



3

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

HEL 2024-015803 T 00 01 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää siirtää toimivaltaansa rakennusvalvontapalveluiden viranhaltijoille seuraavasti:

Rakentamis- ja sijoittamisluvat

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto tekee päätökset seuraavista rakentamislain 42 §:n mukaista rakentamislupahakemuksista ja 43 §:n mukaisista sijoittamislupahakemuksista:

- 1) rakennus on 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 perusparannukset, laajennukset ja käyttötarkoituksen muutokset.

Ympäristö- ja lupajaosto päättää siirtää rakentamislain 42 ja 43 §:n mukaisen toimivaltansa tehdä päätökset muista kuin edellä mainituista rakentamis- ja sijoittamislupahakemuksista seuraavasti:

Itäisen lupayksikön päällikkö tekee päätökset yli 5 000 kerrosneliömetrin suuruisista uudisrakennusten rakentamis- ja sijoittamislupahakemuksista, mikäli ne eivät kuulu ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi.

Lupatiimien tiimipäälliköt tekevät päätökset seuraavista rakentamis- ja sijoittamislupahakemuksista:

- 1) 1 200 - 5 000 kerrosneliömetrin suuruiset uudisrakennusten rakentamislupa-hakemukset



2) rakennuksen ulkonäköä olennaisesti muuttavien energiakorjausten rakentamisluvat, mikäli ne eivät kuulu ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi.

Lupatiimin viranhaltijat tekevät päätökset muista rakentamis- ja sijoittamislupahakemuksista.

Rakenneyksikön viranhaltijat päättävät rakenneteknisten muutosten lupahakemuksista.

Talotekniikkayksikön viranhaltijat päättävät linjasaneerausten ja taloteknisten muutosten rakentamislupahakemuksista sekä rakennuksen teknisiin järjestelmiin kohdistuvasta korjaus- ja muutostyöhön rakentamislupahakemuksista, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen.

Rakennusten purkamisluvat

Ympäristö- ja lupajaosto tekee päätökset rakentamislain 55 §:n mukaisista merkittävien rakennusten purkamislupahakemuksista.

Ympäristö- ja lupajaosto päättää siirtää toimivaltansa tehdä päätökset suojeltujen rakennusten purkamislupahakemuksista läntisen lupayksikön päällikölle, mikäli ne eivät kuulu ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi.

Ympäristö- ja lupajaosto päättää siirtää toimivaltansa tehdä päätökset rakentamislain 55 §:n mukaisista muista kuin edellä mainituista rakennusten purkamisluvista itäisen ja läntisen lupayksikön viranhaltijoille.

Väliaikaisten rakennusten rakentamisluvat

Ympäristö- ja lupajaosto tekee rakentamislain 42 ja 43 §:n mukaiset päätökset koulujen ja päiväkotien rakentamis- ja sijoittamisluvista silloin, kun kyse on rakentamislain 10 §:n mukaisesta väliaikaisesta rakennuksesta.

Ympäristö- ja lupajaosto päättää siirtää toimivaltansa tehdä rakentamislain 42 ja 43 §:n mukaiset päätökset muista kuin kouluja ja päiväkoiteja koskevista väliaikaisten rakennusten rakentamis- ja sijoittamisluvista rakennusvalvontapalvelujen läntisen lupayksikön päällikölle

Toimivallan siirtäminen jaoston kesätaukojen ajaksi

Ympäristö- ja lupajaosto päättää siirtää toimivaltansa tehdä päätökset uudisrakennusten rakentamis- ja sijoittamislupahakemuksista jaoston



kunkin vuoden kevätkauden viimeisen kokouksen ja syyskauden ensimmäisen kokouksen väliseksi ajaksi itäisen lupayksikön päällikölle.

