

# Lupaprosessien sujuvoittamiskyselyn tulokset

Toukokuu 2015  
Merja Vuoripuro



# Kyselyn tulosten pohjalta esiin nousseita kehitysehdotuksia

- Nimetään kullekin lupahakemukselle vastuuviranomainen, joka koordinoi eri luvan käsittelyä eri viranomaisissa.\* Päämääränä siirtyä yhden luukun periaatteeseen, jotta hanketta varten ei tarvita useita rinnakkaisia tai peräkkäisiä lupa- ja lausuntomenettelyjä. Erilaiset menettelyt yhdistetään siten, että tuloksena on yksi valituskelpoinen päätös
- Lisätään YVA-lakiin ennakkoneuvottelumenettely viranomaisten ja luvanhakijan välillä, jossa suunnitellaan ennakkoon prosessin kulku\*
- Kohdennetaan ympäristövaikutusten arvioinnissa selvitykset niihin tietoihin, jotka ovat tarpeen hankkeen olennaisten ympäristövaikutusten tunnistamiseksi\*
- Asetetaan käsittelyille ja päätöksille aikaraja. Tämä jouduttaisi prosesseja, kun esimerkiksi lisäselvityspyynnöt olisi tehtävä suunnitellusti
- Vaativissa tapauksissa esim. ympäristölupa lähetetään luvan hakijalle luettavaksi ennen luvan myöntämistä, jotta voidaan vielä varmistua luvan toteuttamiskelpoisuudesta ja ratkoa mahdolliset epäselvyydet jo ennalta
- Sulautetaan ELYjen ja AVIen toimintoja yhteen
- Edellytetään tietojen ja asiakirjojen toimittamista ja käsittelyä sähköisesti, jotta aikaa ei tuhlaannu tietojen uudelleen kirjoittamiseen

\* ) Sisältyvät myös Tarastin ympäristömenettelyiden sujuvoittamistyöryhmän raporttiin <http://goo.gl/PHwlc>

# Kyselyn tulosten pohjalta esiin nousseita kehitysehdotuksia

- Otetaan kaavoituksessa huomioon maa-ainesten saatavuus ja maa-ainesten ottoon ja läjitykseen liittyvät toiminnot
- Rajataan valitusoikeutta koskemaan niitä, joiden etua ja oikeutta luvan kohde koskee
- Otetaan valituksissa käyttöön hallintomaksu, joka palautetaan jos valitus tulee hyväksytyksi
- Luodaan rakennusvalvonnoille ja kunnan ympäristöviranomaisille selkeä tietojärjestelmä, johon hakemukset ja liitteet tallennetaan, jotta dokumentit eivät huku yksittäisten virkamiesten sähköposteihin
- Yhdistetään rakennusvalvonnat suuremmiksi, ylikunnallisiksi yksiköiksi, mikä yhtenäistäisi tulkintoja ja turvaisi osaamisen myös vaativissa kysymyksissä
- Edellytetään eri alueiden paloviranomaisilta palomääräysten yhtenäisiä tulkintoja ja sitovia, kirjallisia kannanottoja
- Määritetään rakennuslautakunnille varamiesjärjestelmä, jotta luvan käsittely ei lykkäänny lupahakemuksen esittelijän poissaolon vuoksi



# Taustatiedot kyselystä

# Taustatiedot lupaprosessien sujuvoittamiskyselystä

- Rakennusteollisuus RT keräsi tiedot helmi-maaliskuussa 2015 verkkokyselyllä, joka suunnattiin joukolle jäsenyrityksiä
- Vastaajia oli kaikkiaan 134, jotka edustivat erityyppisiä jäsenyrityksiä seuraavasti:
  - Talonrakentajia 58 %, infrarakentajia 25 %, betoniteollisuutta 27 % ja pientaloteollisuutta 3 %
  - Yli 50 milj. euron liikevaihtoa tekeviä suuryrityksiä 30 %, 10–50 milj. 25 %, 3–10 milj. 23 % ja alle 3 milj. 22 %
  - Pääkaupunkiseudulta 37 %, muualta Uudeltamaalta 23 %, Länsi-Suomesta 37 %, Sisä-Suomesta 26 %, Pohjanmaalta 17 %, Itä-Suomesta 29 %, Oulun läänistä 20 % ja Lapista 14 % (sama yritys/vastaaja voi toimia usealla eri alueella, minkä vuoksi yhteissumma >100 %)

# Kyselyn tarkoitus

- Kyselyllä kartoitettiin käytännön kokemuksia erilaisten rakentamiseen liittyvien lupaprosessien toimivuudesta
- Tavoitteena oli tunnistaa ja havainnollistaa nykyisiä pullonkauloja ja kerätä näkemyksiä sääntelyn sujuvoittamiseksi
- Kyselyssä oli monivalintakysymysten lisäksi useita avokysymyksiä, joihin tuli poikkeuksellisen runsaasti vastauksia: muun muassa peräti 128 vastaajaa kertoi esimerkkejä hyvin sujuneista lupahankkeista ja hyvistä käytännöistä
- Tähän yhteenvetoon on tiivistetty avoimesta palautteesta pääkohdat ja nostettu esimerkinomaisesti vastaajien sitaatteja
- Vastaukset on poimittu koosteeseen anonymisti, siten että yksittäisiä yrityksiä tai hankkeita ei voi tunnistaa





# Yhteenveto kyselyn tuloksista

# Sisällysluettelo tulosityhteenvedosta

<u>1 Ongelmien yleisyys eri viranomaisluvissa</u>	9
<u>2 Lupaprosesseihin liittyvät ongelmat ja epäkohdat</u>	10
<u>3 Valitukseen liittyvät epäkohdat</u>	20
<u>4 - 5 Lupaprosessien ongelmista yritykselle aiheutunut haitta</u>	26
<u>6 Esimerkkejä hankalista lupaprosesseista</u>	31
<u>7 Esimerkkejä hyvin sujuneista lupaprosesseista ja hyvistä käytännöistä</u>	34
<u>8 Kunta ja aluekohtaiset erot</u>	40





