

# Alueidenkäyttölain ja rakentamislain edellyttämät muutokset Juuan kunnan hallintosääntöön

Kunnanhallitus 03.03.2025 § 44

Valmistelija Kunnanjohtaja Henri Tanskanen

Asian tausta 1.1.2025 maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) kumottiin Suomen eduskunnan päätöksellä ja lain nimi muuttui tuolla päätöksellä alueidenkäyttölaksi. Aiemmasta MRL:stä erotettiin rakentamista koskevat säännökset ja rakentamista ohjaavaksi lainsäädäntöasiakirjaksi säädettiin kokonaan uusi rakentamislaki.

Rakentamista ja sen valvontaa koskevat säännökset ovat siten jatkossa ainoastaan rakentamislaisissa. Alueidenkäyttölakiin jäivät lähinnä kaavoitusta, yhdyskuntarakentamisesta, kunnalle aiheutuvien kustannusten korvaamista, maan luovuttamista ja lunastamista, hulevesiä, kaavojen toteuttamisesta johtuvia korvauksia ja kehittämisalueita koskevat säännökset. Edellä mainittujen lakien sisältöön tehtiin perustavalaatuisia muutoksia, lupaprosesseja haluttiin nopeuttaa ja toimivalta-asioita selkeyttää.

Edellä mainittu muutos tarkoittaa, että kuntien hallintosäännöistä on päivitettävä kohdat, jotka koskevat rakentamiseen tai kaavoituksiin liittyviä toimielinten tehtäviä. Myös kaikki hallintosäännön viittaukset maankäyttö- ja rakennuslakiin tulee korjata rakentamislain ja alueidenkäyttölain vastaavilla pykälillä.

Kuntalaissa säädetään, että kunnanvaltuustolla on valta asiassa päättää miten se järjestää alaistensa toimielinten ja viranomaisten toimivalta-asiat, ellei toimivaltakysymystä ole ratkaistu lainsäädännöllä.

Juuan kunnassa kunnanvaltuuston tulee ratkaista se, ohjataanko toimivaltaa enemmän monijäseniselle ympäristölautakunnalle, joka rakennustarkastajan esittelystä ratkaisee asian vai ohjataanko toimivalta suoraan hallintosäännöllä rakennustarkastajalle. Kolmas vaihtoehto on ohjata toimivalta ensin lautakunnalle, joka myöhemmin delegoi erillisellä päätöksellään toimivaltaa viranhaltijatasolle. Kullakin ratkaisulla on puolensa ja pitkälti kuntien koosta riippuu se, miten toimivalta-asiat on järjestetty. Pääsääntönä on se, että toimielinten rooli kasvaa kuntakoon suurentuessa. Mikäli toimivaltaa viedään viranhaltijatasolle, ovat lupaprosessit nopeampia, sillä ratkaisun tekeminen ei vaadi esittelyä ja erillistä kokouskäsittelyä. Myös oikaisuvaatimus hallintovalitusta edeltävänä prosessina on tässä mahdollinen (RakL 178 §:n § 1 mom.). Oikaisuvaatimusmenettely tulee ainoastaan kyseeseen, kun päätösvaltaa on siirretty viranhaltijalle erillisellä delegointipäätöksellä.

Juuan kunnan osalta ylin kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyvä toimivalta on kunnanvaltuustolla. Tähän ei ole tarkoitus esittää muutoksia, vaikka alueidenkäyttölain nojalla se olisi mahdollista siirtää esimerkiksi kunnanhallitukselle. Jatkossakin kunnanvaltuuston on tarkoitus päättää kaikista kunnan toimivaltaan kuuluvista kaava-asioista kunnanhallituksen valmistelun pohjalta, joka on kuntalain pääsääntö. Tässä yhteydessä kunnanhallituksen toimivalta alueidenkäyttölain osalta tulee kuitenkin ajantasaistaa.

Juuan kunnassa rakentamislain mukaisia julkisia päätöksiä hoitavat kunnan ympäristölautakunta ja virassa toimiva rakennustarkastaja. Ympäristölautakunnan tehtäväkenttä on laaja ja se kattaa useiden eri lakien mukaiset viranomaistehtävät niiltä osin kuin lainsäädäntö edellyttää monijäsenisen toimielimen toimivan kunnallisena viranomaisena. Rakennustarkastajan toimivaltaan kuuluu puolestaan useiden eri lakien mukaiset valvonta- ja tarkastustehtävät sekä valmistelutehtävät ympäristölautakunnalle.

Toimivaltajärjestelyillä on merkitystä muutoksenhakuun. Mikäli toimivalta on suoraan monijäsenisellä toimielimellä, sen päätöksistä voi ainoastaan valittaa tuomioistuimiin. Lautakunnalta poistuu lain muutosten myötä toimivalta käsitellä oikaisuvaatimukset sekä omiin että rakennustarkastajan ratkaisuihin. Tällä on haluttu nopeuttaa lupaprosessia valtakunnallisesti.

Esillä olevassa asiassa ympäristölautakunnan tehtävät on päivitetty uuden rakentamislain mukaisiksi. Lautakunnan tehtäviin on lisätty rakentamislainsäädännön kunnalle asetettu nimenomainen velvollisuus valvoa, että yleiset alueet täyttävät hyvän kuntakuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Ympäristölautakunnan tehtäviin on lisätty kattavammin eri laeista tulevat viranomaistehtävät ja tarkemmin määritelty ratkaisutoimivalta. Aiemmin suoraan rakennustarkastajalle määrätyt tehtävät on siirretty lautakunnalle, joka voi jatkossa päättää siitä, olisiko jotkin tehtävät syytä delegoida erillisellä päätöksellä rakennustarkastajalle.

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esittelijä              | Kunnanjohtaja Tanskanen Henri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Päätösehdotus           | <p>Esitän kunnanhallitukselle, että se tekee kunnanvaltuustolle seuraavan esityksen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Kunnanvaltuusto hyväksyy liitteenä olevat muutokset Juuan kunnan hallintosääntöön.</li><li>2. Hallintosäännön muutokset astuvat voimaan välittömästi</li><li>3. Kunnanvaltuusto valtuuttaa viranhaltijat tekemään hallintosääntöön tarvittavat kieliopilliset korjaukset.</li></ol> |
| Perustelut              | Edellä esitetyt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sovellettavat säädökset | Kuntalain 39 §                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Päätös                  | Hyväksyttiin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Kunnanvaltuusto 10.03.2025 § 9  
303/00.01.01.00/2024

Julkinen

|               |                                                                                                                                                                                              |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Päätösehdotus | <p>Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle että:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Kunnanvaltuusto hyväksyy liitteenä olevat muutokset Juuan kunnan hallintosääntöön.</li></ol> |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2. Hallintosäännön muutokset astuvat voimaan välittömästi
3. Kunnanvaltuusto valtuuttaa viranhaltijat tekemään hallintosääntöön tarvittavat kieliopilliset korjaukset.

Päätös

Hyväksyttiin.

## Hallintosäännön yksityiskohtaiset muutokset perusteluineen (Liite 1.)

Muutosesitys tiettyä kohtaan koskien on merkittynä vahvennetulla fontilla ja joka tulisi varsinaiseen hallintosääntöön.

### Kunnanhallitus:

5 luvun 2 §:n 2 momentin 5 kohta poistetaan ja korvataan yleisellä ilmauksella:

Vastaa kaavoituksesta ja maankäytön yleisestä suunnittelusta, ellei toimivaltaa ole tällä hallintosäännöllä tai lailla asetettu muulle toimielimelle taikka viranhaltijalle.

### Perustelut:

*Kohta on kirjoitettu väljästi ja tämä on yksi tapa esittää asia hallintosäännössä. Kuntalain lähtökohta on joka tapauksessa, että kunnanhallitukselle kuuluu asioiden valmisteluvastuu lähes kaikissa asioissa kunnanvaltuustolle ja myös toimeenpanovalta valtuuston päätöksistä kuuluu kunnanhallitukselle. Viittaus siihen, että toimivalta on asetettu esimerkiksi lainsäädännöllä toiselle toimielimelle, on toimiva ja osoittaa hallintosäännön edellä mainitun kirjauksen väistyvän, jos toimivalta on johdettavissa toisaalta. Esimerkiksi alueidenkäyttölain 7 luvun 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.*

*Jatkossakin kunnanvaltuusto päättää kaikkien kaavojen hyväksymisestä. Viittaus siihen, että hallitus vastaa kaavoituksesta yleisellä tasolla ja maankäytön suunnittelusta antaa perusteet sille, että hallitus voi aloittaa esimerkiksi kaavan laatimisprosessin.*

### Ympäristölautakunta:

5 luvun 4 § korvataan seuraavalla osiolla:

#### **4 § Ympäristölautakunnan tehtävät ja toimivalta**

Lautakunnan toimialaan kuuluu kunnalle kuuluvat rakentamislain, alueidenkäyttölain, ulkoilulain, luonnonsuojelulain, vesilain, vesiliikennelain, jätelain, maa-aineslain sekä ympäristönsuojelulain mukaiset viranomaistehtävät.

### **Lisäksi lautakunta**

1. Toimii kunnan rakennusvalvontaviranomaisena ja ympäristönsuojeluviranomaisena

2. Toimii maa-ainesten ottamislupa- ja valvontaviranomaisena
3. Toimii ulkoilulain mukaisena leirintäalueviranomaisena
4. Toimii alueidenkäyttölain hulevesiä koskevien erityisten säännösten noudattamista valvovana viranomaisena
5. Toimii luonnossuojelulain mukaisena kunnallisena viranomaisena ja päättää luonnonsuojelulaissa tarkoitettujen luonnonmuistomerkkien rauhoittamisesta ja 96 §:n mukaisesta rauhoituksen lakkauttamisesta
6. Käyttää kunnalle kuuluvaa ratkaisuvaltaa jätehuollon järjestämisestä
7. Valvoo yleisten alueiden ympäristöhoitoa
8. Vastaa vastuualueensa talousarvion laatimisesta kunnanhallitukselle ja valtuuston hyväksymän talousarvion toteuttamisesta sekä päättää lautakunnan käyttösuunnitelmasta valtuuston määräämissä rajoissa.
9. Huolehtii oman vastuualueensa asiakirjatietojen hoitamisesta annettujen määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä nimeää asiakirjahallinnon vastuuhenkilön omalla toimialallaan.

#### Lautakunnan erityiseen ratkaisuvaltaan kuuluu

1. Päättää poikkeaman myöntämisestä alueidenkäyttölaissa säädettyjen kaavojen ja kunnan rakennusjärjestyksen määräyksistä
2. Myöntää lupa rakennuksen purkamiseen
3. Ratkaista yksityistieavustusten perusteet
4. Myöntää maisematyöluvut
5. Päättää yleisten katselmusten järjestämisestä
6. Päättää tehtäväalueella noudatettavista periaatteista
7. Päättää kunnan määräämänä viranomaisena alueidenkäyttölain 103 f:n ja Rakentamislain 132 §:n 2 mom. mukaisista asioista
8. Päättää rakennuslupavaiheen hulevesiasiat
9. Antaa lausuntoja, selityksiä ja vastineita vastuulleen kuuluvissa asioissa
10. Päättää lautakunnan alaisista hankinnoista 100 000 euroon asti
11. Päättää lautakunnan alaisten taksojen ja maksujen perusteet sekä euromääräiset tasot
10. Antaa määräyksiä lupapäätöksen yhteydessä
11. Päättää alueidenkäyttölaissa mainittujen johtojen, laitteiden ja rakennelmien (pois lukien puistomuuntamot) siirtämisestä kunnan hyväksymään paikkaan.
12. Suorittaa muut kunnanhallituksen määräämät tehtävät

#### Perustelut:

*Ympäristölautakunnan tehtävät ovat avattu aiempaa laajemmin ja jaettu yleiseen osaan sekä erityiseen ratkaisuvallan osoittavaan osaan. Yleiseen osaan kuuluvat lähinnä asiat, jotka ilmentävät viranomastehtäviä yleisellä tasolla ja näiden viranomastehtävien toimivalta-asiat löytyvät lainsäädännöstä. Ratkaisuvaltaa koskevaan osaan on laitettu sellaiset asiat, joiden osalta muutoin olisi epäselvää mille taholle ne kuuluvat.*

*Aiemmassa hallintosäännössä kunnanhallituksella on toimivalta myöntää poikkeukset kaavoihin ja rakennusjärjestyksiin, nyt ne ovat selkeästi osoitettu ympäristölautakunnalle. Samoin rakennuksen*

