 03 4141 5267, niina.salminen (at) forssa.fi

Valtuustoaloitteessa ehdotetaan tiettyjen lupien seurantasovelluksen tekemistä. Yksiselitteisesti sellaista yhtä aloitteessa vaadittua sovellusta ei ole tarjolla eikä kaupungilla ole resursseja kyseiseen kehitystyöhön. Sen sijaan rakennuslupien, ympäristölupien ja kaavojen laatimisessa noudatetaan tarkkaan niitä määrääviä lakeja ja asetuksia. Prosesseihin kuuluu määrämuotoinen vireilläolosta tiedottaminen, kuuleminen ja lausuntojen pyyntö. Itse lupaharkinta perustuu oikeusharkintaan, jolloin tarkoituksenmukaisuusharkintaa ei voi käyttää. Lupapäätöksistä ja kaavoista tiedotetaan ja kuulutetaan ja annetaan ohjeet muutoksenhakua varten. Kustakin päätöksestä

annetaan tieto hakijalle ja muille muutoksenhakuun oikeutetuille. Päätöksissä on myös perustelut.

Forssan kaupungin valtuuston hyväksymässä hallintosäännössä on kerrottu, mille viranomaiselle mikäkin asia kuuluu ratkaistavaksi. Osa viranomaispäätöksistä on siirretty viranhaltijoille. Valmistelevalta tai päättävältä viranhaltijalta voi aina tiedustella, missä vaiheessa asian käsittely on ja mikä on arvio käsittelyajasta. Sähköisessä lupakäsittelyssä asianosainen voi prosessia tarkastella reaaliajassa.

Prosessien hitauteen voi olla monta syytä. Asiakirjat ovat puutteelliset ja hakijalle on annettava aikaa täydentää hakemusta. Käsittelyn eri vaiheisiin on säädöksissä laitettu tietyt ajat, esimerkiksi ympäristölupahakemuksen kuuluttaminen kestää vähintään 37 vrk. Viranomaisen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi jne. Epämääräisiä prosessit eivät ole, mutta hyvin pikkutarkasti säänneltyjä. Kyseessä olevien prosessien innovatiivinen eli uutta luova kehittäminen ei juurikaan ole lakien mukaan mahdollista. Vaikka tarkkaa päätöksentekoaikaa ei pystyttäisi kertomaan, niin päätöksestä tehdyn valituksen käsittely hallintotuomioistuimissa vie vähintään noin vuoden. Pääsääntöisesti kaupungin ympäristölupapäätösten käsittelyajat ovat selvästi lyhyempiä kuin valtiolla. Rakennuslupien käsittelyajat ovat niin ikään lyhyemmät kuin monessa muussa kaupungissa. Hallinnollisten asioiden käsittely voidaan nähdä kankeana ja joustamattomana, koska ovat niin tarkkaan säänneltyjä. Erityisesti rakennuslupa- ja ympäristöluparatkaisujen sisältöä laadittaessa on huomattava, että silloin ei voi miettiä ja ottaa huomioon esim. hakijan tai naapurin mieltymyksiä tai tyytyväisyyttä.

Valtuustoaloitteessa mainittujen tonttikauppojen toteuttamista hoitaa Maankäyttöpalvelujen -palvelualue. Tonttien luovutuksista (myynti/vuokraus) raportoidaan neljännesvuosittain osavuosikatsausten yhteydessä. Nämä näkyvät osavuosikatsauksen ns. tekstiosassa kohdassa tunnusluvut ("Luovutetut tontit kpl"). Kaupunginvaltuuston hyväksymällä ja 5 vuoden välein päivitettävällä maapoliittisella ohjelmalla varmistetaan erityisesti maanomistajien tasapuolinen kohtelu maankäytösopimuksissa sekä maa-alueiden hankinnassa ja luovutuksessa. Kaupunginvaltuuston hyväksymä maapoliittinen ohjelma vuosille 2021-2025 löytyy kaupungin nettisivuilta (kirjoittamalla etusivun hakukenttään "Maapoliittinen ohjelma").

Valtuustoaloitteessa esitetyllä kaavoitusluvalla tarkoitetaan ilmeisesti koko kaavoitusprosessia. Kaavoitusprosessi kuulemisineen on tarkkaan määritelty erilaisissa määräyksissä. Määräyksistä ohjaavimpana mainittakoon maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ja -asetus (MRA), jotka määräävät yksityiskohtaisesti menettelytavat ja esitystavat mm. kaavoitukseen, kaavoituksen periaatteisiin ja tiedottamiseen. Yhdenvertaisuus, lain- ja oikeudenmukaisuus, tasavertainen kohtelu, osallistuminen ja tiedottaminen on määritelty MRL:n mukaisten prosessien noudattamisen ja kaavoitustyön ja selvitysten kautta toteutuvaksi. Määräysten mukaista

yksityiskohtaisempaa toteuttamista valvovat Hämeen liitto, Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (kaavojen sisältö ja riittävien selvitysten tekeminen ja selvitysten siirtyminen kaavaan), museoviranomaiset sekä esim. ympäristöministeriön ohjeet ja maakuntakaavojen sisältö.

Kaavat tulevat vireille pääosin kaavoituskatsauksen kautta. Kaavoituskatsaus käsitellään lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Katsauksen hyväksymisestä kuulutetaan ja se tulee julkisesti nähtäville sekä paperisena että kaupungin nettisivulle. Kaikki tekeillä olevat kaavat ja niihin liittyvät asiakirjat ovat kaikkien tutustuttavissa ja haettavissa kaupungin nettisivuilta. Sivuilta käy ilmi myös kaavan vaihe. Lisäksi liitteessä 1 on kaavoituksen prosessikaavio, jonka mukaan kaupungin kaavojen tiedottaminen ja julkipano hoidetaan eri vaiheissaan.

Kaikkien rakennuslupien hakijat ja/tai hankkeiden pääsuunnittelijat ovat tietoisia lupakäsittelijästä, lupakäsittelyvaiheista sekä arvioidusta lupakäsittelyajasta. Kuten liitteessä 2 olevasta selvityksestä ilmenee mainitut lukuisat yrittäjät, yksityiset ja ammattirakentajat eivät todellakaan ole joutuneet odottamaan tai joutuneet rakennusvalvonnan epämääräisyyden uhriksi tai että rakennusvalvonnan venyneet lupaprosessit olisivat tulppana yritystoiminnan kehittämiseksi. Kaikki rakennusluvut on käsitelty todella kohtuullisessa ajassa, asiaan kuuluvalla tavalla ja määräävän lainsäädännön mukaisesti. Päätökset ovat olleet rakennuslain mukaisella tavalla perusteltuja. Vuoden 2023 alusta käyttöön otettava sähköisen luvanhaun ja asiointin järjestelmä lisää entisestään tietoisuutta yksityiskohtaisemmista käsittelytilanteista.

Ympäristölupien käsittelyn eri vaiheiden (liite 3) sääntely, lupahakemusten ja lupapäätösten sisältö ja rakenne on vastaavan tyyppisesti yksityiskohtaisesti säännelty ympäristönsuojelulaissa – ja asetuksessa kuin rakennusluvut omissa säädöksissään. Ympäristönsuojelulain mukaiseen lupakäsittelyyn kuuluu mm. hakemuksesta tarkkaan säännelty tiedottaminen, kuuluttaminen ja lausuntojen pyytäminen. Päätöksestä niin ikään pitää lain edellyttämällä tavalla tiedottaa ja kertoa muutoksenhakumahdollisuudet ja menettely.

Toisin kuin rakennusluvut, niin ympäristölupia myöntävät kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lisäksi valtion aluehallintovirastot. Ympäristönsuojelulaissa ja -asetuksessa määrätään, mikä viranomainen myöntää luvan millekin hankkeelle. Epäselvissä tilanteissa valtiolla elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset arvioivat hankkeen lupatarpeen ja kunnassa vastaavaa harkintavaltaa käyttää ympäristönsuojeluviranomainen, joka Forssassa on ympäristölupalautakunta.

Ympäristölupaprosessin keventämiseksi ympäristönsuojelulakiin lisättiin vuonna 2018 yleinen ilmoitusmenettely (YSL 10 a luku). Ilmoitus on tehtävä vähintään 120 vuorokautta ennen toiminnan aloittamista. Ilmoitus on siis käsiteltävä tuossa ajassa ja toiminnan

saa aloittaa 120 vuorokauden kuluttua, jos viranomainen ei muuta ilmoita. Ilmoitusmenettelyn piiriin kuuluvat toiminnot luetellaan ympäristönsuojelulain liitteessä 4. Ilmoitusmenettelyyn on siirretty toimintoja, joiden ympäristövaikutukset ovat vähäisiä ja kohdistuvat rajoitetuille alueille.

Ympäristövaikutuksiltaan kaikkein pienimpiä toimintoja on siirretty ympäristöluvan piiristä jälkivalvonnan ja rekisteröinnin piiriin. Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen tehtävänä on rekisteröidä ilmoitettu toiminta valtion ylläpitämään ympäristönsuojelun tietojärjestelmään. Ilmoituksen saavuttua viranomainen katsoo, onko ilmoitus täytetty oikein ja ovatko sen tiedot riittäviä. Viranomainen myös selvittää, ettei kyse ole millään muulla perusteella luvanvaraisesta toiminnasta. Rekisteröinnissä ei tehdä ilmoituksen johdosta hallinnollista päätöstä eikä käsittelyssä ole mahdollista antaa määräyksiä.

Ympäristölupien prosessikaavio on liitteessä 3. Kaikki kunnan ympäristölupa- ja ilmoituspäätökset kirjataan valtion tietojärjestelmään, se ei ole kuitenkaan julkinen järjestelmä. Toiminnanharjoittajille voidaan antaa oikeus päivittää seurantatietojaan järjestelmään. Toistaiseksi kunnan luvat, toisin kuin valtion antamat luvat, eivät ole kuulutusajan jälkeen yleisesti verkossa nähtävissä, mutta ovat julkista tietoa ja pyytämällä saa nähtäväksi. Sähköiseen ympäristölupakäsittelyyn saatetaan tulevaisuudessa mennä Forssassa, kun ensin on saatu kokemusta rakennuslupien sähköisestä käsittelystä.

Asemakaava-alueilla rakennus- ja ympäristölupia ei voida myöntää kaavan vastaisesti.

Esittelijä	Ympäristöpäällikkö
Päätösehdotus	Ympäristölupalautakunta antaa kaupunginhallitukselle edellä esitetyn selvityksen kaavoituksen, kiinteistökauppojen, rakennuslupien ja ympäristölupien käsittelyä ja seurantaa koskevasta valtuustoaloitteesta sekä antaa selvityksen tiedoksi myös yhdyskuntalautakunnalle.
Päätös	Ympäristölupalautakunta hyväksyi ehdotuksen.