OAMK OULUN AMMATTIKORKEAKOULU

Eelis Koskinen

# TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMAN LAADINTAOHJE OULUN KAUPUNGILLE

# Tontinkäyttösuunnitelman laadintaohje Oulun kaupungille

Eelis Koskinen
Opinnäytetyö
Kevät 2021
Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka
Oulun ammattikorkeakoulu

**TIIVISTELMÄ**

Oulun ammattikorkeakoulu
Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka, Yhdyskuntatekniikan suuntautumisvaihtoehto

---

Tekijä: Eelis Koskinen
Opinnäytetyön nimi: Tontinkäyttösuunnitelman laadintaohje Oulun kaupungille
Työn ohjaaja: Terttu Sipilä
Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2021 Sivumäärä: 22 + 2 liitettä

---

Oulun kaupunki käyttää osana rakennuslupamenettelyään tontinkäyttösuunnitelmaa, jolla osoitetaan, että rakennushankkeen piharatkaisut ovat määräysten mukaista ja täyttävät sille annetut ehdot. Tontinkäyttösuunnitelma on tehtävä jokaiselle paritaloa suuremmalle rakennushankkeelle ennen luvan myöntämistä. Tontinkäyttösuunnitelmalle on olemassa Oulun kaupungille vuonna 2012 laadittu oma ohje, jossa esitetään vaatimukset suunnitelmalle. Tämän työn tavoitteena oli kehittää ja päivittää kyseistä ohjetta niin, että se vastaa tämän päivän vaatimuksia. Ohjeesta on tarkoitus laatia lyhyt ja selkeä.

Työssä selvitettiin eri lähdeaineistoista vaatimukset tontinkäyttösuunnitelmalle. Lisäksi etsittiin tietoa siitä, miten tontinkäyttösuunnitelman vaatimukset ovat muuttuneet ja millaisia uusia vaatimuksia on tullut. Tärkeimpinä lähdeaineistoina olivat nykyinen tontinkäyttösuunnitelmaohje, maankäyttö- ja rakennuslaki sekä Oulun kaupungin rakennusjärjestys, rakennustapaohjeet ja kaavat. Sen lisäksi haastateltiin Oulun kaupungin työntekijöitä, jolloin saatiin käytännön kokemukseen perustuvaa tietoa siitä, miten nykyistä ohjetta voitaisiin kehittää selkeämmäksi ja päivittää vastaamaan nykyisiä vaatimuksia.

Työhön osallistui Oulun kaupungin eri yksiköiden työntekijöitä työn ohjaajina sekä haastateltavina. Ohjaukseen ja haastatteluun osallistui henkilöstöä Oulun kaupungin rakennusvalvonnasta, Oulun Infrasta sekä Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kadut ja liikenne -yksiköstä. Näiden lisäksi haastatteluun osallistui Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden työntekijöitä seuraavista yksiköistä: maa ja mittaus, tontit ja asuminen sekä kaavoitus.

Opinnäytetyössä saatiin laadittua Oulun kaupungin oma tontinkäyttösuunnitelmaohje, joka vastaa nykyisiä vaatimuksia ja jota on helppo käyttää sen ollessa lyhyt ja ytimekäs. Ohje toimii apuna rakennushankkeiden suunnittelijoille sekä apuvälineenä kaupungin työntekijöille, kun he tarkastavat heille saapuneita tontinkäyttösuunnitelmia. Laaditun ohjeen tämänhetkinen versio tulee julkaisun jälkeen käyttöön Oulun kaupungissa, mutta sen sisältöä kehitetään ja päivitetään myöhemminkin.

---

Asiasanat: ohjeet, tontit, käyttösuunnitelmat, maankäyttö

## ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree Programme in Civil Engineering, Option of Municipal Engineering

---

Author: Eelis Koskinen
Title of thesis: Guideline for Site Plan in City of Oulu
Supervisor: Terttu Sipilä
Term and year when the thesis was submitted: Spring 2021
Number of pages: 22 + 2 appendices

---

The city of Oulu uses a site plan as a part of the planning permission process. A site plan must be created for every building project bigger than a semi-detached house before planning permission can be granted. The city of Oulu has its own guideline for a site plan from 2012 where the requirements for the plan are presented. The aim of this thesis is to upgrade and update the current guideline for it to meet the present requirements.

Different source materials were used to discover the information that could be used in the updating of the guideline. The most important source materials were the current guideline for a site plan, Land Use Act, Building Act as well as building code and building regulations in City of Oulu. In addition, a survey was made for employees of City of Oulu to get practical experience-based knowledge. The knowledge would give information about what should be done to upgrade the current guideline and how to update it to meet the requirements of today.

A new guideline for a site plan in City of Oulu was successfully made in this thesis to serve its users as well as possible. The new guideline will work as a help for the designers and as an assistance for employees of City of Oulu as they examine the site plans.

---

Keywords: guideline, plots, land use

# SISÄLLYS

1 JOHDANTO ..... 7
2 RAKENNUSLUPATOIMINTA ..... 8
2.1 Rakennuslupatoiminta Oulussa ..... 8
2.2 Rakennusjärjestys ..... 9
3 MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN LAINSÄÄDÄNTÖ ..... 10
3.1 Muun lainsäädännön huomioiminen ..... 10
3.2 Alueelliset tavoitteet ..... 10
3.3 Rakentamisen ohjauksen tavoitteet ..... 11
4 TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA ..... 12
4.1 Tontinkäyttösuunnitelma Oulussa ..... 12
4.2 Tontinkäyttösuunnitelman hyväksymismenettely Oulussa ..... 12
4.3 Nykyinen tontinkäyttösuunnitelmaohje ..... 12
5 TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMAN PÄIVITYS ..... 14
5.1 Haastattelu ja sen tulokset ..... 14
5.2 Ohjeeseen päivitettävät asiat ..... 15
5.3 Päivitetty ohje ..... 18
6 POHDINTA ..... 21
LÄHTEET ..... 22
LIITTEET ..... 23
Liite 1 Tontinkäyttösuunnitelman laadintaohje
Liite 2 Rivitalopihan mallikäyttösuunnitelma

## SANASTO

| | |
|---|---|
| Hulevedet | sateesta tai lumen sulamisesta maan pinnalle ja tontin muille pinnoille kertyvä vesi, jota pyritään hallitsemaan eri menetelmillä |
| Lumitilat | tontilla lumenläjitystä varten määritetyt alueet, jotka täytyy esittää pinta-aloineen tontinkäyttösuunnitelmassa |
| Tontinkäyttösuunnitelma | asemapiirros, jossa on esitetty piharatkaisuiden osalta rakennushankkeen laatu ja säännösten mukainen rakentaminen ja osoitettu, että rakennushanke täyttää ne ehdot, jotka siltä on vaadittu |
| Viherkerroin | tontin pisteytetyn viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan suhde. Vaadittavan kertoimen täyttymistä valvoo tontinkäyttösuunnitelmissa Oulun kaupungin rakennusvalvonta |

# 1 JOHDANTO

Tontinkäyttösuunnitelma on suunnitelma tontin tulevasta käytöstä. Sillä osoitetaan, että rakentaminen on säännösten mukaista ja täyttää siltä vaaditut ehdot. Tontinkäyttösuunnitelman hyväksyminen on osa Oulun kaupungin rakennuslupamenettelyä. Jotta rakennushankkeelle voidaan myöntää lupa, täytyy sille olla tehtynä myös tontinkäyttösuunnitelma. (Oulun kaupungin rakennusvalvonta.)

Tämän opinnäytetyön aiheena on Oulun kaupungin tontinkäyttösuunnitelmaohje, jonka nykyinen käytössä oleva versio on vuodelta 2012. Työn tavoitteena on päivittää kyseinen ohje ja muokata sen sisältöä niin, että se täyttää nykyiset tontinkäyttösuunnitelman vaatimukset. Tarkoituksena on laatia lyhyt ja selkeä ohje, jonka käyttö on sujuvaa. Ohjeeseen sisällytetään tontinkäyttösuunnitelmalta vaaditut asiat, minkä lisäksi se sisältää mallikäyttösuunnitelman.

Opinnäytetyössä perehdytään aluksi lähdeaineistoihin, joista saadaan selville tontinkäyttösuunnitelman sisältö ja sen laatimisen lähtökohdat. Lisäksi haastatellaan sähköpostilla Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden eri yksiköiden työntekijöitä. Haastattelu toimii tärkeänä osana tutkimusta. Lopuksi päivitetään saatujen tietojen avulla vuonna 2012 julkaistua ohjetta ja laaditaan uusi päivitetty tontinkäyttösuunnitelmaohje.

Aineistona työn tekemisessä käytetään maankäytön ja rakentamisen lainsäädäntöjä, Oulun kaupungin rakennusjärjestystä, rakennustapaohjeita sekä kaavoja. Lisäksi aineistona käytetään Oulun kaupungin eri yksiköiden työntekijöiden kokemukseen perustuvaa tietoutta aiheesta sekä nykyistä käyttösuunnitelmaohjetta.

Työn tilaajana toimii Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut vastaa muun muassa Oulun kaupungin strategisen maankäytön suunnittelusta ja ohjauksesta, kaupunkisuunnittelusta, yhdyskuntarakenteen kehittämisestä sekä rakentamisen ohjaus-, lupa- ja valvontapalveluista (Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut).

# 2 RAKENNUSLUPATOIMINTA

Rakentaminen on yleensä luvan varaista toimintaa. Joitain poikkeuksia lukuun ottamatta rakentamiselta vaaditaan viranomaisen myöntämä rakennuslupa. Sellaiset korjaus- tai muutostyöt, jotka ovat verrattavissa rakennuksen rakentamiseen tai laajentamiseen tai joissa kerrosalaan laskettavaa tilaa lisätään, vaaditaan myös rakennuslupa. Myös sellainen korjaus- tai muutostyö, jolla on merkittävä vaikutus rakennuksen energiatehokkuuteen, vaatii yleensä rakennusluvan. Näiden lisäksi rakennuslupa tarvitaan silloin, kun rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu olennaisesti. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 18:125 §.)

## 2.1 Rakennuslupatoiminta Oulussa

Rakennusluvan ratkaisijana toimii aina kunnan oma rakennusvalvontaviranomainen (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 19:130 §). Oulun kaupungissa rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä vastaa Oulun kaupungin rakennuslautakunta, joka delegoi päätösvaltaa sen alaisuudessa toimivalle Oulun rakennusvalvonnan viranhaltijalle (Oulun kaupungin rakennusvalvonta).

Oulun kaupungissa kaikki rakennusluvat haetaan verkossa asiointipalvelun kautta. Erilaiset lupahakemukset voidaan jättää asiointipalvelun kautta, minkä lisäksi ammattilaiset voivat pyytää käyttösuunnitelman hyväksyttämistä. Myös ennakkolausuntojen pyytäminen työryhmiltä tai eri viranomaisilta on mahdollista. Rakennuslupahakemuksen täyttää yleensä pääsuunnittelija, jonka rakennushankkeeseen ryhtyvä taho on nimennyt. (Oulun kaupungin rakennusvalvonta.)

Lupa raukeaa, jos rakennustyötä ei ole aloitettu kolmen vuoden aikana tai sitä ei ole viety loppuun viidessä vuodessa. Määräajat alkavat silloin, kun lupa tai hyväksyntä tulee lainvoimaiseksi. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 19:143 §.)

## 2.2 Rakennusjärjestys

Paikallisten olojen takia kunnille täytyy olla omat rakentamiseen liittyvät määräyksensä. Nämä määräykset annetaan rakennusjärjestyksessä, jollainen jokaisessa kunnassa tulee olla Maankäyttö- ja rakennuslain 14 ja 15 §:ien mukaan. Rakennusjärjestyksessä olevat määräykset voivat vaihdella kunnan sisäisesti eri alueilla. (Oulun kaupungin rakennusvalvonta.)

Tämänhetkinen Oulun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan syksyllä 2017. Oulun kaupungissa rakennusjärjestyksen avulla pyritään kehittämään ja säilyttämään kaupungin omaleimaisuutta sekä monimuotoisuutta. Sen tavoitteena on myös korkealaatuinen ja suunnitelmallinen rakentaminen, missä otetaan huomioon kulttuuri- ja luonnonarvot. (Oulun kaupungin rakennusjärjestys 2017.)

Oulun kaupunki jaetaan useampaan eri osa-alueeseen alueiden ominaispiirteiden perusteella. Näitä alueita ovat esimerkiksi kaupunkikeskusta, lähiöt, rakennettu kaupunkiympäristö, jokien varret, vanhat kuntakeskustaajamat sekä maaseudun alueet. Näillä alueilla pyritään vaalimaan niiden ominaispiirteitä, mikä täytyy ottaa huomioon rakennettaessa. Ympäristön ominaispiirteisiin täytyy kiinnittää erityistä huomiota silloin, kun rakennetaan arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin. Arvokkailla kulttuuriympäristöillä tarkoitetaan merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, maisema-alueita, suojeltuja rakennuksia sekä muutoin paikallisesti arvokkaita alueita. (Oulun kaupungin Rakennusjärjestys 2017.)

# 3 MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN LAINSÄÄDÄNTÖ

Maankäyttö- ja rakennuslaki toimii kaiken alueiden käytön ja rakentamisen tärkeimpänä ohjaavana tekijänä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään alueiden ja rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä. Tavoitteena on se, että maankäyttö- ja rakennuslaki edistää omalta osaltaan alueiden käytön ja rakentamisen kautta hyvää elinympäristöä. Sen lisäksi pyritään edistämään taloudellista, ekologista, sosiaalista ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa mainitaan tavoitteiksi myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 1:1-2 §.)

## 3.1 Muun lainsäädännön huomioiminen

Rakentamisella voi olla myös vaikutuksia muuhun suunnitteluun ja päätöksentekoon ja myös muu lainsäädäntö täytyy ottaa huomioon. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset alueiden käyttöä koskevat tavoitteet ja suunnitelmat on otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristön käytön järjestämisestä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 1:3 §.)

## 3.2 Alueelliset tavoitteet

Alueiden käytön suunnittelulle on määritelty omat tavoitteensa, joiden avulla edistetään huolelliseen suunnitteluun ja vaikutusten arviointiin perustuen muun muassa turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista. Sen lisäksi tavoitteena on edistää taloudellisuutta, ympäristöä unohtamatta. Tarkemmin edistettäviksi asioiksi maankäyttö- ja rakennuslaissa mainitaan yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuus, riittävän asuntotuotannon edellytykset, luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonvarojen säilyminen sekä ympäristönsuojelu. Tärkeitä edistyksen kohteita ovat myös yhdyskuntien toimivuus ja hyvä rakentaminen, elinkeinoelämän toimintaedellytykset ja toimivan kilpailun kehittäminen sekä liikenteen tarkoituksenmukainen järjestäminen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 1:5 §.)

## 3.3 Rakentamisen ohjauksen tavoitteet

Rakentamisen ohjaukselle on myös omat tavoitteensa, joissa painottuvat rakentamisen turvallisuus ja kestävyys. Näiden tavoitteiden tarkoituksena on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan esimerkiksi edistää hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, turvallisen, terveellisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista. Niiden lisäksi tavoitteena on edistää rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti, ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin. Tavoitteena on myös ylläpitää rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 1:12 §.)

# 4 TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA

## 4.1 Tontinkäyttösuunnitelma Oulussa

Varmistaakseen kaupunkiympäristön laadun Oulun kaupunki edellyttää paritaloa suuremmilta rakennuskohteilta yksityiskohtaisen tontinkäyttösuunnitelman laatimista. Myös sellaisilta pientalotonteilta, joissa on yritystoimintaa, vaaditaan tontinkäyttösuunnitelma. Tontinkäyttösuunnitelma on asemapiirros, jossa esitetään rakennushankkeen laatu ja määräysten mukainen rakentaminen piharatkaisuiden osalta ja osoitetaan, että rakennushanke täyttää siltä vaaditut ehdot. (Oulun kaupungin rakennusvalvonta.)

## 4.2 Tontinkäyttösuunnitelman hyväksymismenettely Oulussa

Tontinkäyttösuunnitelman hyväksyminen on osa Oulun kaupungin rakennuslupamenettelyä. Tontinkäyttösuunnitelman hyväksymismenettely koostuu ensimmäisenä rakennusvalvonnan ohjauksesta, minkä jälkeen se hyväksytetään sen hetkisen rakennuslupahakemuksen kautta. Lupahakemus täytyy olla perustettuna ennen käyttösuunnitelman hyväksyttämistä. Kun käyttösuunnitelma on toimitettu arvioitavaksi, pyytää lupavalmistelija lausunnot kadut ja liikenne -yksiköltä, Oulun vedeltä ja Oulun Energialta. Hyväksymisten jälkeen rakennusvalvonta lähettää tiedon tontti- ja asumispalveluihin, minkä jälkeen Oulun kaupungin luovuttama tontti voidaan vuokrata tai ostaa. (Oulun kaupungin rakennusvalvonta.)