*purkamislupapäätös on siirretty ympäristölautakunnan tehtäviin. Jatkossa siis hallitus vastaa kaavapolitiitikaasta, valtuusto hyväksyy keskeiset strategiatason asiakirjat (maapoliittisen ohjelman, kaavat, eri asteiset ohjelmat) ja ympäristölautakunta valvoo ja myöntää lainvoiman saaneisiin kaavoihin poikkeukset oikeudellisesta harkinnasta käsin. Tässä korostuu lautakunnan rooli, ei poliittisena toimielimenä vaan viranomaistehtäviä hoitavana tahona.*

#### Rakennustarkastaja:

5 luvun 21 § korvataan seuraavalla osiolla:

#### **21 § Rakennustarkastaja**

Rakennustarkastajalle kuuluu alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa tai ympäristönsuojelulaissa, jätelaissa, luonnonsuojelulaissa, vesiliikennelaissa, vesilaissa, maa-aineslaissa sekä kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetyn lain tarkoittamat kunnalliset viranomaistarkastukset, katselmukset ja valvontatehtävät.

Rakennustarkastaja käyttää myös näihin lakeihin liittyvää yleistä tarkastustoimivaltaa ja harkintavaltaa. Rakennustarkastaja toimii ympäristölautakunnan alaisena viranhaltijana ja päättää lautakunnan asioiden valmistelusta.

Näiden tehtävien lisäksi rakennustarkastaja päättää

1. Hankinnoista 5000 euroon asti
2. Selityksestä, lausunnosta tai vastineesta lautakunnan alaisiin valituksiin, mikäli asia on kiireellinen
3. Rakentamislain tarkoittaman vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksymisestä
4. Rakennuttajavalvonnasta, asiantuntijatarkastuksesta ja ulkopuolisista tarkastuksista
5. Rakennelman sekä pienehkön laitteen poistamisesta, keskeneräisen rakennustyön loppuunsaattamisesta ja rakennusluvasta tilapäiselle rakennukselle
6. Päättää vähäisten muutospäätösten hyväksymisestä sekä rakentamislain mukaisista vähäisistä poikkeamisista
7. Rakennustyön keskeyttämisestä
8. Suunnittelijan kelpoisuudesta
9. Rakentamislain mukaisen luvan voimassaoloajasta ja jatkamisesta
10. Rakentamislain mukaisten tarkastus- ja valvontamaksujen määräämisestä
11. Kokoonmistiloista ja -alueista
12. Ratkaisee yksityistieavustuksia koskevat hakemukset

Perustelut:

Rakennustarkastajan tehtävät painottuvat hallintosäännössä tarkastus- ja valvontatehtäviin. Näiden lisäksi rakennustarkastajalle on osoitettu tehtäviä, joita ei luonteensa vuoksi ole syytä saattaa monijäsenisen toimielimen ratkaistavaksi. Lautakunta voi delegoida myöhemmin sille osoitettua toimivaltaa rakennustarkastajalle.

#### **Kuntarakennepalvelujen johtaja:**

5 luvun 21 §:n 2 momentin 1 kohta muutetaan muodosta "Vastaa kunnan maankäyttö- ja kaavoitustoiminnasta" muotoon: **"Vastaa kunnan kaavoitustoiminnasta ja aluekehittämisestä kunnanhallituksen alaisuudessa"**.

5 luvun 21 §:n 2 momentin 19 kohdaksi lisätään kirjaus **"Antaa luvan rakennuksen sijoittamiseen neljää metriä lähemmäksi kunnan omistaman alueen rajaa"**.

#### **Perustelut:**

*5 luvun 21 §:n 2 momentin 1 kohtaa on selvennetty sen osalta, kuka kantaa suurimman vastuun kaavoitustoiminnan ja aluekehittämisen linjauksista. Juuan kunnan osalta kunnanhallitus tekee valmistelua koskevat linjaukset kunnanjohtajan esittelystä ja kunnanvaltuuston vahvistamien strategioiden sekä suunnitelmien pohjalta sekä käynnistää mm. kaavoitusprosessit. 19 kohta on ainoastaan tekninen muutos.*