



Vastaus Keskustan valtuustoryhmän ja 22 muun valtuutetun aloitteeseen ketterämmällä rakennuslupaprosessilla lisää vetovoimaa ja elinvoimaa Vantaalle

VD/4973/00.02.00.03/2022

RV/TeA/TLA/RLe/MT

Keskustan valtuustoryhmän sekä 22 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Vantaalla etsitään kaikin keinoin toimivia ratkaisuja rakennusvalvonnan kuormittumisen ja resurssipulan ratkaisemiseksi. Yksittäisten asukkaiden ja yritysten näkökulmasta pitkäksi venyvät jonotusajat aiheuttavat sekä inhimillisiä, että taloudellisia tappiota.

Lupaprosessien aika hakemuksesta päätökseen tulisikin olla jatkossa nopeampi ja palvella aidommin kaupunkimme asukkaita, yrittäjiä, välillisesti yritysten työntekijöitä ja asiakkaita, sekä muita toimijoita. Esitämme, että kohtuullinen luvan käsittelyaika määritellään, lupaprosessin nopeuden vaikutus kaupunkimme elinvoimaan selvitetään ja rakennusvalvonnan veto- ja pitovoimaa kehitetään yhdessä työntekijöiden kanssa. Kehittämiseen liittyvät määrärahat varataan ensi vuoden talousarvion valmistelussa.

Perustelut: Tällä hetkellä Vantaan rakennusvalvonnassa odottaa käsittelyä yhteensä noin 650 rakennus- ja toimenpidelupahakemusta. Arvio keskimääräisestä lupakäsittelyajasta on noin 5- 7 kuukautta, pahimmillaan laajimmissa tai monimutkaisimmissa hankkeissa jopa yli vuoden.

Varsinaisia rakennus- ja toimenpidelupahakemuksia on tällä hetkellä Vantaan rakennusvalvonnassa noin 370 kappaletta. Lisäksi aktiivisia neuvontapyyntöjä, jotka käytännössä kehittyvät varsinaisiksi rakennuslupahakemuksiksi on noin 280 kappaletta. Hakemukset jakaantuvat asuinkerrostaloihin (50 kpl), opetus- ja liikerakennuksiin laajennuksineen (n. 40 kpl), teollisuusrakennuksiin ja niiden laajennuksiin (n. 40 kpl), omakotitaloihin ja niiden laajennuksiin (n. 180 kpl), autotalleihin, autokatoksiin ja talousrakennuksiin (n. 70 kpl). Loput hakemukset jakaantuvat mm. linjasaneerauksiin, energiakaivoihin, mainoksiin, sisätilojen muutoksiin ja käyttötarkoituksuuksiin.

Vantaa kilpailee samoilla työmarkkinoilla sekä lähikuntien että yksityisten työnantajien kanssa. Viime aikoina Vantaa on tehnyt tehostettua rekrytointia ja käyttänyt sopimus pohjaista ulkoista lupakäsittelyä, josta on hyvät kokemukset.

Rekrytointilisää hyödyntäen on juuri saatu palkattua kaksi uutta lupakäsittelijää.

Rakennusvalvonnan tulos on ollut viime vuosina vahvasti positiivinen (1300t€ - 2000t€), joten mahdollisuuksia valvonnan kehittämiseksi varmasti on. Vantaa rakennusvalvonnan tavoitteeksi tulisi asettaa olla pääkaupunkiseudun tehokkain ja nopein. Tämä loisi kaupungillemme etulyöntiaseman elinvoiman, yrittäjyyden ja vetovoiman edistämässä.”

Kaupunginvaltuusto 25.4.2022 § 24

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.



Kaupunkiympäristön toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Rakennusvalvonnan nykytilanteesta

Vantaan rakennusvalvonta on noin 40 hengen organisaatio, jonka tehtävänä on rakennuslupien valmistelu ja päättäminen, rakennustyönaikainen viranomaisvalvonta, rakennetun ympäristön valvonta sekä arkistopalvelut. Rakennusvalvonnan tehtävät pohjautuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Rakennusvalvonta jakaa aloitteen jättäneiden kanssa huolen lupakäsittelyn ruuhkautumisesta ja tästä johtuvasta lupakäsittelyaikojen pitkittymisestä. Rakennuslupien käsittely ja myöntäminen on osa maankäytön ja rakentamisen ketjua, joka alkaa yleis- ja asemakaavoituksesta. Digitalisaation myötä prosessia on jo muutaman vuoden ajan tehostettu voimakkaasti. Muutokset alkavat näkyä vähitellen. Ratkaisutoimenpiteiden tulee tukea koko tätä prosessia.