# 1 Ongelmien yleisyys eri viranomaisluvuissa

- Maa-aineisten ottoluvista oli kokemusta tai mielipide vain runsaalla 40 %:lla vastaajista. Heistä peräti 62 % ilmoitti ongelmia esiintyvän erittäin tai melko usein
- Paljon ongelmia esiintyy myös ympäristölupien yhteydessä: 38 % vastaajista koki ongelmia ilmenevän erittäin tai melko usein ja 31 % melko harvoin tai ei juuri lainkaan (vs. 31 % vastasi ettei hae kyseisiä lupia tai ei osaa sanoa)
- Rakennuslupien osalta näkemykset jakautuivat kahtia: yhtä suuri osuus eli 11 % koki ongelmia olevan erittäin usein ja ei juuri lainkaan ja vastaavasti 31 % melko usein ja melko harvoin (22 %:lla ei kokemusta/tietoa)
- Toimenpideluvissa ongelmia on vähiten: 65 %:n mielestä melko harvoin tai ei juuri lainkaan



## 2 Lupaprosesseihin liittyvät ongelmat ja epäkohdat

- Avoimen palautteen mukaan lupaprosessien ongelmat koskevat tyypillisesti
  - 1) viranomaismenettelyitä
  - 2) yksityiskohtaisia vaatimuksia (kaavoitus ja rakennusluvut)
  - 3) valituksia
  - 4) prosessin kestoa
  - 5) ympäristöarvojen ylikorostusta (muutama maininta)

## 2.1 Viranomaismenettelyt

- Viranomaismenettelyt kirvoittivat runsaasti palautetta
- Tyytymättömyyttä aiheuttivat erityisesti
  - viranomaisten vaihtelevat tulkinnat ja mielipide-erot (mm. palomääräyksissä), pahimmillaan jopa mielivalta
  - hakemusten ja käsittelyiden henkilöityminen ja politisoituminen, pärstäkertoimen vaikutus
  - viranomaisten haluttomuus tai arkuus tehdä päätöksiä
  - puutteet virkamiesten resursseissa, osaamisessa ja lupahakemuksiin perehtymisessä
  - raskas byrokratia
  - prosessien ja tiedonhallinnan kangertelu, mm. päällekkäisten tietojen kerääminen
  - lisäselvityspyynnöt monessa vaiheessa (peräkkäin) ja osin ”varmuuden vuoksi”
  - lupien makaaminen tai makuuttaminen pöydällä

## 2.1 Viranomaismenettelyt

- *”Lupaviranomaisten toiminnan itsenäisyys, irti kunnan muista toimijoista ja toisinaan vallan väärinkäyttö. Yhtenäinen linja eri kunnilta puuttuu, ts. ihmiset tulkitsevat rakennusmääräyksiä eri tavalla, jolloin syntyy epätietoisuutta siitä mikä on oikea tulkinta.”*
- *”Paloviranomaiset tulkitsevat eri alueilla samoja asioita täysin vastakkaisesti”*
- *”Rakennusten ulkonäköön liittyvät vaatimukset ovat subjektiivisia ilman perusteita ja niitä esitetään yksi kerrallaan.”*
- *”Virkamiesten pallottelu, kukaan ei ota kantaa ettei joudu itse vastuuseen. Ympäristölaissa sana ’VOI’ muodostuu usein ongelmaksi.”*
- *”Kestää ja kestää, vanha katsastusmiesmentaliteetti. Unohtuu virkamiehiltä kuka on asiakas. Myötävaikuttaminen usein kadoksissa. Virkamiehen tehtävä on olla kättilö, ei poliisi.”*

## 2.1 Viranomaismenettelyt

- *”Kallion louhinta- ja murskaushankkeeseen kohdistuu kaksi eri lupaa; hakemusten sisältö käytännössä kuitenkin sama, myös lupapäätöksen sisältö sama riippumatta siitä kummasta luvasta on kyse. Luvan hakija ei voi itse ennakoida mitä selvityksiä lupahakemukseen tulee liittää, koska viranomainen voi niitä vapaan harkintansa mukaan vaatia missä vaiheessa lupaprosessia tahansa.”*
- *”Viranomaisten vaatimuksille lisäselvitysten suhteen ei näy loppua, viranomaiset omalla toiminnallaan aiheuttaneet sen että lupaprosessi on kestänyt (kuulemisvirheet, kuulutusvirheet jne.)”*



## 2.1 Viranomaismenettelyt

- *”ELY-viranomaisethan pyrkivät tekemään kaikkea muuta kuin edistämään yhteiskunnan kehitystä eli välillä tuntuu että heidän tavoitteensa on hidastaa yhteiskunnan kehitystä.”*
- *”ELY-keskusten lausuntojen ylikorostuminen. ELY valittaa, jos kunta tai AVI ei noudata ELYn lausuntoa. Käytännössä vaikuttaa, että lupapäätös onkin ELYn tekemä eikä luvittavan viranomaisen.”*
- *”Aluehallintoviraston (AVI) antamien lausuntojen ja lupien käsittely kestää 1–2 vuotta, joka on luvan hakijan kannalta kohtuuton aika, jos luvan tarve on kiireellinen.”*

## 2.2 Yksityiskohtaiset vaatimukset

- Kaavoituksessa ja rakennusluvissa on runsaasti yksityiskohtaista sääntelyä, mikä rajoittaa liiaksi vaihtoehtoja ja nostaa kustannuksia
- *”Erityisesti kaavoituksessa kaavoittajien henkilökohtaiset mieltymykset ohjaavat liikaa.”*
- *”Lupa-arkkitehdit myös haluavat alkaa suunnitella ja muuttaa asuntoja ja julkisivuja, vaikka rakennus on täysin kaavan mukainen.”*
- *”Rakennuslupa-an edellytetään kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoa ja kun se on saatu, tulee yksi rivijäsen lomalta ja kumoaa lausunnon, koska ei itse ollut paikalla ja lausunto ei ollut hänelle mieleinen (räystäät oli liian lyhyet) ja taas rakennusluvan saaminen siirtyy parilla kuukaudella.”*

## 2.2 Yksityiskohtaiset vaatimukset

- *”Olemme valmistaloja markkinoiva ja myyvä yritys. Hyvin usein asiakkaalle myydään kaksi taloa: ensin se millaisen he haluaisivat ja sitten lupaprosessin myötä muutettu, kalliimpi versio – melko usein kauppa myös peruuntuu kohonneitten kustannusten vuoksi. Kustannukset taas nousevat rakennusluvan käsittelyn yhteydessä, kun asiakkaalle selviää kaavamääräysten kaikki pienetkin yksityiskohdat ja taloa muutetaan määräysten mukaisesti.”*
- *”Rakennuslupaehtoisia kauppoja peruuntuu vuodessa noin 20 kpl (n. 8 %) - asiakkaan rahat eivät riitä kaavamääräysten mukaiseen kalliiseen toteutukseen.”*



## 2.3 Valitukset

- Valitusoikeus koetaan liian laajaksi ja valittaminen helpoksi, mikä poikii paljon viivytystarkoituksessa tehtyjä valituksia
- *”Valittaa voi luvasta kuka vain ja siten hidastaa itse tekemistä monilla vuosilla. Toivoisin että vaikka kaikilla on oikeus sanoa valittaa olisi kuitenkin maksu, joka jos eivät voita niin jäisi valtiolle. Yrityksille ei kukaan korvaa aiheutunutta vahinkoa ja viivästystä vaikka lähtökohtaisesti valitus on vain valittamisen takia tehty.”*
- *”Rakennusluvasta valitti yksityinen henkilö, joka ei edes ollut rajanaapuri. Valitus meni korkeimpaan hallinto-oikeuteen ja prosessi kesti yhteensä yli 2 vuotta. Lopulta valitus hylättiin aiheettomana.”*

## 2.4 Prosessin kesto

- Lupaprosessit kestävät vastaajien mielestä usein kohtuuttoman kauan ja niiden kestoja on vaikea ennakoita
- *”Luvan saaminen kestää tuntemattoman ajan ja on kuukausia. Voisi olla Venäjän malliin aikaraja, jona aikana viranomaisen on lisäkysymykset tai/ja päätös tehtävä.”*
- *”Lupaprosessin kesto on ennalta arvaamaton ja yllättäviä lisäselvityspyyntöjä tippuu viranomaisilta hiljaksen, eikä kaikkia kerralla. Prosessin kestosta ei saa luotettavaa etukäteistietoa.”*

## 2.5 Ympäristöarvojen ylikorostus

- *”Toinen [ongelma] on ympäristöarvojen liian suuri painoarvo. Soranottolupaa hakiessa tutkitaan kirjoverkkoperhoset, liito-oravat sekä viitasammakot. Mutta jos maanomistaja tekee puukaupat ja parturoi pari hehtaaria aukkoa niin kukaan ei kysele mitään luontoarvoista. Pienen mittakaavan ottoalueille helpotuksia.”*
- *”Esim. liito-oravaselvityksen vaatiminen kesäkuussa, hajuheinäselvityksen vaatiminen syyskuussa tai metsojen soitimen selvittäminen toukokuussa viivästyttää hakemuksen käsittelyä helposti vuodella eteenpäin, viranomaisen saa mukavasti lisää aikaa ja luvanhakija ei voi kuin odottaa ja maksaa.”*

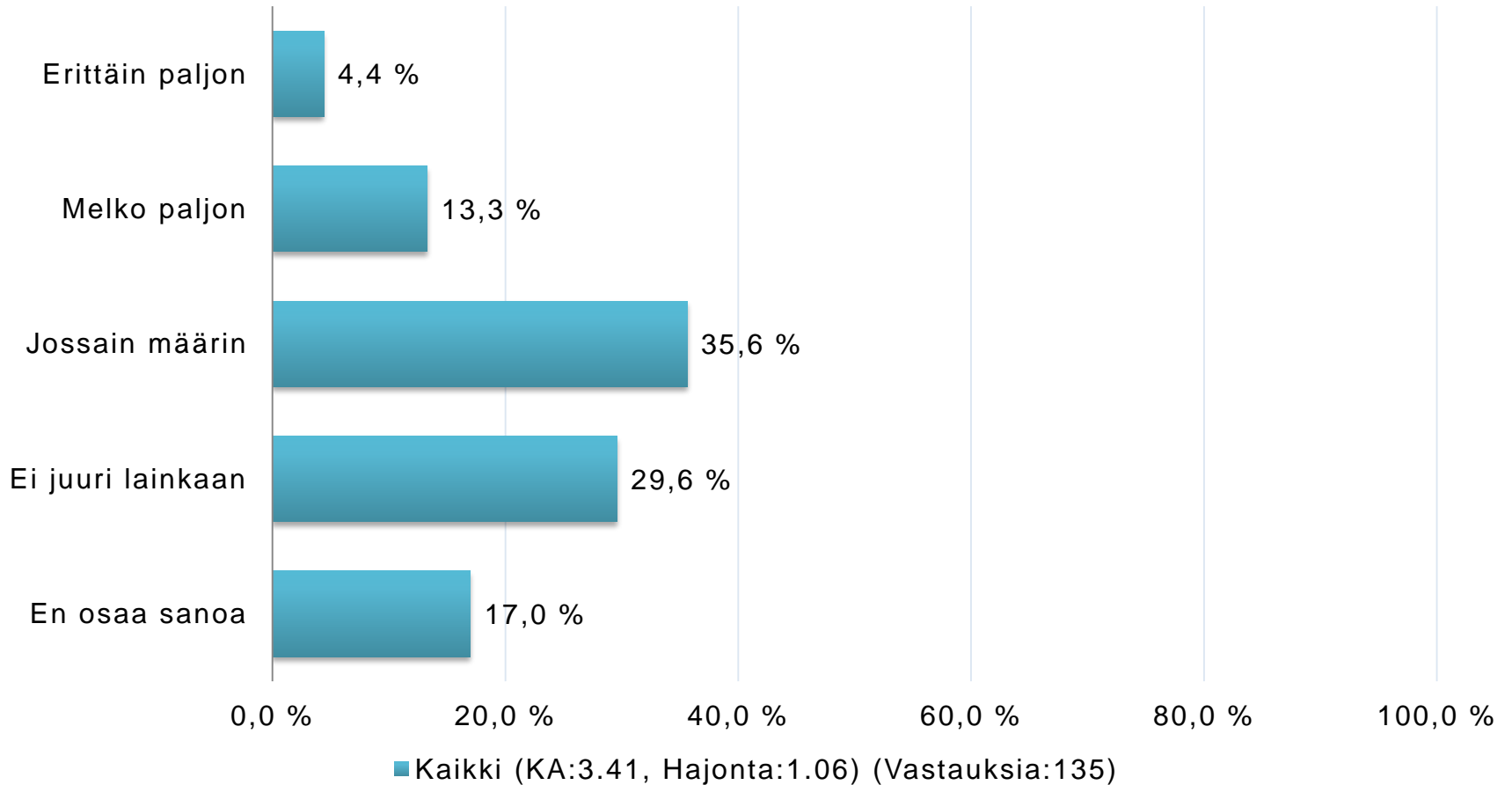


### 3 Valitukseen liittyvät epäkohdat

- Kyselyssä kartoitettiin, missä määrin lupiin kohdistuvissa valituksissa esiintyy vastaajien kokemuksen mukaan ilmiöitä, joita usein mainitaan valitusten epäkohdiksi
  - 3a) Viranomaisten valittaminen toistensa päätöksistä oli enemmistölle vastaajista tuttu ilmiö. Vajaan kolmanneksen mielestä sitä ei esiinny juuri lainkaan.
  - 3b) 50 % vastaajista oli törmännyt erittäin tai melko paljon tapauksiin, joissa valituksen tekijä ei ole asianosainen eli luvan kohde ei vaikuta suoraan valittajan oikeuteen tai etuun
  - 3c) 60 % koki, että erittäin tai melko paljon valituksista vaikuttaa aiheettomilta ja on tehty lähinnä prosessin pitkittämisen- tai haittaamistarkoituksessa

# 3a Valitukset

## Viranomaiset valittavat toistensa päätöksistä



## 3a Valitukset – avointa palautetta

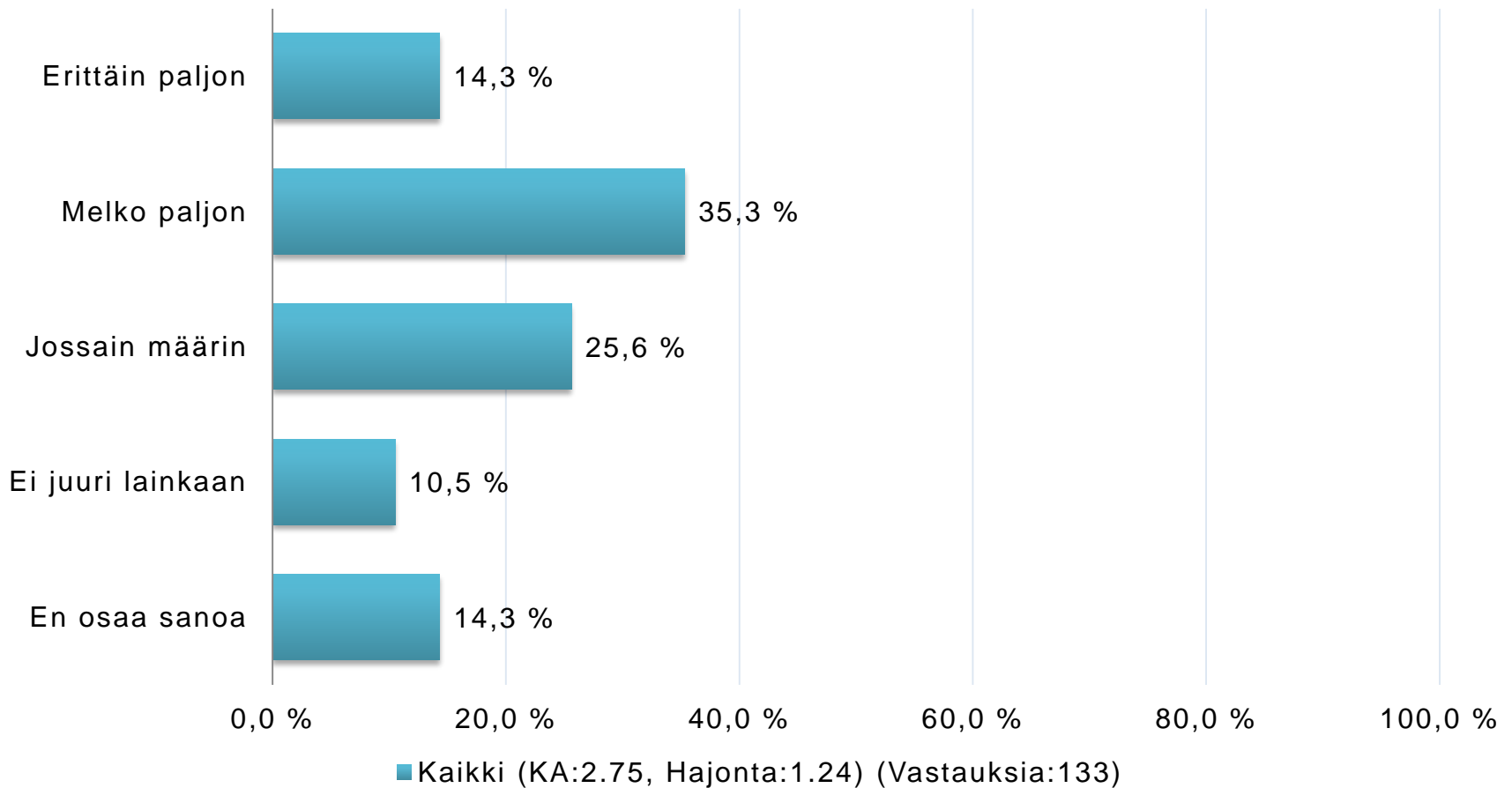
### Viranomaiset valittavat toistensa päätöksistä

- Viranomaisista valituksia tekevät toistensa päätöksistä etenkin ELYt, ympäristökeskus ja museovirasto
- *”On selvästi havaittavissa, että kuntien viranomaiset, ELYt ja AVIt eivät keskenään paljoa neuvottele, eivätkä edes vaivaudu lukemaan toistensa lausuntoja ennen oman lausuntonsa/lupapäätöksen antamista.”*
- *”ELY valittaa AVIn päätöksestä, koska ei vain miellytä heitä - ei ole heidän lausunnon mukainen. Yhteisneuvottelun järjestäminen mahdoton sekä kannat asiaan erilaiset. Esim. ELY vaatii vesiluvan, ja kun se haetaan AVIsta - päätös: vesilupaa ei tarvita.”*
- *”ELY, etenkin siinä Y ei ole ajan tasalla, jarrumiehiä.”*



