
Ympäristölautakunnan toimivallan delegointi rakennusvalvonnan viranhaltijoille.

YMPLTK 10.12.2024 § 150

1.1.2025 voimaan astuva rakentamislaki edellyttää hallintosäännön ja toimivallan delegointien päivittämistä uusien lakien mukaiseksi.

Sastamalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt uuden hallintosäännön kokouksessaan 11.11.2024 § 46 ja se on astuu voimaan 1.1.2025.

Rakennusvalvontaviranomaisena toimiva ympäristölautakunta siirtää toimivaltansa tarvittavilta osin viranhaltijoille. Vuoden alusta voimaan tulevassa hallintosäännössä on huomioitu ne toimivaltuudet, mitkä on lainsäädännössä annettu kunnalle. Näitä toimivaltuuksia ympäristölautakunta voi siirtää alaiselleen viranhaltijalle kuntalain 91 §:n ja hallintosäännön 5 luku ja 37 §:ssä annetun valtuutuksen nojalla hallintopakkoa lukuun ottamatta.

Ympäristölautakunta delegoi edelleen rakentamislaisissa kunnalle määrättyä ratkaisuvalltaa viranhaltijoille liitteenä olevan tehtävä listan mukaisesti.

Rakentamislain voimaan tullessa 1.1.2025 vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen voimassa olleita maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Pauli Mikkola
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta hyväksyy toimivallan delegoinnin viranhaltijoille liitteen mukaisesti siten, että se tulee voimaan 1.1.2025
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.

lisätiedot: johtava rakennustarkastaja Pauli Mikkola, sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi.

YMPLTK 13.05.2025
796/00.02.07/2024
Selostus

Maankäyttö- ja rakennuslaki jakautui vuoden 2025 alusta rakentamislaki ja alueidenkäyttölaiksi. Jakautumisen seurauksena toimivallan siirtoa viranhaltijoille suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöksissä tulee selventää.

Uuden lain myötä suunnittelutarveratkaisupäätöksiä ei enää ole vaan alueidenkäytöllisiä edellytyksiä tarkastellaan rakentamisluvan yhteydessä tai erillisellä sijoittamisluvalla. Pääsääntöisesti sijoittamisen edellytykset tarkastellaan toteuttamisen edellytysten tarkastelun yhteydessä rakentamisluvassa, mutta luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa) (RakL §43).

Kunta voi uuden lain puitteissa edelleen myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamisella tulee olla erityinen syy ja päätöksen tulee täyttää laissa säädetty poikkeamisen edellytykset (RakL §57).

Sastamalassa suunnittelutarveratkaisuiden ja poikkeamislupien (RakL §46) sekä poikkeamispäätökseen liittyvien ehtojen (RakL §187) toimivalta on hallintosäännön §:ssä 30 määrätty Ympäristölautakunnan tehtäviin ja toimivaltaan.

Rakentamislain myötä luvanvaraisuudesta on vapautettu alle 30 m² suuruiset rakennukset (lukuun ottamatta asuinrakennuksia) sekä alle 50 m² suuruiset katokset. Vaikka tällaiset rakentamishankkeet eivät enää tarvitse rakentamislupaa, saattavat ne edellyttää erillistä sijoittamislupaa tai poikkeamislupaa. Yleisesti on arvioitu, että pienten rakennusten ja rakennelmien poikkeamislupamäärät tulevat kasvamaan lakimuutoksen myötä. Normaalien ja selkeiden poikkeamislupien käsittely sujuu nopeammin ja joustavammin suoraan viranomaispäätöksillä.

Sastamalan osalta merkittävä muutos on myös se, että Rakentamislaki mahdollistaa rakennusjärjestyksessä osoitetuilla alueilla vapaa-ajan asunnon muuttamisen pysyvään asuinkäyttöön ilman poikkeamislupaa ja sijoittamisen edellytyksiä. Jos poikkeamislupien toimivalta siirretään viranhaltijoille, on tarkoituksena ottaa käyttöön poikkeamisen työryhmä (kaavoitus/rakennusvalvonta), joka kokoontuu viikoittain valmistelevaan tarvittavia poikkeamisia. Tämän jälkeen poikkeamisen päätöksen tekee johtava rakennustarkastaja viranomaispäätöksenä.

Ympäristölautakunnan toimivaltaan tulee kuitenkin jättää merkitykseltään laajempaa harkintaa edellyttävien lupien käsittely, joita ovat esim. poikkeaminen rakennuksen suojelua koskevista määräyksistä tai rakennuskiellosta, merkittävä poikkeaminen ottaen huomioon hankkeen koko ja käyttötarkoitus, alueellinen poikkeaminen ja alueellinen sijoittamislupa.

Toimivallan siirtymisen myötä mahdollistuu lupahakemusten joustava, kokousaikatauluista riippumaton valmistelu. Valmistelua ohjaa lainsäädännön lisäksi kaupungin rakennusjärjestys, yleis- ja asemakaavojen määräykset sekä vuosien aikana syntyneet valmistelulinjat.

Poikkeamisen edellyttäessä laajempaa harkintaa viranhaltija tuo asian ympäristölautakunnan käsiteltäväksi.

Tällä hetkellä pääosa Pirkanmaan isoista kunnista on delegoinut poikkeamislupien toimivallan viranhaltijoille

Valmistelija	maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja johtava rakennustarkastaja Pauli Mikkola
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää poikkeamislupien toimivallasta seuraavasti: Päätöksen tekee hankkeen mukaan Ympäristölautakunta tai viranhaltijapäätöksellä johtava rakennustarkastaja liitteenä olevan tehtävä listan mukaisesti.
Päätös	
Lisätietoja	johtava rakennustarkastaja Pauli Mikkola, sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi.