



**Rakennus- ja  
ympäristölautakunnan  
päätös- ja toimivallan  
siirto (delegointi)  
1.1.2025 lukien**

# Mitä rakentamislaki edellyttää tehtäväksi ennen lain voimaantuloa?

1. Hallintosäännöt ja delegointipäätökset on uusittava. Rakentamisluvan myöntää jatkossa kunnan rakennusvalvontaviranomainen, mutta muiden lupapäätösten (sijoittamislupa, maisematyölupa, purkulupa) päätöksentekijänä on kunta. Kunnan on ratkaistava, kenelle päätösvalta määrätään.
2. Rakennusjärjestykset on uusittava.
3. Lupa- ja valvontamaksut on uusittava. Tavoitteena on, että jatkossakin lupamaksut kattavat kunnalle syntyvät kustannukset.
4. Rakennusvalvonnan prosessit tulee uusia sekä lupakäsittelyn että työmaavalvonnan osalta.
5. Henkilöstöä ja luottamushenkilöitä on koulutettava.
6. Ohjelmistoihin tarvitaan päivityksiä ja järjestettävä yhteydet muihin tietojärjestelmiin. Rakennusvalvonnan tulee pystyä jatkossa ottamaan vastaan rakennusten IFC-malleja.



# Delegointiesitys

RY-lautakunta 10.12.2024. Voimaan 1.1.2025

- Rakennus- ja ympäristölautakunta on 27.8.2024 § 90 päättänyt siirtää toimivaltaansa edelleen alaisilleen viranhaltijoille.
- Uusi rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025 mistä johtuen lautakunnan delegointipäätökseen on tehty rakennusvalvonnan osalta entiseen maankäyttö -ja rakentamislakiin viittaavat kohdat on korjattu uuden rakentamislain mukaisesti.
- Lisäksi on tehty vähäisiä sisältömuutoksia, jotka pääasiassa koskevat poikkeuslupien myöntämistä ja siihen liittyvää toimivaltaa
- Ratkaisuvallan siirroilla viranhaltijoille mahdollistetaan asioiden joustava ja viivytyksetön käsittely lautakunnan kokousaikatauluista riippumatta sekä turvataan yksityisyydensuoja, joka on kokousasiakirjahallinnalla vaikeasti toteutettavissa.

# Delegointiesitys

RY-lautakunta 10.12.2024. Voimaan 1.1.2025

Tavoitteena on lyhentää ja samalla selkeyttää aiempaa delegointipäätöstä verrattuna aiempaan, vuodesta 2012 käytössä olleeseen malliin

Otsikkotasot säilyneet pääosin ennallaan, teksti on muotoiltu uudelleen

Rakennus- ja ympäristölautakunnan toimivallan siirto alaisilleen viranhaltijoille hallintosäännössä delegoidun toimivallan lisäksi 1.1.2025 lukien

## 1. Johtavan rakennustarkastajan ja rakennustarkastajan ratkaisuvallalta kukin vastuualueellaan:

- päättää rakentamisluvan myöntämisestä, kun rakentamishanke on kerrosalaltaan enintään 1500 m<sup>2</sup> (RakL 42 §).
- päättää lautakunnan ratkaiseman luvan muutoslupa-asian ja vähäiset laajennukset
- päättää rakentamisluvan myöntämisestä silloin, kun muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttö-tarkoitusta olennaisesti (RakL 42 § 2 ja 3 mom. tarkoittamat työt)
- päättää väliaikaisen rakentamisluvan myöntämisestä kun kyseessä on rakennustyömaan tuki-kohta, tai enintään kymmenen vuoden määräajaksi, kun rakentamishanke on kerrosalaltaan enintään 300 m<sup>2</sup> (RakL 10 & 42 §)
- päättää luvan voimassaoloajan jatkamisesta (RakL 77 §)
- päättää purkamisluvasta ja vastaanottaa purkamisilmoitus (RakL 55 §)
- päättää luvan antamisesta naapurin alueen käyttämiseen rakennustyön tekemiseksi (RakL 106 §)
- päättää rakennustyön keskeyttämisestä, jos toimitaan lupaehtojen vastaisesti (RakL 146 §)

## 2. Lupa-arkkitehdin ratkaisuvallalta:

- ratkaisee sijoittamisluvan erillisellä päätöksellä (RakL 62 §)
- päättää poikkeamisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella (Alueidenkäyttölaki 72 §, RakL 57 §)
- päättää poikkeamisluvista seuraavien toimenpiteiden osalta: (RakL 57 §)
  - rantaetäisyys ja alin rakentamiskorkeus (RakJ 21 §)
  - talousrakennuksen enimmäiskoko ja -määrä (RakJ 19 §)
  - rakentamisluvasta vapautetut kohteet
  - yhdyskuntatekniset rakennukset, laitteet ja järjestelyt
- päättää rakentamisluvan myöntämisestä, kun rakentamishanke koskee suojeltavaksi tarkoitettua rakennusta (RakL 42 § 3 mom.)
- päättää suojellun rakennuksen purkamisesta (RakL 55 §)
- päättää rakentamisluvan myöntämisestä, kun rakentamishanke koskee eläinten pitoa varten rakennettavaa rakennuskohdetta (RakL 42 §)

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös- ja toimivallan siirto (delegointi) alaisilleen viranhaltijalle 1.9.2024 lukien

## 1. Johtavan rakennustarkastajan ratkaisuvallalta:

- päättää vastuualueellaan rakennusluvan myöntämisestä, kun rakennushanke on kerrosalaltaan enintään 1500 m<sup>2</sup> (MRL 125.1 - 4 §)
- päättää rakennusluvan myöntämisestä määräajaksi, kun uudisrakennushanke on kerrosalaltaan enintään 1500 m<sup>2</sup> (MRL 125.5 §)
- päättää tilapäisen rakennusluvan myöntämisestä enintään viiden vuoden määräajaksi, kun uudisrakennushanke on kerrosalaltaan enintään 100 m<sup>2</sup> (MRL 176 §)
- päättää tilapäisen rakennuksen rakennusluvasta, kun kyseessä on tilapäinen työmaaparakeista muodostuva rakennustyömaan tukikohta (MRL 176 §)
- päättää vastuualueellaan toimenpidelupien myöntämisestä, kun toimenpide ei kohdistu yksinomaan kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamiseen tai muuttamiseen (MRL 126 a §)
- päättää vastuualueellaan rakennuksen purkamisluvasta (MRL 127 §)
- päättää vastuualueellaan malsematyöluvasta kun rakentaminen kohdistuu rakennuspaikkaan (MRL 128 §)
- päättää luvan voimassaoloajan jatkamisesta lautakunnan ratkaiseman luvan ja omalta vastuualueellaan osalta (MRL 143.2 §)
- päättää tehtäväalueellaan laadunvarmistusvelvityksen vaatimisesta (MRL 121 a §)
- päättää lautakunnan ratkaiseman luvan muutoslupa-asian ja vähäiset laajennukset sekä päättää suostumuksen antamisesta poiketa lupapäätöksessä hyväksytystä suunnitelmasta (MRL 150 e §)
- tekee erillisen päätöksen henkilön kelpoisuudesta toimia suunnittelijana kyseessä olevassa hankkeessa (MRL 120 f §)
- hyväksyy vastaavan työnjohtajan lautakunnan ratkaiseman luvan ja ratkaisemansa luvan osalta (MRL 122 §)
- päättää työnjohtajan hyväksymisen peruuttamisesta (MRL 122 §)
- päättää lykkäyksen myöntämisestä yksittäistapauksessa julkis- ja yksityisoikeudellisen maksun suorittamisesta. (RY 15.11.2011 § 177)
- rakennusvalvonnan asioita koskevien julkisuustain (621/1999) mukaisten tietopyyntöjen ratkaiseminen.
- päättää vähäisestä poikkeamisesta rakennusluvan yhteydessä (MRL 175 §).
- antaa kunnan rakennusvalvontaviranomaisen asiantuntijalausunnat
- tekee maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset ilmoitukset poliisille (MRL 186)

## 2. Lupa-arkkitehdin ratkaisuvallalta:

- ratkaisee MRL 137 ja 137 a §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset (suunnittelutarveratkaisu)
- päättää poikkeamisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella (MRL 72 §, MRL 171 §) sekä poikkeamisesta rantaetäisyydestä (RakJ 21 §)
- Päättää vähäisestä poikkeamisesta rakennusluvan yhteydessä (MRL 175 §).
- päättää rakennusluvan myöntämisestä, kun rakennushanke koskee
- hevosten tai eläinten pitoa varten sekä näihin liittyvät toimenpideluvat (MRL 125.1 - 4 §; RakJ 19 §:n kohta 7)
- suojeltavaksi tarkoitettua rakennusta tai ympäristöä
- päättää ratkaisemansa luvan muutoslupa-asian ja vähäiset laajennukset sekä päättää suostumuksen antamisesta poiketa lupapäätöksessä hyväksytystä suunnitelmasta (MRL 150 e §)
- päättää luvan voimassaoloajan jatkamisesta ratkaisemansa luvan osalta (MRL 143.2 §)
- hyväksyy vastaavan työnjohtajan ratkaisemansa luvan osalta (MRL 122 §)
- päättää vastuualueellaan rakennuksen purkamisluvasta (MRL 127 §)

# Delegointiesitys

Kaikkia tehtäviä ei ole yksilöity kuntaliitosten taulukon mukaisesti, vaan delegointipäätöksen loppuun on lisätty yleinen teksti aiheesta.

## Muiden lupaharkintaan ja valvontavastuuseen liittyvien tehtävien delegointi

Rakentamiseen liittyvien lupien käsittely ja viranomaisvalvonta kattavat useita keskeisiä tehtäviä. Näitä tehtäviä ei ole erikseen delegoitu, vaan ne kuuluvat kokonaisuudessaan viranhaltijan lupaharkintaan ja valvontavastuuseen:

- aloittamisoikeuden harkinta ja myöntäminen,
- sijoittamisluvan harkinta rakentamisluvan yhteydessä,
- naapurikuulemisen laajuuden määrittäminen,
- lausuntopyyntöjen tarpeellisuuden arviointi ja lausuntojen pyytäminen,
- katselmusten järjestäminen ja määräyksien antaminen,
- lupaehtojen asettaminen,
- tarvittavien toimenpiteiden määrääminen rakennustöiden aikana haittojen ehkäisemiseksi,
- suunnittelijoiden ja työnohjoitehtävien vaativuusluokkien arvioiminen,
- vähäisten poikkeuksien myöntäminen,
- rakennetun ympäristön tietojärjestelmään toimitettavat tiedot,
- lupa- ja valvontamaksun määrääminen,
- kokouksissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärästä päättäminen,
- lupapäätöksessä hyväksytystä suunnitelmasta poikkeaminen,
- muut vastaavat tehtävät.

# Hallintosääntö,

Kunnanvaltuusto 9.12.2024, voimaan 1.1.2025

## 38 § Rakennus- ja ympäristölautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta

Rakennus- ja ympäristölautakunta toimii kunnan lakisääteisenä rakennusvalvontaviranomaisena (rakentamislaki RakL 21 §) sekä kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena. Rakennus- ja ympäristölautakunta edistää luonnon- ja maisemansuojelua kunnassa ja toimii hulevesien hallinnasta vastaavana kunnan monijäsenenä toimielimenä (Alueidenkäyttölaki 103d §) niiltä osin, kuin toimivaltaa ei ole osoitettu yhdyskuntatekniikan lautakunnalle tai sen alaisille viranhaltijoille.

Rakennus- ja ympäristölautakunta toimii ulkoilulain 20 § mukaisena kunnan leirintäalueviranomaisena.

Edellä mainittujen lakisääteisten erityislakien tehtävien lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta toimii kunnan määräämänä viranomaisena ja ratkaisee ja käyttää kunnan päätösvaltaa:

- sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella (RakL 46 § ja 47 §)
- poikkeamisasioissa (RakL 57 §)
- maisematyöluja-asioissa (RakL 53 §)
- julkisen ulkotilan valvontaviranomaisena (RakL 142 §)
- päätää rakennusjärjestyksen valmisteluaineistojen asettamisesta nähtäville sekä pyytää niistä viranomaisten, yhteisöjen ja muiden tarvittavien tahojen lausunnot (RakL 19 §)

Hulevesien osalta:

- antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi ja määrää kiinteistöjen hulevesien johtamisesta tai muista hulevesien hallinnan toimenpiteistä (alueidenkäyttölaki 103k §)
- päätää vapautuksen myöntämisestä velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään (alueidenkäyttölaki 103f §)

Rakentamisen valvonnan osalta:

- päätää rakentamislain (RakL) luvista (rakentamisluvat, maisematyöluvat, purkamisluvat sekä rakentamisluvan myöntäminen väliaikaiselle rakennukselle)
- päätää rakentamisluvan voimassaolon jatkamisesta ja pidentämisestä (RakL 77 §)
- päätää lupa- ja valvontamaksuista ja taksasta (RakL 79 §)
- päätää kunnan toimivaltaan kuuluvista poikkeuksista (RakL 57 §)
- päätää sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella (RakL 46 §)
- valvoo liikenneväylien, katujen, torien, katuaukioiden ja puistojen kuntoa (RakL 142 §)
- antaa kunnan lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toimivaltaan kuuluvista poikkeuksista (RakL 57 §)



# Hallintosääntö

Kunnanvaltuusto 9.12.2024, voimaan 1.1.2025

Hallintosäännössä jo valmiiksi delegoidut asiat on poistettu lautakunnan delegoinnista, jotta vältytään päällekkäisyyksiltä.