Keskeisimmät keinot vaikuttaa lupien käsittelyaikoihin ovat riittävät henkilöstöresurssit ja toimivat prosessit. Henkilöstöresurssien riittävyys varmistetaan oikein mitoitettulla vakanssimäärällä, pitämällä vakanssit täytettyinä, varmistamalla henkilöstön osaaminen sekä käyttämällä ulkoisia palveluja ruuhkahuippuja tasaamaan. Vantaan kaupungin talousarviossa on esitetty rakennusvalvonnalle vuodelle 2023 kolmea uutta vakanssia. Meneillään olevan lakimuutosvalmistelun myötä on tunnistettu tarvetta lisävakansseille jatkuvaan valvontaan, tietomallikoordinaattoriksi sekä LVI-tarkastusinsinööriksi. Näiden avulla helpotetaan lupavalmistelijoiden keskittymistä omaan tehtäväänsä. Vuoden 2023 eteenpäin talousarviossa on näihin uusiin vakansseihin varattu määrärahat.

Vantaalla on rakennettu tavallista enemmän viime vuosina. Samaan aikaan lupavalmistelu edellyttää yhä monipuolisempaa osaamista. Lupaprosessin ruuhkautumiseen on viime vuoden aikana keskeisesti vaikuttanut se, että kaikkia vakansseja ei ole saatu täytettyä. Asia on tämän vuoden kuluessa osaksi korjaantunut. Voimme vakanssien täytyttyä arvioida paremmin henkilöstön riittävyttä uudessa rakentamisen ja kasvun tilanteessa.

Rakennusvalvonta esittää lisäksi seuraavia toimenpiteitä:

1. Henkilöstön veto- ja pitovoiman parantaminen

Rakennuslupavalmistukseen liittyvää asiantuntemusta on pääkaupunkiseudulla saatavissa vähän ja siitä kilpaillaan voimakkaasti. Kilpailemme samoilla työmarkkinoilla sekä lähikuntien että yksityisten työnantajien kanssa. Olemme menettäneet useita kokeneita työntekijöitä vuosien saatossa muihin isoihin kuntiin – toki osa on myös tullut meille naapurikunnista.

Rakennusvalvontatyötä ei opeteta missään oppilaitoksessa. Tämän vuoksi työssä oppimisen merkitys korostuu. Uusi työntekijä pystyy korvaamaan kokeneen työntekijän vasta usean vuoden kokemuksella. Työsuhteiden pituus ja pysyvyys siis korostuu.

Vastaamme veto- ja pitovoiman parantamiseen seuraavilla toimilla:

- **Rekrytointiprosessin kehittäminen.**



Rakennusvalvonta seuraa alan rekrytointeja ja palkkakehitystä. On tärkeää, että rekrytointiprosessi pidetään joustavana, nopeana ja ajantasaisena. Lähivuosina on tiedossa useita eläköitymisiä, joten rekrytointi tulee olemaan vilkasta tulevina vuosinakin ja toimintaympäristössä kilpailu kiihtyy edelleen. Yhteistyö HR:n kanssa on jo aloitettu koko KATOn tasolla.

- **Työilmapiirin parantaminen ja työssä oppimisen mahdollisuuksien kehittäminen.** Hyvä työilmapiiri, kiinnostavat tehtävät sekä mahdollisuudet kehittää koulutuksen ja kansainvälisen vertaisoppimisen kautta lisäävät työpaikkojen kiinnostavuutta. Vahvistamme myös työssä kehittymisen polkua ja siihen liittyvää koulutusta. Myös muita vetovoimatekijöitä pyritään tunnistamaan ja vastaamaan niihin. Osaamisen varmistamiseksi ja pitovoiman lisäämiseksi koulutusmahdollisuudet ja -määrärahat on pidettävä kohtuullisella tasolla.

Vantaa kilpailee kansainvälisessä toimintaympäristössä. Asiantuntijahenkilöstön osaamisen kehittämiseen kuuluu tutustuminen/benchmarkkaus siihen, miten koti- ja ulkomailla toimitaan. Tämä mahdollistetaan käyttösuunnitelmassa.

