

# OULUN KAUPUNKI

## RAKENNUSLAUTAKUNNAN JATKODELEGOINTI

Rakennuslautakunta 11.12.2024 § 121

Voimaan 1.1.2025

Hallintosäännön 35 §:n 2 mom mukaan viranomaiset voivat päätöksellään siirtää hallintosäännössä määrättyä toimivaltaansa toimielimen alaisille viranhaltijoille sekä erityisestä syystä myös kaupungin muille viranhaltijoille, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

Rakennuslautakunta siirtää tehtäviään yhdyskuntajohtajalle ja lautakunnan alaisille viranhaltijoille ja konsernipalvelun lakimiehelle jäljempänä esitetyllä tavalla.

Tällä jatkodelegoinnilla ei siirretä viranhaltijoille toimivaltaa rakentamislupapäätöksen tekemiseen silloin, kun lupa-asiassa tulee arvioida rakentamislain 46 §:n 1 momentin mukaisia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella.

### Yhdyskuntajohtaja

1. myöntää rakennusvalvonnan johtajalle vuosiloman, virkavapauden sekä tilapäisen ja osittaisen hoitovapaan
2. päättää rakennusvalvonnan johtajaa koskien työnantajalle kuuluvista KVTES:in mukaisista oikeuksista ja velvollisuuksista
3. päättää rakennusvalvonnan johtajan harkinnanvaraisista palkoista
4. hyväksyy rakennusvalvonnan henkilöstön ulkomaan virka- ja työmatkat

### Rakennusvalvonnan johtajan ja yksiköiden päälliköiden alaisensa henkilöstöön liittyvät tehtävät

1. vastaa alaisensa henkilöstön tehtävänjaosta ja laatii tehtävänkuvaukset, joissa määrittelee viranhaltijoiden sijaiset
2. valitsee alaisensa määräämisen ja työharjoitteluun tulevat työntekijät
3. päättää alaisensa henkilöstön työnantajalle kuuluvista KVTES:in mukaisista oikeuksista velvollisuuksista
4. määrää vuosilomien ja liukumavapaiden hyväksymiseen oikeutetut henkilöt
5. päättää työnteon yhteydessä vahingoittuneiden henkilökohtaisten käyttöesineiden harkinnanvaraisesta korvaamisesta
6. hyväksyy alaisensa henkilöstön osalta kotimaassa tapahtuvat virka- ja työmatkat sekä koulutukseen osallistumisen

### Rakennusvalvonnan johtaja

Rakennusvalvonnan johtajan sijaisina toimivat: 1. sijaisena tarkastuspäällikkö, 2. sijaisena kaupunginarkkitehti, 3. sijaisena laatupäällikkö, 4. sijaisena rakenneinsinööri ja 5. sijaisena lupapäällikkö

Sen lisäksi, mitä hallintosäännössä ja muissa kaupungin ohjeissa on määrätty rakennusvalvonnan johtajan tehtävistä ja toimivallasta, rakennusvalvonnan johtaja ratkaisee

1. Rakentamislain mukaiset rakentamisluvat, purkamisluvat ja maisematyöluvut lukuun ottamatta seuraavia tapauksia
  - a) jotka koskevat rakennusta tai ympäristöä, joka on yleis- tai asemakaavassa taikka muutoin määritelty kulttuurihistorian, rakennustaiteen taikka erityisten ympäristöarvojen perusteella arvokkaaksi kohteeksi
  - b) jos kyseessä on luparatkaisun osalta merkittävä ja erityistä harkintaa vaativa lupa- asia (esim. poikkeaminen asiantuntijalausunnoista, vaativuusluokaltaan poikkeuksellisen vaativat hankkeet, suuret hankkeet)
2. Rakentamislain 57 §:n mukaiset poikkeamispäätökset

3. Rakentamislain 59 §:n mukaiset vähäiset poikkeamiset lupapäätösten yhteydessä ja rakennustyön aikana sekä rakentamislain 53 §:n mukaiset maisemätyöluvut rakennustöiden aloitusta ennakoivana lupana ja määrää ulkopuolisen tarkastuksen rakennustyön aikana
4. Rakentamislain 78 §:n mukaisen aloittamisoikeutta koskevan erillisen luvan
5. päättää rakentamislain 77 §:n mukaisesti luvan tai hyväksynnän voimassaolon jatkamisesta
6. valitsee rakennusvalvonnan vakituisen henkilöstön lukuun ottamatta kaupunginarkkitehtiä ja tarkastuspäällikköä
7. päättää rakennusvalvonnan henkilöstön harkinnanvaraisista palkoista
8. vastaa ja päättää
  - päättää rakennusvalvonnan sopimusten hyväksymisestä,
  - määrää laskujen hyväksyjät ja maksumääräysten antajat
  - päättää tavara- ja palveluhankinnoista talousarviotavoitteiden, hankintalain ja kaupungin hankintaohjeiston puitteissa 50.000 euroon saakka, mikäli niitä ei ole päätetty yhteishankittavaksi Oulun kaupungin hallintosäännön 39 §:n mukaisesti
  - päättää irtaimen omaisuuden luovuttamisesta sekä myynnistä taloudenhoitoa täydentävien määräysten ja ohjeiden mukaisesti
  - päättää luottotappioiden hyväksymisestä sekä saatavien poistamisesta ja perinnästä luopumisesta Oulun kaupungin hallintosäännön 74 §:ssä edellytetyllä tavalla
  - vastaa rakennusvalvonnan asiakirjatietojen hoitamisesta annettujen määräysten ja ohjeiden noudattamisesta
  - päättää rakennusvalvonnan tiedottamisesta ja sen sisällöstä
  - vastaa rakentamisen laadun kehittämistä, koordinoimisesta, laadun jalkauttamisesta, verkostoitumisesta ja seurannasta sekä alan koulutuksesta
  - antaa lausuntoja ja selvityksiä tuomioistuimille ja muille laillisuusvalvontaviranomaisille ja käyttää näissä asioissa lautakunnan puhevaltaa

Tarkastusosasto, tarkastuspäällikkö

Tarkastuspäällikkö päättää ja vastaa

1. vastaa katselmustyöryhmän asioiden valmistelusta ja määrää tarkastusosaston pysyvät asiantuntijat katselmustyöryhmän kokouksiin
2. päättää ketkä alaisensa viranhaltijat osallistuvat kaupunkikuvatyöryhmän ja katselmustyöryhmän kokouksiin
3. vastaa rakentamisluvassa määrättyjen erityissuunnitelmien vastaanottamisesta ja arkistoinnista, rakennustyön aikaisista katselmuksista sekä valvonnan ja neuvonnan järjestämisestä
4. vastaa muussa lainsäädännössä rakennusvalvontaviranomaiselle määrättyjen katselmusten ja rakennetun ympäristön valvonnan järjestämisestä ja huolehtii tiedottamisen muille viranomaisille
5. vastaa rakenne-, kiinteistön vesi-, viemäri- ja IV-suunnittelun ja rakennustyön vastuuhenkilöiden hyväksymisestä
6. hyväksyy rakennustyön pää- ja rakennussuunnittelijat
7. määrää ulkopuolisen tarkastuksen rakennustyön aikana
8. ratkaisee rakentamislain 59 §:n mukaiset vähäiset poikkeamiset lupapäätösten yhteydessä ja rakennustyön aikana sekä rakentamislain 53 §:n mukaiset maisemätyöluvut rakennustöiden aloitusta ennakoivana lupana ja antaa rakennustyön aikana suostumuksen poiketa vähäiseltä osin rakentamislupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista
9. ratkaisee rakentamislain 78 §:n mukaisen aloittamisoikeutta koskevan erillisen luvan
10. päättää kokoontumishuoneistojen käyttöönoton hyväksymisestä ja lupaehtojen muuttamista koskevista asioista
11. vastaa rakentajien ja suunnittelijoiden ohjauksesta ja neuvonnasta rakennusteknisissä, korjausrakentamiseen ja talo- ja energiateknisiin kysymyksiin liittyvissä asioissa sekä vastaavien työnjohtajien ja suunnittelijoiden koulutuksesta ja motivoinnista
12. vastaa tarkastusosaston töihin liittyvistä kehittämishankkeista ja niiden esittelystä sekä verkostoitumisesta alan toimijoiden kanssa

13. vastaa rakennesuunnitelmien vastaanotosta, rakenteiden analyttisestä tarkastelusta ja tavoitteellisesta vuorovaikutuksesta rakennesuunnittelijoiden kanssa

Lupavalmisteluosasto, kaupunginarkkitehti

Kaupunginarkkitehti päättää ja vastaa

1. johtaa ja linjaa kaupunkikuvallista valvontaa ja rakennusten ympäristöön soveltuvuutta sekä vastaa kaupunkikuvatyöryhmän toiminnasta
2. tiedottaa kaupunkikuva-asioista
3. vastaa asioiden valmistelusta kaupunkikuvatyöryhmälle ja lupahakemuksia päättävälle viranomaisille
4. vastaa rakennuttajien ja suunnittelijoiden ohjauksesta
5. vastaa tonttien käyttösuunnitelmien ohjauksesta ja hyväksymisestä
6. vastaa rakennustyön pää- ja rakennussuunnittelijoiden hyväksymisestä
7. vastaa kaupunkikuvallisesta ja rakennussuunnitteluun liittyvästä rakentajien, suunnittelijoiden ja työnjohtajien koulutuksesta ja motivoinnista
8. ratkaisee rakentamislain 59 §:n mukaiset vähäiset poikkeamiset lupapäätösten yhteydessä ja rakennustyön aikana sekä rakentamislain 53 §:n mukaiset maisematyöluvut rakennustöiden aloitusta ennakoivana lupana
9. antaa rakennustyön aikana suostumuksen poiketa vähäiseltä osin rakentamislupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista
10. ratkaisee rakentamislain 78 §:n mukaisen aloittamisoikeutta koskevan erillisen luvan
11. määrää ulkopuolisen tarkastuksen rakennustyön aikana
12. hyväksyy rakenne-, kiinteistön vesi-, viemäri- ja IV-suunnittelun ja rakennustyön vastuuhenkilöt

Lupapäällikkö

Lupapäällikkö päättää

1. ratkaisee rakentamislain mukaiset omakotitalo- ja paritalojen sekä niitä pienempien rakennusten rakentamisluvat, purkamisluvat ja maisematyöluvut sekä muut vaativuusluokaltaan tavanomaiset ja vähäiset luvat

Lupapäällikkö päättää ja vastaa

1. ratkaisee Rakentamislain 78 § mukaisen aloittamisoikeutta koskevan erillisen luvan
2. toimii kaupunginarkkitehdin sijaisena
3. hyväksyy rakennustyön pää- ja rakennussuunnittelijat
4. hyväksyy rakenne-, kiinteistön vesi-, viemäri- ja IV-suunnittelun ja rakennustyön vastuuhenkilöt
5. määrää ulkopuolisen tarkastuksen rakennustyön aikana
6. ratkaisee rakentamislain 59 §:n mukaiset vähäiset poikkeamiset lupapäätösten yhteydessä ja antaa rakennustyön aikana suostumuksen poiketa vähäiseltä osin rakentamislupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista

Tarkastusarkkitehti

1. ratkaisee alaansa kuuluvat, vaativuusluokaltaan vähäiset ja tavanomaiset, omakotitaloa vähäisemmät luvat
2. hyväksyy valmistelemiinsa lupiin liittyvät pää- ja rakennussuunnittelijat
3. ratkaisee rakentamislain 59 §:n mukaiset vähäiset poikkeamiset lupapäätösten yhteydessä ja antaa rakennustyön aikana suostumuksen poiketa vähäiseltä osin rakentamislupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista

Rakenneinsinööri, tarkastusinsinööri, asiantuntija (korjausrakentaminen), korjausrakentamisen tarkastusinsinööri, johtava LVI-insinööri, LVI-insinööri ja laaturpäällikkö

1. ratkaisee työnkuvassa määritellyt, alansa kuuluvat, vaativuusluokaltaan vähäiset ja tavanomaiset luvat pientaloja lukuun ottamatta
2. hyväksyy työnkuvassa määritellyt suunnittelijat ja vastuuhenkilöt
3. ratkaisee rakentamislain 59 §:n mukaiset vähäiset poikkeamiset lupapäätösten yhteydessä ja antaa suostumuksen poiketa vähäiseltä osin lupapäätöksissä hyväksytyistä suunnitelmista
4. rakenneinsinööri vastaa ja päättää kokoontumishuoneistojen käyttöönnoton hyväksymisestä ja lupaehtojen muuttamista koskevista asioista
5. rakenneinsinööri päättää rakenne-, kiinteistön vesi-, viemäri- ja IV-suunnittelun ja rakennustyön vastuuhenkilöiden hyväksymisestä
6. rakenneinsinööri tai johtava LVI-insinööri määrää ulkopuolisen tarkastuksen rakennustyön aikana
7. johtava LVI-insinööri ja korjausrakentamisen asiantuntija ratkaisevat työnkuvassa määritellyt, alansa kuuluvat vaativuusluokaltaan vaativat, tavanomaiset ja vähäiset luvat ja hyväksyy niiden suunnittelijat ja vastuuhenkilöt
8. johtava LVI-insinööri ratkaisee rakentamislain 59 §:n mukaiset vähäiset poikkeamiset lupapäätösten yhteydessä ja rakennustyön aikana
9. johtava LVI-insinööri vastaa talo- ja energiateknisistä linjauksista ja verkostoitumisesta alan toimijoiden kanssa
10. johtava LVI-insinööri vastaa taloteknisten suunnitelmien vastaanotosta, talotekniikan toiminnan analyttisestä tarkastelusta ja tavoitteellisesta vuorovaikutuksesta taloteknisten suunnittelijoiden kanssa
11. tarkastuspäällikkö rakenneinsinööri, johtava LVI-insinööri ja korjausrakentamisen asiantuntija päättää rakentamislain 141 §:n mukaisista asioista liittyen rakennuksen kunnossapidon laiminlyöntiin, päättää rakentamislain 144 §:n mukaisesta velvoitteesta koskien keskeneräistä rakennustyötä, tekee rakentamislain 111 §:n mukaisen erillisen päätöksen koskien laadunvarmistusselvitystä, hyväksyy lupapäätöksestä erillisenä tehtävällä päätöksellä rakentamislain 114 §:n mukaisen asiantuntijatarkastuksen.
12. tarkastuspäällikkö ja johtava LVI-insinööri tekee rakentamislain 138 §:n mukaisen määräyksen luonnollisen vedenjuoksun muuttamista koskien
13. tarkastuspäällikkö päättää rakentamislain 77 §:n mukaisesti luvan tai hyväksynnän voimassaolon jatkamisesta.

#### Tarkastushortonomi

1. ratkaisee rakentamislain 53 §:n mukaiset maisematyölupa-asiat
2. ratkaisee työnkuvassa määritellyt, alansa kuuluvat, vaativuusluokaltaan vähäiset ja tavanomaiset lupa-asiat
3. ratkaisee rakentamislain 59 §:n mukaiset vähäiset poikkeamiset lupapäätösten yhteydessä ja antaa suostumuksen poiketa vähäiseltä osin lupapäätöksissä hyväksytyistä suunnitelmista
4. hyväksyy työnkuvassa määritellyt, alansa kuuluvat erikoissuunnittelijat ja vastuuhenkilöt

Edellä mainituilla viranhaltijoilla on lisäksi työnkuvansa mukaisesti toimivalta:

1. päättää rakentamislain 57:n mukaisista poikkeamisista, jotka vastaavat laadultaan ja laajuudeltaan rakentamislain 59 §:ssä määriteltyä vähäistä poikkeamista
2. toimittaa rakentamislain ja hallintolain mukaisia tarkastuksia ja katselmuksia
3. hyväksyä rakentamislain 68 §:n 2 momentin mukaiset piirustukset ja niitä vastaava suunnitelmamalli tai koneluettavat tiedot toimivaltaansa kuuluvien lupien osalta. Rakennuslautakunnassa hyväksytyjen lupien osalta toimivalta on lupapäätöksen valmistelijoilla
4. todeta rakentamislain 69 § 2 momentin mukaisesti erityissuunnitelman toimittamisen tarpeettomaksi toimivaltaansa kuuluvien lupien osalta. Rakennuslautakunnassa hyväksytyjen lupien osalta toimivalta on rakenneinsinöörillä, tarkastuspäälliköllä, johtavalla LVI-insinöörillä ja korjausrakentamisen asiantuntijalla

5. antaa erikseen annettavan määräyksen erityisalojen työnjohtajista rakentamislain 97 §:n mukaisesti toimivaltaansa kuuluvien lupien osalta. Rakennuslautakunnassa hyväksytyjen lupien osalta toimivalta on rakenneinsinöörillä, tarkastuspäälliköllä, johtavalla LVI-insinöörillä ja korjausrakentamisen asiantuntijalla
6. valvoa rakentamista ja rakennetun ympäristön hoitoa ja rakennusten kunnossapitoa siten kuin siitä säädetään

#### Muut määräykset

#### Konsernipalvelujen lakimies

1. antaa oikeus- ja muille viranomaisille rakennuslautakunnan päättämistä asioista tehtyihin valituksiin vastaukset ja lausunnot
2. antaa rakennusvalvonnan asiakirjoista muutoksenhakukelpoisen päätöksen
3. määrää asemakaavassa edellytetystä kiinteistöjen yhteisjärjestelystä (rakentamislaki 135 §)
4. perustaa, muuttaa tai poistaa rakentamislain 11 luvussa tarkoitetut rakennusrasitteet
5. ottaa vastaan rakennuslautakunnalle kuuluvia todisteellisia tiedoksiantoja ja haasteita

#### Kaupungininsinööri

Kaupungininsinööri toimii kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 15 §:n tarkoittamana valvontaviranomaisena lukuun ottamatta päätöksiä, jotka sisältävät hallinnollisen pakon käyttämistä.

Rakentamislain voimaan tullessa 1.1.2025 vireillä olevien maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten asioiden osalta toimivalta määräytyy kuitenkin 31.12.2024 voimassa olleen jatkodelegoinnin mukaisesti.