

Lupajaoston toimintasääntö

Sisällysluettelo

Toimintasääntö	3
Luku 1 Tehtäväkohtainen toimivalta	3
1 § Johtava rakennustarkastaja	3
2 § Lupa- ja valvontapäällikkö, lupatarkastaja, rakennustarkastaja ja johtava rakennustarkastaja	4
3 § LVI-tarkastaja ja LVI-insinööri	4
4 § Alueidenkäytön asiantuntija	5
5 § Lupakäsittelijä	5
6 § Alueidenkäytön asiantuntija ja asuntosihteeri	6
7 § Asuntosihteeri	6
Luku 2 Muut määräykset.....	6
8 § Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä ..	6
9 § Rakentamislupahakemuksen lisäliitteiden vaatiminen	6
10 § Kuuleminen ja tiedottaminen luvasta	6
11 § Lausunnon pyytäminen lupa-asiassa	7
12 § Erytysuunnitelman toimittaminen.....	7
13 § Kuulutusmenettely	7
14 § Lupamääräykset	7
15 § Aloittamisoikeus	7
16 § Rakentamishankkeen vaativuus	7
17 § Rakennuspaikan merkitseminen	7
18 § Rakennus- ja purkamistöiden sekä niitä valmistelevien toimenpiteiden ilmoittaminen.	8
19 § Aloituskokous.....	8
20 § Laadunvarmistus selvitys, asiantuntijatarkastus, ulkopuolinen tarkastus ja erityismenettely	8
21 § Viranomaiskatselmuksset ja rakennustyön aikaiset viranomaistarkastukset	8
22 § Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana.....	8
23 § Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti.....	9
24 § Tarkastusoikeus	9
25 § Poikkeamisluvasta tiedoksiänto ja tiedottaminen	9
26 § Ehdot poikkeamiselle	9
27 § Voimaantulo	9

Toimintasääntö

Toimintasääntö Järvenpään kaupungin hallinnon ja toiminnan järjestämisessä noudatetaan hallintosäännön määräyksiä, ellei laissa ole toisin säädetty.

Hallintosäännön 23 §:ssä on määritelty lupajaoston tehtävät. Kaupunkikehityslautakunnan alainen lupajaosto päättää itse oman toimivaltansa siirtämisestä tällä toimintasäännöllä.

Luku 1 Tehtäväkohtainen toimivalta

Lukuun on kirjattu, mitä lupajaosto päättää hallintosäännössä määrätyn oman toimivaltansa edelleen siirtämisestä kaupunkikehityksen palvelualueen viranhaltijoille.

Viranhaltijoiden toimivaltaa ei ole kirjattu lukuun siltä osin kuin toimivallasta on säädetty hallintosäännössä, lainsäädännössä tai muulla päätöksellä.

1 § Johtava rakennustarkastaja

1. päättää RakL 68 a § mukaisesta viivästyneestä lupakäsittelystä johtuvasta maksun palauttamisesta hakijalle
2. päättää RakL 106 § mukaisesta luvan antamisesta naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun rakentamiseen liittyvän toimenpiteen tekemiseksi
3. päättää RakL 119 § mukaisesta rakennuttajavalvonnasta ja sen peruuttamisesta
4. kieltää RakL 141 § mukaisesti rakennuksen tai sen osan käyttämisen tai määrää rakennuksen tai sen osan purettavaksi
5. velvoittaa RakL 144 § mukaisesti rakennushakkeeseen ryhtyvää saattamaan rakennustyö määräajassa loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisuuden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen
6. päättää RakL 146 § mukaisesta rakennustyön keskeyttämisestä
7. myöntää pelastuslain 75 § mukaisesti pelastusviranomaista kuultuaan yksittäistapauksessa vapautuksen laissa säädetystä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta
8. päättää niistä hallintosäännön 23 §:n mukaisista asioista, jotka eivät kuulu toisen viranhaltijan toimivaltaan lukuun ottamatta hallintopakkoa tai oikaisuvaatimusta koskevia asioita

Johtavan rakennustarkastajan sijaisena toimii lupa- ja valvontapäällikkö. Sijaisella on oikeus käyttää johtavan rakennustarkastajan toimivaltaa tämän ollessa estynyt tai esteellinen.

2 § Lupa- ja valvontapäällikkö, lupatarkastaja, rakennustarkastaja ja johtava rakennustarkastaja

1. päättää RakL 32 § mukaisesta turvallisuus selvityksen laatimisen edellyttämisestä poistumis- turvallisuuden kannalta erittäin vaativasta kohteesta
2. päättää RakL 43 § mukaisesta rakentamisluvan myöntämisestä
3. päättää RakL 43 § mukaisesta sijoittamisluvan myöntämisestä asemakaava-alueella
4. päättää RakL 43 § mukaisista toteuttamisen edellytyksistä
5. päättää RakL 46 § 2 mom mukaisista rakentamisluvista suunnittelutarvealueella
6. päättää RakL 53 § ja 54 § mukaisista maisematyöluvista
7. päättää RakL 55 § purkamisluvan edellyttämisestä ja RakL 56 § mukaisesta purkamisluvasta
8. päättää RakL 57 § mukaisista poikkeamisluvista tilanteissa, joissa rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa
9. päättää RakL 77 § mukaisesta luvan voimassa olon pidentämisestä työn aloittamisen ja loppuunsaattamisen osalta
10. tarkastaa RakL 85 § mukaisesti suunnittelijan pätevyyden kyseiseen työtehtävään
11. toteaa RakL 90 § mukaisesti vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuuden tehtävään
12. päättää RakL 108 § mukaisesta rakennustyön keskeyttämisestä
13. toimittaa RakL 112 § ja 113 § mukaisia viranomaiskatselmuksia ja -tarkastuksia
14. hyväksyy RakL 122 § ja 123 § mukaisesti loppukatselmuksen ja osittaisen loppukatselmuksen
15. toteaa RakL 124 § mukaisen suorituskyvyttömyysvakuuden
16. suorittaa kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksen palavista nesteistä 49 § mukaisen säiliön perustuksen katselmuksen
17. päättää alueidenkäyttölain 103 f-g § mukaisesti rakennuslupamenettelyn yhteydessä kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän yhteensovittamiseksi tarpeellisen rajakohdan määrittämisestä
18. myöntää pelastuslain 75 § mukaisesti pelastusviranomaista kuultuaan poikkeuksen väestönsuojaa koskevista teknisistä vaatimuksista tai koko- ja sijaintivaatimuksesta

3 § LVI-tarkastaja ja LVI-insinööri

1. päättää RakL 43 § mukaisesta rakentamisluvan myöntämisestä LVI-järjestelmille sekä niihin liittyvistä RakL 77 § mukaisesta luvan voimassa olon pidentämisestä työn aloittamisen ja loppuunsaattamisen osalta
2. tarkastaa RakL 85 § mukaisesti LVI-järjestelmiin liittyvän suunnittelijan pätevyyden kyseiseen työtehtävään
3. toteaa RakL 90 § mukaisesti vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuuden LVI-järjestelmään liittyvässä tehtävässä
4. toimittaa RakL 112 § ja 113 § mukaisia LVI-järjestelmiin liittyviä viranomaiskatselmuksia ja -tarkastuksia

5. hyväksyy RakL 122 § ja 123 § mukaisesti loppukatselmuksen ja osittaisen loppukatselmuksen

LVI-tarkastajan ja LVI-insinöörin sijaisena toimii rakennustarkastaja. Sijaisella on oikeus käyttää LVI-tarkastajan ja LVI-insinöörin toimivaltaa tämän ollessa estynyt tai esteellinen.

4 § Alueidenkäytön asiantuntija

1. päättää RakL 42 § mukaisista rakentamisluvista ja 53 § mukaisista maisematyöluvista, jotka eivät edellytä lain 103 § mukaista rakennustarkastajan kelpoisuutta
2. hyväksyy RakL 122 § ja 123 § mukaisesti käsittelemiensä lupien loppukatselmuksen ja osittaisen loppukatselmuksen
3. päättää RakL 132 § mukaisesta veden johtamisesta ja ojittamisesta asemakaava-alueella.
4. määrää RakL 138 § mukaisesta luonnollisen vedenjuoksun muuttamiseen liittyvästä haitan korjaamisesta tai poistamisesta
5. osaltaan valvoo RakL 142 § mukaisesti, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitetut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset
6. päättää lumiaidan sijoittamisesta tiealueen ulkopuolelle lain liikennejärjestelmästä ja maanteistä 51 § mukaisesti
7. päättää sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 § mukaisesti teleyrityksen oikeudesta sijoittaa telekaapeli, tukiasema ja radiomasto toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle
8. päättää sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 235 § mukaisesti sijoittamisoikeuden muuttamisesta tai poistamisesta
9. päättää sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 330 § mukaisesta huomautuksen ja korjausvelvoitteen antamisesta

Alueidenkäytön asiantuntijan sijaisena toimii johtava rakennustarkastaja. Sijaisella on oikeus käyttää alueidenkäytön asiantuntijan toimivaltaa tämän ollessa estynyt tai esteellinen.

5 § Lupakäsittelijä

1. päättää RakL 42 § mukaisista rakentamisluvista ja 53 § mukaisista maisematyöluvista, jotka eivät edellytä lain 103 § mukaista rakennustarkastajan kelpoisuutta
2. päättää RakL 77 § mukaisesta luvan voimassa olon pidentämisestä työn aloittamisen ja loppuunsaattamisen osalta
3. toteaa RakL 90 § mukaisesti vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuuden vaatimukseltaan tavanomaisessa tehtävässä

6 § Alueidenkäytön asiantuntija ja asuntosihteeri

1. päättää RakL 128 § - 130 § mukaisten rakennusrasitteiden perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta
2. päättää RakL 131 § ja 133 § mukaisten yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta sekä RakL 134 § mukaisten vähäisten laitteiden sijoittamisesta
3. päättää RakL 135 § - 137 § mukaisista kiinteistöjen yhteisjärjestelyistä, niiden muuttamisesta ja poistamisesta
4. päättää postilain 44 § mukaisesti postilaatikon paikasta

7 § Asuntosihteeri

1. hyväksyy RakL 122 § mukaisesti loppukatselmuksen kohteissa, joissa ei edellytetä rakentamislain 103 § mukaista rakennustarkastajan kelpoisuutta
2. päättää lainsäädännössä ja valtion viranomaisten päätöksillä kunnan ratkaistavaksi säädettyt ja määrätyt asuntoasiat

Luku 2 Muut määräykset

8 § Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä

Rakentamislain 59 §:n mukaista kunnan toimivaltaa käyttää rakentamisluvasta päättävä ja rakennustyön aikaista valvontaa suorittava viranhaltija.

9 § Rakentamislupahakemuksen lisäliitteiden vaatiminen

Viranhaltija, jolla on toimivalta päättää ko. rakentamisluvasta, voi perustellusta syystä edellyttää rakentamislupahakemukseen lisäliitteitä luvassa esitettävien pakollisten tietojen lisäksi. Vaadittavan lisäliitteen tulee olla olennainen selvitys, jota tarvitaan lupahakemuksen ratkaisemiseksi (rakentamislain 61 §:n 1 momentin kohta 10).

10 § Kuuleminen ja tiedottaminen luvasta

Rakentamislain 63 §, 63a §, 64 § ja 65 § sisältävät määräyksiä luvasta kuulemista ja tiedottamista koskien. Edellä mainituissa pykälissä kunnalle annettujen velvoitteiden toteutumisesta ja toteuttamistavoista vastaa ko. luvasta päättävä viranhaltija.

11 § Lausunnon pyytäminen lupa-asiassa

Rakentamislain 66 §, 67 § ja 67a § sisältävät määräyksiä lausunnon pyytämisestä lupa-asiassa. Edellä mainituissa pykälissä kunnalle annettujen velvoitteiden hoitamisesta vastaa ko. luvasta päättävä viranhaltija.

12 § Erityissuunnitelman toimittaminen

Rakentamislain 69 § mukaisesta erityissuunnitelman toimittamisesta päättää ko. tehtävää hoitava viranhaltija.

13 § Kuulutusmenettely

Rakentamislain 70 §:n mukaisen kuulutusmenettelyä koskevan velvoitteen toteutumisesta vastaa ko. luvasta päättävä viranhaltija.

14 § Lupamääräykset

Rakentamislain 76 §:n mukaista kunnan toimivaltaa lupamääräyksiä koskien käyttää ko. luvasta päättävä viranhaltija.

15 § Aloittamisoikeus

Luvasta päättävä viranhaltija voi rakentamislain 78 § mukaisin edellytyksin antaa aloittamisoikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakentamis- tai maisematyölupaa taikka rakentamislain 131–134 §:ssä tarkoitettu laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman.

16 § Rakentamishankkeen vaativuus

Rakentamislain 101 § mukaisen rakentamishankkeen vaativuuden määrittelee ko. luvasta päättävä viranhaltija.

17 § Rakennuspaikan merkitseminen

Rakentamislain 107 §:n mukaista kunnan toimivaltaa rakennuspaikan merkitsemisen määrittämisestä rakennusluvassa käyttää ko. rakentamisluvasta päättävä viranhaltija.

18 § Rakennus- ja purkamistöiden sekä niitä valmistelevien toimenpiteiden ilmoittaminen

Rakennusvalvonnan viranhaltija ottaa vastaan RakL 108 § mukaisen aloittamisilmoituksen, RakL 109 § mukaisen ilmoituksen rakennustöitä valmistelevien toimenpiteiden aloittamisesta sekä RakL 55 § mukaisen purkamisilmoituksen.

19 § Aloituskokous

Rakentamisluvasta tai maisematyöluvasta päättävä viranhaltija määrää aloituskokouksen pitämisestä siten, mitä rakentamislain 110 § asiasta säättää.

20 § Laadunvarmistus selvitys, asiantuntijatarkastus, ulkopuolinen tarkastus ja erityismenettely

Rakentamislain 111 §, 114 §, 115 § ja 116 §:n mukaisesta laadunvarmistus selvityksestä, asiantuntijatarkastuksesta, ulkopuolisesta tarkastuksesta ja erityismenettelystä päättää rakentamisluvasta päättävä tai rakennus- ja purkutyön aikaista valvontaa suorittava viranhaltija.

21 § Viranomaiskatselmukset ja rakennustyön aikaiset viranomais-tarkastukset

Luvasta päättävä viranhaltija määrää viranomaiskatselmuksista ja -tarkastuksista siten, mitä rakentamislain 112 § ja 113 § asiasta säättää.

Viranomaiskatselmuksen tai -tarkastuksen johdosta annetut huomautukset tai määräykset antaa katselmuksen toimittanut viranhaltija.

22 § Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana

Luvasta päättävä tai rakennustyön aikaista valvontaa suorittava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista rakentamislain 117 §:ssa mainituin edellytyksin.

23 § Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti

Rakennusvalvonnan viranhaltija määrää RakL 141 § mukaisesti rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi.

24 § Tarkastusoikeus

Rakennusvalvonnan viranhaltijalla on oikeus valvontatehtävän hoitamiseksi päästä rakennuskohteeseen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia siten, mitä rakentamislain 148 § asiasta säättää.

25 § Poikkeamisluvasta tiedoksianto ja tiedottaminen

Poikkeamisluvasta päättävä viranhaltija vastaa päätösten tiedoksiannosta ja tiedottamisesta sen mukaisesti, mitä rakentamislain 185 § säädetään.

26 § Ehdot poikkeamiselle

Poikkeamisluvasta päättävä viranhaltija voi rakentamislain 187 §:ään perustuen määrätä poikkeamisluvassa ehtoja poikkeamiselle.

27 § Voimaantulo

Tämä toimintasääntö tulee voimaan 1.1.2025.

Edellä mainitusta poiketen maankäyttö- ja rakennuslain perusteella käsiteltävään rakennusvalvonnalle kuuluvaan asiaan sovelletaan ennen tämän toimintasäännön voimaan tuloa voimassa ollutta toimintavaltapäätöstä (lupajaosto 1.6.2021 § 3, voimaan 1.8.2021).