## 49 § Johtavan rakennustarkastajan erityinen toimivalta

Johtava rakennustarkastaja:

1. toimii kunnan rakennustarkastajana (maankäyttö- ja rakennuslaki (RakL 103 §))
2. toimii rakennustyön suorituksen valvontaviranomaisena (RakL 10 luku)
3. päättää toteuttamisen aikaisista ulkopuolisista tarkastuksista ja erityismenettelystä (RakL 115 § ja 116 §)
4. päättää yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta (RakL 131 § ja 133 §)
5. päättää kiinteistöjen yhteisjärjestelyt (RakL 135 §)
6. antaa kunnan rakennusvalvontaviranomaisen asiantuntijalausunnot
7. tekee maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset ilmoitukset poliisille
8. päättää rakennusrasitteen perustamisesta (RakL 128 §)
9. päättää asemakaavan edellyttämistä rakennusrasitteista (RakL 129 §)
10. ratkaisee RakL 132 § 1 momentin mukaiset ojia ja ojittamista koskevat asiat (pumppuasema)
11. päättää rakentamisen valvonnan osalta suunnittelijoiden ja työnjohtajien hyväksymisestä siirretty lautakunnalta
12. päättää rakentamisen valvonnan osalta suunnittelijoiden ja työnjohtajien hyväksymisestä siirretty lautakunnalta
13. päättää lykkäyksen myöntämisestä yksittäistapauksessa julkis- ja yksityisoikeudellisen maksun suorittamisesta

Johtava rakennustarkastaja voi siirtää toimivaltaansa edelleen. Johtavan rakennustarkastajan toimivallalla tehdyt päätökset valvoo rakennus- ja ympäristölautakunta.

Johtava rakennustarkastaja toimii rakennus ja ympäristölautakunnan esittelijänä lautakunnan yleisiin tehtäviin liittyvissä asioissa ja rakennusvalvonnan lakisääteisiin tehtäviin kuuluvissa asioissa. Muut tehtäväalueeseen kuuluvat asiat esittelee lautakunnan määräämä viranhaltija/määräämät viranhaltijat.

# Keskeiset muutokset

Tilapäinen ja määräaikainen rakennuslupa korvataan uudessa laissa **väliaikaisella luvalla**, joka voidaan myöntää enintään 10 vuodeksi.

Tällä hetkellä kaikki tilapäiset rakennusluvut alle 100 m<sup>2</sup> ja määräaikaiset alle 1500 m<sup>2</sup> on delegoitu.

Esityksen mukaan jatkossa väliaikaiset luvat alle 300 m<sup>2</sup> voitaisiin käsitellä rakennustarkastajan viranhaltijapäätöksenä, kun taas suuremmat tuodaan lautakunnan käsiteltäväksi. Tämä raja vastaa pienyritystilan enimmäiskokoa, sillä monet määräaikaiset suojarakenteet liittyvät tilapäiseen varastointiin.

Lisäksi esitykseen on lisätty mahdollisuus palauttaa yksittäistapaukset lautakunnan käsiteltäväksi, jos hankkeella on laajempaa ja/tai periaatteellista merkitystä kuten Gasumin kaasutankkausasema tai tienvarren valomainoskyllit .





# Keskeiset muutokset

Poikkeuslupien ja rakennuslupien kytkös poistuu. Tämä tarkoittaa, että jatkossa hanke voi vaatia ainoastaan poikkeusluvan ilman erillistä rakennuslupaa.

Koska poikkeuslupien määrän odotetaan kasvavan, ei ole tarkoituksenmukaista tuoda kaikkia tapauksia lautakunnan käsiteltäväksi.

Poikkeamismenettelyn keskeiset muutokset lupa-arkkitehdin ratkaisuvältaan ovat seuraavat:

- Rantaetäisyys ja alin rakentamiskorkeus (RakJ 21 §)
- Talousrakennusten enimmäiskoko ja -määrä (RakJ 19 §)
- Rakennusluvasta vapautetut kohteet
- Yhdyskuntatekniset rakennukset, laitteet ja järjestelyt.

Kuitenkin valtaosa poikkeusluvista käsitellään jatkossakin RY-lautakunnassa

Lisäksi esitykseen on lisätty mahdollisuus palauttaa yksittäistapaukset lautakunnan käsiteltäväksi, jos hankkeella on laajempaa ja/tai periaatteellista merkitystä



