



Rakennusluvan käsittely pientalohankkeessa

Jasu Kuusisto

OPINNÄYTETYÖ
Maaliskuu 2019

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan koulutus
Rakennustuotanto

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan koulutus
Rakennustuotanto

KUUSISTO, JASU
Rakennusluvan käsittely pientalohankkeessa

Opinnäytetyö 59 sivua, joista liitteitä 7 sivua
Helmikuu 2019

Opinnäytetyössä selvitetään rakennuslupaprosessia luvan käsittelijän näkökulmasta sekä yhtenäistää luvan käsittelyn käytäntöjä eri lupakäsittelijöiden välillä.

Opinnäytetyössä esitellään rakennuslupaprosessia koskevaa lainsäädäntöä ja määräyksiä sekä siihen liittyviä eri yhteistyötahoja. Työ selittää hieman Suomen kaavahierarkiaa ja eri kaava-asteiden tarkoitusta. Lisäksi esitellään rakentamisen erityispiirteitä asemakaava-alueen ja haja-asutusalueen välillä sekä rakentamisen laajuutta ja ominaisuuksia Valkeakoskella.

Työn tuloksena saatiin opas rakennusluvan myöntäjälle sekä tarkastuslista, jota käytetään jatkossa rakennusluvan käsittelyssä. Opasta ja tarkastuslistoja käyttämällä eri lupakäsittelijät noudattavat samoja kriteereitä lupaa myöntäessä, jotta myönnettyt luvat ovat yhdenmukaisia.

ABSTRACT

Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Construction Engineering
Building Production

KUUSISTO, JASU
Preparation of Building Permit in Detached House Projects

Bachelor's thesis 59 pages, appendices 7 pages
February 2019

This thesis examines the process of building permit application from building inspector point of view in the city of Valkeakoski. In the beginning sections of thesis a discussion is provided on which legislations and regulations are involved when building a detached house and what authorities and other parties have to be heard before a building permit can be approved.

The middle part of this thesis is about the land use planning system and the features of various planning schemes, e.g. what kind of different permit types are used and what requirements each type involves. Different permit types have variant standards for plans, planners and supervisors, for example.

The last part of this thesis, the appendices, comprise a guide on the process of applying for building permits. It is aimed for building inspectors, and it can also be used as orientation material for new employees.

Key words: building permit, detached house, building inspection, building inspector, Valkeakoski

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	7
2	RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN	8
3	RAKENTAMISTA KOSKEVIA LAKEJA JA MÄÄRÄYKSIÄ	10
	3.1 Perustuslaki	10
	3.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki	10
	3.3 Maankäyttö- ja rakennusasetus	11
	3.4 Ympäristöministeriön asetukset	11
	3.5 Rakennusjärjestys	11
4	YHTEISTYÖTAHOT	13
	4.1 Ympäristöministeriö	13
	4.2 ELY-keskus	13
	4.3 Maakuntamuseo	14
	4.4 Naapureiden kuulemiset ja lausuntojen antajat	16
5	ERI KAAVATYYPIT JA KAAVAHIERARKIA	18
	5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
	5.2 Maakuntakaava	19
	5.3 Yleiskaava	20
	5.3.1 Rantojen osayleiskaava	23
	5.4 Asemakaava	24
	5.4.1 Ranta-asemakaava	25
6	RAKENTAMISEN ERITYISPIIRTEITÄ ALUEITTAIN	26
	6.1 Rakentaminen asemakaava-alueelle	26
	6.2 Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle	27
	6.3 Rakentaminen ranta-alueelle	27
7	LUPATYYPIT JA VAADITTAVAT ASIAKIRJAT	28
	7.1 Rakennus- ja toimenpidelupa	28
	7.1.1 Rakennusluvan vaatimat asiakirjat	28
	7.1.2 Suunnittelijat	29
	7.1.3 Työnjohtajat	30
	7.1.4 Rakennuslupahakemuksen kulku	32
	7.2 Maisematyölupa	33
	7.3 Purkamislupa	33
	7.4 Toimenpideilmoitus	34
	7.5 Poikkeaminen ja suunnittelutarveratkaisu	36
8	RAKENTAMINEN VALKEAKOSKELLA	37
	8.1 Valkeakosken kaupunkistrategia	37

8.2 Tilastoja.....	39
8.3 Rakennuslupaprosessin kulku Valkeakosken kaupungissa	42
9 OPAS RAKENNUSLUVAN MYÖNTÄJÄLLE PIENTALOHANKKEESSA.....	43
9.1 Rakennuspaikka.....	43
9.2 Suunnittelijat	44
9.3 Suunnitelmat ja rakennuspaikkaa koskevat määräykset.....	45
9.4 Lausunnot ja kuulemiset	47
9.5 Lupaehdot	47
9.6 Luvan myöntäminen.....	48
10 POHDINTA	49
LÄHTEET.....	50
LIITTEET	52
Liite 1. Opas rakennusluvan myöntäjälle pientalohankkeessa.....	53
Liite 2. Lupapiste tarkastuslista rakennusluvan käsittelyyn	59

LYHENTEET JA TERMIT

ARA	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
ELY	Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999)
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
PL	Perustuslaki (731/1999)
RKY	Rakennettu kulttuuriympäristö
SYKE	Suomen ympäristökeskus
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KVV	Kiinteistön vesi- ja viemärijärjestelmä
IV	Ilmanvaihto
LVI	Lämpö-, vesi- ja ilmajärjestelmä

1 JOHDANTO

Rakennuslupaprosessin peruseriaatteena on, että rakennuslupa tulee myöntää, jos sen myöntämiseen ei laeista löydy estettä ja kaikkia luvan hakijoita tulee kohdella yhdenvertaisuuseriaatteen mukaan samalla tavalla.

Valkeakosken kaupungissa rakennusvalvonnan organisaatiossa on ennen ollut johtavan rakennustarkastajan lisäksi II rakennustarkastaja, sekä tarkastusmestari. Tällöin pääsääntöisesti kaikki pientalojen rakennusluvut myönsi yksi ja sama rakennustarkastaja. Nyt rakennusvalvonnan toimintaa ollaan muuttamassa ja johtavan rakennustarkastajan lisäksi kaupungissa on kaksi rakennustarkastajaa. Kaupunki on rakennusvalvonnan tehtävien puolesta jaettu pohjois- ja eteläosaan kaupungin keskustan lävistävän kanavan kohdalta. Kyseisen kahtiajaon vuoksi joudutaan miettimään lupanhakijoiden yhdenvertaisen kohtelemisen turvaamista.

Tässä opinnäytetyössä keskitytään tavanomaisen pientalohankkeiden rakennuslupaprosessiin rakennustarkastajan näkökulmasta. Suuremmat hankkeet tuovat mukanaan lisämääräyksi- ja selvityksiä, joista tässä opinnäytetyössä ei mainita.

Rakennuslupaa käsiteltäessä noudatetaan lakeja ja määräyksiä, joten prosessi on päällisin puolin koko valtakunnallisesti samanlainen. Silti mukana on kaupunkien ja kuntien omia määräyksi, ohjeita ja toimintatapoja, joten tämä opinnäytetyö koskee Valkeakosken kaupungin rakennusvalvonnan tapoja ja käytäntöjä, eikä suoraan välttämättä kerro muiden kaupunkien rakennuslupaprosessista.

Tämän opinnäytetyön ja varsinkin sen loppuosassa olevan oppaan rakennusluvan myöntäjälle pientalohankkeessa on tarkoitus olla ohjenuora lupia käsitteleville viranomaisille sekä perehdytysmateriaalina. Liitteenä olevia tarkastuslistoja käyttämällä lupakäsittelyn aikana voidaan ainakin osaltaan varmistaa, että yhdenvertaisuutta tullaan noudattamaan.

2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa tulee olla rakennustarkastaja. Jos tehtävien hoitamisen kannalta on tarkoituksenmukaista, kunnilla voi olla yhteinen rakennustarkastaja. Kunta voi myös antaa rakennusvalvontatehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan viranhaltijan hoidettavaksi. Rakennustarkastajalta vaadittavasta kelpoisuudesta säädetään tarkemmin asetuksella. Hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.

(Maankäyttö- ja rakennuslaki 21 §)

Valkeakoskella rakennus- ja ympäristölautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena rakennusvalvontaviranomaisena sekä laissa kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta määriteltynä kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena. Rakennustarkastajan ratkaisuvallasta on siis delegoitu johtavalle rakennustarkastajalle sekä rakennustarkastajille.

Valkeakosken, Akaan ja Urjalan yhteisessä rakennus- ja ympäristölautakunnassa on 11 jäsentä. Vastuukunta Valkeakoski valitsee 7 jäsentä, Akaan kaupunki 2 jäsentä ja Urjalan kunta 2 jäsentä. Jokaisella jäsenellä on henkilökohtainen varajäsen. Akaan kaupungilla ja Urjalan kunnalla on oikeus osallistua vain ympäristönsuojeluasioita koskevaan päätöksentekoon. Valtuusto valitsee lautakunnan puheenjohtajiston noudattaen yhteistä lautakuntaa koskevan sopimuksen asianomaista määräystä.

Valkeakosken hallintosäännössä johtavan rakennustarkastajan sekä rakennustarkastajien ratkaisuvallasta on määrätty seuraavasti:

30.5 § Johtava rakennustarkastaja

- päättää rakennusluvista, toimenpideluvista, toimenpideilmoituksista, rakennuksen purkuluvista ja vähäisestä poikkeamisesta rakennusluvan yhteydessä,
 - antaa kaupungin puolesta MRL:n edellyttämän naapurin kuulemisen/suostumuksen sekä rakennuslupiin että suunnittelutarve- ja poikkeamispäätöksiin,
 - hyväksyy rakennuttajavalvonnan ja asiantuntijatarkastukset,
 - päättää muista rakennusvalvontaviranomaisen delegeoimista asioista,
 - antaa kaupungin lausunnon ympäristökuntien asema- ja yleiskaavoista, mikäli kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia Valkeakosken kaupungin maankäyttöön,
- (Valkeakosken hallintosääntö 2018 (KV 18.06.2018 voimaan 01.07.2018))

30.6 § Rakennustarkastaja

- päättää rakennusluvista (uudisrakentaminen max.600 krs-m²), toimenpideluvista, toimenpideilmoituksista ja rakennuksen purkuluvista, vähäisestä poikkeamisesta rakennusluvan yhteydessä,
- päättää maisematyöluvasta hakemuksen koskiessa tonttipuiden kaatoa,
- vastaa rakennustyön aikaisesta viranomaisvalvonnasta, luvan mukaisten työnjohtajien hyväksymisestä ja muista lupaehtojen mukaisista asioista sekä rakennusaikaisten muutosten hyväksymisistä.
- huolehtii rakennusvalvontaviranomaiselle kuuluvista rakennetun ympäristön jatkuvasta valvonnasta ja päättää jatkuvaa valvontaa koskevien toimenpiteiden aloittamisesta.
- päättää/valvoo ARA:n kaupungille osoittamat asukasvalinnan valvontaan ja poikkeamisiin liittyvät asiat arava- ja korkotukivuokra-asuntojen osalta,
- vastaa ARA:n myöntämien avustuksien kaupungille osoitetuista tehtävistä.

(Valkeakosken hallintosääntö 2018 (KV 18.06.2018 voimaan 01.07.2018))

3 RAKENTAMISTA KOSKEVIA LAKEJA JA MÄÄRÄYKSIÄ

3.1 Perustuslaki

Perustuslain 3 §:n (731/1999) mukaan lainsäädäntövaltaa käyttää eduskunta, joka päättää myös valtiontaloudesta. Tuomiovaltaa käyttävät riippumattomat tuomioistuimet, ylimpinä tuomioistuimina korkein oikeus ja korkein hallinto-oikeus (PL).

Rakentamista koskevat lupa-asiat ovat hallinnollisia asioita, joten niissä muutoksenhakuasiat ratkaistaan pääsääntöisesti hallinto-oikeuksissa. Yksityisoikeudelliset asiat, esimerkiksi naapuririidat ratkaistaan yksityisoikeudessa

Maankäyttöä koskevissa suunnitelmissa, luvissa ja päätöksissä keskeisimpänä perustuslain kohtana huomioitavaksi tulee perustuslain 6 §, yhdenvertaisuus. Ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä.

3.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki on alueiden käyttöä ja suunnittelua sekä rakentamista ja rakennusten käyttöä ohjaava laki. Lain tavoitteena on järjestää sellaista alueiden käyttöä ja rakentamista, jolla luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävä kehitys. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnitteluun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. Laissa määritellään rakentamista koskevat yleiset edellytykset, olennaiset tekniset vaatimukset sekä rakentamisen lupamenettely ja viranomaisvalvonta. Olennaiset tekniset vaatimukset koskevat rakenteiden lujutta ja vakautta, paloturvallisuutta, terveellisyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, meluntorjuntaa ja ääniosuhteita sekä energiatehokkuutta.

(Ekroos & Majamaa, 2015, 1)

3.3 Maankäyttö- ja rakennusasetus

Maankäyttö- ja rakennusasetus antaa yksityiskohtaisempia määräyksiä joiden tarkoitus on tarkentaa ja täsmentää maankäyttö- ja rakennuslaissa annettuja lain pykälää, mutta eivät muuta niitä. Asetukset helpottavat usein lakien tulkintaa sekä tarkentavat lain pykälää.

3.4 Ympäristöministeriön asetukset

Rakentamismääräyskokoelman määräykset kumoutuivat ja rakentamista koskevat asetukset uudistettiin vuoteen 2018 mennessä. Uudistuksen tavoitteena on rakentamista koskevan sääntelyn selkeys sekä sen soveltamisen yhtenäisyys ja ennakoitavuus. Sääntelyä pyrittiin myös uudistuksen myötä vähentämään.

3.5 Rakennusjärjestys

Jokaisella kunnalla Suomessa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen vahvistaa kunnanvaltuusto ja sillä annetaan maankäyttö ja rakennuslakia tai -asetusta, sekä muita säännöksiä yksityiskohtaisempia paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita. Valkeakosken uusin rakennusjärjestys on laadittu vuonna 2015. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat lainsäädäntöä täydentäviä, eikä niillä voida korvata kaavoitusta. Rakennusjärjestystä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa kaavassa tai ympäristöministeriön asetuksissa on samasta asiasta säädetty. Maakuntakaava tai oikeusvaikutukseton yleiskaava ei syrjäytä rakennusjärjestyksen määräyksiä.

(Rakennustarkastuskirja, Säteri 2004)

Rakennuslautakunta voi antaa vielä alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeet edesauttavat alueen ominaista ja paikallisiin erityis-oloihin sopivaa rakentamista.

Rakennustarkastaja voi antaa suunnittelua, rakennustapaa tai työn toteuttamista koskevia ohjeita. Rakennustarkastajan toimivaltaa kunnan tasolla säädetään hallintosäännössä.

Valkeakosken uusin rakennusjärjestys on laadittu vuonna 2015. Valkeakosken monet vanhat tehdasalueet ja niihin liittyvät asuinalueet ovat museoviranomaisen määrittämiä merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, joten moniin muihin kuntiin verrattuna rakennettu kulttuuriympäristö huomioidaan rakennusjärjestyksessä monin tavoin.

4 YHTEISTYÖTAHOT

4.1 Ympäristöministeriö

Ministeriön internet-sivujen mukaan: ”Ympäristöministeriö vastaa valtioneuvoston ja eduskunnan käsittelyyn tulevien asioiden valmistelusta, jotka koskevat yhdyskuntia, rakennettua ympäristöä, asumista, luonnon monimuotoisuutta ja luonnonvarojen kestäväää käyttöä sekä ympäristönsuojelua.

Ympäristöministeriön tavoitteena on olla yhteistyöhakuinen johtava vaikuttaja

- kestävän kehityksen,
- hyvän elinympäristön ja
- monimuotoisen luonnon turvaamisessa nykyisille ja tuleville sukupolville.

Ympäristöministeriötä johtaa tätä opinnäytetyötä kirjoitettaessa asunto-, energia- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikainen.

Ministeriö vastaa hallinnonalansa

- strategisesta suunnittelusta
- ohjauksesta ja voimavaroista
- säädösvalmistelusta
- kansainvälisestä yhteistyöstä.

Ympäristöministeriön hallinnonalaan kuuluvat Suomen ympäristökeskus (SYKE) ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA).

Ympäristöministeriö ohjaa omalla toimialallaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksia ja aluehallintovirastoja.”

(www.ym.fi)

4.2 ELY-keskus

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus edistää kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan

valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Lisäksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus huolehtii sille elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain (897/2009) 3 §:n mukaan kuuluvista tehtävistä.

(Maankäyttö- ja rakennuslaki 18 §)

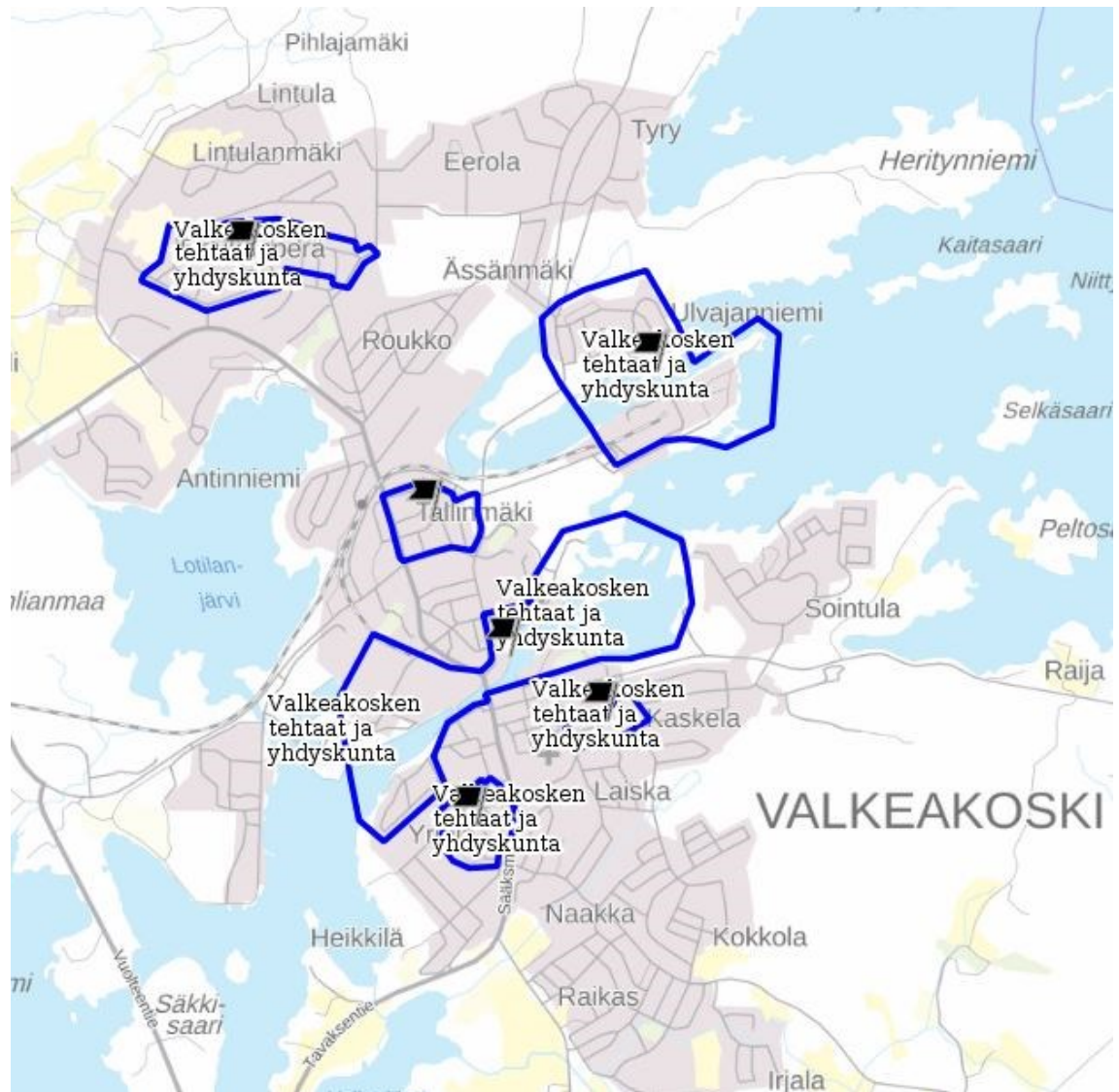
4.3 Maakuntamuseo

Museovirasto on kulttuuriperinnön asiantuntija, palvelujen tuottaja, toimialansa kehittäjä ja viranomainen. Se kartuttaa, hoitaa ja esittelee kulttuurihistoriallista kansallisomaisuutta, tallentaa, tuottaa ja välittää tietoa. Museovirasto vastaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön, arkeologisen kulttuuriperinnön ja rakennusperinnön sekä kulttuuriomaisuuden suojelusta yhdessä muiden viranomaisten ja muun museolaitoksen kanssa. Se myös kartuttaa ja esittelee kulttuurihistoriallista kansalliskokoelmaa, tutkii aineellista kulttuuriperintöä sekä tukee ja kehittää museoalaa valtakunnallisesti. Museovirasto tarjoaa monipuolisia, jatkuvasti kehittyviä palveluita kaikille kansalaisille. Virasto toimii opetus- ja kulttuuriministeriön alaisuudessa. (Museovirasto.fi)

Valkeakoskella rakennettua kulttuuriympäristöä ja sen käyttöä valvoo museoviraston kanssa yhteistyössä toimiva Pirkanmaan maakuntamuseo. Pirkanmaan maakuntamuseon tehtävä on valvoa alueen rakennusperinnön käyttöä ja kohtelua. Maakuntamuseo tekee myös rakennustutkimuksia, jotka painottuvat erilaisien inventointien ja selvitysten tekemiseen sekä niiden ohjaamiseen ja koordinointiin. Museon puoleen kannattaa kääntyä, jos esimerkiksi kaavoitusta varten laadittujen selvitysten sisältö, laajuus tai tarkkuus, askarruttavat. Monet museon hankkeista liittyvät maankäytön suunnitteluun tai korjaamiseen. Kaavoituksen yhteydessä laadittavista inventoinneista käytetään usein myös ilmaisua rakennetun kulttuuriympäristön selvitykset. Inventointien ja selvitysten tavoitteena on luoda kattava ja suunnitelman vaikutukset huomioiden riittävä kuva tutkimusalueen rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja sen syntyhistoriasta.

Valkeakoskella on useita maakuntamuseon määrittämiä valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön alueita. Keskusta-alueen RKY-alueet

ovat 1900 luvun alkupuolelta 1960-luvulla rakennettuja lähinnä tehdasrakennuksia, sekä sen ajan tehtaiden työntekijöiden käyttöön rakennettuja asuinalueita. Valkeakosken tehtaiden ja yhdyskunnan lisäksi valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi ympäristöksi on määritelty historiallinen Sääksmäki sekä Visavuoren taiteilijakoti ja ateljee.



KUVA 1. Valkeakosken keskusta-alueen RKY-alueet, Valkeakosken karttapalvelu

4.4 Naapureiden kuulemiset ja lausuntojen antajat

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla. 2018 vuoden alusta lähtien on ollut voimassa ns. kolmiulotteinen tonttijako, mikä tarkoittaa, että rakennuspaikan sijaitessa korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, naapurilla tarkoitetaan sellaista samassa korttelissa sijaitsevan ylä- ja alapuolisen sekä rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jonka kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi vaikuttaa olennaisesti. Rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Katselmuksen ajasta on annettava tieto hakijalle ja naapureille. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 133 §)

Hankkeeseen ryhtyvä esittää ajantasaiset suunnitelmat naapureilleen ja pyytää heiltä kirjallisen puoltamisen rakennushankkeelle. Naapurit voivat esittää kuulemisen yhteydessä huomautuksensa hankkeesta. Hankkeeseen ryhtyvä voi myös velvoittaa kaupungin rakennusvalvonta viranomaisen suorittamaan naapureiden kuulemiset korvausta vastaan. Naapurit kuullaan useimmiten kirjeellä. Jos naapureita on yli 10, voidaan heidät kuulla lehti-ilmoituksella.

Hankkeesta riippuen tavanomaiseen pientalohankkeeseen rakennustarkastaja pyytää lausunnot eri alojen asiantuntijoilta. Näin he pääsevät ottamaan kantaa ja kertomaan näkemyksensä hankkeesta ennen luvan myöntämistä. Lausunnon antajat joko puoltavat hanketta tai esittävät sille ehtoja.

Kaavoittaja ottaa lausunnossaan kantaa rakennuksen soveltuvuudesta rakennuspaikalle kaavoituksen näkökulmasta. Kaavoittaja vertaa suunnitelmia alueen kaavamääräyksiin ja rakentamistapaohjeisiin. Kaavoittaja myös huolehtii, että rakennus sopii muutoinkin kaupunkiympäristöön.

Pelastusviranomainen tarkistaa suunnitelmista mahdolliset palo-asiat. Suuremmissa kohteissa myös pelastusajoneuvojen reitit, tikasautojen paikat ym. Tässä

opinnäytetyössä kuitenkin keskitytään pientaloihin. Pelastusviranomaisen ottaa kantaa mm. paloilmalaitteiden sijoitteluun ja riittävyyteen, palo-osastointeihin ja hätätöistumisteihin.

Valkeakoskella, Akaalla ja Urjalalla on yhteinen rakennus- ja ympäristölautakunta, jossa on 11 jäsentä. Vastuukunta Valkeakoski valitsee seitsemän jäsentä, Akaan kaupunki kaksi jäsentä ja Urjalan kunta 2 jäsentä. Akaan kaupungilla ja Urjalan kunnalla on oikeus osallistua vain ympäristönsuojeluasioita koskevaan päätöksentekoon. Rakennuslautakunnan edustajalta pyydetään aina lausunto hankkeesta.

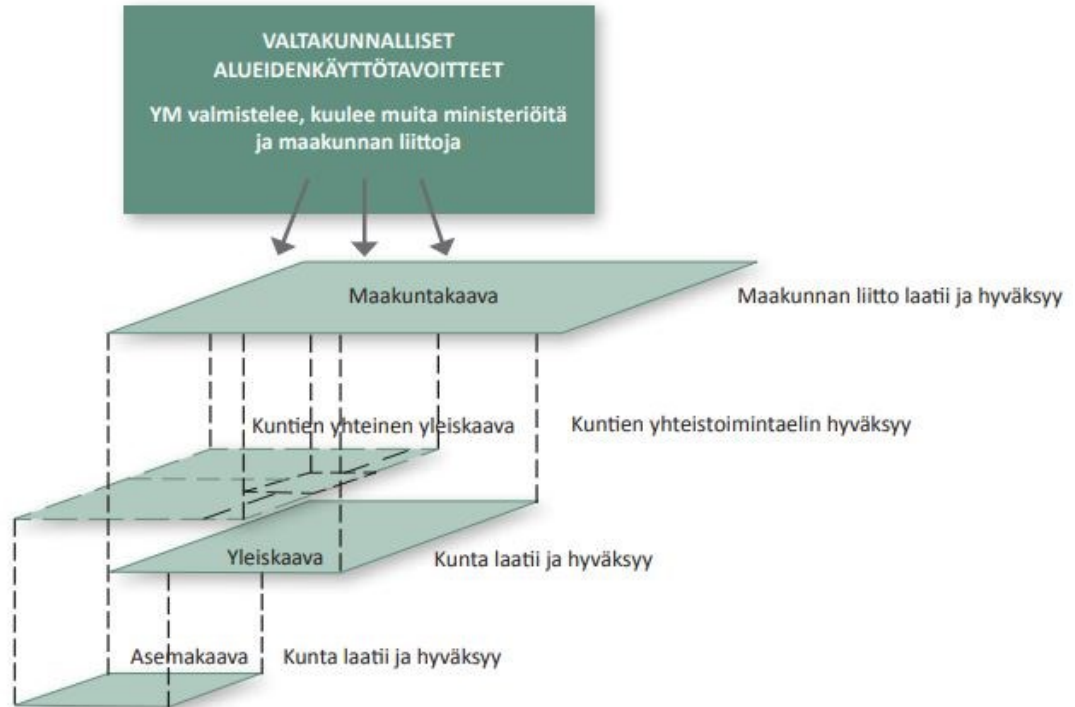
Valkeakosken Energia Oy:n edustaja varmistaa, että hanke sopii paikalleen sähköverkkoon liittymisen osalta, ettei rakennuksia sijoiteta liian lähelle sähkölinjoja tai maassa kulkevien kaapeleiden päälle. Vesi- ja viemäriverkostoon liittymisestä antaa lausunnon Valkeakosken teknisen keskuksen vesihuoltolaitoksen edustaja.

Jos hankkeeseen liittyy maalämpökaivon poraaminen, purkamista tai rakennuspaikka sijaitsee haja-asutusalueella, on pyydettävä lausunto ympäristönsuojeluviranomaiselta. Hän ottaa kantaa poraus- ja purkujätteiden käsittelyyn sekä mahdolliseen jätevesienkäsittelyjärjestelmään.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävällä, eli RKY-alueella lupaa haettaessa lausunto tulee pyytää myös maakuntamuseolta. He lausuvat näkemyksensä rakennuksen sopivuudesta kulttuuriympäristöön.

5 ERI KAAVATYYPIT JA KAAVAHIERARKIA

Kaavahierarkia jakautuu neljään osaan. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaavat ja asemakaavat.



KUVA 2. Kaavahierarkia (Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kaavaselostus)

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäytön suunnittelulla vaikutetaan suoraan asumisen, elinkeinoelämän ja vapaa-ajan toimintojen sijoittumiseen sekä niitä yhdistäviin verkostoihin. Kestävällä alueidenkäytön suunnittelulla edistetään yhteiskunnan toimivuutta, rakennetun ympäristön laatua ja ihmisten arjen sujuvuutta. Nyt tehtävät alueidenkäyttöä koskevat ratkaisut vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden noudattamisella edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytyk-

set vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

(Turunen, 2018, Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet)

5.2 Maakuntakaava

Kaavoista laajin ja suurpiirteisin on maakuntakaava. Nimensä mukaisesti se laaditaan maakunnittain. Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueidenkäytöstä maakunnassa. Maakuntakaava sovittaa yhteen valtakunnalliset ja maakuntien tarpeet sekä useampaa kuntaa yhteisesti koskevia maankäytön asioita. Maakuntakaavalla varataan maakunnan mittakaavassa asumisen, liikenteen, teknisen huollon, suojelun, virkistykseen, palveluiden ja yritystoiminnan kannalta pitkällä tähtäimellä tarpeelliset maa-alueet. Myös seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijoittuminen esitetään maakuntakaavassa. Maakuntakaava on ohjeena kuntien kaavoitukselle. Maakuntakaavassa aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella, kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta on tarpeen.

(Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kaavamääräykset)

Maakuntakaavan oikeusvaikutukset

- Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin alueiden käytön järjestämisessä.

- Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

(Rakennusvalvonnan peruskurssi, Kristiina Salomaa, 23.1.2019)

Maakuntakaava on yleispiirteinen ja tulisi myös mittakaavan suhteen tulkita sellaisena, pois lukien suojelualueet ja niiden määräykset. Maakuntakaavalla ohjataan valtakunnallisia ja maakunnallisia asioita, jolloin arvioitava asia tulisi arvioida samalla tasolla, kun pohditaan maakuntakaavan mukaisuutta. Maakuntakaavan aikatahtäin on 20 – 30 vuotta.

5.3 Yleiskaava

Yleiskaavan tehtävä on yleispiirteinen ohjaaminen kunnallisessa yhdyskuntarakenteessa ja maankäytössä. Yleiskaavassa esitetyt periaatteet ohjaavat yksityiskohtaisempaa kaavoitusta, rakentamista ja muuta maankäyttöä. Yleiskaava voi olla rakennusluvan perusteena vain ranta-alueilla, kyläalueilla ja muilla maaseutualueilla, eli yleiskaavassa esitetään näille alueille rakennusmahdollisuus. Tällaiselle alueelle ei siis tarvitse asemakaavaa johon rakennusoikeus perustuisi.

(Ekroos & Majamaa 2015, 222)

Yleiskaavan laatimiseen ei ole kunnalla ehdotonta velvollisuutta, vaan kunnan täytyy se laatia, mikäli se on tarpeellista alueiden käytön ohjaukseen liittyvistä syistä.

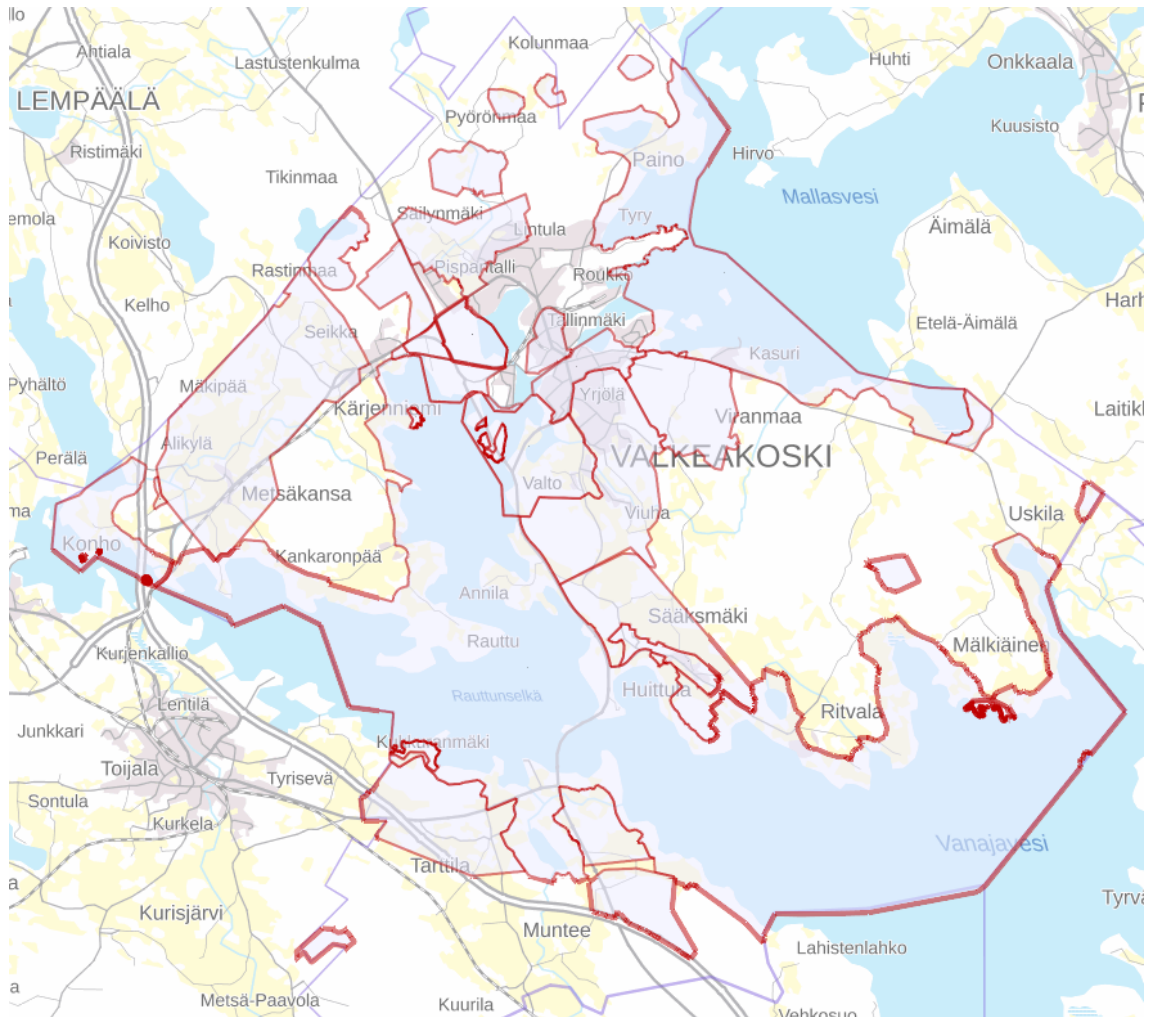
(Ekroos & Majamaa 2015, 224)

Yleiskaavan oikeusvaikutukset:

- Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.
- Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

(Rakennusvalvonnan peruskurssi, Kristiina Salomaa, 23.1.2019)

Yleiskaavan ohjausvaikutus on riippuvainen sen mittakaavasta sekä esitystavasta. Yleiskaava voi olla joko strateginen tai ohjaava. Yleiskaavan ohjausvaikutus on kuitenkin aina tarkempi kuin maakuntakaavan. Ohjaavan kaavan keskeisiä tavoitteita ja ratkaisuja ei saa vaarantaa, mutta voidaan huomioida mittakaavaerot sekä tarkemmat selvitykset. Yleiskaava voidaan laatia koko kunnalle, tai sen osalle, jolloin puhutaan osayleiskaavasta.



KUVA 3. Valkeakosken osayleiskaavat. Valkeakosken karttapalvelu

Kunta voi laatia yleiskaavan myös vaiheittain tai osa-aluittain. Yleiskaavan laatiminen vastaa pääosin asemakaavaprosessin vaiheita, mutta siihen sisältyy yleensä enemmän vuorovaikutusvaiheita ja huomattavasti laajemmat selvitykset. Kun yleiskaava kattaa vain osan kuntaa, sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Valkeakosken kaupungilla on tätä työtä kirjoittaessa voimassa neljä vahvistunutta ja kolme vireillä olevaa osayleiskaavaa.

Holminrannan alueella on voimassa Lotilanjärven länsirannan osayleiskaava. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muodostaa teollisuusalue 130-tien ja rautatien sekä sähkölinjan rajaamalle alueelle. Alueen pohjoisosaan Raksantien alueelle on kaavaluonnoksessa osoitettu työpaikka-alue, siten että se sallii asuminen. Kaavaluonnoksessa Lotilanjärven ranta-alueet ja jyrkät rinteet luontoarvoineen jäisivät rakentamatta ja virkistyskäyttöön.

Jutikkalan osayleiskaavan suunnittelualue sijoittuu maantie 130:n itäpuolelle ja moottoritien pohjoispuolelle Valkeakosken eteläisen liittymän yhteyteen.

Kärjenniemi-Metsäkansan suunnittelualue rajautuu lännessä ja etelässä Vanajaveteen. Pohjoisessa rajana on Lempäälän kunnan raja. Itäisenä rajana ovat Kärjenniemen taajaman keskeiset osat sekä metsäiset selännealueet, joilla ei ole rakentamispainetta.

Lounaissuunnan osayleiskaavan Suunnittelualue rajautuu lännessä Vanajaveteen (Kärjenniemenselkä), pohjoisessa Veijonlahteen Varsanhännän teollisuusalueeseen sekä koillisessa Yrjölän ja Raikkaan asemakaava-alueisiin. Etelässä suunnittelualueen raja kulkee laajemman metsäisen selänteen poikki.

Pohjoissuunnan vireillä olevan kaavan päätavoitteet ovat yhdyskuntarakenteen hallittu tiivistäminen, uusien asuinalueiden osoittaminen kaupungin pääkasvu-suunnalta, pohjoisia alueita koskevan palvelurakenteen tarkentaminen, kaupungin pohjoispuolen liikennejärjestelmän osoittaminen kokoojakatujen tarkkuudella, merkittävimpien viher- ja virkistysreittien osoittaminen sekä Lotilanjärveä kiertävän korkealuokkaisen ulkoilureitin mahdollistaminen.

Keskustan vireillä olevan kaavan päätavoitteet ovat keskusta-alueen tiivistäminen, eteläisen keskustan uusiutuminen, asumisen ja palvelujen kehittäminen rinnakkain, kaupungin omien vahvuuksien hyödyntäminen, liikennetarkaisujen kehittäminen kaupunkiympäristön ehdoilla sekä kaunis, hyvä kaupunkiympäristö.

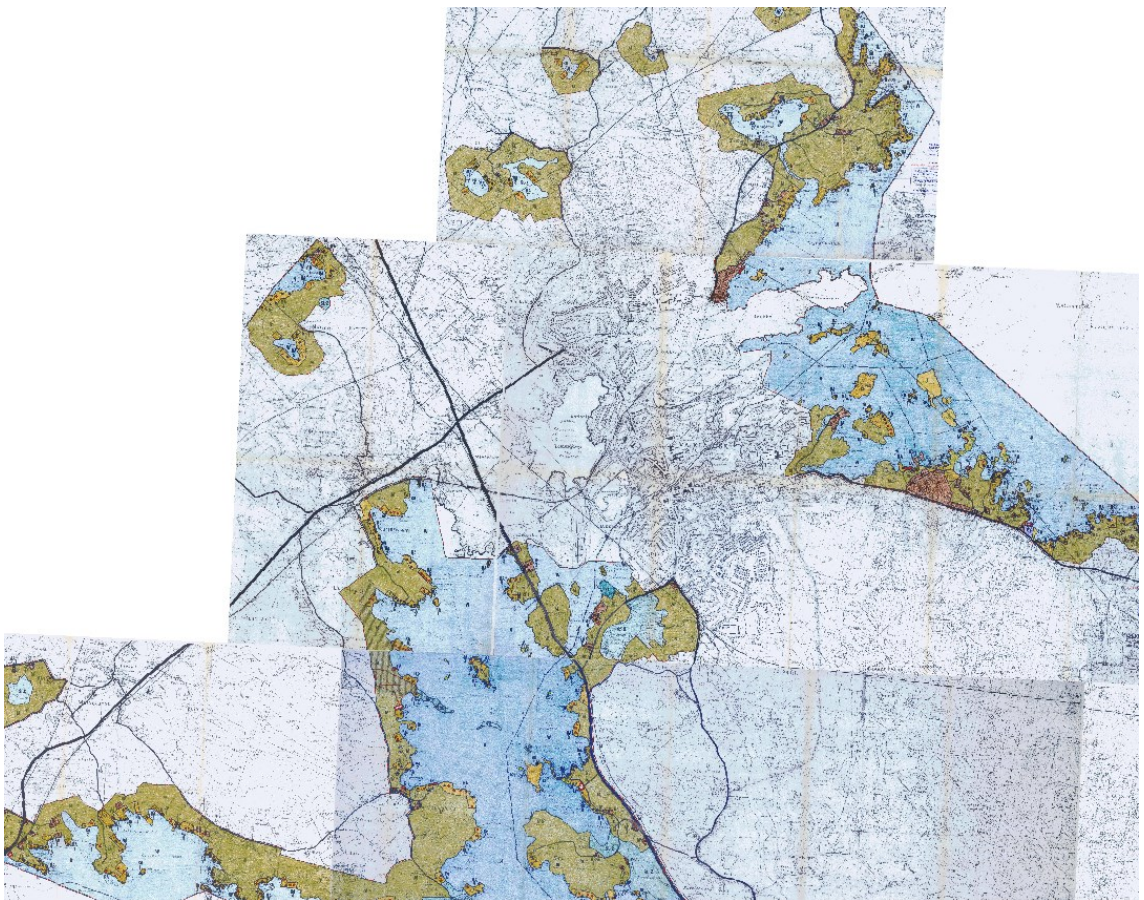
Mahlianmaan osayleiskaavan muutoksessa on tullut tarpeelliseksi päivittää yleiskaavaa ja sen selvityksiä nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain sekä jätteiden

käsittelyä säätelevien lakien mukaiseksi. Samalla voidaan päivittää 20 vuotta vanha yleiskaava palvelemaan kaupungin nykytilanteen mukaista strategista suuntaa.

5.3.1 Rantojen osayleiskaava

Ranta-alueilla voidaan myöntää rakennuslupa, jos sillä on oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka oikeuttaa luvan myöntämiseen yleiskaavan perusteella, eli rantojen osayleiskaava. Yleiskaava voi toimia suoraan rantarakentamisen perusteena ainoastaan silloin, jos yleiskaavassa on nimenomaisesti määrätty sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Yleiskaavan tulee olla sellainen, että se osoittaa alueen rakentamisen määrän ja sen jakautumisen alueen maanomistajien kesken.

(Ekroos & Majamaa 2015, 454)



KUVA 4. Valkeakosken rantojen osayleiskaava. Valkeakosken karttapalvelu

Vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei siis saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

5.4 Asemakaava

Asemakaava on kaavahierarkiassa yksityiskohtaisin. Sitä ohjaavat yleiskaavat. Asemakaava muodostaa oikeudellisen perustan kunnan ja alueen maanomistajien keskinäisten suhteiden järjestämiselle. Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Asemakaavan aikatahtäin on useimmiten 1-5 vuotta.

Asemakaavan oikeusvaikutuksia:

- Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa
- Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle
- Asemakaava-alueella ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriötä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia

Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uuden rakennuksen rakentaminen, jos se kaava toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen. Kunta saa erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan. Säännöksen tavoitteena on antaa kunnalle aikaa rakentaa alueelle tarpeelliset liikenneyhteydet sekä kunnallistekniikka.

(Rakennusvalvonnan peruskurssi, Kristiina Salomaa, 23.1.2019)

5.4.1 Ranta-asemakaava

Asemakaavasta, jonka tarkoituksena on järjestää pääasiassa loma-asutusta ranta-alueelle, käytetään nimitystä ranta-asemakaava. Ranta-asemakaava eroaa muista kaavalajeista siten, että maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ranta-asemakaavalla ohjataan herkkien ranta-alueiden käyttöä ja rakentamista yksityiskohtaisesti; mitä ja kuinka paljon saa rakentaa sekä mitkä alueet täytyy säilyttää rakentamattomana.

6 RAKENTAMISEN ERITYISPIIRTEITÄ ALUEITTAIN

Rakentaminen, sitä koskevat ehdot ja myös rakennusluvan käsittely muuttuu, kun rakennetaan haja-asutusalueelle asemakaava-alueeseen verrattuna, puhumattakaan rantarakentamisesta. Asemakaava-alueen ulkopuolella suunnittelutarvealueilla täytyy ensin hakea ja saada suunnittelutarveratkaisuna, jota voidaan käyttää rakennuslupahakemuksen pohjana. Haja-asutus alueella tulee myös erilaisia vaatimuksia rakennuspaikalle, joita asemakaava-alueella ei tarvitse miettiä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi vaikuttaa rakentamiseen ennakko-ohjauksella. Tätä menettelyä käytetään alueilla, joiden ominaisuudet tai muut seikat tekevät rakentamisesta tai rakennusten sijoittelusta haastavaa, eikä rakentamisen ohjaus onnistuisi vain rakentamistapaohjeilla ja kaavamääräyksillä. Valkeakoskella ennakko-ohjausta on käytetty ainakin Länsi-Lintulan talonäyttely alueella, jolla tonttien pienet koot aiheuttavat haasteita rakennusten sijoittelun suhteen niin, että esimerkiksi paloturvallisuusasiat tulee huomioida.

6.1 Rakentaminen asemakaava-alueelle

Asemakaava-alueelle rakennettaessa on asemakaavassa määrätty melko tiukasti rakennuksen sijainti ja erinäiset kaavamääräykset. Lisäksi alueella voi olla rakentamistapaohjeita, jotka voivat hyvinkin tiukasti määrittää esimerkiksi talon värityksen, pintamateriaalit, katon muodon sekä istutukset piha-alueella. Asemakaava-alueella rakennustarkastajan tehtäväksi jää lähinnä varmistaa, että hankkeiden suunnitelmat vastaavat rakentamisen lakeja, määräyksiä sekä kaavassa ja rakentamistapaohjeissa annettuja määräyksiä.

Kaavamääräyksistä on mahdollista erikseen hakea poikkeamista. Valkeakoskella poikkeamiset käsittelee johtava rakennustarkastaja, mutta pienemmät niin kutsutut vähäiset poikkeamiset käsittelee rakennustarkastaja rakennusluvan yhteydessä.

6.2 Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle

Asemakaava-alueen ulkopuolelle rakennettaessa rakennuspaikan tulee olla olosuhteiltaan ja maaperältään rakentamiseen soveltuva. Rakennuspaikan tulee olla Valkeakosken rakennusjärjestyksen mukaan pinta-alaltaan vähintään 5000 neliötä, mutta jos rakentaminen ei haittaa tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, ei kuitenkaan MRL:n määräämää alle 2000 neliötä.

Rakentamisen määrää haja-asutusalueella ratkaistaan tapauskohtaisesti rakennuspaikan ominaisuudet huomioon ottaen, kuten koko, maisema ja ympäristö. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokonaiskerrosala voi olla enintään 15 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Ellei suunnittelutarveratkaisussa ole toisin määrätty, kuitenkin enintään 350 kerrosneliötä. Asuinkäyttöön tarkoitetulla alueella voidaan rakentaa yksi enintään kaksikerroksinen asuinrakennus. Lisäksi voidaan rakentaa asumiseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

6.3 Rakentaminen ranta-alueelle

Rakentaminen ranta-alueelle tuo joitakin lisärajoituksia ja määräyksiä rakentamiseen. Ranta-alueelle rakennettaessa noudatetaan rantojen osayleiskaavaa rakennusoikeuden määrän, sijoittumisen ja rakennuspaikan koon suhteen. Rantojen pientalovaltaisilla alueilla kokonaisrakennusoikeus on enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 kerrosneliötä. Rakentamisen määrä ratkaistaan kuitenkin aina lupaharkinnassa rakennuspaikan ominaisuudet huomioon ottaen.

Jos kaavassa tai muussa vastaavassa ei ole muuta mainittu, tulee rakennuksen etäisyyden olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 40 metriä. Kerrosalaltaan alle 20 kerrosneliömetrin kokoisen saunarakennuksen voi sijoittaa 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Tällöin tulee kuitenkin huomioida jätevesien käsittely ja rakennuksen sopeutuminen maisemaan. Iso osa rantarakentamisesta on loma-asuntorakentamista, joilla määräykset ovat tiukempia.

7 LUPATYYPIT JA VAADITTAVAT ASIAKIRJAT

7.1 Rakennus- ja toimenpidelupa

Rakennuslupa tarvitaan aina rakennuksen rakentamiseen. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisen. Myös korjaus -ja muutosrakentaminen joka vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen, turvallisuuteen, rakenteisiin tai käyttötarkoitukseen on myös luvanvaraista.

(Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §)

Rakennusluvan ja toimenpideluvan käsittelyssä ei ole suuria eroavaisuuksia. Toimenpideluvan käsittelyssä noudatetaan rakennusluvan myöntämisedellytyksiä vain siltä osin, kun se on tarpeen toimenpiteen vaikutusten arvioimiseksi. Se vaatiihan hanke rakennusluvan vai toimenpideluvan saattaa joskus olla tulkinnanvaraista. Esimerkiksi maston rakentamisen osalta ei ole määritelty yksiselitteistä korkeutta, jolloin hanke olisi vaatisi rakennusluvan toimenpideluvan sijasta. Valkeakosken rakennusjärjestyksessä toimenpideluvalla rakennettavan maston enimmäiskorkeudeksi 40 metriä.

7.1.1 Rakennusluvan vaatimat asiakirjat

Valkeakoskella rakennuslupaprosessi on sähköinen luvan hakemisesta arkistointiin asti.

Rakennuslupahakemus tehdään sähköisen asiointipalvelun (Lupapiste) kautta. Rakennuslupaa saa lain mukaan hakea vielä paperillakin, mutta Valkeakoskella kaikki hakemukset ovat käytännössä jo sähköisiä hakemuksia.

Hankeeseen ryhtyvä täyttää hakemuksen sähköiseen asiointipalveluun. Hankkeeseen kirjataan kuvaus toimenpiteestä, mahdolliset poikkeamiset määräyksistä, asemakaavasta, tms. sekä hankkeen osapuolet ja selvitys siitä, että hallit-

see rakennuspaikkaa. Lisäksi hankkeelle liitetään hankkeen pääpiirustukset pääsuunnittelijan allekirjoittamana. Pääpiirustuksia ovat asemapiirros sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset. Hankkeeseen voi myös sen vaativuuden mukaan liittyä mm. erityissuunnitelmia, laskelmia tai selvityksiä, joita on listattu tämän työn liitteessä ”lupapiste tarkastuslista”.

7.1.2 Suunnittelijat

Rakennuslupavaiheessa hakemuksessa on esitettävä hankkeen pääsuunnittelija sekä vastaava rakennussuunnittelija. Molemmat suunnittelijat esittävät pätevyystodistuksensa ko. tehtävään jo rakennusluvan hakuvaiheessa. Usein pientalohankkeissa rakennussuunnittelija toimii myös pääsuunnittelijana. Pääsuunnittelijan tehtävänä on tehtävänsä mukaisesti vastata suunnitelmien yhteensopivuudesta, sekä tarvittaessa ohjata erityissuunnittelijoita. Pääsuunnittelijalla on erittäin suuri rooli hankkeen onnistumisen suhteen. Ajallaan toimitetut ja riittävän kattavat suunnitelmat ovat onnistuneen hankkeen perusta.

Rakennussuunnittelun tehtävät on jaoteltu neljään eri vaativuusluokkaan.

- 1) Vähäinen rakennussuunnittelutehtävä tarkoittaa esimerkiksi vajan, liiterin tai pienen katoksen rakentamista. Rakennus on yksikerroksinen, enintään 25 neliömetrin suuruinen ja tarkoitettu muuhun kuin asumiseen tai työntekoon. Rakennuksen ympäristöstä ei aiheudu erityisiä vaatimuksia suunnittelulle.
- 2) Tavanomaisia rakennussuunnittelutehtäviä ovat yleensä tavanomaiset omakoti- ja rivitalot, teollisuus tai varastorakennukset sekä yksittäiset vapaa-ajan rakennukset ja saunarakennukset. Rakennuksessa on enintään kaksi kerrosta ja enimmillään noin 300 neliömetrin suuruinen.
- 3) Vaativia suunnittelutehtäviä ovat yli 300 neliömetrin suuruiset tai yli kaksi kerroksiset rakennukset. Tehtävä voidaan määritellä vaativaksi myös rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella. Esimerkiksi koulut, terveyskeskukset ja liikuntarakennukset ovat useimmiten vaativia suunnittelutehtäviä.

- 4) Poikkeuksellisen vaativia suunnittelutehtäviä ovat suuret hankkeet, johon luetaan muun muassa yli 16-kerroksiset rakennukset, merkittävät hallinto-, kulttuuri- tai kirkkorakennukset, sairaalat ja yliopistokompleksit.

(Ympäristöministeriön ohje rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokista, 2015)

Rakennushankkeessa voi sen laajuudesta riippuen olla eri alojen suunnittelijoita, kuten rakenne-, ilmanvaihto-, automaatio- ja pohjarakennesuunnittelija. Suunnittelijat hyväksytään hankekohtaisesti hankeen vaativan pätevyyden mukaan, joten suunnittelijat toimittavat opinto- ja työtodistuksensa pätevyyden arviointia varten.

Yleisimpään eli tavanomaiseen suunnittelutehtävään riittää rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto.

(Ympäristöministeriön ohje rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokista, 2015)

7.1.3 Työnjohtajat

Jokaiselle rakennusluvan alaiselle toimenpiteelle on nimettävä hankkeesta vastaava työnjohtaja. Toimenpideluvalla tehtävä työ vaatii työnjohtajan vain silloin kun se on kohteen käytön aikaiseen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvien syyden vuoksi välttämätön. Vastaava työnjohtajaa vastaa rakennustyön kokonaisuudesta. Hän valvoo, että rakennustyöt toteutetaan rakennusluvan edellyttämällä tavalla rakentamista koskevia sääntöjä ja määräyksiä noudattaen. Työnjohtajan vastuulla on myös työn suorituksen aikainen työturvallisuus. Vastaava työnjohtaja huolehtii, että työn aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja pitää työnjohtajan tarkastusasiakirjan ajan tasalla.

(Ekroos & Majamaa, 2015)

Koska tässä opinnäytetyössä keskitytään pientalohankkeen rakennuslupaprosessiin, avataan vain tavanomaisen vaativuusluokan työnjohtotehtäviä.

Vastaavan työnjohtajan tavanomaiseksi tehtäväksi katsotaan yleensä enintään kolmikerroksinen ja enintään 500 neliömetrin kokoinen, sekä muilta ominaisuuksiltaan, käyttötarkoitukseltaan, kuormituksiltaan ja rakenteiltaan tavanomainen rakennus, jonka ympäristöstä tai rakentamisolosuhteista ei aiheudu erityisiä vaatimuksia.

(Ympäristöministeriön ohje työnjohtotehtävien vaativuusluokista ja työnjohtajien kelpoisuudesta, Säteri, 2015)

Erityisalojen työnjohtajia pientalohankkeessa yleisesti ovat kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta vastaava työnjohtaja sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaava työnjohtaja. Kantavista rakenteista ja pohjarakenteista vastaa yleensä vastaava työnjohtaja. Erityisalojen työnjohtajien tehtävät pientaloissa luokitellaan useimmiten tavanomaisiksi. Vähäisiksi luokitelluissa töissä ei erityisalojen työnjohtajia tarvita, vaan esimerkiksi pienen talousrakennuksen ilmanvaihdosta vastaa hankkeen vastaava työnjohtaja. Erityisaloissa tehtävän vaativuus määräytyy lähes samoin perustein kuin vastaavan työnjohtajan tehtävät.

Työnjohtajien kelpoisuusvaatimukset tavanomaisessa työnjohtotehtävässä on kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ammattikorkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi teknikon tai sitä vastaava tutkinto taikka muuten osoitetut vastaavat tiedot; lisäksi hänellä tulee rakennuskohteen laatu ja tehtävän vaativuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus rakennusalalla;

(Ympäristöministeriön ohje työnjohtotehtävien vaativuusluokista ja työnjohtajien kelpoisuudesta, Säteri, 2015)

Vastaavan työnjohtajan rooli hankkeen onnistumisen kannalta on vähintään yhtä tärkeä kuin pääsuunnittelijalla. Työnjohtajan on sitouduttava hankkeelle ja suoritettava valvontaa työmaalla riittävässä määrin. Jokaisella työnjohtajalla on omat vastuualueensa rakentamisessa, mutta vastaava työnjohtaja valvoo rakentamisen kokonaisuutta ja myös muiden työnjohtajien vastuu alueiden onnistumisen.

7.1.4 Rakennuslupahakemuksen kulku

Nykyään useissa kunnissa, kuten myös Valkeakoskella on siirrytty täysin sähköiseen lupa-asiointiin ja Lupapiste.fi-palvelun käyttöön. Asiakkaalla on mahdollisuus jättää palveluun neuvontapyyntö jopa ennen hankkeen suunnitteluvaihetta. Usein saattaa olla epätietoisuutta, mitä suunnitelmia, tietoja tai valmiuksia tulee olla, jotta hankkeeseen voidaan ryhtyä. Asiakasta ohjeistetaan ja neuvotaan tarpeen mukaan. Jos asiakas päätyy hakemaan rakennuslupaa, hän täyttää hakemukseen lyhyen kuvauksen hankkeestaan ja omat sekä rakennuspaikan tiedot. Kuvauksessa kerrotaan muun muassa mitä rakennuksia ollaan rakentamassa, kerrosten lukumäärä, mahdollinen julkisivumateriaali ja muita yleispiirteitä. Hankkeeseen ryhtyvän tulee hyväksyttää ainakin pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija sekä mahdolliset erityisalojen suunnittelijat. Asiakkaan kanssa voidaan hänen halutessaan pitää ennakkoneuvottelu ennen varsinaisen luvanhaun aloitusta. Näin hankkeen ja suunnittelun reunaehdot saadaan kaikille osapuolille selväksi. Kun suunnittelijat on hyväksytyt, voidaan palveluun toimittaa rakennusluvan vaatimat suunnitelmat sekä todistus siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Suunnitelmat täytyy myös esittää naapureille naapureiden kuulemisen yhteydessä. Hankkeesta pyydetään myös tarvittavat viranomaislausunnot, kuten kaavoittajan, pelastusviranomaisen, rakennuslautakunnan, teknisen keskuksen ja sähkölaitoksen. Rakennuslupaprosessin edetessä käytetään rakennuslupahakemuksen tarkastuslistaa, jonka avulla voidaan tarkastaa, että kaikki hankkeen tarvittavat liitteet on toimitettu. Rakennusvalvontaviranomainen tarkastaa toimitetut suunnitelmat. Suunnitelmia tarkistaessa huomioidaan rakennuspaikalla vallitseva kaavoitustilanne ja kaavamääräykset, mahdolliset luonnonsuojelun, tai museoviraston asettamat rajoitukset, kaupungin rakennusjärjestys, sekä mahdolliset alueen rakentamistapaohjeet. Rakennusvalvontaviranomainen tekee lupapäätöksen suunnitelmien pohjalta. Mikäli päätös on myönteinen, siirretään hanke rakennusvalvontaohjelmaan. Rakennusvalvontaohjelmaan viranomaisen määrittelee esimerkiksi, onko aloituskokous tarpeellinen suorittaa hankkeelle ja mitkä katselmukset tulee rakennusaikana suorittaa. Rakennustarkastaja voi myös lisätä lupaan erityisiä lupaehtoja. Lupaehdot ovat usein jo laissa, määräyksissä, rakennusjärjestyksessä tai rakentamistapaohjeissa otettu huomioon, mutta rakennusluvan yhteydessä ne toimivat hyvänä muistutuksena hankkeeseen ryhtyvälle.

7.2 Maisematyöluva

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista, tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa asemakaava-alueella, yleiskaava-alueella, jossa on se erikseen kielletty, tai alueella, jolla on kaavoituksen turvaamiseksi asetettu rakentamiskielto. Maisematyölupaa ei tarvita toimenpiteisiin, jotka ovat tarpeellisia yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi, kuten liikenneväylien kunnostustöihin tai kunnallisteknisiin töihin. Maisematyölupaa ei tarvita, mikäli on kyse vaikutuksiltaan vähäisestä toimenpiteestä. Esimerkiksi yhden puun kaataminen, ellei kyseessä ole ympäristöstään selvästi erottuva yksittäinen puu. Myönnetty rakennus- tai toimenpidelupa tekee myös maisematyöluvan tarpeettomaksi.

(Maankäyttö- ja rakennuslaki 128 §)

Valkeakoskella maisematyöluvut käsittelee rakennus- ja ympäristölautakunta. Vähäisemmistä töistä, kuten tonttipuiden kaatamisista tekee päätöksen rakennustarkastaja. Suurissa maisematöissä, kuten isommissa hakkuissa tai maanmuokkaustöissä on aina tarpeen pyytää lausunto ympäristönsuojeluviranomaiselta sekä Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Maisematyöluva on asema- ja yleiskaava-alueella myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavan mukaisesti tai turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. Maisematyöluvan käsittely asema- ja yleiskaava-alueella on puhtaasti oikeusharkintaa, kun taas rakennuskielto- tai toimenpiderajoitusalueella voidaan käyttää tarkoituksen mukaisuusharkintaa ja myöntää lupa, jollei toimenpide tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle, eikä turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

(Rakennusvalvonnan peruskurssi, 24.1.2019, Leena Salmelainen)

7.3 Purkamislupa

Rakennuksen purkaminen asemakaava-alueella vaatii purkamisluvan. Purkamislupa tarvitaan myös alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laa-

timiseksi. Yleiskaavassa voidaan määritellä alueita, joilla rakennusten purkaminen on luvanvaraista. Näin voidaan varmistaa nykyisen rakennuskannan säilyminen ja rakennussuojelun toteutuminen. Purkamislupaa ei tarvita talousrakennuksen tai siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana. (Ekroos & Majamaa, 2015, 833)

Jos purkamiseen ei edellytä purkamislupaa, tulee purkamisesta tehdä purkamis-ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle kirjallisesti 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä. Ilmoituksen tarkoituksena on antaa rakennustarkastajalle aikaa selvittää, riittää rakennuksen purkamiseen pelkkä ilmoitus vai vaaditaanko purkamislupa. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi heti kun rakenteiden tai rakennusosien purkamiseen. Lupaviranomaisen vastuulla on pyytää lausunto asiantuntijoilta, esimerkiksi ympäristönsuojelu- ja museoviranomaiselta.

Purkamisluvan myöntäminen RKY-alueilla tai muutoin museoviranomaisen määrittämällä suojellulla alueella saattaa olla ongelmallista. MRL 139 § mukaan purkaminen ei saa merkitä rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haitata kaavoituksen toteutumista. Usein kuitenkin esimerkiksi vanhojen tyhjilleen jääneiden tehdasrakennusten kunto saattaa olla jo heikentynyt ja muodostaa turvallisuusriskin. KHO on muutamissa päätöksissään linjannut rakenteiltaan huonokuntoisen rakennuksen menettäneen suojeluarvonsa ja näin ollen purkamisluvan myöntäminen on ollut mahdollista.

Maankäyttö ja rakennuslain 166 § mukaan rakennuksen kunnossapitovelvollisuutta laiminlyötäessä, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi. Jos rakennus on vaaraa turvallisuudelle, tulee se määrätä purettavaksi tai määrätä käyttökieltoon.

7.4 Toimenpideilmoitus

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä ilman

rakennus- tai toimenpidelupaa sen jälkeen, kun asianomainen on tehnyt tätä koskevan ilmoituksen kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen. Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen.

(Maankäyttö- ja rakennuslaki 129 §)

Valkeakosken kaupungin rakennusjärjestyksessä on määrätty erilaisista rakennustoimenpiteistä ja niiden luvantarpeesta. Se vaaditaanko hankkeelle toimenpidelupa tai riittääkö ilmoitus riippuu siitä, ollaanko asemakaava-alueella vai sen ulkopuolella. Seuraavassa taulukossa on esitetty esimerkkejä ilmoitusmenettelyllä tehtävistä toimenpiteistä Valkeakosken kaupungissa

TAULUKKO 1. Valkeakosken kaupungin rakennusjärjestys

TOIMENPIDE	A K	H	TULKINTAOHJE
Lupa/Ilmoitus:	L	I	L
1 RAKENNELMA			
erillinen kevytrakenteinen vaja, katos (rakennusala max 15 m ²)	x	x	<i>Olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyen</i> <i>Enintään 2 kpl/kiinteistö/tontti</i> <i>Asemakaava-alueella piharakennus tulee olla peittomaalattu ja soveltua alueen rakentamistapaan</i> <i>Leikkimökki max. 6 m² ja harjankorkeus maasta mitattuna alle 2 metriä ei vaadi lupamenettelyä.</i> <i>Autokatos, sauna tai eläinten pitoon tarkoitettu rakennus/ rakennelma vaatii kuitenkin aina rakennusluvan.</i>
kevytrakenteinen siirrettävä kioski	x		x
käymälä (max 5 m ²)	x		x
kiinteä esiintymislava tai muu vastaava rakennelma	x		x <i>Maksimissaan 2 viikkoa kestävässä tapahtumissa esiintymislavat ym. eivät vaadi lupamenettelyä. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa turvallisuudesta ja muista mahdollisesti tarvittavista viranomaisluvista</i>
kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä tai sen muuttaminen	x	x	

2 YLEISÖRAKENNELMA	L	I	L	I	
urheilupaikka	x			x	
kokoontumispaikka	x			x	
asuntovaunualue	x		x		
katsomo	x		x		
yleisöteltta tai vastaava		x		x	Maksimissaan 2 viikkoa kestävässä tapahtumissa teltat ym. eivät vaadi lupamenettelyä. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa turvallisuudesta ja muista mahdollisesti tarvittavista viranomaisluvista
3 LIIKUTELTAVA LAITE	L	I	L	I	

7.5 Poikkeaminen ja suunnittelutarveratkaisu

Poikkeamista voidaan hakea esimerkiksi kaavamääräyksistä, rakentamistapaohjeista tai kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätyistä seikoista. Poikkeamisella mahdollistetaan perusteltu joustaminen muutoin välillä jokseenkin tiukoissa määräyksissä.

Kunnalla on mahdollisuus määrätä asemakaavan ulkopuolisia alueitaan yleiskäytävissä tai rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueiksi. Suunnittelutarvealueella pyritään ohjaamaan haja-asutusalueiden rakentamista ja jättämään mahdollisuuksia auki mahdolliselle tulevalle kaavoittamiselle. Tällaiselle alueelle rakennettaessa on aina haettava suunnittelutarveratkaisu ennen rakennusluvan hakemista.

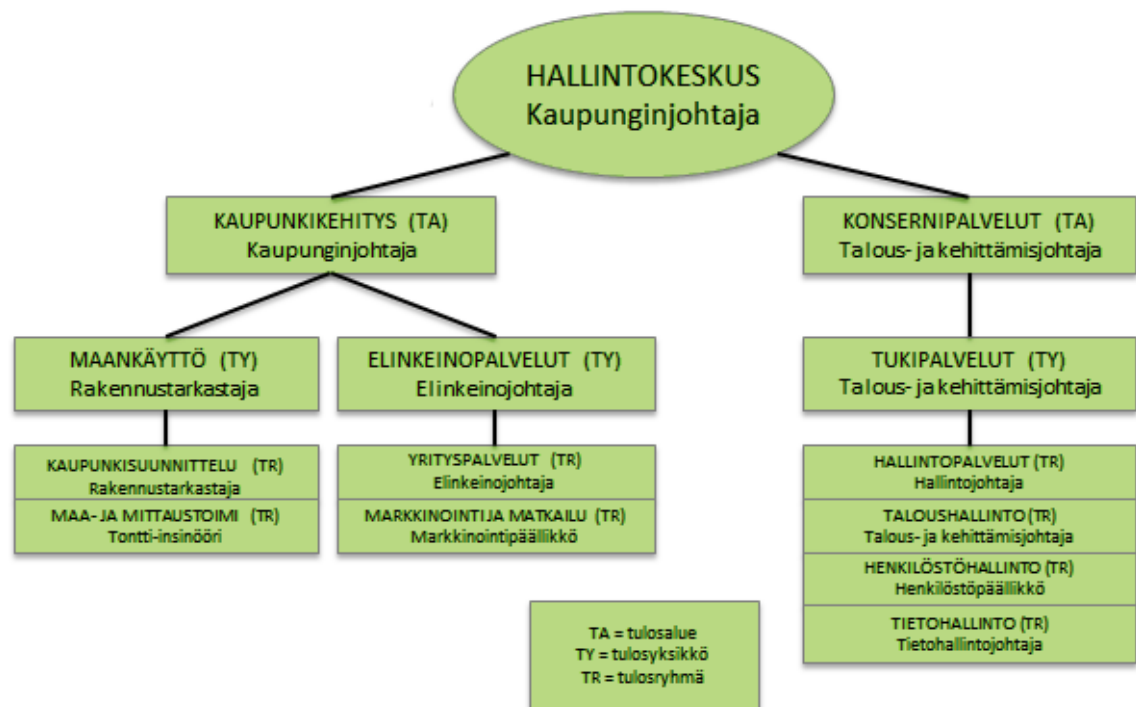
Poikkeaminen ja suunnittelutarveratkaisu ovat itsessään niin laajoja aiheita, että niitä ei tässä opinnäytetyössä lähdetä avaamaan, vaan keskitytään lupaprosessiin niin sanotusti tavanomaisissa pientalohankkeissa.

8 RAKENTAMINEN VALKEAKOSKELLA

8.1 Valkeakosken kaupunkistrategia

Valkeakosken väestönkehitys on ollut vuodesta 2010 vuoteen 2017 maltillista. Kaupungissa väestön lukumäärä on kasvanut 292 henkilöllä, eli noin 1,4%. Väkiluku vuonna 2017 oli 21 136 henkilöä. Valkeakosken kaupunkistrategian tavoitetaso vuodelle on 22 000 henkeä. Valkeakosken tärkein tulo- ja lähtömuuton kohdealue on Tampere, mutta merkittävimmät muuttovoitot tulevat lähikunnista. (Valkeakosken kaupunkistrategia 2018)

Valkeakosken kaupungin rakennusvalvonta muodostaa ympäristönsuojelun ja kaavoitustoimen kanssa kaupunkisuunnitteluosaston, joka on osa maankäyttöpalveluita yhdessä maa- ja mittaustoimen kanssa. Maankäyttö ja elinkeinopalvelut muodostava yhdessä kaupunkikehityksen tulosalueen.

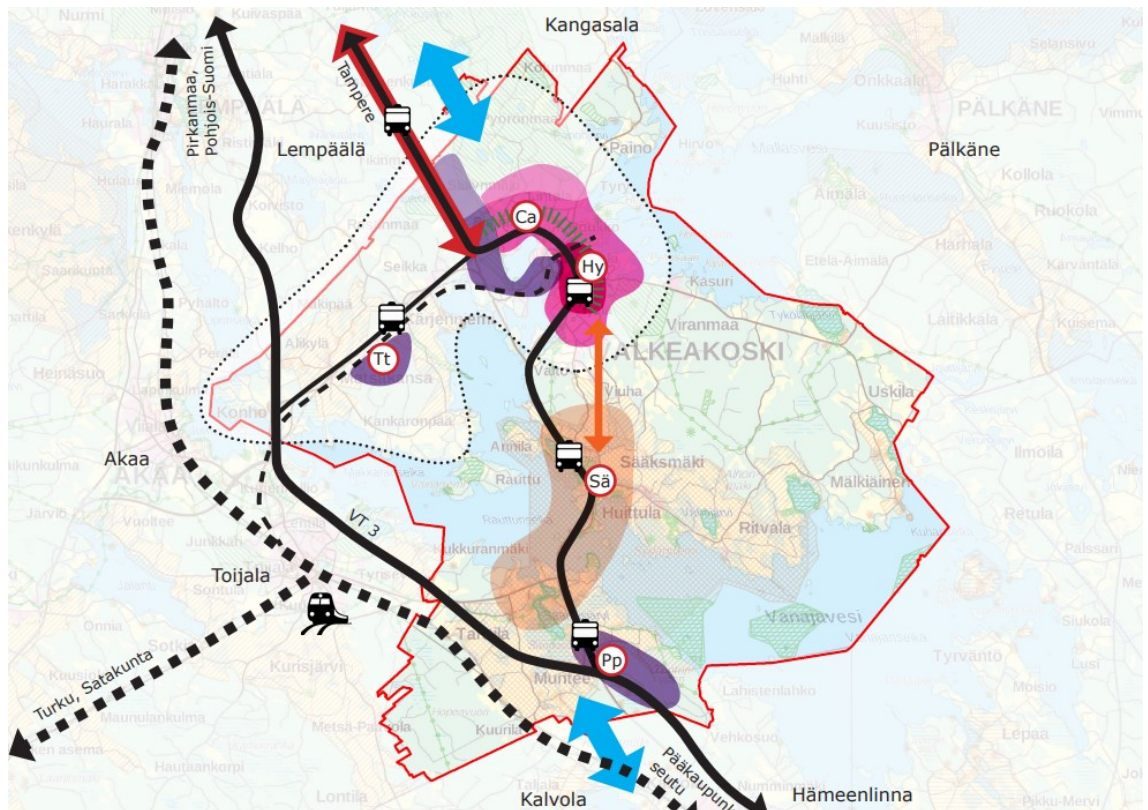


KAAVIO 1. Valkeakosken hallintokeskuksen organisaatio

Valkeakoskella on selvästi erottuva keskusta, jota ollaan parhaillaan kehittämässä suurin suunnitelmin, mutta kaupunki kasvaa erityisesti pohjoispäästä Tampereen suuntaan. Kaupungin pohjoisosiin, muun muassa Lintulan-alueella,

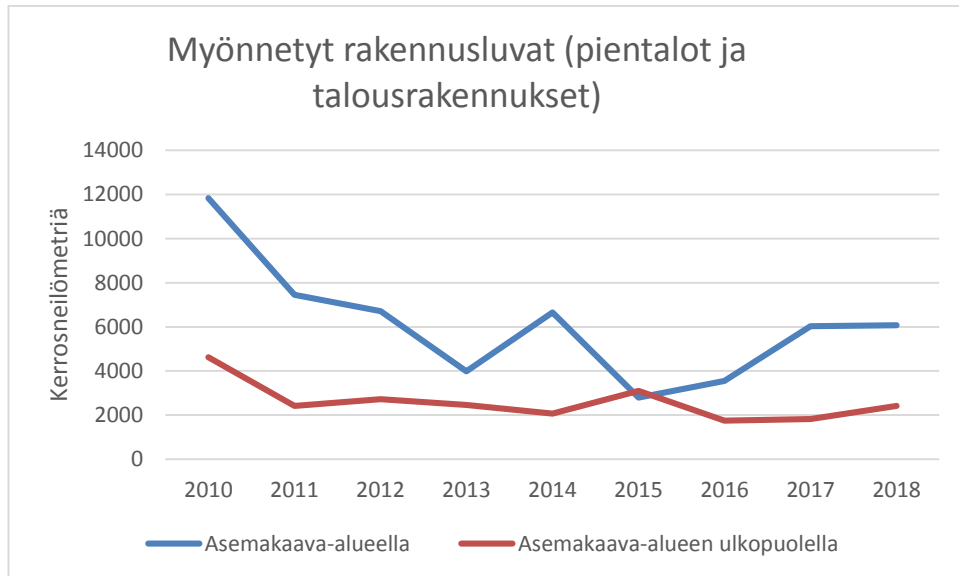
sekä Yli-Nissiin on kaavoitettu lukuisia uusia pientalotontteja lähiaikoina. Alueilta on hyvät kulkuyhteydet Tampereelle, niin julkisella liikenteellä kuin yksityisautoilijoilla.

Talonäyttely järjestettiin Länsi-Lintulan alueella vuonna 2017. Näyttelyssä esiteltiin pieniä ja edullisia noin 60 – 90 neliömetrin kokoisia pientaloja. Talonäyttelyssä esitelty uusi pientaloasumisen konsepti mahdollistaa pientaloasumisen myös pienemmille perheille, kuten yksin asuville ja senioreille.

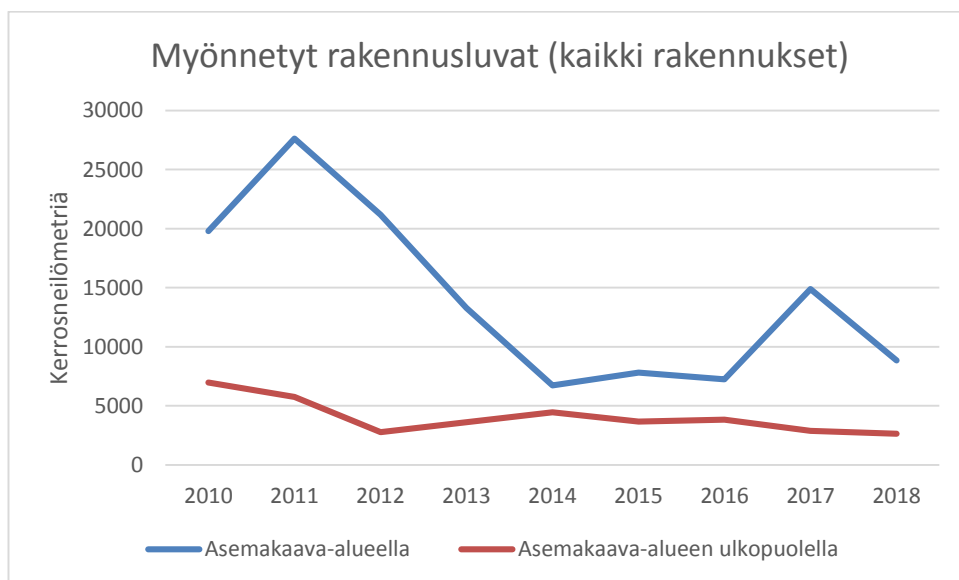


KUVA 5. Valkeakosken strateginen kehityskuva, Valkeakosken kehityskuvareportti 21.05.2018)

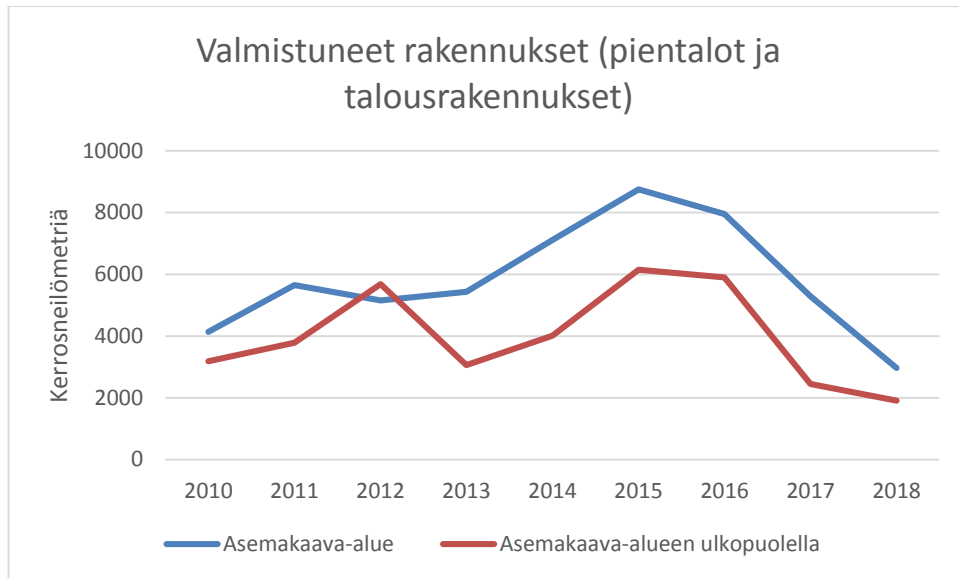
8.2 Tilastoja



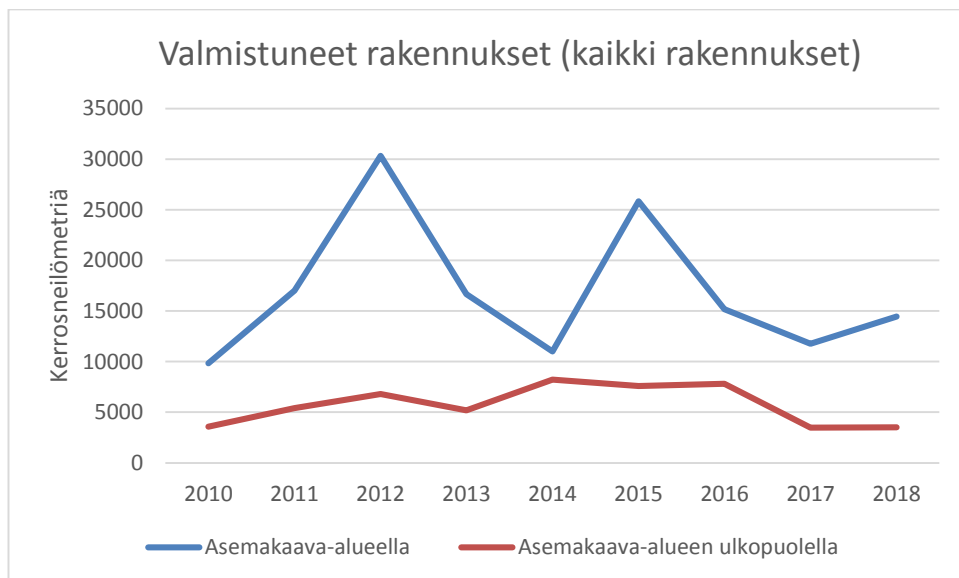
KAAVIO 2. Valkeakoskella myönnetyt rakennusluvut uusiin pientaloihin ja talousrakennuksiin kerrosalassa mitattuna 2010 – 2018



KAAVIO 3. Valkeakoskella myönnetyt uusien rakennusten rakennusluvut kerrosalassa mitattuna 2010-2018



KAAVIO 4. Valkeakoskella valmistuneet uudet pientalot ja talousrakennukset kerrosalassa mitattuna 2010-2018

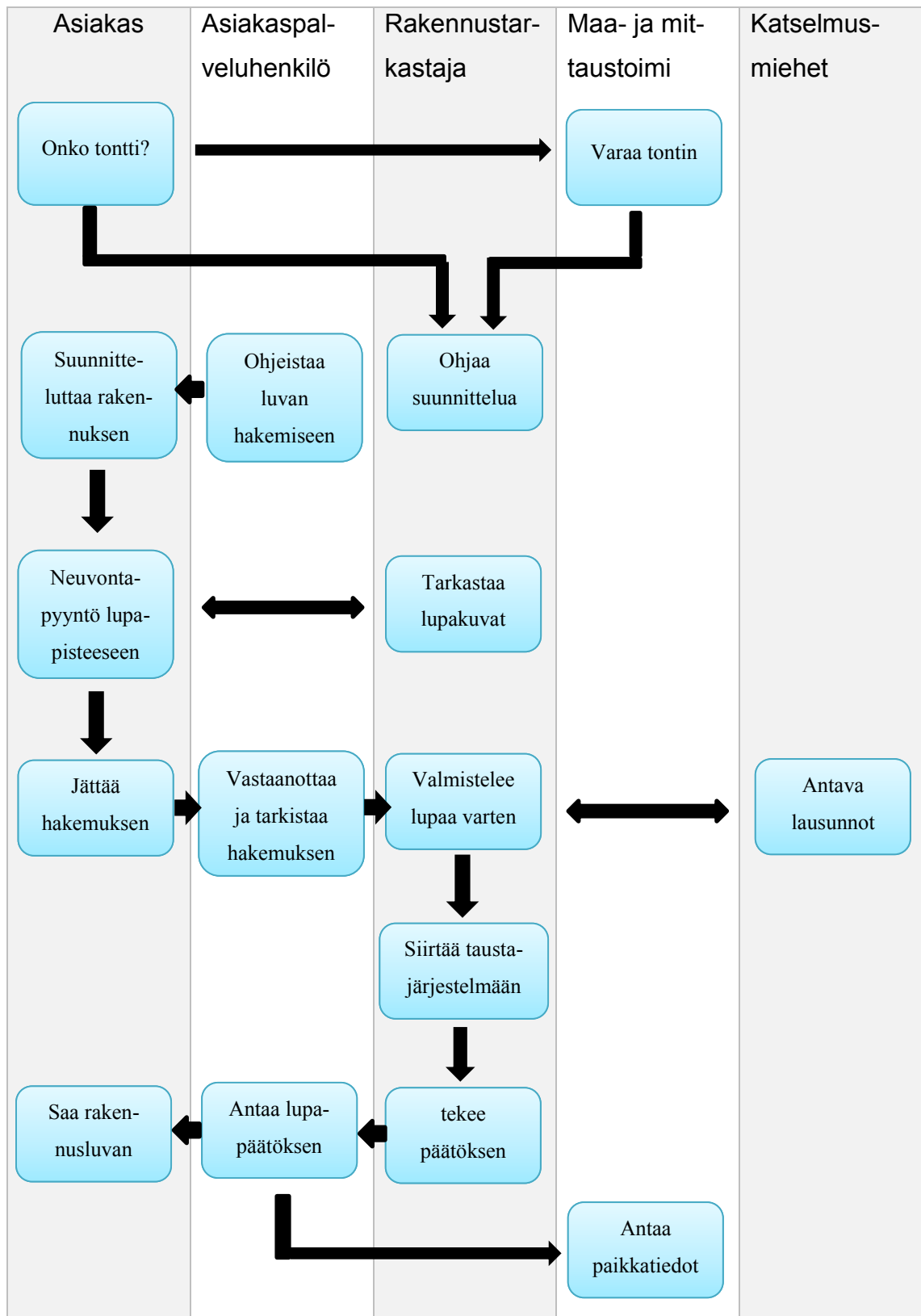


KAAVIO 5. Valkeakoskella valmistuneet uudet rakennukset kerrosalassa mitattuna 2010 - 2018

Valkeakosken rakentamisessa rakennuslupien kappalemäärissä mitattuna pientalorakentaminen muodostaa rakentamisesta valtaosan. Myös kerrosalaa tarkasteltaessa pientalot muodostavat merkittävän osan rakentamisesta. Vaikkakin Valkeakoskella on kaavoitettu reilusti tontteja keskustan ympäristöön, iso osa pientalorakentamisesta sijoittuu silti haja-asutusalueelle. Kuten yllä olevista kaaviosta selviää, esimerkiksi vuonna 2012 valmistui pientaloja ja talousrakennuksia

kerrosalassa mitattuna enemmän haja-asutus- kuin asemakaava-alueelle. Kaikkien rakennusten kaavioissa piikkejä selittää muutamia suuria teollisuus-, varasto- ja liikerakennuksia.

8.3 Rakennuslupaprosessin kulku Valkeakosken kaupungissa



KAAVIO 6. Rakennuslupahakemuksen käsittely Valkeakosken kaupungissa.

9 OPAS RAKENNUSLUVAN MYÖNTÄJÄLLE PIENTALOHANKKEESSA

9.1 Rakennuspaikka

Hankkeeseen ryhtyvän tulee rakennuslupaa hakiessa esittää lainhuutotodistus kyseessä olevasta kiinteistöstä, jolla hän todistaa omistavansa kiinteistön ja näin olevansa oikeutettu rakentamaan kiinteistölle. Lainhuutotodistus on asiakirja, jolla osoitetaan kiinteistön omistusoikeus. Siinä esitetään tiedot kiinteistöön viimeksi myönnetystä lainhuudosta ja vireillä olevasta lainhuutohakemuksesta sekä muusta kiinteistön, sen osan tai määräalan saantoa koskevasta merkinnästä rekisterissä. Todistuksessa näkyy henkilön nimi ja syntymäaika.

Kiinteistörekisteriotteesta selviää kiinteistötunnus, nimi, rekisteriyksikkölaji, kunta ja rekisteröintipäivämäärä. Kiinteistörekisteriotteesta saadaan myös selville kiinteistön pinta-ala ja muodostumistiedot. Muodostumistiedoista selviää muun muassa kiinteistön mahdolliset lohkomiset ja lohkottujen kiinteistöjen pinta-alat sekä niiden yhteispinta-ala. Rakennuslupaa myönnettäessä on tärkeää huomioida kiinteistörekisteriotteessa esitetyt rasitteet ja rakennuskieltomääräykset. Rasitteita voi muodostua esimerkiksi kiinteistön läpi kulkevista teistä. Tonttijako voidaan laatia joko sitovana tai ohjeellisena. Valkeakoskella on sitova tonttijako, joka on esitetty asemakaavassa. Sitova tonttijako tarkoittaa käytännössä sitä, että asemakaavaan merkittyä tonttijakoa on noudatettava, eikä tonttien rajoja tai määräyksiä voida muuttaa. Mikäli tonttijakoa ei laadita asemakaavan yhteydessä ja kaavassa määrätään tonttijako, alue menee rakennuskieltoon. Rakennuskielto esitetään kiinteistörekisteriotteessa. Kiinteistörekisteriotteessa voidaan mainita myös kiinteistön osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin, kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset sekä muita tietoja.

Rakennuspaikan tulee olla pohjaolosuhteiltaan sekä muilta ominaisuuksiltaan rakentamiseen sopiva. Asemakaava-alueella rakennuspaikka on jo kaavoitettaessa todettu rakentamiskelpoiseksi. Asemakaavan ulkopuolella haja-asutusalueella on varmistettava rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen. Jos kiinteistö on suunnittelutarvealueella, täytyy hankkeeseen ryhtyvän erikseen hakea suun-

nittelutarveratkaisu. Valkeakoskella suunnittelutarvealueita on maankäyttö- ja rakennuslaissa määrättyjen alueiden lisäksi taajaman lievealueet kahden kilometrin etäisyydelle, valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet, yhden kilometrin etäisyydelle keskilinjasta moottoritie, rata ja päätiet sekä 500 metrin etäisyydelle keskilinjasta maantiet. Lisäksi suunnittelutarve tulee kyseeseen Natura-alueella, pohjavesialueella tai maakuntakaavan tai yleiskaavan mukaisella retkeily- tai virkistysalueella. Valkeakosken rakennusjärjestyksessä määrätään, että rakennuspaikan asemakaava-alueen ulkopuolella tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 neliometriä. Mikäli rakentaminen ei haittaa tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely voi rakennuspaikka olla pienempi, ei kuitenkaan alle maankäyttö- ja rakennuslaissa määrätyn 2000 neliometriä

9.2 Suunnittelijat

Rakennushankkeella tulee olla sen vaativuuteen nähden riittävän pätevät suunnittelijat. Tavanomaiseen omakotitalohankkeeseen riittää useimmiten pääsuunnittelija sekä rakenne-, KVV- ja IV-suunnittelijat. Suunnittelija ilmoittaa pätevyystietonsa sähköiseen asiointipalveluun.