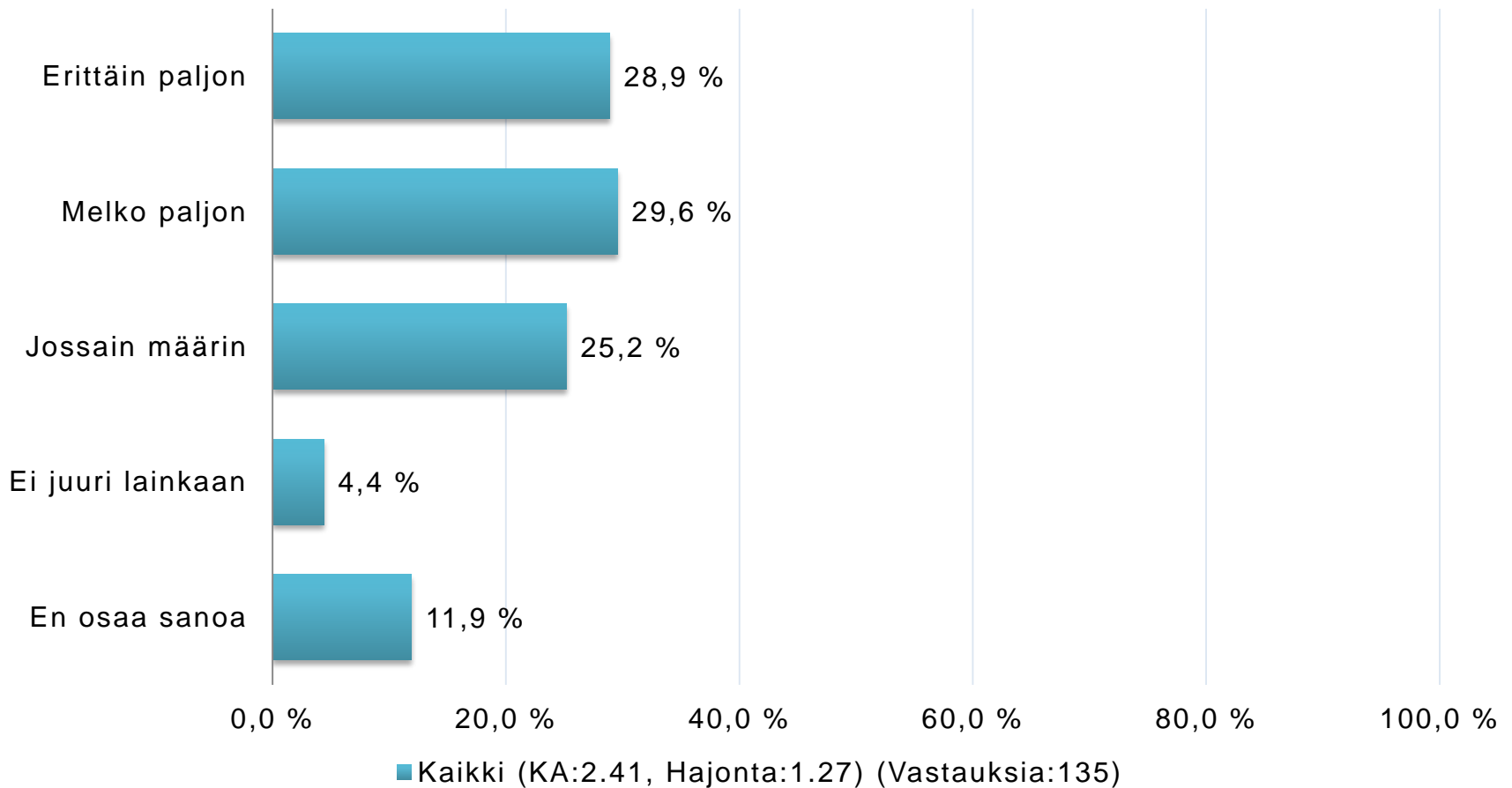
# 3b Valitukset

## Valituksen tekijä ei ole asianosainen



# 3c Valitukset

## Valitus vaikuttaa aiheettomalta

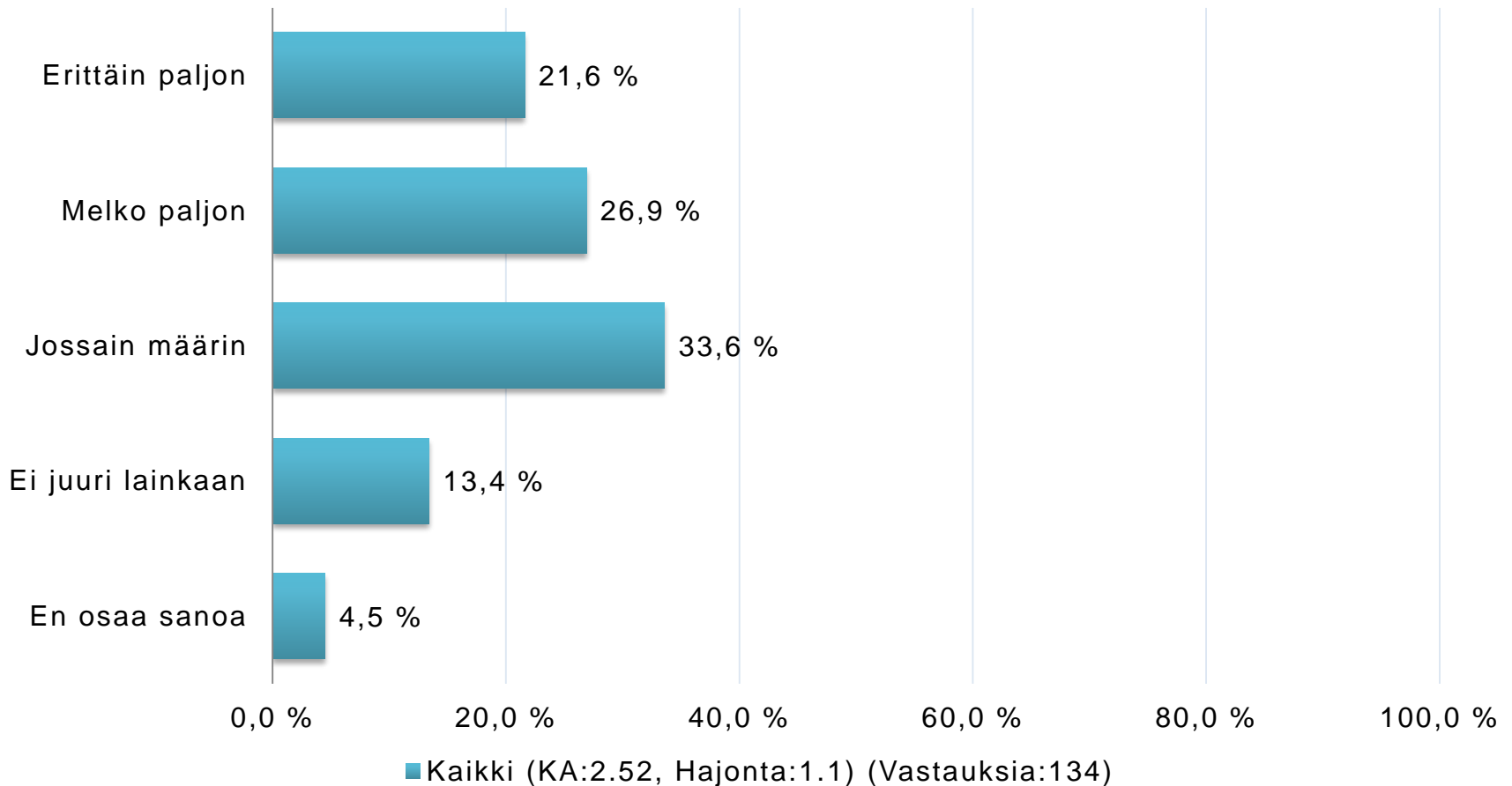




## 3b ja c Valitukset – avointa palautetta

- *”Valitusoikeus pitäisi olla ainoastaan asianosaisella, toki myös viranomaisilla. Valituksen käsittelyn osalta pitäisi valitusprosessi pystyä katkaisemaan nopeammin, jos valitukselle ei todellakaan ole perustetta. Mutu-valittajat pitäisi pystyä karsimaan pois eikä valitusoikeutta voisi siten antaa, jotta prosessia ei voisi pitkittää vain valittamisen ilosta. Käsittelyaikoja pitäisi saada myös lyhyemmiksi, koska monesti liiketoiminta on kiinni luvasta, ja jos se pitkittyy, uutta liiketoimintaakaan ei pystytä aloittamaan eikä näin synny myöskään uusia työpaikkoja. Viranomaisten ammattitaitoa sekä tietämystä liiketoiminnasta pitäisi lisätä. Lisäksi viranomaisten pitäisi pystyä tekemään päätöksiä eikä piiloutua yleisen viranomaispuheen taakse, vältyäkseen virkavirheeltä.”*

## 4 Kuinka paljon haittaa lupaprosessien viiveistä tai epävarmuudesta aiheutuu yrityksen toiminnalle



# 5 Lupaprosessien ongelmista yritykselle aiheutunut haitta ja taloudellinen vahinko

- Avoimen palautteen mukaan lupaprosessien ongelmista koettiin aiheutuneen etenkin seuraavanlaisia haittoja:
  - 1) Hankkeen viivästyminen
  - 2) Ennakoinnin vaikeutuminen
  - 3) Ylimääräinen työ ja lisäkustannukset



## 5.1 Hankkeen viivästyminen

- Hankkeen tai toiminnan aloituksen viivästyminen on tyypillisin lupaprosessien pulmiin liittyvä haitta. Toisinaan esim. rakennushanke siirtyy epäedulliseen vuodenaikaan tai heikompaan suhdanteeseen, myyntiriski kasvaa ja kauppoja menetetään, pahimmillaan koko hanke peruuntuu.
- *”Työmaan aloitus siirtyy usein kesästä talveen, mikä aiheuttaa laatu- ja kustannuspaineita rakentajille.”*
- *”Lupakäsittelyt ovat venyneet, esim. eräässä asuntokohteessa pompoteltiin onko oikea vihreä sävy (tummempi – kirkkaampi jne.). Käsittelyn venymisen johdosta rakennusaika siirtyi huonompaan vuodenaikaan. Käsittelyn venymisen johdosta, emme voi puolestaan myydä asuntoja, kun ei tiedetä oikeasti, milloin lupa on lainvoimainen. Saamme varaukset kylläkin asiakkailta, mutta ajan venymisen johdosta osa ehtii jo perumaankin varauksensa jne.”*



## 5.2 Ennakoinnin vaikeutuminen

- Koska lupaprosessien kestosta ei tiedä ennalta, yritysten toiminnan ennakointi ja esimerkiksi resurssien suunnittelu vaikeutuvat huomattavasti.
- *”Hankkeiden aikataulut ja tuotannosuunnittelu ovat käsittelyiden arvaamattomuuden vuoksi erityisen hankalia”*
- *”Töiden järjestely ja ennakointi hankinnoissa ja työvoimaresurssien käytössä on mahdotonta. Saattaa aiheuttaa tarpeettomia lomautuksia, ainakin kustannukset lisääntyvät.”*
- *”Maa-ainesten ottoluvan lupaprosessin kestäminen vuosia aiheuttaa esim., ettemme voi tarjota kiviaineksia alueen suuriin hankkeisiin ja sitä kautta menetämme toimintamahdollisuudet vuosiksi alueella. Lupakäsittelyn pitkittyminen saattaa aiheuttaa tilanteen, ettei jo toiminnassa olevalla alueella olekaan voimassa olevaa lupaa, vaikka olemme aloittaneet jatkoluvan hakemisen pari vuotta ennen edellisen umpeutumista.”*

## 5.3 Ylimääräinen työ ja lisäkustannukset

- Monipolviset ja pitkittyvät lupaprosessit aiheuttavat yrityksille ylimääräistä työtä ja kustannuksia (myös tilaajille) ja heikentävät kannattavuutta
- *”Kun hanke siirtyy, syntyy mm. lainakuluja, korko- ja tuottomenetyksiä, suhdanne voi muuttua 5-10 vuoden aikana oleellisesti, lainaehdot huonontua ym.”*
- *”Tontteihin investoitu raha jää ’makaamaan’ vuosiksi tuottamattomana...”*
- *”Hankkeet ovat siirtyneet vuodella tai vuosilla eteenpäin - rakentaminen on kalliimpaa, kun kokonaisuuksia ei voi tehdä kerralla.”*
- *”Yhtäkkiä vaadittavat konsulttiselvitykset maksavat tiukasta aikataulusta johtuen enemmän.”*
- *”Ei ole voinut tarjota kiviainesta myös tilaajalle edullisimmasta ottopaikasta, koska lupapäätös on viivästynyt .”*

## 6 Esimerkkejä hankalista lupaprosesseista I

- *”Kolmen kerrostalon kaavoitus kesti 3 vuotta, viimeisin valitus (ELY) oli se että kaavaa tehtäessä ei ole tutkittu mahdollisten tulevien asunnon ostajien / omistajien ikärakennetta >> kyseinen tutkimus viivästytti kaavan valmistumista 4 kuukautta.”*
- *”Taloyhtiölle halutaan rakentaa kaavan sallima oma laituri. Rakennusvalvonta haluaa ELY-keskuksen lausunnon laiturin henkilöturvallisuudesta. Lausunto kaikkine lisäselvityksineen siirtää rakentamisen aloitusta yli puoli vuotta.”*

## 6 Esimerkkejä hankalista lupaprosesseista II

- *”Lupahakemus jätetty noin 3 vuotta sitten. Toistuvasti täydennyspyyntöjä. Käsittely ei etene lainkaan. Selkeä hidastustaktiikka, koska viranomainen tietää [maa-aineksen] otto-oikeussopimuksen päättyvän 2 vuoden kuluttua.”*
- *”Pienen omakotitalon perustustyöt haja-asutusalueella. Kyseessä oli yli kymmenen vuotta sitten selkeästi asuinkäyttöön lohkottu kiinteistö, joka muuttuikin kaupungin rakennusviranomaisten silmissä noin puolen hehtaarin talousmetsäksi. Syy tälle oli se, että alueelle tulee liian tiheästi asutusta. 2 vuotta aikaisemmin viereiselle kiinteistölle oli saatu lupa ja sen kohdalla lupapäätöksessä oli perusteltu, että kyseessä luonteva kylän jatke ja alue soveltuu hyvin rakentamiselle. Kiinteistö oli 150 m päässä osayleiskaavan reunasta.”*



## 6 Esimerkkejä hankalista lupaprosesseista III

- *”Valmisbetonitehdas: kunnan viranomaiset olivat eri mieltä kaavan tulkinnasta, toisten mielestä tehtaan sijoittuminen oli kaavan mukaista, toisen mielestä kaavan vastaista. Kaavan muutos, tarvittavat tutkimukset ja mittaukset, naapurivalitukset jne. viivästyttivät lupaprosessia vuosilla.”*
- *”Kaavoitus kesti kaiken kaikkiaan 10 vuotta, sillä kaavavalitukset jättivät aina kaavan vahvistamisen pöydälle. Rakennuslupahakemus ei edennyt, koska betonijätteen pesuvesien ja altaan sadevesien jatkokäsittelystä ei kyetty antamaan selkeää vastausta. Hanke siirtyi ainakin vuodella eteenpäin ja jatkokäsittelyssä joudumme käyttämään konsulttia apuna kunnan kanssa neuvoteltaessa, kun asiaa ei tunneta viranomaistaholla (ympäristövastaava) riittävästi.”*

# 7 Esimerkkejä hyvin sujuneista lupahankkeista ja hyvistä käytännöistä I

- Kyselyyn tuli hyvistä esimerkeistä kaikkein eniten avointa palautetta, peräti 128 vastausta
- Monissa vastauksissa yhteinen nimittäjä onnistumiselle oli ennakkoon käydyt keskustelut ja aktiivinen vuorovaikutus lupaviranomaisen ja/tai asianosaisten kanssa
- Myös yrityksen omaan toimintaan kiinnitettiin huomiota ja tunnistettiin, että sillä on luonnollisesti myös merkitystä lupaprosessin sujuvuudelle



## 7 Esimerkkejä hyvin sujuneista lupahankkeista ja hyvistä käytännöistä II

- *”Kaava-alueen ympäristön asukkaille järjestettävät asukasillat pienentävät valitusriskiä (Espoossa ja Vantaalla hyviä esimerkkejä).”*
- *”Yhteistyössä alusta asti kaavoittajan, rakennusvalvonnan ja kaupungin johdon kanssa > eli kaikki tietää mitä tehdään ja koska.”*
- *”Yleensä huolellisesti valmistellut ja viranomaisille etukäteen informoidut hankkeet sujuu paremmin. Tässä vain on valitettavasti kuntakohtaisia eroja. Vain osassa kuntia prosessi on neuvotteleva ja yhteistä hyvää hakeva ja osassa taasen tsaarinaikainen”.*



## 7 Esimerkkejä hyvin sujuneista lupahankkeista ja hyvistä käytännöistä III

- *”Viranomaisen kanssa tavataan hyvissä ajoin ennen lupaprosessiin ryhtymistä. Viranomainen kertoo oleellisista asioista ajoissa (naapuruston yleinen ”valitusinto”, jota voidaan ehkä hillitä naapuruston tapaamisilla yms., erityisen häiriintyvät kohteet, erityiset huolenaiheet kuten vaikka betonitehtaan aiheuttama melun tai pölyn leviäminen, jota varten voidaan tehdä lähtötilakartoituksia yms.). Viranomainen toimittaa lupapäätösluonnoksen kommentoitavaksi. Lupamääräyksissä mainittavista määräajoista ja aikatauluista neuvotellaan etukäteen.”*



# 7 Esimerkkejä hyvin sujuneista lupahankkeista ja hyvistä käytännöistä IV

- *”Luvan haku kannattaa aloittaa viranomaisten kanssa neuvottelemalla. Siinä yhteydessä saadaan yleensä selville tarvittavat selvitystarpeet ja mahdolliset ongelmakohteet. Kuulutusten aikaan voidaan toteuttaa asukasilta, mikäli vaikuttaa, että hanke on herättänyt mielipiteitä tai kysymyksiä. Maa-ainestenotto/jalostus ja asfaltinvalmistus ovat toimintoja joita ei haluta lähistölle, joten aina nämä asukastilaisuudetkaan eivät auta, vaan hankkeesta valitetaan. Alueiden jälkikäyttö voidaan suunnitella siten, että lähiympäristö hyötyy siitä toiminnan päätyttyä esim. virkistysalueena tai rakennuspaikkana. Yhteistyö viranomaisten ja naapuriston kanssa on todella tärkeää ja etukäteen tiedottaminen toiminnan vaiheista. Hyvin edenneitä lupakäsittelyjä on, kun haettu toiminta tukee alueen muita tärkeitä hankkeita ja sijoittuu esim. teollisuusalueelle. Kaavoituksessa tulisikin huomioida maa-ainesten saatavuus ja siihen liittyvät toiminnot.”*



# 7 Esimerkkejä hyvin sujuneista lupahankkeista ja hyvistä käytännöistä V

- *”Jos hankkeelle on saatu sosiaalinen hyväksyntä ja se sijaitsee sopivasti keskellä ei yhtään mitään, on hankkeella hyvä läpimeno mahdollisuus. Myönnettävä on, että tuon sosiaalisen hyväksynnän eteen emme me toimijat tee tarpeeksi työtä. Lupa-asian esittely ottoalueella lautakunnan jäsenille tuotti hyvän tuloksen ja lisäsi ymmärrystä, mutta tämä on tapahtunut viimeisen 10 vuoden aikana kerran. Miksei toimija pääse esittelemään asiaa lautakunnille, mutta koulun juhlasalilliselle kyläläisiä pitää YVAN yhteydessä kertoa asiasta kahteenkin kertaan??”*
- *”Suurin osa lupaprosesseista on sujunut kohtuullisen hyvin kun muistaa tehdä alkuselvitykset kunnolla. Aina on uusia lupia suunniteltaessa katsottu paikalliset kaavoitusasiat, suojelukohteet, pohjavesialueet ja riittävät etäisyydet lähimpiin häiriintyviin kohteisiin.”*



## 7 Esimerkkejä hyvin sujuneista lupahankkeista ja hyvistä käytännöistä VI

- *”Meillä on myös positiivisia kokemuksia rakennusvalvonnan toiminnasta. Parhaimmillaan rakennusvalvonta opastaa ja ohjaa tilaajaa oikeaan suuntaan.”*
- *”Omakotitaloalueen kaava sallii joustavuutta toteutukseen ja rakennuslupaviranomainen on joustava. Rakennuslupa tulee parhaimmillaan 2 vko:ssa.”*



## 8 Kunta- ja aluekohtaiset erot

- Useat vastaajat totesivat, että kunta- ja aluekohtaiset erot ovat huomattavia
- Hyvä johtaminen yhdistää parhaiden kuntien lupaviranomaisia
- Pieniä kuntia pidetään joidenkin lupien osalta isoja ketterämpinä ja joustavampina
- Yksittäisistä kunnista Vantaa mainittiin toistuvasti myönteiseksi esimerkiksi varsinkin nopeudesta ja joustavuudesta. Myös ainakin Turku, Tampere, Pirkkala, Harjavalta, Seinäjoki, Oulu, Imatra ja Kotka saivat positiivisia mainintoja. Eniten kielteistä palautetta kohdistui Espooseen ja Kuopioon. Lisäksi muun muassa Kirkkonummi, Lempäälä ja Salo saivat kritiikkiä. Helsinkiä pidettiin raskaana mutta suhteellisen toimivana.





## 8 Kunta- ja aluekohtaiset erot

- *”Aivan valtavia - ei uskoisi että samassa EU:ssa ja Suomessa olemme. Usein hankaluudet lähtevät liikkeelle ylisuunnitelluista detaljin tarkoista kaavas suunnitelmista ja -määräyksistä.”*
- *”Suuria eroja mm. käsittelyajoissa, kunnan/kaupungin suhtautumisessa ym. Lakien tulkinnassa eri puolilla maata on suurta vaihtelua.”*
- *”Rakennussäädösten tulkinnassa on paljon alueellisia eroja. Tämä asettaa laajalla alueella toimivalle yritykselle haasteita ja jopa laaturiskejä kun toimintamalleja ei voida vakioida.”*
- *”Tuntuu, että lakia ja säädöksiä saa vapaasti tulkita eri paikkakunnilla. Myös isossa kaupungissa rakennusvalvonnan sisällä on erilaisia tulkintoja, esim. Tampereella.”*



## 8 Kunta- ja aluekohtaiset erot

- *”Luvittavan viranomaisen ammattitaito on merkitsevä lupakäsittelyssä ja tämä saattaa vaihdella suuresti riippuen siitä kuinka paljon aiempaa luvitusta on alueella ollut. Viranomaisille tulisikin järjestää koulutusta siitä alasta mitä he luvittavat.”*
- *”Lupien käsittelijöiden vaatimustaso vaihtelee eri osissa Suomea todella paljon. Erityisesti ELY-keskusten osalta on isoja eroja. Kunnissa samoilla viranomaisilla liikaa ja erilaisia hommia, pitäisi olla monen alan ammattilainen selviytyäkseen kaikista haasteista. AVlen lupaprosessin eniten johdonmukaisia ja ennakoitavissa.”*



## 8 Kunta- ja aluekohtaiset erot

- *”Hyvissä toimintamalleissa yhdistyvät joustavuus (esim. Vantaa ja Kivistö), yhteistyökykyisyys ja -halukkuus (esim. Turku) sekä selkeä johtamisjärjestely.”*
- *”Ne kunnat, missä johtamisjärjestys on selkeä, niin kaavoitus etenee, toisaalta missä esiintyy johtamisongelmia niin kaavoitus jää helposti ”byrokratian” jalkoihin eikä tiedä kenen kanssa pitäisi keskustella.”*

## 8 Kunta- ja aluekohtaiset erot

- *”Valtavia eroja. Mitä pienempi kunta, sen joustavammasta ja nopeammasta käytännöstä.”*
- *”Pienissä kunnissa ja kaupungeissa lupa-asiat tuntuvat menevän todella jouhevasti.”*
- *”Pienemmissä kunnissa joustavaa ja ketterää, isoissa joskus hyvinkin byrokraattista”*
- *”Mitä isompi kunta, sitä vaikeampaa on asioiden joustava käsittely.”*
- *”Pienet kunnat notkeampia päätöksenteossa”*
- *”Pienet kunnat tehokkaampia”*

## 8 Kunta- ja aluekohtaiset erot

- *”Espoo on tässä asiassa [hankaluudessaan] ylivoimainen ykkönen, kaavan mukaisen hankkeen (asuinkerrostalo) rakennusluvan hakuprosessi, rakennusluvan saamiseen voi kestää jopa 6-9 kuukautta. Viranomaisen puuttuu prosessissa siihen mikä hänelle ei kuulu, saadaan täysin epäoleellista palautetta, yhteistyö ja/ tai palvelu on lähes olematonta. Vantaa toimii täysin päinvastaisesti kuin Espoo, siitä iso kiitos heille!”*
- *”Kuopiossa kysellään turhia lausuntoja liikaa lupaprosessin aikana ja palomääräysten tulkinta on Suomen raskainta Kuopiossa.”*



## 8 Kunta- ja aluekohtaiset erot

- *”Pääkaupunkiseudun kunnista Vantaa on aina ollut yhteistyökykyisin, Espoon heikoin.”*
- *”Jokainen kunta / kaupunki on erilainen >> esim. Seinäjoella kaava kestää 1-3 vuotta, Vaasassa 3-10 vuotta.”*
- *”Kotkan kaupungin lupaviranomaiset - asiallinen, nopea suhtautuminen. Ilmeisesti teollisuuspaikkakunnalla on opittu käsittelemään isojakin lupia. Ei jonninjoutavaa varmistelua.”*



## Lisätietoja:

[merja.vuoripuro@rakennusteollisuus.fi](mailto:merja.vuoripuro@rakennusteollisuus.fi), puh. 040 587 2642

