

Rakennusvaliokunnan rakennusvalvonnan viranhaltijoille delegeoiman toimivallan tarkistaminen 1.1.2025 alkaen

RAKV 11.12.2024 § 51

22/00.01.01.04/2021

Lisätiedot:

johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh 050 308 3211
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Selostus

Toimivaltuuksien tarkistamisen tausta

Rakennusvaliokunnan 21.8.2017 § 43 hyväksymää delegointia (ks. liite Delegoinnit RAKV 25.8.2021 § 34) on tarpeen päivittää 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain 751/2023 vuoksi. Samaan aikaan voimaan tulevalla lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (752/2023) osa maankäyttö- ja rakennuslain pykälistä on kumottu ja vastaavista asioista on säädetty rakentamislaisissa. Maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) nimike on muutettu alueidenkäyttölainsäädännön mukaisesti.

Rakentamislakiin on esitetty korjauksia ja ne ovat parhaillaan eduskunnan käsiteltävänä. Myös näiden korjausten on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2025 (ks. hallituksen esitys 101/2024 vp). Myös nämä korjaukset on huomioitu päivitettävässä delegoinnissa (liite Kauniasten rakennusvalvonnan delegointi 1.1.2025 alkaen).

Kaupungin hallintosääntö on päivitetty muun muassa rakentamislain vuoksi. Rakennusvalvontaviranomaisena toimiva rakennusvaliokunta siirtää itse toimivaltansa tarvittavilta osin viranhaltijoille. Vuoden alusta voimaan tulevassa hallintosäännössä on huomioitu ne toimivaltuudet, mitkä on lainsäädännössä annettu kunnalle. Näitä toimivaltuuksia rakennusvaliokunta voi siirtää alaiselleen viranhaltijalle kuntalain 91 §:n ja hallintosäännön I osan 4. luvun 21 §:ssä annetun valtuutuksen nojalla hallintopakkoa lukuun ottamatta.

Näitä kunnalle kuuluvia asioita, mitkä on esitetty hallintosäännössä rakennusvaliokunnan päätettäväksi, ovat erillinen sijoittamislupa ja puhtaan siirtymän hankkeita lukuun ottamatta, rakennuksen purkamislupa (rakentamislakiin ehdotettu muutosta, että rakennusvalvontaviranomainen myöntäisi purkamisluvan suoraan lain nojalla), vähäinen poikkeaminen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä, sekä poikkeaminen silloin kun rakentaminen ei vaadi rakentamislupaa, poikkeaminen alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentissa tarkoitetuista rakennuskielloista.

Rakentamislain voimaan tullessa 1.1.2025 vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen voimassa olleita maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. (Rakentamislain (jäljempänä RakL) 194 §). Tämä on huomioitava vastaavasti myös delegointien osalta.

Oheismateriaalina olevaan, vanhaan / tällä hetkellä voimassa olevaan, delegointilistaukseen on rivin alkuun kirjoitettu kohta, mikä vastaa uuden delegointilistan kohtaa.

Keskeisimmät muutokset rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimivaltuuksiin

Delegoinnin selkeyttäminen

Rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimivaltuudet säilyvät pääosin ennallaan. Tekstejä on tarkistettu rakentamislain mukaiseksi.

Delegointiliitettä selkeytetään poistamalla liitteestä sellaiset pykäläviittaukset, jotka ovat lupa-asiaan liitännäisiä, eli joista päätetään luvan yhteydessä, suoraan lain nojalla. Selkeyden vuoksi näistä lupa-asioihin liitännäisistä toimivaltuuksista lisätään erillinen maininta delegointiliitteen loppuun (kohta 26).

Toimivallan delegointi säilyy näiden asioiden osalta nykyisen kaltaisena. Tämä tarkoittaa, että toimivalta säilyy valiokunnalla silloin, kun se päättää asiasta lupakäsittelyn yhteydessä. Jos rakentamislainsäädännössä on annettu toimivalta päättää asiasta myös aloituskokouksen perusteella tai rakennustyön aikana, viranhaltija päättää asiasta, vaikka lautakunta olisi päättänyt luvasta.