Ympäristö- ja lupajaosto päättää siirtää toimivaltansa tehdä päätökset muista rakentamis- ja sijoittamislupahakemuksista sekä rakennusten purkamislupahakemuksista jaoston kunkin vuoden kevätkauden viimeisen kokouksen ja syyskauden ensimmäisen kokouksen väliseksi ajaksi läntisen lupayksikön päällikölle.

Toimivallan siirtämistä koskevat määräykset

Kun viranhaltijalla on tämän päätöksen mukaan toimivalta rakentamislupapäätöksen tekemiseen, hänellä on lisäksi toimivalta myöntää rakentamislupapäätöksen yhteydessä rakentamislain 59 §:n mukainen oikeus poiketa vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Selkeyden vuoksi todetaan, että tällä päätöksellä ei siirretä viranhaltijoille toimivaltaa myöntää lupaa vähäiseen poikkeamiseen loppukatselmuksen yhteydessä.

Mikäli rakentamislupahakemus, sijoittamislupahakemus tai rakennuksen purkamislupahakemus tulisi hylätä, niin päätöksen tekee viranhaltijan sijasta ympäristö- ja lupajaosto. Samoin jos on naapureiden huomautusten tai muun vastaavan syyn perusteella ilmeistä, että viranhaltijan lupapäätökseen tullaan hakemaan oikaisua ympäristö- ja lupajaostolta, niin viranhaltijan sijasta päätöksen asiassa tekee ympäristö- ja lupajaosto.

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.

Mikäli jaoston myöntämään rakentamislupaan, sijoittamislupaan tai purkamislupaan haetaan muutoslupaa tai luvan voimassaolon pidentämistä, niin päätöksen tekee valmistelija. Mikäli kyse on merkittävästä muutoksesta myönnettyyn rakentamislupaan, sijoittamislupaan tai purkamislupaan, niin päätöksen tekee jaosto.

Rakennusvalvontapäällikkö, yksiköiden päälliköt ja tiimipäälliköt seuraavat viranhaltijoiden päätöksentekoa. Päätökset tulee tehdä noudattaen rakennusvalvontapäällikön määräyksiä lupakäsittelymenettelystä.



Ympäristö- ja lupajaostolle on toimitettava raportti kunkin kalenterivuoden aikana viranhaltijoiden myöntämistä rakentamisluvista, sijoittamisluvista ja purkamisluvista seuraavan vuoden alkupuolella.

Voimaantulo

Päätös tulee voimaan heti. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tehtävien päätösten toimivaltaan sovelletaan edelleen ympäristö- ja lupajaoston päätöstä 27.5.2021 § 120.

Päätöksen perustelut

Rakentamislaki (751/2023) tuli voimaan 1.1.2025 ja korvasi maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) rakentamista koskevat säännökset. Ympäristö- ja lupajaoston 27.5.2021 § 120 tekemä päätös toimivallan siirtämisestä koskee vain maankäyttö- ja rakennuslain mukaista toimivaltaa. Näin ollen rakentamislain mukaisen päätöstoimivallan siirtämisestä on päätettävä erillisellä päätöksellä.

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.12.2024 hallintosäännön, jossa määrätään rakentamislain mukaisesta päätöstoimivallasta. Hallintosääntö tuli voimaan 1.1.2025 ja tällä päätöksellä siirretään kyseisen hallintosäännön mukaista toimivaltaa. Eduskunta hyväksyi 17.12.2024 lain rakentamislain muuttamisesta (897/2924), jonka johdosta hallintosääntöä tullaan muuttamaan kevään 2025 aikana. Kun hallintosääntö on päivitetty muutetun rakentamislain mukaiseksi, myös ympäristö- ja lupajaosto tekee uuden päätöksen toimivallan siirtämisestä.

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 (752/2023) 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. Rakennuslupa on mahdollista hakea muutoksia koko sen voimassaolon ajan. Viiden vuoden määräaikaan luvanhakija voi hakea edelleen jatkoaikaa.

Rakentamislain 59 §:n mukaan toimivalta vähäisten poikkeamisten myöntämiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä on kunnalla. Hallintosäännössä tämä toimivalta on siirretty ympäristö- ja



lupajaostolle, joka voi siirtää toimivaltaansa edelleen viranhaltijoille. Rakentamislupapäätöksen yhteydessä myönnettyjen vähäisten poikkeamisten osalta toimivallan siirtäminen viranhaltijoille on perusteltua silloin, kun toimivalta päätöksen tekemiseen siirretään viranhaltijalle. Tämä vastaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista toimivallan siirtämistä. Loppukatselmuksen yhteydessä myönnettävät vähäiset poikkeamiset ovat rakentamislainsäädännössä uusi asia, joista ei ole vielä soveltamis käytäntöä. Tällä päätöksellä ei siirretä viranhaltijoille toimivaltaa myöntää vähäisiä poikkeamia loppukatselmuksen yhteydessä.

1.1.2025 voimaan tullut hallintosääntö sisältää edelleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen päätöstoimivaltaan liittyvät määräykset. Ympäristö- ja lupajaoston 27.5.2021 § 120 tekemä päätös toimivallan siirtämisestä pysyy näiden päätösten osalta voimassa.

Rakentamislain 43 a §:n mukaiset puhtaan siirtymän sijoittamisluvat eivät ole hallintosäännön 16 luvun 2 § 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaoston toimivallassa eikä tämä päätös näin ollen koske puhtaan siirtymän sijoittamislupia.

Sovellettavat oikeusohjeet

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentti

Valtuuston hyväksymä 11.12.2024

Voimaan 1.1.2025

Ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, ympäristö- ja lupajaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää,

8) maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista rakennusluvista ja purkamisluvista sekä rakentamislain mukaisista rakentamisluvista, muista sijoittamisluvista kuin puhtaan siirtymän sijoittamisluvista ja purkamisluvista

11) oikeuden myöntämisestä poiketa rakentamislain 59 §:n nojalla vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Rakentamislaki 42 §

Rakentamislupa

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

1) asuinrakennus;



- 2) kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliometrin suuruinen valaistu mainoslaite;
- 7) energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

- 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
- 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai



muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;

3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Rakentamislaki 43 §

Rakentamisluvan myöntäminen

Rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).

Rakennusvalvontaviranomainen myöntää rakentamisluvan ilman sijoittamisen edellytysten arviointia pelkästään toteuttamisen edellytysten perusteella, jos kysymyksessä on korjaus- ja muutostyö, jolla ei ole vaikutusta sijoittamisen edellytysten täyttymiseen.

Rakentamislaki 55 §

Rakennuksen purkamislupa

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

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytyt tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytyt 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.

Jollei purkamiseen tarvita lupaa, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen tai sen osan purkamisesta 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

Rakentamislaki 56 §



Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen.

Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Alueella, jolla ei ole asema-, yleis- tai maakuntakaavaa tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Tilanteessa, jossa purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, muun kuin suojellun rakennuksen saa purkaa aina, jos:

- 1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan;
- 2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; ja
- 3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot.

Kunta voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos:

- 1) rakennus on ollut kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa vähintään kymmenen vuotta;
- 2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa;
- 3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen; ja
- 4) rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

Rakentamislaki 59 §

Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä.

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.



16.01.2025

Asia/3

Rakentamislaki 10 §

Väliaikainen rakennus

Rakennus on väliaikainen, jos se sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysytettäväksi paikallaan enintään 10 vuotta.

Väliaikaisen rakennuksen rakentaminen voi poiketa tässä laissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa säädetystä. Väliaikaisen rakennuksen sallittavuuden harkintaan vaikuttavat kaavoituksen ja luonnonsuojelun tavoitteet, rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset. Väliaikainen rakennus ei saa johtaa merkittävään rakentamiseen.

Esittelijä

rakennusvalvontapäällikkö
Leena Immonen

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta