



15

Toimivallan siirtäminen lupa-asioissa kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolta rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijoille

HEL 2021-003985 T 00 01 00

Päätösehdotus

Rakennusluvat

- (1) Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto tekee päätökset seuraavista maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaista rakennuslupahakemuksista:
- 1 rakennus on kaupungin, valtion tai seurakuntien julkinen palvelurakennus
 - 2 rakennuksessa on yli 16 kerrosta
 - 3 rakennuksessa on yli 100 asuntoa
 - 4 rakennukset, jotka vaativat luparatkaisun osalta merkittävää tai erityistä harkintaa, kuten alueellisesti merkittävä asema kaupunkirakenteessa, uuden alueen aloituskohde
 - 5 ostoskeskukset ja urheiluhallit
 - 6 julkisten palvelurakennusten ja muiden merkittävien rakennusten laajamittaiset perusrakennukset ja laajennukset.
- (2) Ympäristö- ja lupajaosto päättää siirtää maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaisen toimivaltansa tehdä päätökset muista kuin edellä mainituista rakennuslupahakemuksista seuraavasti:
- (3) Lupayksikkö 1 yksikön päällikkö tekee päätökset yli 5000 kerrosneliömetrin suuruisista uudisrakennusten rakennuslupahakemuksista, mikäli ne eivät kuulu ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi.
- (4) Lupatiimien tiimpäälliköt tekevät päätökset seuraavista rakennuslupahakemuksista:
- 1 1200 - 5000 kerrosneliömetrin suuruiset uudisrakennusten rakennuslupahakemukset
 - 2 suurten rakennusten koko rakennuksen käyttötarkoituksen muuttavat rakennuslupahakemukset
 - 3 rakennuksen ulkonäköä olennaisesti muuttavien energiakorjausten rakennusluvat,
- mikäli ne eivät kuulu ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi.



- (5) Lupatiimin viranhaltijat tekevät päätökset muista rakennuslupahakemuksista.
- (6) Rakenneyksikön viranhaltijat päättävät rakenneteknisten muutosten lupahakemuksista.
- (7) Talotekniikkayksikön viranhaltijat päättävät linjasaneerausten ja taloteknisten muutosten rakennuslupahakemuksista sekä rakennuksen teknisiin järjestelmiin kohdistuvasta korjaus- ja muutostyöhön rakennuslupahakemuksista, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen.

Rakennusten purkamisluvat

- (8) Ympäristö- ja lupajaosto tekee päätökset maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaisista merkittävien rakennusten purkamislupahakemuksista.
- (9) Ympäristö- ja lupajaosto päättää siirtää toimivaltansa tehdä päätökset suojeltujen rakennusten purkamislupahakemuksista lupayksikkö 2 yksikön päällikölle, mikäli ne eivät kuulu ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi.
- (10) Ympäristö- ja lupajaosto päättää siirtää toimivaltansa tehdä päätökset maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaisista muista kuin edellä mainituista rakennusten purkamisluvista lupayksikkö 1 ja 2 viranhaltijoille.

Tilapäiset rakennusluvut

- (11) Ympäristö- ja lupajaosto tekee päätökset maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n mukaisista tilapäisten koulujen ja päiväkotien rakennusluvista.
- (12) Ympäristö- ja lupajaosto päättää siirtää toimivaltansa tehdä päätökset maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n mukaisista muista tilapäisistä rakennusluvista ja tilapäisistä toimenpideluvista rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 2:n yksikön päällikölle

Toimivallan siirtäminen jaoston kesätaukojen ajaksi

- (13) Ympäristö- ja lupajaosto päättää siirtää toimivaltansa tehdä päätökset uudisrakennusten rakennuslupahakemuksista jaoston kunkin vuoden kevätkauden viimeisen kokouksen ja syyskauden ensimmäisen kokouksen väliseksi ajaksi lupayksikkö 1:n yksikön päällikölle.
- (14) Ympäristö- ja lupajaosto päättää siirtää toimivaltansa tehdä päätökset muista rakennuslupahakemuksista ja rakennusten purkamislupahake-



muksista jaoston kunkin vuoden kevätkauden viimeisen kokouksen ja syyskauden ensimmäisen kokouksen väliseksi ajaksi lupayksikkö 2:n yksikön päällikölle.

Toimivallan siirtämistä koskevat määräykset

- (15) Mikäli rakennuslupahakemus tai rakennuksen purkamislupahakemus tulisi hylätä, niin päätöksen tekee viranhaltijan sijasta ympäristö- ja lupajaosto. Samoin jos on ilmeistä, että viranhaltijan lupapäätökseen tullaan hakemaan oikaisua ympäristö- ja lupajaostolta, niin viranhaltijan sijasta päätöksen asiassa tekee ympäristö- ja lupajaosto.
- (16) Rakennusvalvontapalvelujen uusilla viranhaltijoilla on toimivalta tehdä lupapäätöksiä valmistelemistaan asioista, kun he ovat hoitaneet virkaansa kuuluvia tehtäviä kuusi kuukautta. Tänä kuuden kuukauden aikana uuden viranhaltijan valmistelemaat päätökset tekee lähiesihenkilö. Esihenkilöillä on kuitenkin toimivalta tehdä päätöksiä heti, kun he ovat ottaneet virkansa vastaan.
- (17) Mikäli jaoston myöntämään rakennuslupaan tai purkamislupaan haetaan muutoslupaa tai luvan voimassaolon pidentämistä, niin päätöksen tekee esittelijä. Mikäli kyse on merkittävästä muutoksesta myönnettyyn rakennuslupaan tai purkamislupaan, niin päätöksen tekee jaosto.
- (18) Rakennusvalvontapäällikkö, yksiköiden päälliköt ja tiimipäälliköt päättävät tarkemmin viranhaltijoille annetusta päätöstoimivallasta ja seuraavat viranhaltijoiden päätöksentekoa.
- (19) Ympäristö- ja lupajaostolle on toimitettava raportti kunkin kalenterivuoden aikana viranhaltijoiden myöntämistä rakennusluvista ja purkamisluvista seuraavan vuoden alkupuolella.

Voimaantulo

- (20) Ympäristö- ja lupajaoston päätös toimivallan siirtämisestä rakennusvalvonnan viranhaltijoille jaoston kesätaukojen ajaksi tulee voimaan 2.7.2021.
- (21) Muilta osin ympäristö- ja lupajaoston päätös toimivallan siirtämisestä rakennusvalvonnan viranhaltijoille tulee voimaan 1.8.2021.

Päätöksen perustelut

- (22) Rakennuslupien osalta toimivallan siirtäminen viranhaltijoille perustuu ympäristö- ja lupajaoston tekemään hallintosäännön muutosesitykseen.



- (23) Kaikki rakennusten purkamisluvat on aikaisemmin ratkaistu rakennusvalvontapalveluissa viranhaltijapäätöksin. 1.8. lähtien merkittävien rakennusten purkamisluvista päätetään ympäristö- ja lupajaostossa.
- (24) Tilapäisten rakennusten osalta tehtävä päätös korvaa ympäristö- ja lupajaoston aikaisemmin tekemän saman sisältöisen päätöksen. Toimivallan jaossa ei tapahdu muutosta.
- (25) Toimivallan siirtämisestä jaoston kevät- ja syyskausien väliseksi ajaksi ehdotetaan tehtäväksi toistaiseksi voimassa oleva päätös, jolloin asiaa ei tarvitse päättää erikseen joka vuosi.

Sovellettavat oikeusohjeet

- (26) Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentti
Valtuuston hyväksymä 5.5.2021
Voimaan 1.8.2021
- Ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, ympäristö- ja lupajaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää,
- 8 rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista.
- (27) Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §
Rakennuslupa
- Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.
- Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.
- Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.
- Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa. (21.12.2012/958)

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista



27.05.2021

varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika.

(28)

Maankäyttö- ja rakennuslaki 127 §
Rakennuksen purkamislupa

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa, tämän lain mukainen katusuunnitelma, maantielain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana. (2.2.2007/112)

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syyistä vaatia luvan hakemista.

(29)

Maankäyttö- ja rakennuslaki 176 §
Tilapäinen rakennus

Rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:n 2 momentissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitettuna pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan. (18.3.2016/196)

Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahake-



27.05.2021

Asia/15

musta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisuuden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset.

Tilapäistä rakennusta koskevassa lupamenettelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä 173 §:ssä säädetään.

Esittelijä

rakennusvalvontapäällikkö
Kai Miller

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta