

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 14.11.2024 § 137

§ 137

## **Ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille delegeoiman toimivallan tarkistaminen 1.1.2025 alkaen**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tiihonen Erja  
Kangaspunta Elsa  
Falck Sofia  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy tarkistetut toimivaltuuksien delegoinnit viranhaltijoille liitteen mukaisesti. Tarkistetut toimivaltuudet tulevat voimaan 1.1.2025.

Ennen 1.1.2025 voimassa olleen delegointiliitteen rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimivaltuuksia sovelletaan niin kauan kuin ennen 1.1.2025 vireille tulleiden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten asioiden käsittely on kesken.

Ympäristöjohtaja päättää ennen 1.1.2025 myönnettyjen ympäristölupien tarkkailusuunnitelmien muutoksista, jos ympäristölupa-asiaa ei ole tarpeen tuoda muilta osin lautakunnan käsiteltäväksi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oikeuttaa ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen päivittämään liitteeseen nimikkeiden ja säädösten pykälänumerointien muutokset sekä tekemään muut mahdolliset tekniluonteiset korjaukset.

### **Käsittely**

Puheenjohtaja Johanna Karimäki teki Bjarne Häggmanin kannattamana seuraavanlaisen esityksen ”Esitän, että asia jätetään pöydälle.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että sen aikana on tehty yksi kannatettu esitys asian jättämisestä pöydälle. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko esitys hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen esityksen.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

### Toimivaltuuksien tarkistamisen tausta

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 18.1.2024 hyväksymää delegointiliitettä on tarpeen päivittää 1.1.2025 voimaan tulevan [rakentamislain 751/2023](#) vuoksi. Samaan aikaan voimaan tulevalla lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (752/2023) osa maankäyttö- ja rakennuslain pykäläistä on kumottu ja vastaavista asioista on säädetty rakentamislaisissa. Myös maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) nimike on muutettu alueidenkäyttölaiksi. Rakentamislakiin on esitetty korjauksia ja ne ovat parhaillaan eduskunnan käsiteltävänä. Myös näiden korjausten on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2025. [Hallituksen esitys 101/2024 vp](#) Myös korjaukset on huomioitu päivitettävässä delegointiliitteessä.

Kaupungin hallintosääntö on päivitettävänä muun muassa rakentamislain vuoksi. Hallintosäännöstä on esitetty poistettavaksi ne viranhaltijoille siirretyt toimivaltuudet, jotka on laissa annettu rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomaisena toimiva ympäristö- ja rakennuslautakunta siirtää itse toimivaltansa tarvittavilta osin viranhaltijoille. Vuoden alusta voimaan tulevassa hallintosäännössä on huomioitu ne toimivaltuudet, mitkä on lainsäädännössä annettu kunnalle. Näitä toimivaltuuksia ympäristö- ja rakennuslautakunta voi siirtää alaiselleen viranhaltijalle kuntalain 91 §:n ja hallintosäännön I osan 4. luvun 21 §:ssä annetun valtuutuksen nojalla hallintopakkoa lukuun ottamatta.

Näitä kunnalle kuuluvia asioita, mitkä on esitetty hallintosäännössä ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätettäväksi, ovat erillinen sijoittamislupa suunnittelutarvealueita ja puhtaan siirtymän hankkeita lukuun ottamatta, rakennuksen purkamislupa (rakentamislakiin ehdotettu muutosta, että rakennusvalvontaviranomainen myöntäisi purkamisluvan suoraan lain nojalla), vähäinen poikkeaminen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä, poikkeaminen alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentissa tarkoitetuista rakennuskielloista.

Rakentamislain voimaan tullessa 1.1.2025 vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen voimassa olleita maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. (Rakentamislain (jäljempänä RakL) 194 §). Tämä on huomioitava vastaavasti myös delegointien osalta.