2. Toimivat prosessit

Rakennusvalvonta esittää seuraavia toimia:

- **Rakennusvalvonnan organisoinnin kehittäminen.** Rakennusvalvonnassa on käynnistynyt marraskuussa 2022 organisaatiomuutos, jolla pyritään selkeyttämään organisaation rakennetta ja vastuita. Työ valmistuu keväällä 2023.

Organisaatiomuutoksen yhteydessä pyritään myös arvioimaan kustannustehokasta tapaa tehdä työtä. Uusi henkilöstösuunnitelma tehdään sen pohjalta.

- **Ulkoisten palveluiden joustava hankinta.** Rakentaminen on suhdanneherkkä ala eikä resurssointia voi tehdä korkeimman suhdannehuipun pohjalta. Määräaikaisten työsuhteiden käyttö on tehotonta tilanteessa, jossa työvoimaa ei ole saatavilla. Vaihtoehdoksi jää palveluiden hankinta, mutta niiden kilpailuttaminen on tällä hetkellä työlästä. Tutkimme vaihtoehtoa pitkäaikaisemmasta sopimuksesta (esim. vuosikonsultti).
- **Rakennuslupien delegointi.** Useassa kunnassa kaikki rakennusluvut on delegoitu viranhaltijoille, mikä nopeuttaa lupapäätöksiä jopa neljä viikkoa verrattuna siihen, että päätöksentekijänä on jaos tai lautakunta. Myös oikaisunhaku-aika on lyhyempi.
- **Delegointi kesäajaksi.** Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston kokousrytmissä on kesällä kuuden - seitsemän viikon tauko. Käytännössä tämä voi luvan hakijan kannalta merkitä noin kahden kuukauden lykkäystä rakennusluvan saamiseksi. Mm. Helsingissä jaoston päätösvalta on delegoitu viranhaltijoille kesäajaksi.

Vantaa laatii kaavoituksen palvelulupauksen toteuttamista varten selvityksen kaupungin rakennuslupaprosessin toimivuudesta sekä kestosta. Lisäksi tehdään vertailu Helsingin ja Espoon vastaavaan prosessiin ja lupien käsittelyaikoihin. Rakennuslupajaoston kokouksia lisätään tarpeen vaatiessa lupapäätösten jouduttamiseksi. Rakennuslupajaosto delegoi tarvittaessa loma-ajan päätökset virkavalmistelijalle.



Kaupunginhallitus 16.1.2023 § 18

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa Keskustan valtuustoryhmälle ja 22 muulle allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginjohtaja muutti aloitevastauksen kappaletta *Rakennuslupien delegointi* poistamalla siitä tekstiä seuraavasti:

"Rakennuslupien delegointi. Useassa kunnassa kaikki rakennusluvut on delegoitu viranhaltijoille, mikä nopeuttaa lupapäätöksiä jopa neljä viikkoa verrattuna siihen, että päätöksentekijänä on jaos tai lautakunta. Myös oikaisunhaku-aika on lyhyempi. ~~Tulisikin tutkia, mitä vaikutuksia on kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätösvallassa olevien rakennuslupien siirtäminen viranhaltijapäätöksiksi. Jaosto kokoontuu kolmen viikon välein, kun taas viranhaltijapäätöksiä tehdään päivittäin. Päätöksentekoa olisi siis mahdollista nopeuttaa hyvin yksinkertaisesti delegointimuutoksella.~~"

Merkittiin myös, että kaupunginjohtaja lisäsi aloitevastauksen loppuun *seuraavan* kappaleen:

"Vantaa laatii kaavoituksen palvelulupauksen toteuttamista varten selvityksen kaupungin rakennuslupaprosessin toimivuudesta sekä kestosta. Lisäksi tehdään vertailu Helsingin ja Espoon vastaavaan prosessiin ja lupien käsittelyaikoihin. Rakennuslupajaoston kokouksia lisätään tarpeen vaatiessa lupapäätösten jouduttamiseksi. Rakennuslupajaosto delegoi tarvittaessa loma-ajan päätökset virkavalmistelijalle."

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Kaupunginvaltuusto 30.1.2023

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään merkitä kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Liite:

- allekirjoitettu keskustan valtuustoryhmän ja 22 muun valtuutetun aloite ketterämmällä rakennuslupaprosessilla lisää vetovoimaa ja elinvoimaa Vantaalle

Muutoksenhakuohje: 2.1. Valituskielto

Lisätiedot: rakennusvalvontapäällikkö Risto Levanto, puh.0504011382, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi