

## Hallintosääntömuutos: rakentamislaki sekä alueidenkäyttölaki

RAKYL 27.11.2024 § 168  
136/00.01.01.00.00/2022

Valmistelija	<p>kaupunginlakimies Roosa Aaltonen <a href="mailto:roosa.aaltonen@savonlinna.fi">roosa.aaltonen@savonlinna.fi</a>, p. 050 401 7788 rakennustarkastaja Juha Karvinen <a href="mailto:juha.karvinen@savonlinna.fi">juha.karvinen@savonlinna.fi</a>, p. 044 417 4692 vt. tekninen johtaja / kaavoituspäällikkö Päivi Behm <a href="mailto:paivi.behm@savonlinna.fi">paivi.behm@savonlinna.fi</a>, p. 044 417 4655</p>
Selostus	<p>Kuntalain 14 §:n mukaan kunnanvaltuusto päättää hallintosäännöstä. Edelleen kuntalain 90 §:n mukaan hallintosäännössä annetaan tarpeelliset määräykset ainakin kunnan hallinnon ja toiminnan järjestämisestä sekä toimivallan siirtämisestä. Valtuusto siirtää toimivaltaansa hallintosäännön määräyksillä. Kunnalle lain mukaan kuuluvaa toimivaltaa käyttää kunnanvaltuusto, ellei sitä ole siirretty hallintosäännöllä kunnan muulle toimielimelle, luottamushenkilöille tai viranhaltijoille. Kuntalain 91 §:n mukaan toimivaltaa ei kuitenkaan saa siirtää asioissa, joista valtuuston on kuntalaissa tai muussa laissa olevan säännöksen mukaan päätettävä. Toimivalta sellaisessa asiassa, joka sisältää hallinnollisen pakon käyttämistä, voidaan kuitenkin siirtää vain toimielimelle.</p> <p>Rakentamista ohjaava lainsäädäntö muuttuu 1.1.2025 alkaen siten, että maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) ei enää sisällä rakentamista koskevaa sääntelyä ja sen nimike muuttuu alueidenkäyttölaki. Jatkossa rakentamista sääntelee rakentamislaki (751/2023). Eduskunnan viime hallituskaudella hyväksymään ja 1.1.2025 voimaan tulevaan rakentamislakiin tehdään parhaillaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisia muutoksia. Tämä niin sanottu rakentamislain korjaussarja (rakentamislain muutosesitys) on vielä eduskunnan käsittelyssä, jonka tavoitteena on saada muutokset voimaan samaan aikaan rakentamislain kanssa. Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu, rakennuksen hiilijalanjälkilaskenta sekä rakentamisluvan hakeminen suunnitelmamallilla tai muutoin koneluettavassa muodossa tulevat voimaan kuitenkin vasta 1.1.2026.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain nimen muuttuessa alueidenkäyttölaki hallintosääntöön tulee tehdä tarpeelliset tekniset muutokset lain nimen päivittämiseksi. Samalla ehdotetaan tehtäväksi pieniä sanamuotomuutoksia hallintosäännön luettavuuden parantamiseksi.</p> <p>Teknisluonteisten muutosten lisäksi kokonaan uuden rakentamislain ja sen korjaussarjan vuoksi kaupungin hallintosääntöä on tarpeen muuttaa seuraavasti:</p> <p>Rakennusvalvontaviranomaiselle lain mukaan kuuluvaa toimivaltaa käyttää Savonlinnan kaupungissa rakennus- ja ympäristölautakunta, joka on kaupungin hallintosäännössä määrätty kunnan rakennusvalvontaviranomaiseksi. Rakennusvalvontaviranomaisen käytännön toiminnan sujuvuuden vuoksi lautakunta on siirtänyt rakentamiseen liittyvää lupatoimivaltaa laajalti viranhaltijatasolle, käytännössä lähinnä rakennustarkastajalle ja kaavoituspäällikölle. Sama koskee erilaisia rakennustyönäikaiseen valvontaan liittyviä toimia, joista valtaosa on rinnastettavissa juoksevaan hallintoon. Toimivallan siirtäminen viranhaltijatasolle onkin tarkoituksenmukaista, sillä suhteellisen harvoin</p>

kokoontuvalla luottamuselimellä ei olisi käytännössä mahdollisuuksia hoitaa käynnissä olevien rakennustyömaiden katselmuksia ja vastaavantyyppisiä viranomaistoimia. Tätä ei ole tarkoitus uuden rakentamislain voimaan tultua muuttaa. Rakentamislaisissa suoraan rakennusvalvontaviranomaiselle säädettyä toimivaltaa voidaan delegointipäätöksellä siirtää viranhaltijan päätösvaltaan, lukuun ottamatta hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa, joita ei saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi. Rakennus- ja ympäristölautakunnan on tarkoitus tehdä toimivallan delegointia koskeva päätöksensä ennen rakentamislain voimaan tuloa.

Suoraan rakennusvalvontaviranomaisen, kaupunginvaltuuston tai rakennustarkastajan ratkaistavaksi säädettyjen asioiden lisäksi uudessa rakentamislaisissa on paljon säännöksiä, joiden mukaisesti toimivalta ko. asiassa kuuluu kunnalle. Jos toimivaltaa ei ole "kunnalle" kuuluvassa asiassa siirretty hallintosäännön määräyksellä, toimivalta on kunnanvaltuustolla. Rakennusvalvonnan viranomaistoiminnan tehokkuuden ja toimivuuden vuoksi on tarkoituksenmukaista, että näiden asioiden osalta toimivalta siirretään hallintosäännöllä enimmäkseen rakennus- ja ympäristölautakunnalle, joka voi erillisellä subdelegointipäätöksellä siirtää toimivaltaa edelleen viranhaltijatasolle rakennustarkastajalle ja kaavoituspäällikölle. Hallintosäännön 4 luvun 5 §:n mukaan lautakunta voi siirtää hallintosäännössä sille annettua päätösvaltaa edelleen toimialansa viranhaltijalle. Rakennus- ja ympäristölautakunta voi kuuluessaan tekniseen toimialaan siirtää hallintosäännössä sille annettua päätösvaltaa edelleen teknisen toimialan viranhaltijoille, joita rakennustarkastaja ja kaavoituspäällikkö molemmat ovat.

Osa rakentamiseen liittyvistä luvista on kaupungin voimassa olevassa hallintosäännössä siirretty suoraan kaavoituspäällikön ratkaistavaksi. Koska uusi rakentamislaki muuttaa myös rakentamiseen liittyvien lupien sisältöä, rakennusvalvonnan viranomaistoiminnan järjestelemiseksi mahdollisimman joustavaksi onkin tarkoituksenmukaista siirtää nämä hallintosäännöllä rakennus- ja ympäristölautakunnan toimivaltaan, joka voi erillisellä subdelegointipäätöksellä edelleen siirtää nämä kaavoituspäällikön ratkaistavaksi. Mikäli toimivaltajako myöhemmin osoittautuu epätarkoituksenmukaiseksi, on sitä helpompi muuttaa lautakunnan uudella delegointipäätöksellä, kuin hallintosäännön muutoksella.

Toimivalta rakentamislain korjaussarjassa esitetyn kokonaan uuden päätöslajin, puhtaan siirtymän sijoittamisluvan, päättämisen osalta ehdotetaan siirrettäväksi hallintosäännön määräyksellä teknisen lautakunnan toimivaltaan. Hallituksen esityksen (101/2024 vp, s. 61) mukaan erillisessä puhtaan siirtymän sijoittamisluvassa puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäyttöinen tarkastelu voitaisiin tehdä prosessia sujuvoittaen ilman asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Uudessa rakentamislaisissa on paljon säännöksiä pääasiaan kytkeytyvästä tai liittyvästä toimivallasta, esimerkiksi vähäinen poikkeaminen rakentamisluvan yhteydessä, lupamääräysten antaminen ja menettelyllinen toimivalta (kuuleminen, lausuntojen pyytäminen, tiedoksianto), joissa päätösvalta on säädetty kunnalle. Sinänsä päätöstoimivaltaan tietyssä asiassa voitaneen jo sellaisenaan katsoa sisältävän toimivallan myös esim. lupamääräysten ja vähäisten poikkeamisten antamiseen. Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan asia tulisi kuitenkin varmuuden vuoksi huomioida päätöstoimivaltaa koskevassa päätöksenteossa. Siksi hallintosääntöön

ehdotetaan otettavan seuraava maininta relevantteihin kohtiin:  
*"Päätöstoimivaltaan katsotaan kuuluvaksi myös toimivalta päättää asian sisältöön liittyvistä seikoista, kuten lupamääräyksistä tai -ehdoista, vähäisestä poikkeamisesta ja menettelyllisistä toimista" tai "*  
*Päätöstoimivaltaan katsotaan kuuluvaksi myös toimivalta päättää asian sisältöön liittyvistä seikoista, kuten lupamääräyksistä tai -ehdoista ja menettelyllisistä toimista" tai "Päätöstoimivaltaan katsotaan kuuluvaksi myös toimivalta päättää asian sisältöön liittyvistä seikoista, kuten menettelyllisistä toimista."* Tämä tulee huomioida myös lautakunnan myöhemmissä delegointipäätöksissä.

Lisäksi hallintosäännöstä ehdotetaan poistettavaksi vanhentunut määräys rakennuslakimiehestä, sillä sellaista ei kaupungilla enää ole.

Ehdotukset hallintosääntöön tehtävistä muutoksista ovat kokonaisuudessaan pöytäkirjan liitteenä A. Pöytäkirjan liitteenä B on rakentamislain säännöksiä ja toimivallan siirtämistä selventävä taulukko.

Käytännössä uuden hallintosäännön tulee olla voimassa 1.1.2025, kun rakentamislaki ja alueidenkäyttölain muutokset tulevat voimaan. Tavoitteena on, että rakennus- ja ympäristölautakunta tekee erilliset delegointipäätökset toimivallan siirtämisestä viranhaltijoille joulukuun kokouksessaan sen jälkeen kun hallintosääntömuutokset on kaupunginvaltuustossa hyväksytty.

Lapsivaikutusten arviointi Arviointilomake on oheismateriaalina.

Yritysvaikutusten arviointi Arviointilomake on oheismateriaalina.

Esittelijä Rakennustarkastaja Karvinen Juha

Päätösehdotus Rakennus ja ympäristölautakunta päättää  
1) varata yhteistyötoimikunnalle tilaisuuden lausua pöytäkirjaliitteenä A esitetyistä hallintosääntömuutoksista 6.12.2024 mennessä; ja  
2) esittää kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi pöytäkirjan liitteessä A esitetyt hallintosääntömuutokset siten, että ne tulevat voimaan 1.1.2025.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet Henkilöstöpäällikkö  
Yhteistyötoimikunta  
Kaupunginhallitus