Tällaisia edellä tarkoitettuja asioita ovat

- laadunvarmistusselvityksen edellyttäminen (RakL 111 §, MRL 121 a §),
- viranomaiskatselmuksen ja viranomaistarkastuksen määrääminen (RakL 112 ja 113 §, MRL 150 ja 150 a §),
- asiantuntijatarkastuksen salliminen (RakL 114 §, MRL 150 b §) ja
- erityismenettelyn edellyttäminen (RakL 116 §, MRL 150 d §).

Myöskään vastaaventyyppisiä muitakaan rakentamislain säännöksiä ei ole kirjoitettu delegointiliitteeseen, kuten

- lupamääräysten antamista (RakL 76 §, MRL 141 §),
- erityisalojen työnjohtajista määräämistä (RakL 97 §, MRL 122 a §),
- määräystä rakennuksen paikan merkitsemisestä (RakL 107 §, MRL 149 b §) ja
- määräystä aloituskokouksesta (RakL 110 §, MRL 121 §).

Delegointiliitteeseen on selvyden vuoksi tehty joihinkin toimivaltuuksiin lisäys ”toimivaltaansa kuuluvan luvan osalta” tai ”ellei asiasta päätetä rakentamisluvassa” osoittamaan sitä, että toimivaltaa ei ole poistettu lautakunnalta silloin, kun rakentamisluvan käsittely kuuluu sen toimivaltaan.

Delegointiliitteestä on poistettu viittaukset maankäyttö- ja rakennusasetuksen kumottuihin 54 ja 78 §:ään. Samoin on poistettu kohta liittyen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 83 §:ään (rakennustyön haittojen välttäminen), joka on tarkoitus kumota valtioneuvoston asetuksella vuoden alusta lähtien laista puuttuvan valtuutussäännöksen vuoksi.

Rakentamislupa

Rakentamislaki uudistaa voimaan tullessaan sekä rakentamisen lupajärjestelmää, että rakentamisen lupaprosessia. Uuden rakentamislain myötä lupajärjestelmä uudistuu siten, että rakennuslupa ja toimenpidelupa korvautuvat yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla (RakL 42 §). Luvan nimi muuttuu rakentamisluvaksi, sillä lupa käsittää rakennusten lisäksi myös muita, kuin rakennuksiksi mielletäviä rakennuskohteita. Toimenpideluvan ja rakentamisluvan yhdistyminen yhdeksi lupamuodoksi ei muuta nykyisiä viranhaltijoiden toimivaltuuksia.

Rakentamislaisissa rakentamisen lupakynnystä nostetaan nykyisestä. Jatkossa laissa luetellaan sellaiset rakentamiskohteet, jotka tarvitsevat aina rakentamisluvan (RakL 42 §:n 1 momentti). Näitä ovat muun muassa asuinrakennukset, kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä olevat rakennukset sekä kooltaan vähintään 50 neliometriä olevat katokset. Muiden kuin 1 momentissa mainittujen rakentamishankkeiden osalta luvanvaraisuutta harkitaan 2 ja 3 momentin mukaisesti. Toimivallan jako rakennusvaliokunnan ja rakennusvalvonnan viranhaltijoiden välillä säilyy ennallaan.

Delegointiliitteestä on poistettu maininta tilapäisistä rakennuksista. Uuden lain myötä rakennusten erottelu tilapäiseen ja määräaikaiseen rakentamiseen poistuu, ja jatkossa käytössä on enää väliaikainen rakennus (RakL 10 §). Väliaikaisen rakennuksen rakentamista koskeva harkinta noudattaa pitkälti tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa harkintaa (MRL 176 §). Rakentamislupaa koskeva toimivalta kattaa myös väliaikaiset rakennukset.

Rakennuksen rakentamiseen verrattavan korjaus- ja muutostyön luvanvaraisuus säilyy rakentamislaisissa nykyisen kaltaisena. Niin ikään rakentamisen laajentamisen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisen luvanvaraisuus säilyy ennallaan. Muiden korjaus- ja muutostöiden luvanvaraisuus määräytyy joustavien ja osin tulkintavaraa sisältävien kriteerien perusteella sekä toisaalta rakentamislain 42 §:n 3 momentin loppuun lisätyn, aina rakentamislupaa edellyttävän listauksen perusteella. Delegointipäätöksellä ei muuteta viranhaltijoille delegoitavaa toimivaltaa myöskään tältä osin.

Myös rakentamislaisissa rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta (RakL 43 §). Maankäyttö- ja rakentamislakiin verrattuna uutta on, että luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).

Päivitettävänä olevassa hallintosäännössä toimivalta erillisen sijoittamisluvan osalta on esitetty siirrettäväksi viranhaltijalle toimivaltaansa kuuluvien lupien osalta.

Liitteenä olevaan uuteen delegointilistaukseen on kirjoitettu sinisellä kohdat, jotka puuttuvat vanhasta delegointilistasta.

Kohta 5) delegoinneissa on huomioitu rakentamislain 43 §:ssä esitetty sijoitusluvasta päättäminen (RakL 43§), sijoituslupa on RakL:ssa tullut uusi päätösmuoto, jossa ratkaistaan hankkeen sijoittamisen edellytykset (kaksivaiheinen lupa).

Kohta 6) delegoinneissa on huomioitu rakentamislain 59 §:ään ehdotettu lisäys, jonka mukaan vähäisestä poikkeamisesta voi päättää myös loppukatselmuksen yhteydessä. Tämä toimivaltuus kuuluisi viranhaltijalle, koska viranhaltija toimittaa loppukatselmuksen.

Kohta 7) Rakentamislain 69 §:ää on ehdotettu muutettavaksi niin, että rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä määrätä rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi välttämättömät erityissuunnitelmat. Vastaava säännös on ollut jo maankäyttö- ja rakennuslain 134 a §:ssä. Tätä toimivaltuutta ei ole tarpeen erikseen siirtää viranhaltijalle,

koska viranhaltija voi antaa määräyksen yleisen toimivaltakohdan 27 perusteella silloin, kun luvan myöntäminen kuuluu sen toimivaltaan tai määräys on tarpeen antaa aloituskokouksen perusteella tai rakennustyön aikana. Epäselvyyksien välttämiseksi delegoinneissa on kuitenkin huomioitu, että rakennusvalvonnan viranhaltija voi vaatia erityissuunnitelmaa täydennettäväksi. Lakiin esitettävän korjauksen mukaan rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia toimitettua erityissuunnitelmaa täydennettäväksi.

Kohta 14) aiemmasta delegointilistasta on puuttunut kohta, jossa annetaan viranhaltijalle oikeus poiketa suunnitelmista rakennustyön aikana toimivaltaansa kuuluvien muutosten osalta.

Kohta 17) aiemmasta delegointilistasta on puuttunut kohta, jossa annetaan viranhaltijalle oikeus antaa ilmoitus suorituskyvyttömyysvakuuden puuttumisesta.

Kohta 18) Rakentamislain 141 §:n mukaan kunnan rakennusvalvonta-viranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi, jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa. Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi. Pykälän toisen momentin mukaan ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Kohta 20) aiemmasta delegointilistasta on puuttunut kohta, jossa annetaan viranhaltijalle oikeus päästä rakennuskohteeseen valvontatehtävän hoitamiseksi ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia.

Kohta 21) aiemmasta delegointilistasta on puuttunut kohta, jossa annetaan viranhaltijalle oikeus seurata rakennustuotteiden käyttämistä ja ilmoittaa havaitsemistaan rakennustuotteisiin liittyvistä epäkohdista Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle.

Kohta 22) aiemmasta delegointilistasta on puuttunut kohta, jossa annetaan viranhaltijalle oikeus suorittaa rakennusaikaisen katselmuksen yli 1000 kuutiometrin suuruisen palavien nesteiden säiliön perustuksille (Kauppa- ja teollisuusministeriön päätös palavista nesteistä

Kohta 23) päättää lupaviranomaiselle kuuluvasta tai rakentamisluvan yhteydessä päätettävästä asiasta silloin, kun lupa-asiasta päättäminen kuuluu sen toimivaltaan. Päätösvalta on viranhaltijalla myös silloin, jos päätös voidaan rakentamislain mukaan tehdä aloituskokouksen perusteella tai rakennustyön aikana. Kyseinen kohta on lisätty yleisperiaatteena selvittämään delegointia.

Rakentamislain uudistetaan suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuuden toteamista, mikä edellyttää myös päivitystä delegointiliitteeseen. Rakennusvalvontaviranomaisen on tarkistettava, että sille ilmoitetulla suunnittelijalla tai työnjohtajalla on ympäristöministeriön valtuuttaman toimielimen antama todistus pätevydestä kyseiseen tehtävään. Vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa tehtävässä rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi ottaa huomioon hankkeen

erityispiirteet arvioidessaan suunnittelijan tai työnjohtajan kelpoisuutta tehtävään. Kelpoisuuden arvioinnin lisäksi rakennusvalvontaviranomaisen on otettava huomioon suunnittelijan tai työnjohtajan resurssien riittävyys sekä mahdollinen aiemmissa tehtävissä osoitettu kyvyttömyys tehtävän hoitamiseen. Vaikka kelpoisuuden edellytykset täyttyisivät, rakennusvalvontaviranomainen ei voisi hyväksyä suunnittelijaa tai työnjohtajaa, jos resurssien riittävyyden ja edellä tarkoitettu kykyjen arviointi osoittaa, ettei hän tosiasiallisesti tehtävästä suoriudu.

Rakennustyön keskeyttämistä koskevassa kohdassa 21 on huomioitu myös rakentamislain 108 §, jonka perusteella rakennustyö voidaan keskeyttää, jos rakentamishankkeessa ei ole enää työnjohtajaa tai tämä ei täytä säädettyjä vaatimuksia.

Hallintosääntö määrittelee eri toimijoiden toiminnan, toimivallajan jaot ja tehtävät. Hallintosäännön 23 §:n mukaan valiokunta voi siirtää sille hallintosäännössä määrättyä toimivaltaa edelleen alaiselleen viranomaiselle, lukuun ottamatta henkilöstöasiat. Toimivalta sellaisessa asiassa, joka sisältää hallinnollisen pakon käyttämistä, voidaan siirtää vain toimielimelle.

Valiokuntien alaisilleen viranhaltijoille siirtämä päätösvalta kootaan valtuustokausittain tarkistettavaan päätökseen. Toimivaltaa siirettäessä tulee huomoida asiaan liittyvä lainsäädäntö sekä ao. toimialan organisaation mukainen päätösvalta.

Uusi rakentamislain mukainen delegointilista on liitemateriaalina ja siinä on esitetty sinisellä uudet rakentamislain tuomat kohdat, lisäksi joitain kohtia on lisätty täsmentämään asiaa.

Vanha delegointi RAKV 25.8.2021 § 34 on oheismateriaalina. Kyseiseen delegointilistaan on lisätty punaisella se mitä kohtaa vastaa uudessa delegointilistassa.

Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg:

Rakennusvaliokunta hyväksyy tarkistettujen toimivaltuuksien delegoinnit viranhaltijoille liitteen mukaisesti. Tarkistettujen toimivaltuudet tulevat voimaan 1.1.2025.

Ennen 1.1.2025 voimassa olleen delegointiliitteen rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimivaltuuksia sovelletaan niin kauan kuin ennen 1.1.2025 vireille tulleiden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten asioiden käsittely on kesken.

Rakennusvaliokunta oikeuttaa rakennustarkastajan päivittämään liitteeseen nimikkeiden ja säädösten pykälänumerointien muutokset sekä tekemään muut mahdolliset teknisluonteiset korjaukset.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Kauniaisten rakennusvalvonnan delegointi 1.1.2025 alkaen

Oheismateriaali:

Delegoinnit RAKV 25.08.2021 § 34