## 4.3 Nykyinen tontinkäyttösuunnitelmaohje

Tämänhetkinen Oulun kaupungin tontinkäyttösuunnitelmaohje on vuodelta 2012. Kyseinen ohje on myös tehty opinnäytetyönä ja se sisältää kansilehden, sisällysluettelon, sanallisen kuvauksen ohjeen tarkoituksesta, tontinkäyttösuunnitelman menettelystä ja sisällyksestä sekä 3 erilaista mallikäyttösuunnitelmaa. Kuvassa 1 on yksi sivu nykyisestä ohjeesta, joka sisältää kuvauksen tontinkäyttösuunnitelman menettelystä ja listauksen tontinkäyttösuunnitelman sisältövaatimuksista.

Tällä hetkellä nykyisessä ohjeessa on vanhaksi mennyttä tietoa sekä erilaisia puutteita niin tekstin kuin mallikäyttösuunnitelmien osalta. Tontinkäyttösuunnitelman menettely toimii nykyään eri tavalla, minkä lisäksi sisältövaatimuksiin on erilaisia lisäyksiä ja muutoksia. (Oulun kaupungin rakennusvalvonta.)

## Tontinkäyttösuunnitelma ja sen sisältö

Tontinkäyttösuunnitelmassa yhdistyvät asemapiirros ja pihasuunnitelma. Se sisältää tietoja tontista ja rakennuksista sekä piharatkaisuista. Suunnitelman tarkoituksena on osoittaa suunnitellun rakentamisen olevan laadukasta ja säännösten mukaista, soveltuvan tontille ja lähiympäristöönsä sekä täyttävän tontin käyttöön liittyvät vaatimukset mm. toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden osalta.

Tontinkäyttösuunnitelman tarkastusmenettely koskee paritalohankkeita ja niitä suurempia rakennushankkeita tontin omistusmuodosta riippumatta. Pientalotonteista tulee laatia tontinkäyttösuunnitelma, kun on kyse yrittäjätonteista tai ammattirakentajien tonteista. Oulun kaupungin vuokratonttien kohdalla tontinkäyttösuunnitelma tulee olla hyväksyttynä jo vuokrasopimusta tehtäessä.

Kolmivaiheinen menettely koostuu luonnosvaiheesta, työstövaiheesta sekä suunnitelman hyväksymisestä. Rakennushankkeesta riippuen menettelyyn voi kuulua myös kaupunkikuvatyöryhmän ennakkolausunnon hankkiminen.

1. Luonnos
   - suunnitelmaluonnoksen vähimmäissisältövaatimuksena asemakaavanmukaisuus
   - tarkastus Oulun kaupungin rakennusvalvonnassa
2. Työstö
   - suunnitelman työstäminen tarpeellisilta osin
   - suunnitelmasta kaksi nimiösivulla varustettua kopiota teknisiin tarkastuksiin
     - Oulun kaupungin katu- ja viherpalvelut: tontin korkeudet, kuivatus, liikenneyhteydet, pihajärjestelyt ja istutukset
     - Oulun Vesi: vesi- ja viemäriverkostoihin liittyminen ja tonttijohdot
     - Oulun Energia: kaukolämpöjohdot ja lämmönjakohuoneen sijoitus
   - tarvittavat muutokset ja korjaukset
3. Suunnitelman hyväksyminen Oulun kaupungin rakennusvalvonnassa

Tontinkäyttösuunnitelman laatimisessa tulee käyttää ammattitaitoista ympäristösuunnittelijaa. Suunnittelun lähtötietoina ovat asemakaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet. Suunnittelussa tulee huomioida tonttia ympäröivät kadut ja alueet suunnitelmineen sekä esteettömyys.

Tontinkäyttösuunnitelma laaditaan asemapiirroksen muodossa yleensä mittakaavassa 1:200. Suunnitelmassa on esitettävä hankkeen laatu, laajuus ja erityispiirteet huomioiden:

1. Tontti ja sen lähiympäristö
   - tontin rajat ja kulmapisteet
   - tontin ja siihen rajautuvan kadun ja yleisen alueen korkeustiedot lukemina
   - kaavamerkinnät ja osoitetiedot
   - lähiympäristö vähintään 10 m etäisyydeltä
2. Rakennukset
   - sijoittelu
   - sopeuttaminen ympäristöön mm. muodon osalta
   - käyttötarkoitus
   - kerrosluku ja -ala
   - sisäänkäynnit
   - varaukset luiskille ja henkilönostimille
   - ensimmäisen kerroksen lattiakorot
   - kattovesien johtamisen periaate
   - katokset
3. Liikenne ja pysäköinti
   - tonttiliittymä
   - jalankulku- ja ajoneuvoliikennejärjestelyt
   - ajoneuvo- ja pyöräpysäköinti
   - raskaan ajoneuvoliikenteen ajourat
   - pelastustiet
4. Tontin käyttö ja pihajärjestelyt
   - aidat
   - maaston muotoilu ja korkeustiedot lukemina
   - pintavesien ohjausnuolet
   - säilytettävä, poistettava ja istutettava kasvillisuus
   - pintamateriaalit ja niiden rajaukset
   - leikki- ja oleskelualueet
   - rakenteet, kalusteet ja varusteet
   - leikkivälineet; määriteltävä välinevalmistaja, malli tai tuotenumero ja määrä
   - valaistus
   - huolto, kuten jätehuolto ja lumitilat
5. Kunnallistekniikka
   - vesijohdot ja jätevesiviemärit kaivoineen
   - sadevesiviemärit kaivoineen ja pintavesien käsittely
   - kaukolämpöjohdot
   - teknisten tilojen sijoitus
6. Merkintöjen selitykset
7. Mittakaavajana ja pohjoisnuoli
8. Kasviluettelo istutettavasta kasvillisuudesta
   - suomenkielinen ja tieteellinen nimi
   - taimikoko
   - istutustiheys ja -määrä

3

*KUVA 1. Tontinkäyttösuunnitelman menettely ja sisältövaatimukset nykyisessä ohjeessa*

# 5 TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMAN PÄIVITYS

## 5.1 Haastattelu ja sen tulokset

Tontinkäyttösuunnitelmaohjeen päivitystä varten haastateltiin Oulun kaupungin rakennusvalvonnan, yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden eri yksiköiden sekä Oulun Infran työntekijöitä, joiden vastaukset toimivat tärkeänä tiedonlähteenä. Tavoitteena oli saada kattavasti sellaista tietoa, jota voitaisiin hyödyntää päivitettävään ohjeeseen. Haastateltavat toimivat tontinkäyttösuunnitelmien parissa työnsä puolesta, joten heillä on hyvä näkemys siitä, miten ohjetta voidaan kehittää.

**Haastattelun toteutus ja sisältö**

Haastattelu tehtiin lähettämällä aiemmin laaditut kysymykset sähköpostilla halutuille vastaajille. Haastattelulla pyrittiin selvittämään käytännön kokemusten perusteella, mitä asioita nykyisessä ohjeessa olisi hyvä muuttaa. Haastateltavilta tiedusteltiin, miten tontinkäyttösuunnitelma liittyy heidän työtehtäviinsä ja mikä on heille tärkeintä suunnitelmasta saatavaa tietoa.

Tärkeintä oli tietää, mitkä olivat heidän mielestään tärkeimpiä uuteen ohjeeseen lisättäviä asioita. Sen lisäksi haluttiin saada selville, mitä mahdollisesti turhaa tai vanhaa tietoa nykyisessä ohjeessa on. Kyselyn avulla haluttiin myös saada selville mielipiteet siitä, millainen mallikäyttösuunnitelma ohjeeseen olisi hyvä sisällyttää ja mikä olisi mallikäyttösuunnitelmien hyvä lukumäärä. Lopuksi haastattelussa annettiin mahdollisuus vapaalle sanalle ja vastaajilta pyydettiin tieto siitä, voidaanko heihin olla yhteydessä mahdollisia täydentäviä lisäkysymyksiä varten.

Haastattelussa esitettiin seuraavat kysymykset:

- Miten tontinkäyttösuunnitelma liittyy työtehtäviisi ja mikä on sinun kannaltasi tärkeintä suunnitelmasta saatavaa tietoa?
- Mikä nykyisessä ohjeessa on vanhaa tietoa tai muuten turhaa / poistettavaa?
- Mitä asioita olisi hyvä lisätä ohjeeseen / mitä ovat isoimmat puutteet?
- Onko ohjeessa mitään epäselviä kohtia?
- Millainen mallikäyttösuunnitelma on hyvä ja riittääkö yksi esimerkki?

### Haastattelun tulokset

Vastauksia saatiin yhteensä 10 henkilöltä, joten tietoa saatiin melko kattavasti. Jotkin aiheet toistuivat lähes kaikissa vastauksissa ja näitä aiheita voitiin pitää tärkeimpinä tai ainakin selkeimpinä asioina, mitä uuteen ohjeeseen lopulta päivitettiin. Vastauksissa oli myös paljon ehdotuksia, jotka tulivat vain yhdeltä haastateltavalta. Erilaisia mahdollisesti päivitettäviä asioita ilmeni iso määrä, mikä tarkoitti sitä, että ohjeen päivitykselle oli myös tarvetta.

Haastattelussa kävi ilmi, että nykyisessä ohjeessa ei ole tarvittavia ohjeistuksia lumitilojen merkitsemisestä, sijoittelusta tai niiden laskennasta. Tämä asia kerrottiin useimmissa vastauksissa. Lisäksi vastauksissa todettiin, että tonttiliittymistä täytyy ohjeistaa liittymien määrän periaatteet ja leveydet. Muita vastauksissa mainittuja asioita olivat esimerkiksi nykyisen lupahakemuksen prosessi, tontin ympäristön tarkastusmittaukset, hulevesien käsittely sekä eri yksityiskohdat mallikäyttösuunnitelmissa, kuten jotkin merkinnät.

## 5.2 Ohjeeseen päivitettävät asiat

Luvussa 5.2 on listattu ne ohjeeseen päivitettävät asiat, jotka ovat tulleet ilmi haastattelun ja työn ohjaajien kommenttien kautta. Asioihin on lisätty myös selostus, jossa kerrotaan asioiden tarkoitus ja yhteys tontinkäyttösuunnitelmaan. Sen lisäksi tuodaan ilmi päivitykset, joita ohjeeseen haastattelussa esille nousseiden aiheiden perusteella tehdään.

### Viherkerroin

Oulun kaupungilla on tekeillä oma viherkerroin-työkalu, jolla seurataan tontin tarvittavan vihertehokkuuden saavuttamista. Tontille määritellään kaavoituksessa tietty viherkerroin, jota siltä edellytetään. Viherkertoimen täyttymistä tontinkäyttösuunnitelmissa valvovat rakennusvalvonnan työntekijät. Viherkerroin muodostuu tontin pisteytetyn viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan suhteesta. (Oulun kaupunki 2019b.)

### Esteettömyys

Esteettömyys on tärkeä asia, joka pitää ottaa huomioon rakentamisessa yhdenvertaisuuden saavuttamiseksi. Esteettömän ympäristön rakentaminen takaa osaltaan liikkumisen tasa-arvon, jolloin kaikilla on mahdollisuus liikkua ja heidän peruspalvelujen saatavuus on taattu. Tähän viitataan myös Maankäyttö- ja rakennuslain yleisissä tavoitteissa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 1:1 §.) Tontinkäyttösuunnitelmissa täytyy kyetä esittämään myös rakentamisen esteettömyys.

**Lumitila**

Tontinkäyttösuunnitelman yhtenä vaatimuksena on lumenläjitystä varten määritettyjen lumitilojen merkitseminen. Lumitilojen osalta täytyy esittää aurattavan alueen pinta-ala sekä lumitilojen yhteispinta-ala, mikä päivitettiin uuteen ohjeeseen. Lumitilat täytyy sijoittaa niin, että ne ovat järkevissä ja käytännöllisissä paikoissa. Aurauslumen läjityksen vaatiman tilan laskemiseen voi käyttää siihen tarkoitettua laskuria, joka löytyy Oulun kaupungin rakennusvalvonnan nettisivuilta. Tontilla olevien aurattavien kulkuväylien ja talvikäyttöisten piha-alueiden pinta-alat lasketaan yhteen, minkä avulla laskentakaavalla saadaan mitoitettua lumenläjitykseen vaaditun alueen pinta-ala. Nykyisen ohjeen mallisuunnitelmat eivät vastaa lumitilatarpeita, joten se korjattiin uuteen ohjeeseen.

**Vihersuunnittelijan vaatimus**

Oulun kaupunki vaatii nykyisin kaikilta paritaloa suuremmilta rakennushankkeilta ammattitaitoista vihersuunnittelijaa tontinkäyttösuunnitelman laatimisessa. Poikkeuksena ovat teollisuusalueet. Vihersuunnittelija kykenee esimerkiksi sijoittamaan pihan toiminnot viisaasti ja valita kasvillisuuden, joka soveltuu kyseiseen kohteeseen. Kun vihersuunnittelu on ammattilaisen tekemää, on lopputuloksena viihtyisä piha, jonka toteutus sekä hoito ovat kustannustehokasta. Myös lupaprosessi nopeutuu yleensä silloin, kun tontinkäyttösuunnitelman laatimisessa käytetään vihersuunnittelijaa. Vihersuunnittelijalta vaaditaan jokin seuraavista koulutuksista: ympäristö- tai maisemasuunnittelija, hortonomi tai maisema-arkkitehti. (Oulun kaupungin rakennusvalvonta.)

**Liittymät**

Joitain poikkeuksia lukuun ottamatta tontille sallitaan vain yksi kadulle tai yleiselle tielle johtava ajoneuvoliittymä. Ajoneuvoliittymän maksimileveys asuntoalueilla on 6 metriä ja muilla alueilla 8

metriä. Tapauksissa, joissa edellisen mukainen ajoneuvoliittymä ei ole järjestettävissä, on rakennukseen tehtävä kulkuaukko, jonka leveys on vähintään 4 metriä. (Oulun kaupungin rakennusjärjestys 2017.) Tontinkäyttösuunnitelmassa täytyy esittää myös riittävä näkemäalue liittymästä poistuessa. Ajoneuvoliittymä täytyy esittää liittymäkaarineen kadun rajaan saakka. Ajoura- ja näkemätarkastelujen täytyy olla riittävän kokemuksen omaavan liikennesuunnittelijan tekemiä. Uuteen ohjeeseen lisättiin kaikki nämä liittymille vaaditut päivitykset.

**Sähköinen lupajärjestelmä**

Nykyisessä tontinkäyttösuunnitelmaohjeessa on vanhaa tietoa rakennusluvan hakemisesta. Nykyään Oulun kaupungilla on käytössä sähköinen palvelu luvan hakemista varten. Palvelu toimii niin, että asiakas tai hänen edustajansa laatii sähköisen lupahakemuksen, jolle tallennetaan alustava tontinkäyttösuunnitelma ja pyyntö tarkastaa suunnitelma. Käyttösuunnitelmasta pyydetään lausunnot kadut ja liikenne -yksiköltä Oulun Vedeltä ja Oulun Energialta. Kun kaikki osapuolet ovat antaneet puoltavan lausunnon, on käyttösuunnitelma hyväksytty. Sen jälkeen asiasta lähetetään tieto tontti- ja asumispalveluihin, minkä jälkeen Oulun kaupungin luovuttama tontti voidaan vuokrata tai ostaa.

**Mallikäyttösuunnitelmat**

Nykyisen ohjeen mallikäyttösuunnitelmissa on joitain puutteita, mikä korjattiin uuteen ohjeeseen. Nykyisissä mallikäyttösuunnitelmissa lumitilat on esitetty puutteellisesti. Lumitilojen laskenta puuttuu myös mallikäyttösuunnitelmista. Sen lisäksi mallikäyttösuunnitelmista puuttuu kuvaus hulevesien käsittelystä. Mallikäyttösuunnitelmissa ei myöskään ollut tarvittavaa kuvausta auto- ja pyöräpaikoista sekä paikkojen määrästä. Ohjeeseen tulevaan rivitalopihan mallikäyttösuunnitelmaan muokattiin asioita haastattelun sekä työn ohjaajien kommenttien perusteella.

**Oulun kaupungin yksiköiden nimet**

Nykyisessä ohjeessa puhutaan katu- ja viherpalvelut -nimisestä yksiköstä. Sitä ei enää ole, vaan nykyisin yksikköinä toimivat kadut ja liikenne sekä Oulun Infra -liikelaitos, mikä korjattiin uuteen ohjeeseen.

**Pelastustiet**

Tontilla olevien pelastusteiden rakentaminen sekä kunnossapito on tontin omistajan vastuulla. Pelastustie sekä kulkuyhteydet, jotka on tarkoitettu hälytysajoneuvoille ja huoltoajolle, täytyy pitää ajokelpoisena. (Oulun kaupungin rakennusjärjestys 2017.) Tontinkäyttösuunnitelmissa vaaditaan merkinnät pelastusreiteistä, joille on myös omia vaatimuksia.

Talojen katunumeroiden täytyy näkyä selkeästi pelastustielle myös pimeässä. Piha-alueella olevat hälytysajoneuvojen ajoreitit pitää merkitä liikennemerkkien avulla. Vähimmäisvaatimuksena liikennemerkeille on virallinen Pysäköinti kielletty -kyltti, jonka alla Pelastustie -kyltti sekä Pelastusreitti -kyltti, joka voi sijaita edellisten liikennemerkkien läheisyydessä tai niiden yhteydessä. Yli kaksikerroksisissa rakennuksissa täytyy ottaa huomioon pelastuslaitoksen nostolava-auton vaatima kulkureitti. (Oulun kaupungin rakennusvalvonta.)

**Hulevesien käsittely**

Nykyisessä ohjeessa mainitaan vain pintavesien käsittely ja ohjausnuolet. Nykyisin puhutaan hulevesistä ja uuteen ohjeeseen lisättiin vaatimukset hulevesien käsittelystä. Hulevesien käsittely tulee esittää kaavamääräysten mukaan. Hulevesien hallintamenetelmistä täytyy esittää vähintään periaate sekä sijainti ja laskelmilla tulee osoittaa, että kaavavaatimukset täyttyvät. Ensisijaisena menetelmänä käytetään imeytystä. (Oulun kaupunki 2019a.) Tarkemmat suunnitelmat voidaan esittää LVI-asemapiirroksessa. Uuden ohjeen mallikäyttösuunnitelmaan lisättiin vaatimusten mukaisen hulevesien käsittelyn kuvaus.

## 5.3 Päivitetty ohje

Opinnäytetyön tavoitteena oli laatia uusi ohje, joka vastaa tämänhetkisiä vaatimuksia. Sen lisäksi ohjeesta haluttiin selkeämpi ja ytimekkäämpi kokonaisuus, mikä tekisi sen käyttämisestä helpompaa. Uusi ohje tekisi sekä suunnittelijoiden että tontinkäyttösuunnitelmien tarkastajien työstä helpompaa ja vähentäisi ylimääräisen työn määrää. Työssä laadittu tontinkäyttösuunnitelmaohje on liitteenä 1.

Lähtöaineistojen sekä Oulun kaupungin työntekijöiden tietojen perusteella saatiin laadittua päivitetty versio tontinkäyttösuunnitelmaohjeesta. Uuteen ohjeeseen laadittiin nykyiset vaatimukset tontinkäyttösuunnitelman sisällöstä. Ensimmäisenä ohjeessa ilmoitetaan muutama tärkeä yleinen asia, kuten käyttösuunnitelman yleiset mittakaavat, katusuunnitelmien tilausosoite sekä tieto siitä, että katusuunnitelma tulee olla näkyvillä. Sen jälkeen ohjeessa on listattu asiat, jotka tontinkäyttösuunnitelmassa tulee esittää. Asiat on jaettu seitsemään eri kokonaisuuteen. Nämä kokonaisuudet ovat otsikkoina, joiden alle on listattu esitettävät asiat. Osaan kokonaisuuksista on lisätty lyhyt selostus tarkentamaan vaadittuja asioita.

Tontinkäyttösuunnitelmaohjeen asiakokonaisuudet:

- Tontti ja sen lähiympäristö
- Rakennukset
- Liikenne ja pysäköinti
- Tontin käyttö ja pihajärjestelyt
- Kunnallistekniikka
- Kasviluettelo istutettavasta kasvillisuudesta
- Muut esitettävät asiat

Tontinkäyttösuunnitelman sisältövaatimukset on esitetty yksinkertaisena ja selkeänä listana, jotta ohjetta olisi mahdollisimman helppo käyttää. Lyhyet selostukset, joissain kokonaisuuksissa antavat tarkemman kuvan siitä, mitä yksityiskohtia vaaditaan. Näin vältytään paremmin mahdollisilta puutteilta käyttösuunnitelmissa. Ohje pyrittiin pitämään lyhyenä ja selkeänä, eikä siihen lisätty tietoja tontinkäyttösuunnitelman hyväksymismenettelystä, sillä ne tiedot löytyvät jo Oulun kaupungin sivuilta.

Lopuksi ohjeeseen lisättiin linkki mallikäyttösuunnitelmaan, joka toimii hyvänä esimerkkinä oikein laaditusta käyttösuunnitelmasta. Ohjeessa oleva rivitalopihan mallikäyttösuunnitelma muokattiin vanhan ohjeen mallikäyttösuunnitelman pohjalta. Vaikka kyseessä on rivitalopihan mallikäyttösuunnitelma, toimii se silti hyvänä esimerkkinä mille tahansa rakennushankkeelle.

Rivitalopihan mallikäyttösuunnitelmaan muokattiin lumitilojen merkintää, lisättiin aurattavien alueiden ja lumitilojen pinta-alat sekä lumitilalaskelmat. Suunnitelmaan lisättiin myös lyhyt kuvaus hulevesien hallintamenetelmästä. Sen lisäksi tarkennettiin auto- sekä pyöräpaikkojen määrää ja lisättiin vertaus kaavamääräyksiin. Myös ajoneuvoliittymän leveys merkattiin suunnitelmaan, leikkipaikan

turva-aluetta laajennettiin sekä lehtipuiden listausta korjattiin niin, ettei siinä ole vieraslajeja. Rivitalopihan mallikäyttösuunnitelma on työn liitteessä 2.

Tässä opinnäytetyössä liitteenä oleva tontinkäyttösuunnitelmaohje on tämänhetkinen versio. Ohjeeseen voi tulla muutoksia niin ulkonäössä kuin sisällössä. Muutoksia tulee oletettavasti tontinkäyttösuunnitelmalta vaadittuihin asioihin sekä mallikäyttösuunnitelmaan.

# 6 POHDINTA

Työn tarkoituksena oli päivittää Oulun kaupungilla käytössä oleva käyttösuunnitelmaohje vastaamaan tämän hetken vaatimuksia. Tarvittavat muutokset ja päivitykset löydettiin lähtöaineistoista sekä haastattelulla, jossa Oulun kaupungin työntekijät saivat kertoa, miten ohjetta pitäisi heidän mielestään uusia. Haastattelun lisäksi työn ohjaajat antoivat paljon omaan kokemukseen ja tietoon perustuvia ohjeita, joilla oli iso vaikutus lopulliseen työhön.

Tontinkäyttösuunnitelma oli minulle entuudestaan suhteellisen tuntematon käsite. Tämän työn aloitettuani opin kuitenkin nopeasti, mikä tontinkäyttösuunnitelma käytännössä on. Työn alusta asti olen oppinut paljon aiheeseen liittyvää asiaa ja etenkin siitä, mitä rakennushankkeelta tontinkäyttösuunnitelman puolesta vaaditaan ja millaista Oulun kaupungille tulevien suunnitelmien tarkastelu on. Opinnäytetyön aiheen asioista minulla oli valmiiksi jonkun verran tietoa opiskeluissani saatujen tietojen kautta, mutta suurimmaksi osaksi asiat olivat uutta.

Työ oli helppo aloittaa, sillä sain heti helposti ja kattavasti apua sekä Oulun kaupungin ohjaajilta että koulun ohjaajalta. Aloituspalaverissa tuli heti paljon tietoa siitä, mitä työssä pitää tehdä, eli mitä päivityksiä uuteen ohjeeseen tulisi tehdä. Aiheen sisällä oli toki paljon sisäistettävää asiaa ja opeteltavaa, mutta muuten työ eteni hyvin ja mielestäni uuteen ohjeeseen saatiin kerättyä ne asiat, mitkä sen olisi hyvä sisältää. Uuteen ohjeeseen onnistuttiin listaamaan tontinkäyttösuunnitelmassa esitettävät asiat selkeästi ja nykyisten vaatimusten mukaan.

Työtä varten tehty haastattelu olisi ollut hyvä saada tehdyksi nopeammin, sillä vastauksissa voi kestää odotettua kauemmin. Tämä vaikutti työn etenemiseen, sillä vastauksia päästiin käsittelemään selkeästi myöhemmin. Haastattelun vastauksista oli paljon apua ja niistä saatiin paljon tietoa siitä, mitä uuteen ohjeeseen tehtäisiin. Haastattelun vastauksissa toistui selkeästi muutama asia, joita voitiin pitää tärkeimpinä ohjeeseen tehtävinä päivityksinä.

Uuden ohjeen lopullinen laatiminen onnistui melko vaivattomasti haastattelun vastausten ja työn ohjaajien neuvojen avulla. Ohjeesta saatiin luotua selkeä ja helppokäyttöinen, mistä pitäisi löytyä helposti kaikki asiat mitä tontinkäyttösuunnitelmassa vaaditaan. Ohjeen ollessa vain kaksisivuinen on sen käyttömukavuus hyvä. Tontinkäyttösuunnitelmalta vaaditut asiat löytyvät helposti, jolloin ohjeen käyttö on sujuvaa.

# LÄHTEET


Oulun kaupunki. Kaavat ja rakentamistapaohjeet. Hakupäivä 5.1.2021. https://www.ouka.fi/oulu/rakennusvalvonta/kaavat-ja-rakentamistapaohjeet.

Oulun kaupunki 2017. Oulun kaupungin rakennusjärjestys. Hakupäivä 11.11.2020. https://www.ouka.fi/oulu/rakennusvalvonta/oulun-kaupungin-rakennusjarjestys.

Oulun kaupunki. Oulun kaupungin rakennusvalvonta. Hakupäivä 21.1.2021. https://www.ouka.fi/oulu/rakennusvalvonta/ammattirakentaminen.

Oulun kaupunki 2019a. Hulevesien hallinnan suunnitteluohje. https://www.ouka.fi/documents/64248/18592082/Hulevesiohjeet_Oulu_liitteineen_23052019_pieni.pdf/6b5c15cd-5464-4177-adb0-e6429c04d1e8.

Oulun kaupunki 2019b. Viherympäristöjen merkitys ja viherkerroin. https://www.ouka.fi/documents/64220/19307047/10+Jylh%C3%A4.pdf/64ae8eed-54f3-4e3f-b72e-64cafa07da7f.

Oulun kaupunki. Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakupäivä 11.2.2021. https://www.ouka.fi/oulu/paatoksenteko-ja-hallinto/yhdyskunta-ja-ymparistopalvelut.

Pelkonen, Päivi 2012. Tontinkäyttösuunnitelman ohjeistuksen kehittäminen Oulun kaupungissa. Oulun ammattikorkeakoulu. Maisemasuunnittelu. Opinnäytetyö. Hakupäivä 11.11.2020. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/51590/Pelkonen_Paivi.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Rakennus- ja maankäyttölaki 1999. Hakupäivä 11.11.2020. https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132.