Tavanomainen rakennussuunnittelutehtävä on enintään kaksi kerroksinen asuinrakennus, jossa voi lisäksi olla kellari ja ullakko. Rakennus on pinta-alaltaan enintään 300 neliometriä, eikä ympäristöstä tai rakennuspaikasta aiheudu erityisiä vaatimuksia suunnittelulle. Tällaiseen suunnittelutehtävään vaaditaan ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaan vähintään teknikon, rakennusmestarin tai rakennusinsinöörin tutkinto, johon on sisältynyt rakennussuunnitteluun ja rakentamisen tekniikkaan liittyviä opintoja vähintään 90 opintopistettä. Lisäksi henkilöllä tulee olla vähintään kolme vuotta kokemusta avustavista rakennussuunnittelu-tehtävistä.

Kantavien rakenteiden suunnittelussa vaativuustasoltaan tavanomaisessa toimivalla henkilöllä tulee olla vähintään rakennustekniikan tai –tuotannon tai konetekniikan opintosuunnalla teknikon tutkinnon, tai on suorittanut tekniikan kandidaatin tai vastaavan tutkinnon. Opintojen tulee sisältää vähintään 30 opintopisteen ver-

ran rakennetekniikan opintoja, joihin sisältyy rakenteiden mekaniikkaa ja rakennesuunnittelua, materiaali- ja valmistustekniikkaa, sekä kyseessä olevan rakennusmateriaaliin liittyviä opintoja. Lisäksi henkilöllä on kolmen vuoden kokemus avustavista rakennesuunnittelutehtävistä.

Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistoista sekä ilmanvaihdosta vastaavilla suunnittelijoilla tulee olla suoritettuna vähintään LVI-tekniikon tutkinto, joihin on sisältynyt vähintään 30 opintopistettä oman vastuualueensa opintoja sekä kolmen vuoden kokemus avustavista tehtävistä.

9.3 Suunnitelmat ja rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Rakennuslupaa käsiteltäessä tarkistetaan tarvittavien suunnitelmien kattavuus ja riittävyys. Suunnitelmien oikeellisuus on viime kädessä vastuu alueidensa ja pääsuunnittelijan vastuulla, mutta rakennustarkastajan on hyvä varmistaa, että suunnitelmissa on riittävät tiedot hankkeen aloittamiseksi ja läpiviemiseksi.

Pääpiirustuksista ehkä tärkein tutkittava on asemapiirros. Asemapiirroksessa tulee näkyä kyseistä hanketta koskevat kaavamääräykset ja rakennusoikeuslaskelma. Asemapiirroksessa on otettu kantaa esteettömyysasioihin, kuten kulureitteihin. Jos rakennuksessa on tarvetta palo-osastoinneille, esimerkiksi autokaton, autotallin tai tontin rajan läheisyydestä johtuen, pitää ne esittää myös asemapiirroksessa. Asemapiirroksesta täytyy selvittää tontin korkeussuhteet, pintarakenteet. Asemapiirroksessa tulee huomioida myös käyttöturvallisuus, kuten ajoneuvojen peruutus suunnat. Myös mahdollinen meluntorjunta on selvittävä asemapiirroksesta.

Pohjapiirroksista selviää rakennuksen sisäpuoliset esteettömyysasiat, kuten ovien leveydet ja pyörätuolilla liikkuvan henkilön mahdollisuudet liikkua wc-tiiloissa tai keittiössä. Asemapiirroksen lisäksi palo-osastoidut rakenteet merkitään pohjapiirrokseseen. Julkisivu- ja leikkauspiirroksista tarkastetaan julkisivumateriaalit, kattokaltevuudet, käyttöturvallisuus, esimerkiksi lumiesteet, hätäpoistumisteiden tikkaat, kattoturvatuotteet jne. Leikkauspiirustuksessa esitetään myös oleva ja tuleva maanpinta.

Energiaselvitys on laaja selvitys rakennuksen energiankäytöstä. Energiaselvitys pitää yleensä sisällään selvityksen siitä, että rakennuksessa olevat lämpöhäviöt pysyvät määräysten mukaisena. Energiaselvityksen tärkein osa rakennusluvan käsittelijälle on energiatodistus, josta selviää rakennuksen kokonaisenergian käyttöä määrittelevä ilmanvuotoluku, eli E-luku. Jos E-luku on pienempi kuin 4 l/h täytyy rakennukseen tehdä ennen käyttöönottoa tiiveysmittaus ja toimittaa siitä todistus.

Kosteudenhallintasuunnitelmassa täytyy esittää, millä toimenpiteillä rakennusaineet, rakennustuotteet ja rakennusosat suojataan sään ja työmaan olosuhteiden aiheuttamalta kosteudelta ja miten rakenteiden kuivuminen varmistetaan. Kosteudenhallintasuunnitelman tulisi sisältää tieto erirakennusosista, niiden materiaaleista ja tehtävistä toimenpiteistä. Kosteudenhallintasuunnitelmasta täytyy myös selvittää sen laatija ja vastuuhenkilö.

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvityksen sisältö riippuu rakennuspaikan olosuhteista ja hankkeen ominaisuuksista. Selvityksestä tulee kuitenkin ilmetä suurin sallittu pohjapaine. Tämän lisäksi tarvittaessa muun muassa maaperän laatu, routaeristyksen tarve, pohjaveden pinta ja sen muutoksista aiheutuvat haitat, rakennuspaikasta tai vesistön läheisyydestä aiheutuva tulvariski ja radonhaittojen torjuminen.

Hanketta koskevia määräyksiä voi kaavamääräysten lisäksi olla mainittuna alueen rakennustapaohjeissa ja kaupungin rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksessä on annettu yleisiä koko kaupungin asemakaava-alueita koskevia määräyksiä. Tällaisia ovat esimerkiksi rakennuksen sopeutumista ympäristöön ohjaavia, kuten talousrakennuksen korkeutta ja runkosyvyyttä määräyksiä. Valkeakoskella asemakaava-alueella talousrakennuksen harjakorkeus tulisi olla alle 4,5 metriä ja runkosyvyys alle 6,5 metriä. Rakennusjärjestyksessä määrätään myös rakennusalan rajan ylittämisestä, osoitenumeroista, pihamaan yleisestä rakentamisesta sekä hulevesien käsittelystä. Rakennustapaohjeissa on yksityiskohtaisia, jotain tiettyä aluetta koskevia ohjeita, jotka voivat koskea esimerkiksi rakennuksen julkisivu- tai katemateriaaleja, väriä tai piha-alueelle istutettavan kasvillisuuden määrää tai lajia.

Mikäli määräyksistä tai ohjeista ollaan vähäisissä määrin poikkeamassa, voidaan hakea vähäistä poikkeamista rakennusluvan yhteydessä. Valkeakosken kaupungissa vähäisistä poikkeamisista päättää johtava rakennustarkastaja.

9.4 Lausunnot ja kuulemiset

Hankkeeseen pyydetään sen sijainnin ja vaativuuden sekä ominaisuuksien mukaan tarvittaessa lausuntoja eri alojen asiantuntijoilta. Kaavoittaja ottaa kantaa lausunnossaan siihen, että onko suunnitelmat kaavamääräyksen mukaisia, noudatetaanko niissä rakennustapaohjeita ja sopiiko rakennus yleiseen kaupunkikuvaan. Valkeakosken energian edustaja ottaa kantaa kiinteistön sähköverkkoon liittymisessä liittyvissä asioissa. Teknisen keskuksen lausunnosta selviää vesijohtoihin ja viemäreihin liittyvät asiat. Jos rakennuspaikka on maakuntamuseon määrittämällä RKY-alueella, täytyy myös heiltä pyytää lausunto, jossa otetaan kantaa rakennustoimenpiteen vaikutuksista alueen kulttuuriympäristöön. Haja-asutusalueelle rakennettaessa tulee pyytää ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto jätevesien osalta.

Naapureiden kuulemisessa hankkeeseen ryhtyvän on esitettävä hankkeen ajantasaiset suunnitelmat naapureille. Naapureiksi määritellään kaikki, joilla on kiinteistön kanssa yhteistä rajaa. Myös kiinteistöt tien tai kapean vesistön toisella puolella sekä kaikki joihin hanke vaikuttaa, luetaan naapureiksi. Naapureilla on mahdollisuus antaa hankkeesta huomautuksia, jotka tulee huomioida rakennuslupaa käsiteltäessä. Naapurin huomautus ei kuitenkaan välttämättä muuta luvan sisältöä.

9.5 Lupaehdot

Lupaehtoina rakentamiselle voidaan määrätä katselmuksien ja hankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksien lisäksi hankekohtaisia ehtoja. Lupaehdot määrittyvät usein mm. lainsäädäntömuutosten myötä ja sen mukaan, missä asioissa huomataan rakennusaikana ongelmia tai tietämättömyyttä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomion ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Tavanomaiseen omakotitalohankkeeseen määrätään usein lupaehdoiksi erityissuunnitelmien toimittaminen, kuten rakennepiirustukset, perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys, ilmanvaihtosuunnitelma, vesijohto- ja viemärisuunnitelma sekä piha- ja istutussuunnitelma. Suunnitelmien lisäksi lupaehtoina on joidenkin toimenpiteiden ja katselmusten suorittaminen, kuten aloituskokous, aloitusilmoitus, sijainnin merkitseminen, sijaintikatselmus, rakennekatselmus, käyttövesi- ja viemäritarkastus sekä käyttöönottokatselmus ja loppukatselmus. Rakennuslupaan liitetään myös hankekohtaisia erityisiä lupaehtoja, jotka ottavat kantaa suunnittelijoiden, työnjohtajien ja hankkeeseen ryhtyvän vastuisiin, rakennuksen korkeusasemaan, energiatodistukseen ja esteettömyysasioihin.

9.6 Luvan myöntäminen

Kun kaikki edellä mainitut asiat on tehty ja huomioitu, voidaan rakennuslupa myöntää. Rakennustarkastajan päätöksellä on 14 vuorokauden muutoksenhaku-oikeus. Luvasta tulee lainvoimainen tämän ajan jälkeen.

Muutoksenhaku: Rakennustarkastajan päätöksestä voi tehdä oikaisuvaatimuksen rakennus- ja ympäristölautakunnalle 14 vrk kuluessa luvan antopäivästä. Lautakunnan päätöksestä voi tehdä valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli korkein hallinto-oikeus antaa valitusluvan.

10 POHDINTA

Rakennusluvan käsittely ja sen myöntäminen on monivaiheinen kokonaisuus, jossa tulee huomioida useita asioita samaan aikaan. Eri lakien ja määräysten tulkinta saattaa joissakin tapauksissa olla hankalaa ja poiketa paljonkin tulkitsijasta riippuen. Rakennuslupia käsiteltäessä rakennustarkastaja päättää hankekohtaisesti hankkeen luvanvaraisuudesta, sekä luvan vaatimuksista ja lupaehdoista. Koska Valkeakoskella on jatkossa johtavan rakennustarkastajan lisäksi, kaksi rakennuslupia myöntävää rakennustarkastajaa on tärkeää, että kaikkia luvan hakijoita kohdellaan tasavertaisesti luvan käsittelijästä riippumatta. Tämän opinnäytetyön, sekä sen liitteenä olevan oppaan tarkoitus on olla työkaluna joka mahdollistaa yhdenvertaisen kohtelun lupaprosessissa.

Itselleni opinnäytetyön kirjoittaminen oli erinomaista oppia ja asiaan perehtymistä nyt työskennellessäni rakennustarkastajana Valkeakosken kaupungilla. Opinnäytetyön tekemisen vuoksi lupaprosessiin ja siihen liittyviin lakeihin, määräyksiin joutui perehtymään paljon syvällisemmin, kuin olisin ajatellut. Voisi kai todeta, että tämän opinnäytetyön tekeminen ja kirjoittaminen toimi osaltaan loistavana perehdytyksenä nykyisiin työtehtäviini.

LÄHTEET

Ekroos, A. & Majamaa, V. 2015. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Kommentaari. Helsinki. Edita Publishing Oy

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/13
 Museovirasto. Rakennettu kulttuuriympäristö. Luettu 19.1.2019.
<https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennettu-kulttuuriymparisto/maankayton-suunnittelu-ja-kulttuuriymparistot>

Perustuslaki 11.6.1999/731

Pirkanmaan maakuntakaava 2040. 2017. Kaavaselostus. Pirkanmaan liitto. Tampere

Pirkanmaan maakuntakaava 2040. 2017. Kaavamääräykset ja merkinnät. Pirkanmaan liitto. Tampere

Rakennustarkastuskirja. Ympäristöministeriö & Rakennustieto Oy. Vammala: Vammalan kirjapaino Oy

Salmelainen, L. Valvontajohtaja. Rakentamisen luvanvaraisuus. Luento. Rakennusvalvonnan peruskurssi. 24.1.2019. Sokos Hotel Presidentti. Helsinki

Salomaa, K. Projektipäällikkö. Rakennusvalvonta ja kaavajärjestelmä. Luento. Rakennusvalvonnan peruskurssi. 23.1.2019. Sokos Hotel Presidentti. Helsinki

Turunen, T. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. 2018. Helsinki. Ympäristöministeriö.

Valkeakoski.fi. Luettu 28.1.2019. http://www.valkeakoski.fi/portal/suomi/kuntainfo_ja_hallinto/organisaatio/hallintokeskus/

Valkeakosken hallintosääntö. 2018. Valkeakosken Kaupunginvaltuusto 1.7.2018. Valkeakoski

Valkeakosken kaupunkistrategia. 2018. Valkeakosken kaupunginvaltuusto 21.5.2018. Valkeakoski.

Valkeakosken kehityskuvaraportti. 2018 Valkeakosken kaupunkisuunnittelu & FCG suunnittelu ja tekniikka Oy. Valkeakoski.

Valkeakosken rakennusjärjestys. 2015. Valkeakosken kaupunginvaltuusto 13.10.2014. Valkeakoski

Ympäristöministeriö. <http://www.ym.fi/fi-FI/Ministerio>

Ympäristöministeriön ohje rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokista. 2015. YM1/601/2015. Helsinki: Ympäristöministeriö.

Ympäristöministeriön ohje rakentamisen työjohtotehtävien vaativuusluokista ja työjohtajien kelpoisuudesta. 2015. YM4/601/2015. Helsinki: Ympäristöministeriö.

LIITTEET

Liite 1. Opas rakennusluvan myöntäjälle pientalohankkeessa

Liite 2. Lupapiste tarkastuslista rakennusluvan käsittelyyn

Liite 1. Opas rakennusluvan myöntäjälle pientalohankkeessa

Rakennuspaikka

Tarkista lainhuutotodistuksesta onko luvan hakija oikeutettu hakemaan lupaa?

Onko rakennuspaikka kaava-alueella vai haja-asutusalueella?

Varmista kiinteistörekisteriotteesta kiinteistöjä koskevat kaavat.

Onko tonttijako sitova vai ohjeellinen?

Onko rakennuspaikalla rakennuskielto?

Onko kiinteistöllä rasitteita, joilla on vaikutusta hankkeeseen?

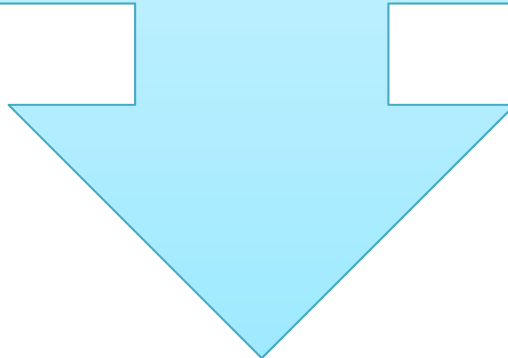
Tarvitaanko suunnittelutarveratkaisu?

Onko rakennuspaikka muuten soveltuva rakentamiseen?

Maaston muodot, melu jne.

Rakennuspaikan pinta-ala haja-as. alueella vähintään 2000m², jos viemäri, muuten väh. 5000m²

Ympäröivä maankäyttö



Hankkeen kuvaus

Rakennushanke ja sen vaatavuustaso

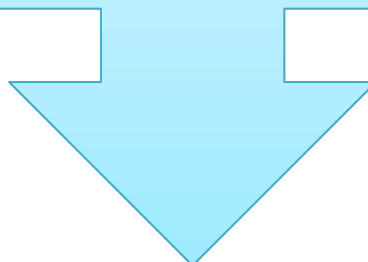
Esim. asuinpientalo: vaatimustaso suunnittelijoille ja työnjohtajille tavanomainen?

-Enintään kaksi kerrosta + kellari + ullakko

-Enintään 300m²

-Ympäristöstä ja rakennuspaikasta ei aiheudu erityisiä vaatimuksia

Onko kyseessä oleva hanke kaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen/soveltuuko rakennus paikalle?



Suunnittelijat

Tarkasta, että suunnittelijoiden pätevyudet riittävät kyseessä olevaan tehtävään.

Pääsuunnittelija vastaa suunnitelmien riittävydestä ja yhteensopivuudesta

Pääsuunnittelijan pätevyys tavanomaiseen suunnittelutehtävään:

- Vähintään teknikon, rakennusmestarin tai rakennusinsinöörin tutkinto
- Rakennussuunnittelun ja rakentamisen tekniikan opintoja vähintään 90 op
- Kolmen vuoden kokemus avustavista rakennussuunnittelun tehtävistä

Rakennesuunnittelija

Pätevyys tavanomaiseen suunnittelutehtävään:

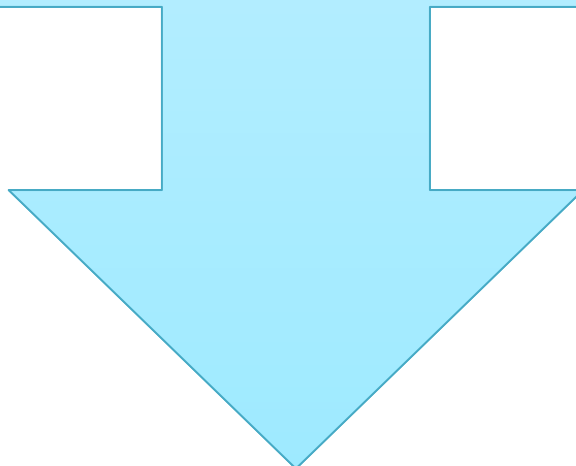
- Rakennustekniikan tai –tuotannon tai konetekniikan opintosuunnalla teknikon tutkinto, tai tekniikan kandidaatin tai vastaava tutkinto
- Rakenteiden suunnitteluun ja toimintaan liittyviä opintoja 30 op
- Kolmen vuoden kokemus avustavista rakennesuunnittelun tehtävistä

LVI-suunnittelija(t) (voi toimittaa luvan myöntämisen jälkeen)

Pätevyys tavanomaiseen suunnittelutehtävään:

- Vähintään LVI-tekniikon tutkinto tai tekniikan kandidaatin tai vastaava tutkinto
- Oman vastualueensa opintoja vähintään 30 op
- Kolmen vuoden kokemus vastuu alueensa avustavista suunnittelutehtävistä

Muut mahdolliset suunnittelijat



Suunnitelmat ja rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Pääpiirustukset:

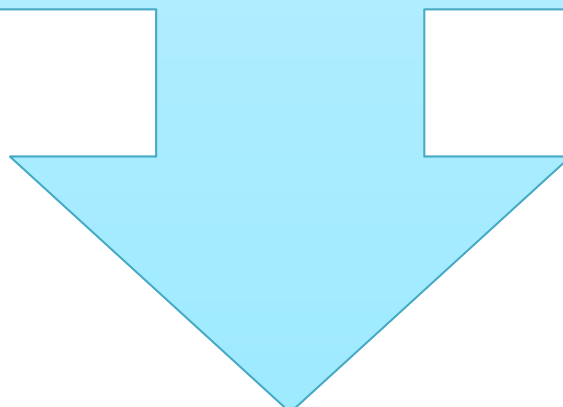
- Asemapiirros
 - Kaavamääräykset
 - Rakennusoikeuslaskelma
 - Esteettömyys
 - Palo-osastoinnit
 - Piha-järjestelyt, tonttiliittymän leveys
 - Tontin korkeussuhteet, pintarakenteet
 - Meluntorjunta
 - Käyttöturvallisuus (esim. auton peruutussuunta)

- Pohja-, leikkaus- ja julkisivukuvat
 - Esteettömyys
 - Paloturvallisuus
 - Käyttöturvallisuus (kate ulko-oven päällä, lumiesteet jne.)
 - Oleva ja tuleva maanpinta

- Energiaselvitys ja-todistus
- Kosteudenhallintasuunnitelma
- Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys tai pohjatutkimus (suurin sallittu pohjapaine, routaeristyksen tarve jne.)
- Hulevedet, voiko pihassa imeyttää vai onko hulevesiviemäriä

- Kaavamääräykset, rakennustapaohje, rakennusjärjestys?
- Haetaanko vähäistä poikkeamista rakennusluvan yhteydessä?
- Tarkasta RH-tiedot

Lukitse suunnitelmat sähköisessä asiointipalvelussa, niin että hankkeeseen ryhtyvä ei voi muuttaa enää suunnitelmia tai laita asiakkaalle viesti suunnitelmien muutostarpeesta



Lausunnot ja kuulemiset

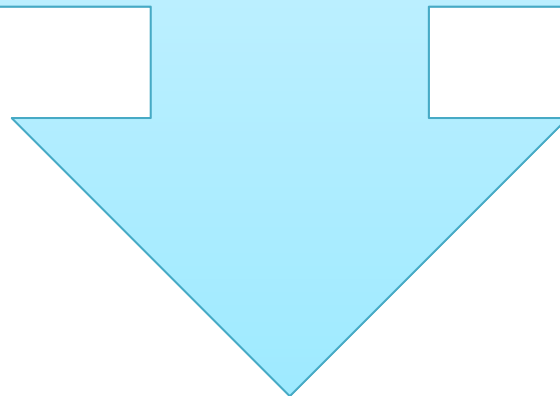
Lausunnot pyydetään seuraavilta tahoilta:

- Kaavoittaja
- Pelastusviranomainen
- Rakennuslautakunnan puheenjohtaja
- Valkeakosken energia
- Tekninen keskus/vesihuoltolaitos
- Maakuntamuseo, jos ollaan RKY-alueella

Haja-asutusalueella myös ympäristösuojeluviranomainen jätevesien osalta.

Varmista, että naapureiden kuulemiset on tehty.

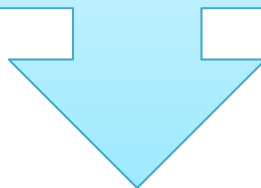
Huomioi mahdolliset huomautukset, ja pyydä luvan hakijalta vastine tarvittaessa.



Siirto taustaohjelmaan

Kun edellä mainitut asiat on tehty ja varmistettu siirrä lupahakemus rakennusvalvontaohjelmaan sähköisestä asiointipalvelusta ”siirrä käsittelyyn” painikkeesta.

(Tämä toimenpide tarvitaan niin kauan kuin asiointipalvelu ja luvan myöntäminen tehdään eri ohjelmilla.)



Lupaehdot

Lupaehtoina rakentamiselle voidaan määrätä katselmuksien ja hankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksien lisäksi hankekoh-
taisia ehtoja. Lupaehdot määrittyvät usein mm. lainsäädäntömuutosten myötä ja sen mukaan, missä asioissa huomataan
rakennusaikana ongelmia/tietämättömyyttä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien
säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaati-
vuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Lista tavanomaisen omakotitalohankkeen rakennusluvan lupaehdoista:

Erityissuunnitelmat:

- Rakennepiirustukset
- Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
- Ilmanvaihtosuunnitelma
- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma
- Piha- ja istutussuunnitelma

Katselmukset:

- Aloituskokous
- Aloituseritys
- Sijainnin merkitseminen
- Sijaintikatselmus
- Rakennekatselmus
- KVV-tarkastus
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus

Muut lupaehdot:

- Pääsuunnittelijan, rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan on tehtävänsä mukaisesti huolehdittava raken-
nuksen suunnittelusta siten, että rakennus käyttötarkoituksensa mukaisesti täyttää olennaiset tekniset ja toimin-
nalliset vaatimukset.
- Pääsuunnittelija allekirjoittaa luvassa edellytetyt erityissuunnitelmat sähköisesti lupapisteessä. Pääsuunnittelijan
tulee ilmoittaa keskusteluosiossa, että kaikki luvassa edellytetyt erityissuunnitelmat on toimitettu ja suunnitelmien
laajuus sekä yhteensovittaminen tarkastettu.
- Rakennuslupaan liittyvät lausunnot tulee huomioida hankkeessa. Lausunnot löytyvät tämän rakennuslupapäätök-
sen alkuosasta.
- Rakennukseen ja/tai tulotieltä näkyvään paikkaan on laitettava talon osoitenumerokilpi. Osoitenumerokilven tulee
olla valaistu tai hyvin erottuva taustastaan. Osoitenumeron tulee olla musta vaalealla heijastavalla pohjalla. Osoi-
tenumeron korkeus vähintään 10 cm.

- Ennen ulkoisten vesi- ja viemärijohtojen peittämistä on ne tarkastuttava Valkeakosken kaupungin yhdyskuntatekniikan kunnossapitopäälliköllä puh. xxx xxxxxxxx Töitä ei saa jatkaa, ennen kuin ko. tarkastukset on suoritettu. Myös vesimittaritila sekä mahdollisen öljyn/hiekkanerotuskaivon tarkastukset on tilattava kunnossapitopäälliköltä. KVV-työnjohtaja huolehtii tarkastusten tilaamisesta ja on läsnä hankkeeseen ryhtyvän edustajan kanssa tarkastuksilla.
- Laki rakennuksen energiatodistuksesta 5 § mukaan energiatodistus on korvattava täydennetyllä tai tarkennetulla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos todistus on puutteellinen tai tiedot tarkentuvat hankkeen edetessä. Ilmanvuotoluvun ollessa <4 l/h, tulee ennen käyttöönottoa toimittaa mittaustodistus.
- Rakennuksen korkeusasema on hyväksytty asemapiirroksessa. Rakennustöitä ei saa jatkaa sokkelista eteenpäin, ennenkuin määrätty korkeusasema on todennettu sijaintikatselmuksella.
- Vastaavien työnjohtajien on täytettävä kohteesta tarkastuslistaa, jonka rakennustöistä vastaava työnjohtaja luovuttaa allekirjoituksellaan vahvistettuna viimeistään lopputarkastuksen yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennustyöstä vastaava työnjohtaja tarkastaa rakenteiden suunnitelmanmukaisuuden.
- Huomioitava ympäristöministeriön asetuksen esteettömyydestä 241/2017 2§ koskien rakennukseen johtavaa kulkuväylää.
- Rakennustarkastajan hyväksyttäväksi tulee esittää tontin piha- ja istutussuunnitelma vähintään yhtä kuukautta (1kk) ennen pihatöiden aloitusta. Olemassa olevia maastonmuotoja tulee muuttaa vain harkiten ja maaston korkeuseroista johtuvat pengerrykset tulee hoitaa muualla kuin tontin rajoilla. Pihasuunnitelmassa tulee esittää melulta suojatun piha-alueen muodostuminen.

Myönnä rakennuslupa

Huomioi päätöspäivä, julkipano ja antopäivä.

Valitusosoitus 14vrk rakennus- ja ympäristölautakuntaan, koska kyseessä on virkamiespäättös. Leimaa kuvat päätöspäivälle. Vie tiedot luvista laskutukseen, arkistointiin ja julkipanoa varten.

Liite 2. Lupapiste tarkastuslista rakennusluvan käsittelyyn

LUPAPISTE TARKASTUSLISTA				
Luvan hakija				
Rakennuspaikan osoite				
Luvan käsittelijä				
<input checked="" type="checkbox"/>	Tarvittava tieto	TOIMITETTU	TILATTU	TARKASTETTU
HAKEMUKSEN TIEDOT				
Hankkeen kuvaus				
<input type="checkbox"/>	Selvitys toimenpiteestä			
<input type="checkbox"/>	Mahdolliset poikkeamiset			
Rakennuspaikka				
Toimenpide				
<input type="checkbox"/>	Omistajat			
<input type="checkbox"/>	Rakennus/ toimenpide 1 RH1			
<input type="checkbox"/>	Rakennus/ toimenpide 1 RH2			
<input type="checkbox"/>	Rakennus/ toimenpide 2 RH1			
Päätöksen toimitus				
OSAPUOLET				
<input type="checkbox"/>	Hankkeeseen ryhtyvä			
<input type="checkbox"/>	Pääsuunnittelija (CV + todistukset)			
<input type="checkbox"/>	Rakennussuunnittelija			
<input type="checkbox"/>	Erityissuunnittelijat			
<input type="checkbox"/>	Luvan maksaja			
SUUNNITELMAT JA LIITTEET				
Yleiset hankkeen liitteet				
<input type="checkbox"/>	Varaussopimus			
<input type="checkbox"/>	Kauppakirja			
<input type="checkbox"/>	Kauppakisteriote			
<input type="checkbox"/>	Hallituksen pöytäkirjanote			
<input type="checkbox"/>	Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys			
<input type="checkbox"/>	Selvitys jätevesijärjestelmästä			
<input type="checkbox"/>	Suunnitelma jätevesijärjestelmästä			
<input type="checkbox"/>	Sopimus vesiosuuskuntaan liittymisestä			
<input type="checkbox"/>	Hakemus viemäriin liittymisestä			
<input type="checkbox"/>	Johtokarttaote			
<input type="checkbox"/>	Pääsuunnittelijan pätevyystiedot			
<input type="checkbox"/>	Rakennesuunnittelijan pätevyystiedot			
Toimenpidekohtaiset liitteet				
<input type="checkbox"/>	Asemapiirros			
<input type="checkbox"/>	Toimenpide 1 pääpiirrustukset			
<input type="checkbox"/>	Toimenpide 2 pääpiirrustukset			
<input type="checkbox"/>	Energiaselvitys, -todistus ja tasauskalkelma			
<input type="checkbox"/>	Väestönsuojailmoitus			
<input type="checkbox"/>	Autopaikkalaskelma			
LAUSUNNOT				
<input type="checkbox"/>	Naapureiden kuuleminen			
<input type="checkbox"/>	Teknisen keskuksen lausunto (vesi ja viemäri)			
<input type="checkbox"/>	Pelastusviranomaisen lausunto			
<input type="checkbox"/>	Kaavoittajan lausunto			
<input type="checkbox"/>	Ympäristösuojeluviranomaisen lausunto			
MUUT LIITTEET				
<input type="checkbox"/>	Kosteudenhallintaselvitys			
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				