Oheismateriaalina oleviin rinnakkaisteksteihin on kirjattu lihavoituina muutokset lautakunnan 18.1.2024 tarkistamaan delegointiliitteeseen. Kokonaan lihavoitu kohta tarkoittaa sitä, että toimivaltaa ei ole aiemmin ollut lautakunnan päivittämässä delegointiliitteessä. Tyhjä kohta osoittaa, että kohta on poistettu päivitettävästä liitteestä.

Oheismateriaalin vasemmassa sarakkeessa rakennusvalvonnan viranhaltijoiden kohdalla neljä ensimmäistä kohta on poimittu voimassa olevasta Espoon kaupungin hallintosäännöstä. Nämä kohdat on ehdotettu poistettavaksi vuoden alusta voimaan tulevasta hallintosäännöstä ja tarkoitus on, että lautakunta delegoi nämä toimivaltuudet viranhaltijalle. Näihin kohtiin ei esitetä pieniä täsmennyksiä lukuun ottamatta muutoksia. Neljännen kohdan jälkeen numerointi alkaa vasemmassa sarakkeessa alusta tällä hetkellä voimassa olevan delegointiliitteen järjestyksen mukaisesti. Oikeassa sarakkeessa on huomioitu vastaava kohta rakentamislain mukaiseksi päivitettynä, mutta numerointi poikkeaa nykyisestä numeroinnista. Järjestys liitteessä on muutettu uuden rakentamislain pykäläjärjestyksen mukaiseksi.

## **Keskeisimmät muutokset rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimivaltuuksiin**

### **Delegointiliitteen selkeyttäminen**

Rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimivaltuudet säilyvät pääosin ennallaan. Tekstejä on tarkistettu rakentamislain mukaiseksi. Delegointiliitettä selkeytetään poistamalla liitteestä sellaiset pykäläviittaukset, jotka ovat lupa-asiaan liitännäisiä eli joista päätetään luvan yhteydessä suoraan lain nojalla. Selkeyden vuoksi näistä lupa-asioihin liitännäisistä toimivaltuuksista lisätään erillinen maininta delegointiliitteen loppuun (kohta 27).

Toimivallan delegointi säily näiden asioiden osalta nykyisen kaltaisena. Tämä tarkoittaa, että toimivalta säilyy lautakunnalla silloin, kun se päättää asiasta lupakäsittelyn yhteydessä. Jos rakentamislainsäädännössä on annettu toimivalta päättää asiasta myös aloituskokouksen perusteella tai rakennustyön aikana, viranhaltija päättää asiasta, vaikka lautakunta olisi päättänyt luvasta.

Tällaisia edellä tarkoitettuja asioita ovat laadunvarmistus selvityksen edellyttäminen (RakL 111 §, MRL 121 a §), viranomaiskatselmuksen ja viranomaistarkastuksen määrääminen (RakL 112 ja 113 §, MRL 150 ja 150 a §) asiantuntijatarkastuksen salliminen (RakL 114 §, MRL 150 b §) ja erityismenettelyn edellyttäminen (RakL 116 §, MRL 150 d §). Myöskään vastaavatyyppejä muitakaan rakentamislain säännöksiä ei ole kirjoitettu delegointiliitteeseen, kuten lupamääräysten antamista (RakL 76 §, MRL 141 §), erityisalojen työnjohtajista määräämistä (RakL 97 §, MRL 122 a §), määräystä rakennuksen paikan merkitsemisestä (RakL 107 §, MRL 149 b §) ja määräystä aloituskokouksesta (RakL 110 §, MRL 121 §).

Delegointiliitteessä ei enää erikseen mainita myöskään sitä, että rakennusvalvonnan viranhaltija voi antaa suostumuksen suunnitelmasta poikkeamiseen rakennustyön aikana, koska tämä toimivaltuus on jo suoraan lain nojalla rakennustarkastajalla tai muulla kunnan määräämällä rakennustarkastajan tehtäviä hoitavalla viranhaltijalla.

Delegointiliitteeseen on selvyuden vuoksi tehty joihinkin toimivaltuuksiin lisäys ”toimivaltaansa kuuluvan luvan osalta” tai ”ellei asiasta päätetä rakentamisluvassa” osoittamaan sitä, että toimivaltaa ei ole poistettu lautakunnalta silloin, kun rakentamisluvan käsittely kuuluu sen toimivaltaan.

Delegointiliitteestä on poistettu viittaukset maankäyttö- ja rakennusasetuksen kumottuihin 54 ja 78 §:ään. Samoin on poistettu kohta liittyen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 83 §:ään (rakennustyön haittojen välttäminen), joka on tarkoitus kumota valtioneuvoston asetuksella vuoden alusta lähtien laista puuttuvan valtuutussäännöksen vuoksi.

### **Rakentamislupa**

Rakentamislaki uudistaa voimaan tullessaan sekä rakentamisen lupajärjestelmää että rakentamisen lupaprosessia. Uuden rakentamislain myötä lupajärjestelmä uudistuu siten, että rakennuslupa ja toimenpidelupa korvautuvat yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla (RakL 42 §). Luvan nimi muuttuu rakentamisluvaksi, sillä lupa käsittää rakennusten lisäksi myös muita, kuin rakennuksiksi mielletäviä rakennuskohteita.

Toimenpideluvan ja rakentamisluvan yhdistyminen yhdeksi lupamuodoksi ei muuta nykyisiä viranhaltijoiden toimivaltuuksia.

Rakentamislaisissa rakentamisen lupakynnystä nostetaan nykyisestä. Jatkossa laissa luetellaan sellaiset rakentamiskohteet, jotka tarvitsevat aina rakentamisluvan (RakL 42 §:n 1 momentti). Näitä ovat muun muassa asuinrakennukset, kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä olevat rakennukset sekä kooltaan vähintään 50 neliometriä olevat katokset. Muiden kuin 1 momentissa mainittujen rakentamishankkeiden osalta luvanvaraisuutta harkitaan 2 ja 3 momentin mukaisesti. Toimivallan jako ympäristö- ja rakennuslautakunnan ja rakennusvalvonnan viranhaltijoiden välillä säilyy ennallaan.

Delegointiliitteestä on poistettu maininta tilapäisistä rakennuksista. Uuden lain myötä rakennusten erottelu tilapäiseen ja määräaikaiseen rakentamiseen poistuu, ja jatkossa käytössä on enää väliaikainen rakennus (RakL 10 §). Väliaikaisen rakennuksen rakentamista koskeva harkinta noudattaa pitkälti tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa harkintaa (MRL 176 §). Delegointiliitteen 2 kohdan rakentamislupaa koskeva toimivalta kattaa myös väliaikaiset rakennukset.

Rakennuksen rakentamiseen verrattavan korjaus- ja muutostyön luvanvaraisuus säilyy rakentamislaisissa nykyisen kaltaisena. Niin ikään rakentamisen laajentamisen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisen luvanvaraisuus säilyy ennallaan. Muiden korjaus- ja muutostöiden luvanvaraisuus määräytyy joustavien ja osin tulkintavaraa sisältävien kriteerien perusteella sekä toisaalta rakentamislain 42 §:n 3 momentin loppuun lisätyn, aina rakentamislupaa edellyttävän listauksen perusteella. Delegointipäätöksellä ei muuteta viranhaltijoille delegoitavaa toimivaltaa myöskään tältä osin.

Myös rakentamislaisissa rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta (RakL 43 §). Maankäyttö- ja rakentamislakiin verrattuna uutta on, että luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).

Päivitettävänä olevassa hallintosäännössä toimivalta erillisen sijoittamisluvan osalta on esitetty jaettavaksi ympäristö- ja rakennuslautakunnan sekä kaupunkisuunnittelujohtajan kesken. Hallintosäännön mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunta päättäisi erillisestä sijoittamisluvasta suunnittelutarvealueita ja puhtaan siirtymän hankkeita lukuun ottamatta. Toimivalta olisi poissuljettujen tilanteiden osalta kaupunkisuunnittelujohtajalla. Puhtaan siirtymän teollisuuden sijoittamislupaa on esitetty lisättäväksi rakentamislakiin ja tämä on huomioitu jo ennakkoon hallintosäännön päivityksessä. Erillisen sijoittamisluvan myöntämisen jälkeen toteuttamisen edellytykset ratkaisee aina rakennusvalvontaviranomainen riippumatta siitä, mikä taho on myöntänyt erillisen sijoittamisluvan. Toimivalta kuuluu joko ympäristö- ja rakennuslautakunnalle tai viranhaltijalle sen mukaisesti, kummalleko rakentamisluvan myöntäminen kuuluu. Tästä ei ole otettu erillistä mainintaa delegointiliitteeseen.

## **Toimivaltuuksien lisäykset ja täsmennykset**

Delegointiliitteeseen on lisätty uusina kohtina rakentamislain 69 § (erityissuunnitelman toimittaminen), 106 § (naapurin alueen käyttäminen) ja 141 § (rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti).

Rakentamislain 69 §:ää on ehdotettu muutettavaksi niin, että rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä määrätä rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi välttämättömät erityissuunnitelmat. Vastaava säännös on ollut jo maankäyttö- ja rakennuslain 134 a §:ssä. Tätä toimivaltuutta ei ole tarpeen erikseen siirtää viranhaltijalle, koska viranhaltija voi antaa määräyksen yleisen toimivaltakohdan 27 perusteella silloin, kun luvan myöntäminen kuuluu sen toimivaltaan tai määräys on tarpeen antaa aloituskokouksen perusteella tai rakennustyön aikana. Epäselvyyksien välttämiseksi delegoinneissa on kuitenkin huomioitu, että rakennusvalvonnan viranhaltija voi vaatia erityissuunnitelmaa täydennettäväksi. Lakiin esitettävän korjauksen mukaan rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia toimitettua erityissuunnitelmaa täydennettäväksi.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamislain 106 §:n nojalla antaa hakemuksesta luvan naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun rakentamiseen liittyvän toimenpiteen tekemiseksi, jollei tästä aiheudu naapurille muuta kuin tilapäistä ja vähäistä haittaa tai häiriötä. Jos lupaa naapurin alueen käyttämiseen ei myönnetä rakentamisluvan yhteydessä, voisi rakennusvalvonnan viranhaltija myöntää luvan erikseen esimerkiksi silloin, kun sitä on haettu rakentamisluvan myöntämisen jälkeen.

Rakentamislain 141 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi, jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa. Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi. Pykälän toisen momentin mukaan ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Esitetyn toimivaltasiirron mukaan rakennusvalvonnan viranhaltija voisi määrätä esittämään kuntotutkimuksen korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi ennen kuin antaisi korjauskehotuksen. Jos kehotusta ei noudateta, ympäristö- ja rakennuslautakunta antaisi varsinaisen määräyksen asiassa.

Delegointiliitteen kohdassa 7 on huomioitu rakentamislain 59 §:ään ehdotettu lisäys, jonka mukaan vähäisestä poikkeamisesta voi päättää myös loppukatselmuksen yhteydessä. Tämä toimivaltuus kuuluisi viranhaltijalle, koska viranhaltija toimittaa loppukatselmuksen.

Rakentamislilla uudistetaan suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuuden toteamista, mikä edellyttää myös päivitystä delegointiliitteeseen. Rakennusvalvontaviranomaisen on tarkistettava, että sille ilmoitetulla suunnittelijalla tai työnjohtajalla on ympäristöministeriön

valtuuttaman toimielimen antama todistus pätevyydestä kyseiseen tehtävään. Vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa tehtävässä rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi ottaa huomioon hankkeen erityispiirteet arvioidessaan suunnittelijan tai työnjohtajan kelpoisuutta tehtävään. Kelpoisuuden arvioinnin lisäksi rakennusvalvontaviranomaisen on otettava huomioon suunnittelijan tai työnjohtajan resurssien riittävyys sekä mahdollinen aiemmissa tehtävissä osoitettu kyvyttömyys tehtävän hoitamiseen. Vaikka kelpoisuuden edellytykset täytyisivät, rakennusvalvontaviranomainen ei voisi hyväksyä suunnittelijaa tai työnjohtajaa, jos resurssien riittävyyden ja edellä tarkoitettu kykyjen arviointi osoittaa, ettei hän tosiasiallisesti tehtävästä suoriudu.

Rakennustyön keskeyttämistä koskevassa kohdassa 21 on huomioitu myös rakentamislain 108 §, jonka perusteella rakennustyö voidaan keskeyttää, jos rakentamishankkeessa ei ole enää työnjohtajaa tai tämä ei täytä säädettyjä vaatimuksia.

Lakimiehen ja rakennuslakimiehen nimikkeet on päivitetty uusien nimikkeiden mukaiseksi. Heidän toimivaltuuksiinsa kuuluvaa kiinteistöjen yhteisjärjestelyä koskevaa kohtaa on selvyyden vuoksi täsmennetty sulkemalla toimivallan ulkopuolelle alueidenkäyttölain 103 k §:ssä tarkoitettut hulevesien yhteisjärjestelyt. Niiden osalta noudatetaan myös rakentamislain 135 §:n mukaista menettelyä, mutta toimivalta jäisi ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

## **Ympäristöjohtajan toimivaltuuksien muutos**

Ympäristöjohtajan toimivaltuuksia esitetään tarkistettavaksi niin, että poistetaan kohta 1, jonka mukaan ympäristöjohtaja päättää seuranta- ja tarkkailua koskevan suunnitelman hyväksymisestä. Samalla seuraavien kohtien numerointi muuttuu. Ympäristönsuojelulain 64 §:n mukaan ympäristöluvassa voidaan määrätä, että toiminnanharjoittajan on esitettävä 62 §:n mukaisen seurannan ja tarkkailun tai 63 §:n mukaisen yhteistarkkailun järjestämisestä erillinen suunnitelma lupaviranomaisen, valvontaviranomaisen tai kalatalousviranomaisen hyväksyttäväksi. Lain 65 §:n mukaan lupaviranomainen tai 64 §:n mukaisen suunnitelman hyväksynyt viranomainen voi tarvittaessa muuttaa antamiaan tarkkailumääräyksiä tai hyväksymäänsä suunnitelmaa luvan tai suunnitelman voimassaolosta huolimatta. Lain 192 §:n mukaan viranhaltijan tekemään päätökseen haetaan ensin oikaisua lautakunnalta.

Tarkoituksena on, että ympäristöluvassa määrättäisiin, kenelle viranhaltijalle suunnitelma on esitettävä hyväksyttäväksi silloin, kun sitä ei hyväksytä lupakäsittelyn yhteydessä. Delegoinnin poistaminen vastaisi paremmin lainsäätäjän tarkoitusta ja asiaan liittyviä menettelysäännöksiä. Kaikissa aiemmin myönnettyissä luvissa ei välttämättä ole tällaista määräystä annettu ja luvasta erilliset suunnitelmat sekä niiden mahdolliset muutokset on hyväksytty delegointipäätöksen nojalla. Jotta näitä suunnitelmia ei olisi tarpeen tuoda lautakunnan käsiteltäväksi vähäisten muutosten vuoksi toimivallan poistamisen jälkeen, lautakunnalle esitetään, että ennen 1.1.2025 myönnettyjen lupien osalta ympäristöjohtaja päättäisi edelleen tarkkailusuunnitelman muutoksesta. Jos lupaa olisi tarpeen käsitellä muilta osin lautakunnassa, lautakunta päättäisi samalla myös tarkkailusuunnitelman muutoksesta.

## **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Ympäristö- ja rakennuslautakunnan delegeoima toimivalta\_1.1.2025

### **Oheismateriaali**

- Delegointien tarkistaminen 1.1.2025, rinnakkaistekstit, ympäristö- ja rakennuslautakunta

### **Tiedoksi**