

Ympäristölautakunnan osittainen ratkaisuvallan siirtäminen viranhaltijoille / Ympäristö- ja rakennuslautakunnan osittainen ratkaisuvallan siirtäminen viranhaltijoille

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 112

Valmistelija

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Oriveden kaupungin ympäristölautakunta on 13.3.2018 §:ssä 30 siirtänyt maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten hankkeiden osalta ratkaisuvallansa alaisilleen viranhaltijoille. Maankäyttö- ja rakennuslaki korvautuu vuoden 2025 alusta alueidenkäyttölailla ja rakentamislalla. Vuoden 2024 aikana jätetyt rakentamiseen liittyvät lupa- ja ilmoitushakemukset käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisesti ja niiltä osin on tarkoituksenmukaista menetellä voimassa olevan ratkaisuvallan siirtopäätöksen mukaisesti, eikä sitä päätöstä tästä johtuen ole tarkoitus muuttaa, vaan laatia erillinen toimivallan siirtopäätös.

Oriveden kaupungin hallintosäännön on valtuusto hyväksynyt 18.11.2024 ja se tulee voimaan 1.1.2025. Hallintosäännön 26 §:n kohdan 12 mukaan lautakunta voi edelleen siirtää ratkaisuvallansa alaiselleen viranhaltijalle. Vuoden 2025 alusta voimaan tuleva lainmuutos muuttaa mm. lupamuotoja ja tästä johtuen vanhaa ratkaisuvallan siirtopäätöstä ei voida soveltaa 1.1.2025 jälkeen jätettyihin rakentamista koskeviin hankkeisiin.

Ratkaisuvallan siirto viranhaltijoille mahdollistaa joustavan ja asiakaspalvelua tehostavan työskentelyn sekä nopeuttaa lupakäsittelyä. Laaditussa ehdotuksessa on mm. muutettu rakennustarkastajien päätösvaltaa vastaamaan rakentamista koskevaa lainsäädännön muutosta siten, että osa haetuista rakentamista koskevista luvista voidaan käsitellä viranhaltijapäätöksinä ja siten sujuvoittaa lupamenettelyä.

Toimivallan siirtämisessä mainitut säädökset ovat luettelona liitteenä.

Toimivalta

Hallintosääntö 26 §

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää siirtää hallintosäännön 26 §:n kohdan 12 mukaisesti toimivaltaansa 1.1.2025 alkaen alaisilleen viranhaltijoille seuraavasti:

Rakennustarkastaja ja II rakennustarkastaja

1. Päättää rakennusvalvontaviranomaisena rakentamislain mukaisesti rakentamiskohteen rakentamisluvasta tai erillisestä hakemuksesta jätetystä sijoittamisluvasta (rakentamislaki 42 § ja 43 §).
Ei kuitenkaan hakemuksista, jotka koskevat:

- sijoittamislupaa suunnittelutarvealueelle, joka edellyttää rakentamislain 46 §:n 1 momentin mukaista harkintaa

- rakentamislain 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua poikkeamista edellyttävää väliaikaista rakennusta

- maanpinta-asenteista, pinta-alaltaan yli 2000 m²:n suuruista aurinkovoimalaa

- yli 60 metriä korkeaa mastoa tai piippua

- kooltaan yli 500 m²:n uudisrakennusta tai olemassa olevan rakennuksen laajentamista yli 400 m²:llä.

2. Päättää rakennusvalvontaviranomaisena rakentamislain mukaisesti rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle myönnetyn sijoittamisluvan mukaiselle hankkeelle, kohdan 1 mukaisin rajauksin (rakentamislaki 42 § ja 43 §).

3. Päättää rakentamisluvan jatkamisesta tai voimassaoloajan pidentämisestä rakentamislaki 77 §:n mukaisesti.

4. Päättää toimivaltaansa kuuluvaan rakentamislupaan liittyvän poikkeuksen rakennusjärjestyksen määräyksistä.

5. Päättää vähäisistä poikkeamisista toimivaltaansa kuuluvan rakentamislupa-asian yhteydessä (rakentamislaki 59 §).

6. Päättää rakentamislain 57 §:n mukaisesti poikkeamisesta rakentamishankkeessa, joka ei edellytä rakentamislupaa, mutta rakentaminen kuitenkin edellyttää vähäistä poikkeamista rakentamista koskevista määräyksistä, (rakentamislain 59 §:ssä tarkoitetut poikkeamiset, silloin kun rakentamislupa ei ole tarpeen, mutta rakentaminen edellyttää lainkohdassa tarkoitettua vähäistä poikkeamista).

7. Tarkistaa rakennustyön vastaavan työnjohtajan, erityisalan työnjohtajien sekä suunnittelijoiden kelpoisuuden (rakentamislaki 85 § ja 89 §).

8. Määrää hyväksytyin maksutaksan mukaisesti rakennustyön valvonnasta perittävät maksut.

9. Päättää toimivaltaansa kuuluvaan rakentamislupaan liittyvän aloittamisoikeuden myöntämisestä rakennustyön suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin päätös on saanut lainvoiman sekä päättää hyväksyttävän vakuuden määrästä (rakentamislaki 78 §).

10. Merkitsee uudisrakennuksen paikan ja korkeusaseman hyväksytyjen piirustusten mukaisesti, jollei rakentamisluvassa ole toisin määrätty (rakentamislaki 107 §).

11. Toimii rakennushankkeen aloituskokouksessa rakennusvalvontaviranomaisen edustajana (rakentamislaki 110 §).

12. Päättää toimivaltaansa kuuluvassa rakentamisluvassa tai aloituskokouksessa edellyttääkö rakennushanke laadunvarmistusselvitystä (rakentamislaki 111 §).

13. Suorittaa rakentamisluvan mukaisen rakennustyön viranomaiskatselmuksat ja päättää rakennustyön aikana tarvittavista muista lisäkatselmuksista sekä asuinrakennuksen käyttöön hyväksymisen yhteydessä toteaa asuntokauppalaissa tarkoitetun suorituskyvyttömyysvakuuden (rakentamislaki 112 §, 113 §, 122 §, 123 § ja 124 §).

14. Päättää rakentamislupaan liittyvästä asiantuntijatarkastuksesta (rakentamislaki 114 §).

15. Päättää tuleeko hankkeessa käyttää ulkopuolista tarkastusta ja / tai erityismenettelyä silloin, kun hankkeen tai tehtävän vaativuus sitä edellyttävät (rakentamislaki 115 § ja 116 §).

16. Päättää rakentamislupaan liittyvästä rakennuttajavalvonnasta (rakentamislaki 119 §).

17. Päättää rakennuksen purkamisluvasta, kun rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla tai lailla. Päättää purkamista koskevasta ilmoituksesta, edellyttääkö purkaminen purkamisluvan hakemista (rakentamislaki 55 §).

18. Huolehtii rakentamislaisissa rakennusvalvontaviranomaiselle veloitettujen rakentamislupahakemuksien valmistelusta, niitä koskevien lausuntojen, kuulemisten yms. edellytysten toteuttamisesta (rakentamislaki 63 §, 64 §, 65 §, 66 §, 67 § ja 70 §).

19. Huolehtii rakentamiseen liittyvien tietojen toimittamisesta rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (rakentamislaki 72 § ja 73 §).

20. Suorittaa rakentamiseen liittyvän viranomaisvalvonnan (rakentamislaki 102 § ja 113 §).

Rakennustarkastajat voivat erityisestä syystä siirtää päätettäväkseen siirretyn asian ympäristölautakunnan käsiteltäväksi. Siirtämisestä on ennen asian lautakuntakäsittelyä ilmoitettava luvan hakijalle sekä muille asianosaisille.

Perustelut: Rakentamista koskeva lainsäädännön muutoksista johtuen, aiempaa ympäristölautakunnan päätöstä 13.3.2018 §:ssä 30 ei voida soveltaa muuttuneen lainsäädännön mukaisin rakennushankkeisiin.

Sovelletut säädökset: Oriveden kaupungin hallintosääntö § 26 kohta 12 ja rakentamislaki.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.09.2025 § 14

Valmistelija

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Oriveden ympäristölautakunta on aiemmin 10.12.2024 tekemällään päätöksellä siirtänyt ratkaisuvalltaansa rakennustarkastajille.

Tuolloin laadittiin ratkaisuvallan siirtäminen vastaamaan vuoden 2025 alusta voimaan tullutta rakentamista koskevaan lainsäädäntöä.

Oriveden hallintosääntöä on muutettu kaupunginvaltuuston 26.5.2025 tekemällä päätöksellä. Muutos on tullut voimaan 1.6.2025. Hallintosäännön mukaan rakennusvalvontaviranomaisena toimii ympäristö- ja rakennuslautakunta.

Aiemmin ympäristölautakunnan tekemä ratkaisuvallan siirtopäätös rakennustarkastajille on osoittautunut käytännössä toimivaksi sekä tarkoituksenmukaiseksi ja se mm. osaltaan on sujuvoittanut lupa-asioiden käsittelyä.

Tarkoituksenmukaista olisi, että ympäristö- ja rakennuslautakunta rakennusvalvontaviranomaisena osaltaan edelleen jatkaisi ratkaisuvallan siirtämistä rakennustarkastajille. Koska aiemmin ympäristölautakunnan tekemän päätöksen mukainen menettely on osoittautunut toimivaksi, ei ratkaisuvallan siirtämispäätöstä ole tarpeen aiemmasta muuttaa. Selvennyksenä ratkaisuvallan siirtopäätökseen olisi hyvä lisätä maininta, että siirtopäätöstä sovelletaan myös aiemman maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin lupiin.

Toimivalta hallintosääntö 26 §

Esittelijä rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää: 1. todeta, että aiemmin ympäristölautakunnan tekemää ratkaisuvallan siirtopäätöstä ei ole tarpeen muuttaa 2. hallintosäännön 26 §:n kohdan 12 mukaisesti ympäristö- ja rakennuslautakunta siirtää toimivaltaansa rakennustarkastajalle ja II rakennustarkastajalle samansisältöisesti, kuin 10.12.2024 on ympäristölautakunnassa päätetty. 3. ratkaisuvallan siirtopäätöstä noudatetaan soveltaen myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin lupiin.

Perustelut: Hallintosäännön muutos 1.6.2025.

Sovelletut säädökset: Oriveden kaupungin hallintosääntö § 26 kohta 12 ja rakentamislaki.

Asian käsittely II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Nuorisovaltuuston edustaja Paavo Pesonen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana kello 17:46.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.05.2026
529/00.02.18/2024

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Oriveden ympäristö- ja rakennuslautakunta on aiemmin 16.09.2025 § 14 tekemällään päätöksellä siirtänyt ratkaisuvalltaansa rakennustarkastajille. II rakennustarkastaja eläköityy keväällä 2026, eikä tehtävää ole tarkoitus jatkossa täyttää.

Kaupunginvaltuusto on perustanut päätöksellään 24.11.2025 § 94 viran ”Rakennus- ja maankäyttöasiantuntija”. Kelpoisuusehtona virkaan on päätöksen mukaan mm. tehtävään soveltuva rakennusalan

korkeakoulututkinto sekä kokemusta rakennussuunnittelun ja rakennustyön suoritukseen liittyvistä tehtävistä. Rakennus- ja maankäyttöasiantuntijalle on määrä jakaa II rakennustarkastajan työkuvan mukaisia vastuita ja tehtäviä. Rakennustarkastaja ja rakennus- ja maankäyttöasiantuntija tulevat myös sijaistamaan toisiaan esim. lomakausina.

Aiemmin ympäristö- ja rakennuslautakunnan tekemä ratkaisuvallan siirtopäätös rakennustarkastajille on osoittautunut käytännössä toimivaksi sekä tarkoituksenmukaiseksi ja se mm. osaltaan on sujuvoittanut lupa-asioiden käsittelyä. Tarkoituksenmukaista olisi, että ympäristö- ja rakennuslautakunta rakennusvalvontaviranomaisena osaltaan edelleen jatkaisi ratkaisuvallan siirtämistä rakennustarkastajien lisäksi myös rakennus- ja maankäyttöasiantuntijalle. Koska aiemmin ympäristö- ja rakennuslautakunnan tekemän päätöksen mukainen menettely on osoittautunut toimivaksi, ei ratkaisuvallan siirtämispäätöstä ole tarpeen aiemmasta muuttaa, mutta ratkaisuvaltaa on tarpeen jakaa myös rakennus- ja maankäyttöasiantuntijalle.

Toimivalta hallintosääntö 26 §

Esittelijä rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää:

1. todeta, että aiemmin lautakunnan tekemää ratkaisuvallan siirtopäätöstä ei ole tarpeen muuttaa.
2. hallintosäännön 26 §:n kohdan 12 mukaisesti ympäristö- ja rakennuslautakunta siirtää toimivaltaansa rakennustarkastajalle, II rakennustarkastajalle sekä *rakennus- ja maankäyttöasiantuntijalle* samansisältöisesti, kuin on 16.09.2025 § 14 ympäristö- ja rakennuslautakunnassa päätetty.
3. rakennustarkastajan ollessa estyneenä tai esteellisenä varahenkilönä toimii rakennus- ja maankäyttöasiantuntija.
4. rakennus- ja maankäyttöasiantuntijan ollessa estyneenä tai esteellisenä varahenkilönä toimii rakennustarkastaja.

Päätös