



17

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle hallintosäännön muuttamiseksi voimaantulevan rakentamislain ym. johdosta

HEL 2024-011889 T 00 01 00

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin hallintosäännön muuttamista 1.1.2025 liitteenä olevan hallintosääntömuutosehdotuksen mukaisesti.

Lisäksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että 31.12.2024 voimassa olevan hallintosäännön määräyksiä sovelletaan rakentamislain (751/2023) ja maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain (752/2023) voimaan tullessa 1.1.2025 vireillä olevien maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten asioiden käsittelyyn, ellei voimassa olevassa hallintosäännössä ole niiden käsittelyä koskevia määräyksiä.

Esittelijän perustelut

Rakentamislaki ja alueidenkäyttölaki

Rakentamislaki (751/2023) tulee voimaan 1.1.2025 ja se korvaa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) rakentamista koskevat säännökset. Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain (752/2023) mukaan maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttuu 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttöläksi.

Helsingin kaupungin voimassa olevan hallintosäännön määräyksiä tarkistetaan edellä mainittujen lainsäädännön muutosten johdosta.

Rakentamislain 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen rakentamislain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Myös maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain 204 §:n mukaan lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Mainittujen lakien voimaan tullessa vireillä olevien asioiden käsitteleminen kunnassa voi kestää ajallisesti pitkään mm. mahdollisen päätöstä koskevan muutoksenhakumenettelyn ja rakentamisen viranomaisvalvonnan keston johdosta. Rakentamisen viranomaisvalvonta voi kestää rakennustyön loppuun saattamista koskevan, rakennusluvan lainvoimaisuudesta laskettavan, 5 vuoden määräajan ajan. Tähän määräaikaan voi luvanhakija hakea edelleen jatkoaikaa. Hallintosäännössä on siten perusteltua olla hallintosäännön määräysten selkeän soveltamisen vuoksi erilliset toimivaltamääräykset se-



kä maankäyttö- ja rakennuslain että rakentamislain ja alueidenkäyttölain mukaisten asioiden päättämisestä.

Lisäksi selvyuden vuoksi ehdotetaan hallintosäännön muuttamista koskevaan kaupunginvaltuuston päätökseen erillistä määräystä siitä, että 31.12.2024 voimassa olevan hallintosäännön määräyksiä sovelletaan rakentamislain ja maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain voimaan tullessa 1.1.2025 vireillä olevien maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten asioiden käsittelyyn, ellei voimassa olevassa hallintosäännössä ole niiden käsittelyä koskevia määräyksiä.

Hallitus on päättänyt muuttaa rakentamislakia ennen sen voimaantuloa ja muutosta koskeva hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 101/2024) on annettu eduskunnalle 19.9.2024. Eduskunnan on tarkoitus hyväksyä muutokset joulukuussa 2024. Hallituksen esitys sisältää hallintosäännön toimivaltamääräyksiin liittyen muutoksia koskien mm. uutta puhtaan siirtymän teollisuutta koskevaa sijoittamislupaa ja kunnan asemakaavalla suojellun huonokuntoisen rakennuksen purkamista. Muutokset tulevat pääosin voimaan 1.1.2025. Nyt käsiteltävänä oleva esitys hallintosäännön muuttamiseksi ei sisällä eduskunnassa käsiteltäviin lainmuutoksiin perustuvia muutoksia, vaan niiden vaatimat tarvittavat hallintosäännön muutosehdotukset valmistellaan päätöksentekoon lainmuutosten hyväksymisen jälkeen.

Hallintosäännön muut muutostarpeet

Voimassa olevaa Helsingin kaupungin hallintosääntöä on perusteltua muuttaa myös hallinnollisen menettelyn sujuvoittamiseksi ja päätöksenteon tarkoituksenmukaiseksi järjestämiseksi. Hallintosäännön toimivaltamääräyksiä ehdotetaan muutettavaksi mm. asemakaavan toteamista vanhentuneeksi, vesihuoltolain mukaisia kunnan tehtäviä ja asukasvalintojen vahvistamista koskevien määräysten osalta.

Hallintosäännön muuttaminen

Hallintosäännön 5 luvun 7 §:n 3 momentti (kaupunkiympäristön toimialan johtavat viranhaltijat)

Voimassa olevan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n 3 momentin mukaan rakennusvalvontapäällikkö toimii ympäristö- ja lupajaoston esittelijänä rakennusvalvonta- ja rakennuslupa-asioissa.

Rakentamislain 42 §:n mukaan rakennusluvun nimi muutetaan rakentamisluvaksi. Rakentamislain 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Tämän johdosta hallintosäännös-



sä säilytetään voimassa olevat rakennuslupaa koskevat määräykset. Hallintosäännön 5 luvun 7 §:n 3 momentti on perusteltua muuttaa muotoon: rakennusvalvontapäällikkö toimii ympäristö- ja lupajaoston esittelijänä rakennusvalvonta-, rakennuslupa- ja rakentamislupa-asioissa.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 4 kohta (kaupunginvaltuuston toimivalta)

Maankäyttö- ja rakentamislain 15 luvussa säädetään kehittämisalueista. Voimassa olevan hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää maankäyttö- ja rakennuslaisissa tarkoitettua kehittämisalueesta. Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain mukaan maankäyttö- ja rakennuslain nimi muutuu 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölainsiksi.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 10 kohta (kaupunginvaltuuston toimivalta)

Maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäyttölain 60-61 §:ssä säädetään asemaakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista. Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Maankäyttöjohtajan toimivallassa on voimassa olevan hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 18 kohdan mukaan päättää asemakaavan toteamisesta ajanmukaiseksi. Valtuuston päätösvallassa on voimassa olevan hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 10 kohdan mukaan asemakaavan toteaminen vanhentuneeksi. Sujuvan hallinnollisen menettelyn ja päätöksenteon kannalta on tarkoituksenmukaista, että sama kunnan viranomaisen päättää sekä asemakaavan toteamisesta ajanmukaiseksi että sen toteamisesta vanhentuneeksi. Asemakaavan toteamista vanhentuneeksi koskeva kaupunginvaltuuston toimivalta ehdotetaan siten siirrettäväksi maankäyttöjohtajalle, jolloin päätöksenteko on organisatorisesti tarkoituksenmukaisella tasolla. Maankäyttöjohtajan toimivallasta määrätäisiin hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 18 kohdassa. Lautakunnalla on kuntalain 92 §:n mukainen otto-oikeus maankäyttöjohtajan asemakaavan toteamista ajantasaiseksi tai vanhentuneeksi koskevaan päätökseen.

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin kohdat 4-6 ja 2 momentin 12, 19 ja 21 kohdat (kaupunkiympäristölautakunnan erityinen toimivalta)

Voimassa olevan hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin kohdat 4-6 sisältävät kaupunkiympäristölautakunnan toimivaltamääräykset koskien maankäyttö- ja rakennuslain 38, 53 ja 58 §:n mukaisista rakennuskielloista päättämistä. Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 12, 19 ja 21 kohdat sisältävät lautakunnan toimivaltamääräykset koskien maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n mukaisen kadun, torin, puiston ja muun yleisen alueen nimen muuttamista sekä kaupunginosan ja



kortteleiden numeroiden muuttamista, lain 13 a luvun mukaisista kunnalle kuuluvista hulevesiä koskevista asioista päättämistä sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kunnan perustellun kannanoton ilmoittamista kaava- ja rakennusjärjestysehdotuksesta muistutuksen tehneille.

Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain mukaan maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttuu 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölain säännöksiin viittaavat maankäyttö- ja rakennuslain nimet muutetaan alueidenkäyttölain nimeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n 1 momentin 4 kohdan säännös maiseman muuttamista koskevan toimenpiderajoituksen määrittämisestä yleiskaavan laatimista ja muuttamista varten kumotaan ja säännös siirretään rakentamislain 53 §:ään. Tämän johdosta hallintosäännön toimenpiderajoituksen määrittämisestä koskeva voimassa oleva määräys muutetaan viittamaan rakentamislakiin. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 5 momentin säännös uuden rakennuksen rakentamista koskevan rakennuskiellon määrittämisestä asemaakaavassa on muutettu alueidenkäyttölain 58 §:n 5 momentissa sanamuodoltaan koskemaan uuden rakennuskohteen rakentamista.

Kunnan perustellun kannanoton ilmoittamisesta rakennusjärjestysehdotuksesta muistutuksen tehneille säädetään jatkossa rakentamislain 19 §:n 2 momentissa. Kaavaehdotuksesta tehtyä muistutusta koskevasta kunnan perustellusta kannanotosta säädetään alueidenkäyttölaissa. Hallintosäännössä ei ole kunnan perustellun kannanoton ilmoittamisen osalta tarpeen viitata lakien nimiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain 204 §:n mukaan lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen lain voimaan tullessa voimassa olleita maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Rakentamislain 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen rakentamislain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Hallintosäännössä tulee siten olla toimivaltamääräykset sekä maankäyttö- ja rakennuslain että alueidenkäyttölain ja rakentamislain säännöksiin perustuvasta asioiden päättämisestä. Kaupunkiympäristölautakunnan erityistä toimivaltaa koskevat hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin 4-6 kohdat ja 2 momentin 12, 19 ja 21 kohdat on perusteltua siten muuttaa 4a-6a kohdiksi ja 12a, 19a ja 21a kohdiksi, joita sovelletaan lain muutoksen voimaan tullessa vireillä olevan asian käsittelyyn. Lisäksi hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momenttiin lisätään kohdat 4b-6b ja 2 momenttiin lisätään kohdat 12b, 19b ja 21b, joita sovelletaan alueidenkäyttölain tai rakentamislain mukaiseen asian käsittelyyn.



Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin 7 kohta (kaupunkiympäristölautakunnan erityinen toimivalta)

Voimassa olevan hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunta päättää, maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvussa tarkoitettulle kunnan toimielimelle kuuluvista hulevesiä koskevista asioista lukuun ottamatta ympäristö- ja lupajaostolle määrättyjä tehtäviä. Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 19 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, lautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun mukaisista kunnalle kuuluvista hulevesiä koskevista asioista lukuun ottamatta ympäristö- ja lupajaostolle määrättyjä tehtäviä. Samasta toimivallasta on siten määrätty virheellisesti kahdessa hallintosäännön kohdassa. Tämän johdosta on perusteltua kumota hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin 7 kohta ylimääräisenä ja pitää voimassa hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 19 kohta, jonka nojalla toimivaltaa voidaan siirtää tarvittaessa edelleen viranhaltijalle.

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 13 kohta (kaupunkiympäristölautakunnan erityinen toimivalta)

Voimassa olevan hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 13 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, lautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella suunnittelutarvealueella, jos kysymys on rakennuksen koko ja käyttötarkoitus huomioon ottaen periaatteellisesti merkittävästä rakentamisesta.

Alueidenkäyttölaissa ja rakennuslaissa ei enää säädetä rakennuspaikkakohtaisesta suunnittelutarveratkaisusta. Rakentamislain 43 §:n mukaan rakentamisluvassa ratkaistaan, täytyvätkö lain 46 §:ssä säädetty sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella. Rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Lisäksi luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytyksen olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa). Tämän johdosta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 13 kohta koskien lautakunnan toimivaltaa päättää rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella suunnittelutarvealueella kumotaan.

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin kohdat 14, 15 ja 16 (kaupunkiympäristölautakunnan erityinen toimivalta)



Voimassa olevan hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin kohdat 14-16 sisältävät toimivaltamääräykset koskien kunnan toimivallassa olevista maankäyttö- ja rakennuslain 171 ja 172 §:n mukaisista poikkeamisista päättämistä. Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, lautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta alueellisesta poikkeamisesta (kohta 14) sekä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitusta poikkeamisesta (kohta 15), kun kysymys on, a hankkeen koko ja käyttötarkoitus huomioon ottaen periaatteellisesti merkittävästä poikkeamisesta maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, tai b rakennuksen käyttötarkoitus ja koko huomioon ottaen merkittävästä poikkeamisesta maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella. Lautakunta päättää lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista poikkeamisista, kun hakemus käsittää useita poikkeamia, joista osasta päättäminen kuuluu lautakunnalle ja osasta päättäminen muulle toimielimelle tai viranhaltijalle (kohta 16).

Maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamisen toimivaltaa ja poikkeamisen edellytyksiä koskeva 171 § ja alueellista poikkeamista koskeva 172 § kumotaan ja ne siirtyvät vähäisin muutoksin rakentamislain 57 §:n poikkeamislupaa ja 58 §:n alueellista poikkeamista koskeviksi säännöksiksi. Hallintosäännön määräykset muutetaan siten vastaamaan rakentamislain säännöksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain mukaan maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttuu 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölainiksi. Tämän johdosta hallintosäännön sisältämät alueidenkäyttölain säännöksiin viittaavat maankäyttö- ja rakennuslain nimet muutetaan alueidenkäyttölainiksi. Lisäksi hallintosäännössä otetaan huomioon alueidenkäyttölain 72 §:n suunnittelutarvetta ranta-alueella koskevan säännöksen sanamuodon vähäinen muutos.

Rakentamislain 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen rakentamislain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Hallintosäännössä tulee siten olla toimivaltamääräykset sekä maankäyttö- ja rakennuslain että rakentamislain säännöksiin perustuvasta asioiden päättämisestä. Kaupunkiympäristölautakunnan erityistä toimivaltaa koskevat hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 14, 15 ja 16 kohdat on perusteltua siten muuttaa 14a, 15a ja 16a kohdiksi, joita sovelletaan lain muutoksen voimaan tullessa vireillä olevan asian käsittelyyn. Lisäksi hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momenttiin lisätään kohdat 14b, 15b ja 16b, joita sovelletaan rakentamislain mukaiseen asian käsittelyyn.



Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momenttiin lisättävässä kohdassa 14b määrätään alueellisen poikkeamisesta päättämisen lisäksi rakentamislain 47 §:n mukaisesta alueellisesta päätöksestä sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Kunta voi halutessaan ratkaista sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella samalla kertaa useamman rakennuspaikan osalta silloin, kun kysymyksessä on kylä-alue tai vastaavasti rakentamiseen soveltuva alue. On perusteltua, että lautakunta päättää sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella kun kysymys on alueellisesta päätöksestä ja siihen liittyvästä maankäyttöisten vaikutusten arvioinnista rakennuspaikkakohtaista aluetta laajemmalla alueella.

Lautakunta päättää esityksen mukaisesti rakentamislain 57 §:ssä tarkoitetusta poikkeamisluvasta, kun kysymys on hankkeen koko ja käyttötarkoitus huomioon ottaen periaatteellisesti merkittävästä poikkeamisesta alueidenkäyttölaissa tai rakentamislaisissa säädetystä tai mainittujen lakien nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Kunta voi rakentamislain 57 §:n mukaan erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa tai rakentamislaisissa säädetystä tai mainittujen lakien nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentamislain 57 §:n 3 momenttiin on tehty muutos verrattuna voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ään. Rakentamislain 57 §:n 3 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Lautakunnan toimivallassa on lähtökohtaisesti päättää edellä mainitusta rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisesta asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön, koska poikkeamisessa voi tällöin olla kysymys periaatteellisesti merkittävästä poikkeamisesta.



Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 22 kohta (kaupunkiympäristölautakunnan toimivalta)

Vesihuoltolain osalta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston toimivaltaa ehdotetaan siirrettäväksi kaupunkiympäristölautakunnalle niissä tehtävissä, jotka on laissa säädetty kunnan päätettäviksi. Tällaisia kunnalle kuuluvia tehtäviä ovat vesihuollon toimintaluopäätökset ja huleveden viemäroinnin aluetta koskevat päätökset. Toimivallan siirtoa voidaan pitää johdonmukaisena, koska lautakunta päättää pääsääntöisesti myös muista maankäytön asioista. Vesihuoltolaissa kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle ja terveydensuojeluviranomaiselle säädettyt tehtävät kuuluvat jatkossakin hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 2 kohdan nojalla ympäristö- ja lupajaoston toimivaltaan.

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 1 momentin 7 kohta (kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston toimivalta)

Rakentamislain 132 §:n mukaan asemakaava-alueella tapahtuvaan ojittamiseen tai toisen alueelle ojittamista varten sijoitettavaan suoja-
penkereeseen tai pumppuasemaan sovelletaan, mitä 131 §:ssä säädetään. Asian ratkaisee kunnan määräämä viranomainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 a §:n 2 momentin mukaan jos asema-
kaava-alueella on tarpeen tehdä oja tai sijoittaa ojitusta varten tarpeel-
linen suoja-
penger tai pumppuasema toisen alueelle, noudatetaan, mitä 161 §:ssä säädetään. Asian ratkaisee kunnan määräämä viranomai-
nen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 a §:n sääntely siirtyy vähäisin muu-
toksin rakentamislain 132 §:n säännökseen. Hallintosääntöön lisätään
uusi 7b- kohta vastaavaan rakentamislain säännöksiä. Maankäyttö- ja
rakennuslain muuttamisesta annetun lain 204 §:n mukaan lain voimaan
tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen lain voimaan
tullessa voimassa olleita maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Hal-
lintosäännössä tulee siten olla toimivaltamääräykset sekä maankäyttö-
ja rakennuslain että rakentamislain säännöksiin perustuvasta asioiden
päättämisestä.

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 1 momentin 8 kohta (kaupunkiympäristölautakun-
nan ympäristö- ja lupajaoston toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 1 § momentin 8 kohdan mu-
kaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympä-
ristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää maankäyttö- ja ra-
kennuslain 21.4 §:n tarkoittamista sekä rakentamislain tarkoittamista
hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevista asioista.



Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain 204 §:n mukaan lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen lain voimaan tullessa voimassa olleita maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Hallintosäännössä tulee siten olla toimivaltamääräykset sekä maankäyttö- ja rakennuslain että rakentamislain säännöksiin perustuvasta asioiden päättämisestä.

Rakentamislaisissa ei enää ole maankäyttö- ja rakennuslakia vastaavaa 21.4 §:ä, jossa säädettäisiin erikseen oikaisuvaatimuksen käsittelystä. Hallintopakkoasioiden osalta rakentamislain 99 §:ssä todetaan edelleen maankäyttö- ja rakennuslakia vastaavasti, että rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Kuntalaissa säädetään viranomaisen toimivallan siirrosta osana kuntien yhteistoimintaa. Hallintopakkoa koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.

Tältä osin sääntely vastaa maankäyttö- ja rakennuslain aikaisempaa sääntelyä. Hallintopakkoasioista päättäisi siten edelleen rakennusvalvontaviranomaisena toimiva ympäristö- ja lupajaosto.

Oikaisuvaatimusmenettelyn osalta siirrytään soveltamaan suoraan hallintolakia ja sen 7a lukua. Hallintolain 49 d §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti sille viranomaiselle tai muulle julkista hallintotehtävää hoitavalle, joka on tehnyt päätöksen. Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan.

Ottaen huomioon oikaisuvaatimusmenettelyn taustan ja tarkoituksen sekä sen, että viranhaltijan päätösvalta perustuu toimielimen hänelle siirtämään päätösvaltaan, voidaan pitää perusteltuna, että viranhaltijoiden päätöksistä tehdyt oikaisuvaatimukset saatetaan edelleen rakennusvalvontaviranomaisena toimivan ympäristö- ja lupajaoston ratkaistavaksi. Käytäntö vastaisi aiemmin voimassa ollutta.

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 1 momentin 11 kohta (kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 1 momentin 11 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii alueidenkäyttölain 13 a luvun mukaisena monijäsenisenä toimielimenä 103k §:n mukaisissa asioissa sekä hallintopakkoa käyttävänä ja oikaisuvaatimuksen käsittelevänä viranomaisena 103 f §:n osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain mukaan maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttuu 1.1.2025 alkaen alueiden-



käyttölaiksi. Tämän johdosta hallintosäännön sisältämät alueidenkäyttölain säännöksiin viittaavat maankäyttö- ja rakennuslain nimet muutetaan alueidenkäyttölaiksi.

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 4 kohta (kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, ympäristö- ja lupajaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää kunnan viranomaisena alueidenkäyttölain 13 a luvun 103 f §:n mukaisista asioista.

Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain mukaan maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttuu 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaiksi. Tämän johdosta hallintosäännön sisältämät alueidenkäyttölain säännöksiin viittaavat maankäyttö- ja rakennuslain nimet muutetaan alueidenkäyttölaiksi.

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 6 kohta (kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, ympäristö- ja lupajaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää laissa sekä lain nojalla annetun asetuksen tai päätöksen perusteella rakennusvalvontaviranomaiselle annetusta muusta kuin tässä hallintosäännössä määrätystä tehtävästä.

Rakentamislain ja alueidenkäyttölain lisäksi rakennusvalvontaviranomaiselle on säädetty toimivaltaa myös muualla lainsäädännössä, muun muassa postilaissa, asuntokauppalaisissa, kunnossapitolaisissa sekä laissa sähköisen viestinnän palveluista. Hallintosäätöön on perusteltua ottaa viittaus myös niihin tehtäviin, jotka on annettu rakennusvalvontaviranomaiselle muualla kuin tässä hallintosäännössä. Säännöksen sanamuotoa on täsmennetty aiemmasta.

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohta (kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, ympäristö- ja lupajaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista rakennusluvista ja purkamisluvista sekä rakentamislain mukaisista rakentamisluvista, sijoittamisluvista ja purkamisluvista.



Maankäyttö- ja rakennuslain rakennuslupa -termi korvautuu rakentamislain termillä rakentamislupa. Hallintosäännön sisältämät rakennuslupaan viittaavat termit päivitetään vastaamaan rakentamislakia. Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain 204 §:n mukaan lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen lain voimaan tullessa voimassa olleita maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Hallintosäännössä tulee siten olla toimivaltamääräykset sekä maankäyttö- ja rakennuslain että rakentamislain säännöksiin perustuvasta asioiden päättämisestä.

Rakentamislain 43 §:n mukaan rakentamisluvassa ratkaistaan, täyttyvätkö lain 46 §:ssä säädetyt sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella. Alueidenkäyttölaissa ja rakennuslaissa ei siten enää säädetä rakennuspaikkakohtaisesta suunnittelutarveratkaisusta. Rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Lisäksi luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytyksen olemassa erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).

Sijoittamislupien osalta on perusteltua osoittaa sijoittamislupia koskeva toimivalta ympäristö- ja lupajaostolle, sillä sijoittamisesta päätetään rakentamisluvan yhteydessä, mikäli samalla hakemuksella haetaan sekä sijoittamis- että toteuttamislupaa. Toimivaltaa ei ole syytä eriyttää, jos hakija hakee pelkästään erillistä sijoittamislupaa, vaan toimivallan on perusteltua olla ympäristö- ja lupajaostolla ja sen määrittämin perustein viranhaltijoilla. Rakentamislupia koskeva toimivalta vastaisi aiempaa.

Rakentamislain 56 §:n mukaan kunta myöntää luvan rakennuksen purkamiseen. Toimivalta purkamislupien myöntämiseen on perusteltua osoittaa ympäristö- ja lupajaostolle. Tilanne vastaisi aiempaa käyttöä.

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 11 kohta (kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 11 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, ympäristö- ja lupajaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää rakentamislain 59 §:n mukaisesta oikeuden myöntämisestä poiketa vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Rakentamislain 59 §:n mukaan kunta voi noudattaen, mitä 57 §:ssä poikkeamisesta säädetään, myöntää oikeuden poiketa vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen teknisiä ja niitä vastaavia ominaisuuksia



koskevan vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä.

Vähäistä poikkeamista koskeva säännös on sisällöltään vastaava kuin aiempi maankäyttö- ja rakennuslain 175 §. Rakentamislaissa toimivalta myöntää vähäisiä poikkeamia on säädetty kunnalle. Toimivallasta on näin ollen tarpeen säätää tarkemmin hallintosäännössä. Oikeus poiketa vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta on perusteltua käsitellä rakentamisluvan käsitteilyn yhteydessä, kuten tähänkin saakka. Toimivaltasäännös vastaisi siten aiemmin voimassa ollutta käytäntöä.

Hallintosäännön 16 luvun 4 §:n 1 momentin 3 kohta (kaupunkiympäristön toimialajohtajan erityinen toimivalta)

Voimassa olevan hallintosäännön 16 luvun 4 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristön toimialajohtaja päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuvista korvauksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain mukaan maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttuu 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölainsäädännön sisältämät alueidenkäyttölainsäädännön säännökset viittaavat maankäyttö- ja rakennuslain nimet muutetaan alueidenkäyttölainsäädännön mukaisiksi.

Hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 2 kohta (maankäyttöjohtajan toimivalta)

Voimassa olevan hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, maankäyttöjohtaja päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, rakennusluvassa myöntämisen edellytyksistä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella suunnittelutarvealueella, jos kysymys ei ole rakennuksen koko ja käyttötarkoitus huomioon ottaen periaatteellisesti merkittävästä rakentamisesta.

Alueidenkäyttölainsäädännössä ja rakennuslaissa ei enää säädetä rakennuspaikkakohtaisesta suunnittelutarveratkaisusta. Rakentamislain 43 §:n mukaan rakentamisluvassa ratkaistaan, täyttyvätkö lain 46 §:ssä säädetty sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella. Rakentamislupa koostuu alueidenkäyttölainsäädännön edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Lisäksi luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytyksen olemassa erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa). Tämän johdosta hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 mo-



mentin 2 kohta koskien maankäyttöjohtajan toimivaltaa päättää rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella suunnittelutarvealueella kumotaan.

Hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 3 a-c kohdat (maankäyttöjohtajan toimivalta)

Voimassa olevan hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin kohdat 3a-c sisältävät toimivaltamääräykset koskien kunnan toimivallassa olevista maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisista poikkeamisista päättämistä. Ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, maankäyttöjohtaja päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesta maankäyttöisten vaikutusten arviointia edellyttävästä muusta kuin rakennusvalvontaa johtavalle viranhaltijalle kuuluvasta poikkeamisesta sekä poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta määräyksestä, kun poiketaan maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, jos kysymys ei ole periaatteellisesti merkittävästä poikkeamisesta ottaen huomioon hankkeen koko ja käyttötarkoitus (kohta a) tai poiketaan maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella, jos kysymys ei ole rakennuksen käyttötarkoitus ja koko huomioon ottaen merkittävästä poikkeamisesta (kohta b). Lisäksi maankäyttöjohtaja päättää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta poikkeamisesta kun hakemus käsittää useita poikkeamisia, joista osasta päättäminen kuuluu maankäyttöjohtajalle ja osasta päättäminen muulle viranhaltijalle (kohta c).

Maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamisen toimivaltaa ja poikkeamisen edellytyksiä koskeva 171 § kumotaan ja säännös siirtyy vähäisin muutoksin rakentamislain 57 §:n poikkeamislupaa koskevaksi säännökseksi. Hallintosäännön määräykset muutetaan siten vastaamaan rakentamislain säännöksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain mukaan maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttuu 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölain säännöksiin viittaavat maankäyttö- ja rakennuslain nimet muutetaan alueidenkäyttölain säännöksiin. Lisäksi hallintosäännössä otetaan huomioon alueidenkäyttölain 72 §:n suunnittelutarvetta ranta-alueella koskevan säännöksen sanamuodon vähäinen muutos.

Rakentamislain 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen rakentamislain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Hallintosäännössä tulee siten olla



toimivaltamääräykset sekä maankäyttö- ja rakennuslain että rakentamislain säännöksiin perustuvasta asioiden päättämisestä. Maankäyttöjohtajan toimivaltaa koskevat hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 3 kohta on perusteltua siten muuttaa 3a kohdaksi, jota sovelletaan lain muutoksen voimaan tullessa vireillä olevan asian käsittelyyn. Lisäksi hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momenttiin lisätään kohta 3b, jota sovelletaan rakentamislain mukaiseen asian käsittelyyn.

Hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 10 kohta (maankäyttöjohtajan toimivalta)

Voimassa olevan hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 10 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, maankäyttöjohtaja päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, ilmoittaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua katualueen halluutotosta ja sen vuoksi tarvittaessa pidettävästä katselmuksesta alueen omistajalle ja haltijalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain mukaan maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttuu 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölainsäädäntöksi. Tämän johdosta hallintosäännön sisältämät alueidenkäyttölainsäädäntöön viittaavat maankäyttö- ja rakennuslain nimet muutetaan alueidenkäyttölainsäädäntöksi.

Hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 18 kohta (maankäyttöjohtajan toimivalta)

Maankäyttöjohtajan toimivaltaan esitetään siirrettäväksi edellä todetun mukaisesti kaupunginvaltuuston toimivalta todeta asemakaava vanhentuneeksi.

Maankäyttöjohtajan toimivallassa on voimassa olevan hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 18 kohdan mukaan päättää asemakaavan toteamisesta ajanmukaiseksi. Valtuuston päätösvallassa on voimassa olevan hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 10 kohdan mukaan asemakaavan toteaminen vanhentuneeksi. Sujuvan hallinnollisen menettelyn ja päätöksenteon kannalta on tarkoituksenmukaista, että sama kunnan viranomaisen päättää sekä asemakaavan toteamisesta ajanmukaiseksi että sen toteamisesta vanhentuneeksi. Asemakaavan toteamisesta vanhentuneeksi koskeva kaupunginvaltuuston toimivalta ehdotetaan siten siirrettäväksi maankäyttöjohtajalle, jolloin päätöksenteko on organisatorisesti tarkoituksenmukaisella tasolla. Lautakunnalla on kuntalain 92 §:n mukainen otto-oikeus maankäyttöjohtajan asemakaavan toteamisesta ajantasaiseksi tai vanhentuneeksi koskevaan päätökseen.



Hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 19 kohta (maankäyttöjohtajan toimivalta)

Voimassa olevan hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 19 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, maankäyttöjohtaja päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää maankäyttö- ja rakennuslain 167 § 2 momentin mukaisesta valvonnasta. Maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n 2 momentin mukaan kunnan määräämä viranomaisen osaltaan valvoo, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitetut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 167 § 2 momentin säännös kumotaan ja se siirtyy vähäisin muutoksin rakentamislain 142 §:n 3 momenttiin. Tämän johdosta hallintosäännön maankäyttö- ja rakennuslain säännökseen viittaava kohta muutetaan viittaamaan rakentamislain voimaantulevaan säännökseen.

Hallintosäännön 16 luvun 7 §:n 1 momentin 6 f kohta (teknisen johtajan toimivalta)

Voimassa olevan hallintosäännön 16 luvun 7 §:n 1 momentin 6 f kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, tekninen johtaja päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, rakennusluvan hakemisesta.

Rakentamislain 42 §:n mukaan rakennusluvan nimi muutetaan rakentamisluvaksi. Rakentamislain 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Tämän johdosta hallintosäännössä säilytetään voimassa olevat rakennuslupaa koskevat määräykset. Hallintosäännön 16 luvun 7 §:n 1 momentin kohta 6 f on perusteltua muuttaa muotoon: tekninen johtaja päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, rakennusluvan ja rakentamisluvan hakemisesta.

Hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 1 momentin 3 kohta ja uusi hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 1 momentin 14 kohta (asiakkuusjohtajan toimivalta)

Voimassa olevan hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, asiakkuusjohtaja päättää, kaupunginhallituksen määräämien perusteiden mukaisesti, asukasvalintojen vahvistamisesta kaupungin omistamiin tai sen määräämisvallassa oleviin asuntoihin sekä päättää kaupungin vuokra-asuntojen osoittamisesta muiden toimialojen käyttöön.



Hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 1 momentin mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, asiakkuusjohtaja, päättää tai määrää momentin alaisista kohdista. Hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 2 momentin mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, asiakkuusjohtaja päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, momentin alaisista kohdista. Pykälän ensimmäinen momentti, toisin kuin sen toinen momentti, ei siis mahdollista toimivallan siirtoa viranhaltijalle.

Toimivallan järjestämiseksi tarkoituksenmukaisella ja tehokkaalla tavalla esitetään, että asiakkuusjohtajan toimivalta päättää, kaupunginhallituksen määräämien perusteiden mukaisesti, asukasvalintojen vahvistamisesta kaupungin omistamiin tai sen määräämisvallassa oleviin asuntoihin sekä päättää kaupungin vuokra-asuntojen osoittamisesta muiden toimialojen käyttöön, siirretään hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 2 momenttiin kohdaksi 14, jotta asiakkuusjohtaja voi hyväksyä perusteet ja rajat, joiden mukaan toimivaltaa voidaan siirtää viranhaltijalle.

Hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 2 momentin 4 kohta (asiakkuusjohtajan toimivalta)

Voimassa olevan hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, asiakkuusjohtaja päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, maankäyttö- ja rakennuslain 161, 161a ja 163 §:ssä sekä sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:ssä tarkoitusta sopimisesta sekä muiden pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamisesta sopimisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 § (yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen), 161a§ (veden johtaminen ja ojittaminen) ja 163 § (vähäisten laitteiden sijoittaminen) on kumottu ja säännökset on siirretty vähäisin muutoksin rakentamislain 131, 132 ja 134 §:ksi. Tämän johdosta hallintosäännön edellä mainitut maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiin viittaavat kohdat muutetaan viittaamaan rakentamislain voimaantuleviin säännöksiin.

Rakentamislain 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen rakentamislain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Hallintosäännössä tulee siten olla toimivaltamääräykset sekä maankäyttö- ja rakennuslain että rakentamislain säännöksiin perustuvasta asioiden päättämisestä. Asiakkuusjohtajan toimivaltaa koskeva hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 2 momentin 4 kohta on perusteltua siten muuttaa 4a kohdaksi, jota sovelletaan lain muutoksen voimaan tullessa vireillä olevan asian käsittelyyn. Lisäksi hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 2 momenttiin lisätään kohta 4b, jota sovelletaan rakentamislain mukaiseen asian käsittelyyn.



Hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 2 momentin 9 kohta (asiakkuusjohtajan toimivalta)

Voimassa olevan hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 2 momentin 9 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, asiakkuusjohtaja päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetut maallemerkinnät ja sijaintikatselmukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain rakennustyötä ja sen valvontaa koskeva 149 § ja viranomaiskatselmuksia koskeva 150 § kumotaan ja säännökset siirretään vähäisin muutoksin rakentamislain 105 §:ksi (rakennustyö ja sen valvonta) ja 112 §:ksi (viranomaiskatselmukset). Tämän johdosta hallintosäännön maankäyttö- ja rakennuslakiin viittaavat määräykset muutetaan viittaamaan rakentamislakiin.

Rakentamislain 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen rakentamislain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Hallintosäännössä tulee siten olla toimivaltamääräykset sekä maankäyttö- ja rakennuslain että rakentamislain säännöksiin perustuvasta asioiden päättämisestä. Asiakkuusjohtajan toimivaltaa koskeva hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 2 momentin 9 kohta on perusteltua siten muuttaa 9a kohdaksi, jota sovelletaan lain muutoksen voimaan tullessa vireillä olevan asian käsittelyyn. Lisäksi hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 2 momenttiin lisätään kohta 9b, jota sovelletaan rakentamislain mukaiseen asian käsittelyyn.

Hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 momentti (rakennusvalvontapäällikön toimivalta)

Rakentamislain voimaantulon myötä rakennusvalvontapäällikön toimivaltaan tulee välttämättömiä muutoksia. Lisäksi hallintosääntöön on rakentamislain myötä tarpeen lisätä määräyksiä, joita nykyisessä hallintosäännössä ei ole, mutta jotka ovat selkeyden vuoksi tarpeen sisällyttää hallintosääntöön, tai joita on syytä tarkentaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia lupia myönnetään ja valvotaan vielä 1.1.2025 jälkeenkin, joten myös nykyiset hallintosäännön määräykset rakennusvalvontapäällikön toimivallasta on tarpeen pitää voimassa siihen saakka, kunnes kaikki 31.12.2024 mennessä jätetyt hakemukset on käsitelty ja valvonta päättynyt. Selkeyden vuoksi hallintosäännön 16 luvun 9 § 1 momentti jää voimaan sellaisenaan, ja 9 §:ään lisätään uusi rakentamislakia koskeva 2 momentti. Sen jälkeen, kun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia asioita ei ole enää vireillä, 9 § 1 momentti voidaan kumota, kun hallintosääntöä päivitetään seuraavan kerran.

Hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 momentin mukaan rakennusvalvontapäällikkö päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viran-



haltija päättää 13-kohtaisen luettelon mukaisesti rakentamislain mukaisista tehtävistä.

Hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 mom. 1 kohta (rakennusvalvontapäällikön toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 momentin 1 kohdan mukaan rakennusvalvontapäällikkö päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää muusta kuin maankäyttöllisten vaikutusten arviointia edellyttävästä poikkeamisluvasta, poikkeamisesta suojelua koskevasta määräyksestä sekä poikkeamisluvan lupaehdoista. Määräys vastaa 1 momentin 2 kohdan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten poikkeamispäätösten toimivaltaa ja on todettu toimivaksi työnjaoksi rakennusvalvontapäällikön, maankäyttöjohtajan ja kaupunkiympäristölautakunnan välillä.

Hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 mom. 2 kohta (rakennusvalvontapäällikön toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 momentin 2 kohdan mukaan rakennusvalvontapäällikkö päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää maisematyöluvasta sekä maisematyöluvun aloittamisoikeudesta ja lupamääräyksistä. Toimivalta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa maisematyölupa-asioissa on 1 momentin 1 kohdan mukaan rakennusvalvontapäälliköllä, mutta rakentamislain mukaista määräystä on tarkennettu aloittamisoikeuden ja lupamääräysten osalta. Toimenpidelupa lupatyypinä poistuu rakentamislain myötä, joten sen osalta toimivallasta ei ole jatkossa tarpeen määrätä.

Hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 mom. 3 kohta (rakennusvalvontapäällikön toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 momentin 3 kohdan mukaan rakennusvalvontapäällikkö päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää ympäristö- ja lupajaoston myöntämän luvan ja viranhaltijan myöntämän luvan tai hyväksynnän voimassaolon pidentämisestä ja erillisestä aloittamisoikeudesta. Määräys vastaa 1 momentin 1 kohtaa, mutta sitä on tarkennettu koskemaan sekä ympäristö- ja lupajaoston että viranhaltijan päätöksiä.

Hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 mom. 4 kohta (rakennusvalvontapäällikön toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 momentin 4 kohdan mukaan rakennusvalvontapäällikkö päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää naapureiden kuulemisesta ja lausuntojen pyytämisestä rakennusvalvonnan ratkaistavaksi kuuluvista lupaha-



kemuksista. Kyse ei ole uudesta asiasta, mutta kuulemisesta ja lausuntojen pyytämisestä ei ole aiemmin ollut määräystä hallintosäännössä. Kyse on kunnan toimivallassa olevasta asiasta, joten toimivallasta on perusteltua määrätä hallintosäännössä.

Hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 mom. 5 kohta (rakennusvalvontapäällikön toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 momentin 5 kohdan mukaan rakennusvalvontapäällikkö päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää tietojen toimittamisesta rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. Rakentamislain 72 ja 73 §:ssä säädetään tiedoista, jotka kunnan on toimitettava rakennuksen viranomaiskatselmusten ja rakentamiseen lupiin liittyviä tietoja rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä annetun lain (431/2023) 3 §:n mukaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmän perustamisesta, ylläpidosta ja kehittämisestä vastaa Suomen ympäristökeskus. Toimivallan näiden tietojen toimittamiseen on perusteltua olla rakennusvalvonnassa, jossa tiedot ovat.

Hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 mom. 6 kohta (rakennusvalvontapäällikön toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 momentin 6 kohdan mukaan rakennusvalvontapäällikkö päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää myönnettyjen lupien rakennustyönalkaisesta valvonnasta. Määräys vastaa 1 momentin 3 kohtaa, mutta sitä on täsmennetty koskemaan myönnettyjen lupien valvontaa. Rakennusvalvonta ei tämän määräyksen nojalla valvo sellaista rakennustyötä, joka liittyy luvanvaraisuudesta vapautettuun hankkeeseen.

Hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 mom. 7 kohta (rakennusvalvontapäällikön toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 momentin 7 kohdan mukaan rakennusvalvontapäällikkö päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää suunnittelijan, vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuudesta sekä määräyksestä erityisalan työnjohtajan asettamiseksi. Määräys vastaa 1 momentin 4 kohtaa, mutta työnjohtajan määräämistä koskevilta osin sitä on tarkennettu koskemaan erityisalan työnjohtajaa. Rakentamislain 96 §:n mukaan rakentamislupaa edellyttävässä hankkeessa on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja suoraan lain nojalla ilman erillistä määräystä.

Hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 mom. 8 kohta (rakennusvalvontapäällikön toimivalta)



Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 momentin 8 kohdan mukaan rakennusvalvontapäällikkö päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää rakennusrasitteiden, kiinteistöjen yhteisjärjestelyjen ja kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellisen yhteisjärjestelyn sopimukseen perustuvasta perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta. Määräys vastaa 1 momentin 6 kohtaa, mutta sitä on tarkennettu koskemaan myös yhteisjärjestelyjen osalta perustamisen lisäksi muuttamista ja poistamista.

Hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 mom. 9 kohta (rakennusvalvontapäällikön toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 momentin 9 kohdan mukaan rakennusvalvontapäällikkö päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää rakennuskohteen tarkastuksesta ja tutkimuksesta, rakennuksen kuntotutkimusmääräyksestä, rakennustyön keskeyttämisestä ja poliisille tehtävästä ilmoituksesta esitutkintaa varten. Määräys vastaa 1 momentin 7 kohtaa. Siihen on lisätty poliisille tehtävä ilmoitus esitutkintaa varten. Ilmoituksesta ei ole tähän mennessä ollut määräystä hallintosäännössä, ja rakennusvalvonnan viranhaltijat ovat tehneet ilmoituksen vasta ympäristö- ja lupajaoston päätettyä asiasta. Ilmoituksia olisi kuitenkin toisinaan tarpeen tehdä myös sellaisista asioista, jotka eivät päädy ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi.

Hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 mom. 10 kohta (rakennusvalvontapäällikön toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 momentin 10 kohdan mukaan rakennusvalvontapäällikkö päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää rakennuksen purkamisilmoituksen vastaanottamisesta sekä ilmoituksen johdosta purkamisluvan edellyttämisestä. Määräys vastaa 1 momentin 1 kohtaa, mutta siinä on kerrottu 1 momenttia tarkemmin, mitä toimenpiteitä purkamisilmoituksen vastaanottamiseen liittyy.

Hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 mom. 11 kohta (rakennusvalvontapäällikön toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 momentin 11 kohdan mukaan rakennusvalvontapäällikkö päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää kokoontumistiloissa ja vastaavissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärästä. Määräys vastaa rakentamislain osalta 1 momentin 9 kohtaa. Rakentamislain 41 §:n mukaan kokoontumistilassa saa oleskella samanaikaisesti vain sellainen määrä ihmisiä, että he pääsevät poistumaan turvallisesti. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakentamisluvassa tai paloturvallisuuden vuoksi erikseen tarvittavassa päätöksessä vahvistettava



kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä.

Hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 mom. 12 kohta (rakennusvalvontapäällikön toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 momentin 12 kohdan mukaan rakennusvalvontapäällikkö päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän taksan perusteella lupa- ja valvontamaksusta sekä vapautuksen tai lykkäyksen myöntämisestä maksun suorittamisesta ja maksun palauttamisesta. Määräys vastaa 1 momentin 10 kohtaa sillä tarkennuksella, että kyse on ympäristö- ja lupajaoston hyväksymästä taksasta.

Hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 mom. 13 kohta (rakennusvalvontapäällikön toimivalta)

Ehdotetun hallintosäännön 16 luvun 9 § 2 momentin 13 kohdan mukaan rakennusvalvontapäällikkö päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä rakennusvalvontaa koskevissa muutoksenhakuasioissa, mikäli hän yhtyy muutoksenhaun kohteena olevaan viranomaisen päätökseen, ellei ympäristö- ja lupajaosto yksittäistapauksessa toisin päätä. Määräys vastaa 1 momentin 11 kohtaa.

Käsittely kaupungin sääntötyöryhmän kokouksessa

Kaupunkiympäristön toimialalla valmistellut ehdotukset hallintosäännön muuttamiseksi on käsitelty kaupungin sääntötyöryhmän kokouksessa 14.10.2024.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kaisu Tähtinen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37035
kaisu.tahtinen(a)hel.fi
Ulpu Juvalainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin kaupungin hallintosäännön muutosehdotus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano