

PIENTALON RAKENNUSLUPAPROSESSIN TEHOSTAMINEN

Antti Kalliola

Opinnäytetyö

Huhtikuu 2011

Rakennustekniikka

Tekniikan ja liikenteen ala





Tekijä(t) KALLIOLA, Antti	Julkaisun laji Opinnäytetyö	Päivämäärä 20.4.2011
	Sivumäärä 57	Julkaisun kieli Suomi
	Luottamuksellisuus () saakka	Verkojulkaisulupa myönnetty (X)
Työn nimi PIENTALON RAKENNUSLUPAPROSESSIN TEHOSTAMINEN		
Koulutusohjelma Rakennustekniikka koulutusohjelma		
Työn ohjaaja(t) KORPINEN, Jussi, lehtori		
Toimeksiantaja(t) Jyväskylän kaupungin rakennusvalvonta, STRÖM, Raimo, vastuualueen johtaja		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyön tarkoitus oli etsiä keinoja, joilla pientalon rakennuslupaprosessia saataisiin sujuvammaksi sekä lupavalmistelijan että hakijan näkökulmasta. Lupavalmistelijoina hidastavat vajavaiset hakemukset ja puutteelliset liitteet. Yleensä pientalon rakentaja ei ole rakentamisen ammattilainen eikä hän tunne rakennuslupaprosessia. Hakija kokee pitkän luvankäsittelyajan hankalaksi.</p> <p>Työ toteutettiin kahdessa osassa. Ensimmäisessä osassa tarkasteltiin lakia ja määräyksiä, jotka ohjaavat lupaprosessia. Maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus määrittelevät Suomen rakentamismääräyskokoelman kanssa, kuinka lupaprosessi etenee ja mitkä ovat rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät siinä. Toisessa osassa tehtiin kysely muutamien kaupunkien rakennusvalvontoihin. Kyselyssä selvitettiin, kuinka muiden kaupunkien rakennusvalvonnat suorittavat lupaprosessin.</p> <p>Opinnäytetyön tuloksena huomattiin, että suurin ongelma lupaprosessissa on rakennuslupahakemuksen puutteelliset liitteet. Ennako-ohjaus on selkeästi paras tapa edistää lupaprosessin sujuvuutta. Rakennusvalvontaviranomaisten tulee pyrkiä tiedottamaan paremmin ennako-ohjauksesta ja sen tuomista eduista pääsuunnittelijoille sekä hankkeeseen ryhtyville.</p>		
Avainsanat (asiasanat) Rakentaminen, pientalo, rakennuslupa		
Muut tiedot		



Author(s) KALLIOLA, Antti	Type of publication Bachelor's Thesis	Date 20042011
	Pages 57	Language Finnish
	Confidential <input type="checkbox"/> Until	Permission for web publication <input checked="" type="checkbox"/>
Title FACILITATION OF THE BUILDING PERMIT PROCESS FOR A SINGLE-FAMILY HOUSE		
Degree Programme Degree Programme in Civil engineering		
Tutor(s) KORPINEN, Jussi		
Assigned by Building supervision authority of the City of Jyväskylä STRÖM, Raimo, Head of Building Supervision		
Abstract <p>The main purpose of the thesis was to find means for improving the building permit process for both the building surveyor and the applicant. Incomplete permit applications and missing appendices are slowing the work of building surveyors. In general, builders of single-family houses are not construction professionals and therefore not familiar with the building permit process. Lengthy permit processing is a disadvantage for applicants.</p> <p>The thesis was executed in two parts. In the first part, the laws and regulations that control the building permit process were reviewed. The Land Use and Building Act and Degree and the National Building Code define the building permit process and the building supervision authority's role in it. In the second part, a survey was conducted in six cities to review their building permit processes.</p> <p>The results of the thesis show that the most problematic matter in the permit process is the incomplete appendices. Evidently, guidance in advance would be the most effective way to facilitate the process. The building supervision authorities should better inform the main designers and the builders about the guidance and its potentials in advance.</p>		
Keywords Building, single-family house, building permit		
Miscellaneous		

SISÄLTÖ

1 OPINNÄYTETYÖN TAUSTA JA TAVOITE	4
1.1 Opinnäytetyön tausta	4
1.2 Opinnäytetyön tavoite	5
1.3 Jyväskylän rakennusvalvonta	6
1.3.1 Rakennusvalvonnan tehtävät	6
1.3.2 Henkilöstö	7
1.3.3 Asiakkaat.....	7
2 PIENTALON RAKENTAMISTA KOSKEVA KIRJALLISUUS	7
2.1 Pientalon rakentamista koskevat lait, asetukset ja määräykset.....	7
2.2 Muita oppaita pientalon rakentajalle	9
2.3 Käsitteitä	10
2.4 Ohjaus	11
2.5 Pientalon rakennuslupaprosessi.....	11
2.5.1 Edellytykset pientalon rakennusluvalle.....	12
2.5.2 Rakennuslupahakemus.....	14
2.5.3 Viranomaisvalvonta.....	19
3 OPINNÄYTETYÖN TOTEUTUS	25
3.1 Opinnäytetyön osat	25
3.2 Kyselyn taustoja.....	26
3.2.1 Ennakko-ohjaus	27
3.2.2 Neuvonta	27
3.2.3 Lupavalmistelu	27
3.2.4 Vastaava työnjohtaja.....	28
3.2.5 Internet-sivut	28
3.2.6 Luvan hakeminen sähköisesti	28

4 PIENTALON RAKENNUSLUPAPROSESSI JYVÄSKYLÄSSÄ	29
4.1 Ennakko-ohjaus Jyväskylässä	29
4.2 Neuvonta Jyväskylässä.....	30
4.3 Lupavalmistelu Jyväskylässä.....	30
4.4 Vastaava työnjohtaja Jyväskylässä	31
4.5 Internet-sivut Jyväskylässä.....	31
4.6 Luvan hakeminen sähköisesti Jyväskylässä.....	32
5 KYSELYN VASTAUSTEN YHTEENVETO	32
5.1 Ennakko-ohjaus	32
5.2 Neuvonta	33
5.3 Lupavalmistelu.....	34
5.4 Vastaava työnjohtaja	35
5.5 Internet-sivut.....	35
5.6 Luvan hakeminen sähköisesti.....	36
6 LUPAPROSESSIN KEHITYSKOhteET	37
7 KEINOJA LUPAPROSESSIN PARANTAMISEKSI	38
7.1 Ennakko-ohjauksen tärkeyden korostaminen	38
7.2 Liitteiden ja suunnitelmien toimittaminen	40
7.3 Rakennusvalvonnan internet-sivut.....	42
7.4 Sähköinen rakennuslupa	43
7.5 Yhteenveto parannuskeinoista.....	43

8 POHDINTA	44
LÄHTEET.....	46
LIITTEET	48
Liite 1. Kysely muiden kaupunkien rakennusvalvonnoille	48
Liite 2. Hankekohtainen ennakko-ohjaus	56
Liite 3. Pientalojen ennakko-ohjaus	57

1 OPINNÄYTETYÖN TAUSTA JA TAVOITE

1.1 Opinnäytetyön tausta

Jyväskylän kaupungin rakennusvalvonnassa aloitettiin alkukesästä 2010 projekti, jonka tarkoituksena oli kehittää rakennuslupamenettelyä. Työskentelin itse samaan aikaan rakennusvalvonnassa työharjoittelijana ja osallistuin projektin aloituspalaveriin. Yhdessä rakennusvalvonnan osaston johtajan Raimo Strömin kanssa sovimme, että voisin projektiin liittyen tehdä selvityksen opinnäytetyöni, kuinka pientalojen rakennuslupaprosessia voisi kehittää.

Pientalojen rakentajat ovat yleensä ns. kertarakentajia eli he eivät ole rakennusalan ammattilaisia. Oman talon rakentaminen on suuri projekti rakennuttajalle, ja siinä on monta asiaa, joita hänen pitää itse hoitaa. Hankkeen onnistumisen kannalta on tärkeää, että rakennuttajalla on hyvät asiantuntijat apunaan.

Rakennusluvan hakeminen on vain osa koko rakentamishankkeesta, mutta sekin on hoidettava asianmukaisesti. Keväisin ja alkukesästä tulee rakennuslupahakemuksia melko suuria määriä ja tällöin käsittelyajat pitenevät. Työskentelin kahtena keväänä ja kesänä rakennusvalvonnassa ja silloin huomasi, kuinka paljon puutteellisia hakemuksia tuodaan rakennusvalvontaan. Suuressa osassa näistä itse hakemus tai sen liitteet ovat puutteelliset, mutta joskus myös suunnitelmat ovat kaavan tai määräysten vastaisia. Näiden puutteiden täydennykset ja mahdollisten suunnitelmien muuttamiset kuormittavat aivan turhaan rakennuslupavalmistelijan työtä. Lupavalmistelua helpottaisi oikein tehdyt rakennuslupahakemukset, joiden mukana olisi liitteitä tarvittava määrä.

Puutteellisuus hakemuksessa hidastaa tietysti lupavalmistelua ja näin haittaa myös luvan hakijaa. Yleensä pientalohakijalla on melko kiire saada lupa, jotta hän pääsisi aloittamaan rakentamisen. Joissain tapauksissa talopaketti on jo tilattu, samoin sen asennus, tietenkin varsin tiukalla aikataululla. Tällöin asiakas soittelee rakennusluvan

perään ja kuormittaa lisää turhaan rakennusvalvonnan resursseja. Tällaiset tilanteet tulisi pystyä välttämään.

Rakennusvalvontaviranomaisen yksi tehtävä on tarjota neuvontaa ja ohjausta rakennusasioista sitä tarvitseville. Yksi keino on ennakko-ohjaus, jossa käydään läpi hakijan suunnitelmat läpi ennen jo lupahakemuksen jättämistä. Valitettavasti harva pientalorakentaja käyttää tätä mahdollisuutta hyväkseen. Kertarakentajat voisivat hyötyä huomattavasti tästä ohjauksesta, varsinkin jos heidän pääsuunnittelijansa olisi mukana tilaisuudessa. Moni pitää täydennysten ja puutteiden korjaamisen pyytämistä viranomaisen tekemänä ”kiusantekona”. Tämä on täysin väärä mielikuva, koska rakennusvalvontaviranomainen on velvollinen kohtelevaan kaikkia tasa-arvoisesti.

Tommi Rautjärvi on tehnyt Jyväskylän maalaiskunnalle 2008 opinnäytetyön *Pientalon rakennuslupa*, joka kokoaa pientalon rakennuslupaan liittyvät keskeisimmät asiat yhteen. Opinnäytetyöhön on koottu pientalon rakennuslupaan liittyviä asioita ja tulkintoja, joita noudatettiin Jyväskylän maalaiskunnassa. Nykyään maalaiskunta on yhdistynyt Jyväskylän kaupunkiin, mutta lupaprosessi on pysynyt pääosin samankaltaisena. Rautjärven opinnäytetyössä käydään tarkemmin, mitä suunnitelmissa tulee ilmetä ja tulkintoja, joita käytettiin maalaiskunnassa.

1.2 Opinnäytetyön tavoite

Opinnäytetyöni tärkein tavoite oli etsiä keinoja, joilla saataisiin pientalon rakennuslupaprosessia sujuvammaksi sekä lupavalmistelijan että luvanhakijan kannalta. Tarkoitukseni oli tarkastella mitkä liitteet, suunnitelmat ja katselmukset tai muut toimenpiteet ovat pakollisia lain mukaan rakennusluvan yhteydessä. Samalla selvitin tarkasti, mitkä määräykset ja asetukset ohjaavat rakennuslupaprosessia. Tein myös kyselyn muutamaa kaupunkiin, jossa tiedustelin, kuinka kaupungit hoitavat pientalon rakennuslupaprosessia. Näiden vastausten ja teorian perusteella minun tuli tehdä ehdotus,

kuinka Jyväskylän rakennusvalvonta voisi parantaa omaa pientalon rakennuslupaprosessiaan.

Työn tavoitteena oli luoda selkeä ohje, jonka avulla kertarakentaja pystyy hakemaan rakennuslupaa, jossa on kaikki tarpeelliset liitteet mukana. Tämän ohje auttaa myös lupavalmistelijaa, jonka ei tarvitse enää odottaa puuttuvia liitteitä, ja näin luvan valmistelu nopeutuu.

1.3 Jyväskylän rakennusvalvonta

1.3.1 Rakennusvalvonnan tehtävät

Rakennusvalvonnan tehtävänä on varmistaa, että rakennettu ympäristö on kestävä, terveellinen, turvallinen, viihtyisä. Lisäksi se tarkkailee, että kaupunkikuva vahvistaa viihtyvyyttä. Osaston tehtäviin kuuluu lupakäsittelyt (rakennus-, toimenpide-, maisematyö- ja purkamisluvat sekä määräaikaiset luvat ja ilmoitusasiat), rakennesuunnitelmien tarkastus, lvi-asioihin liittyvät tehtävät, jatkuvan valvonnan tehtävät sekä tiedotusta. Myös pää-, rakenne- lvi-piirustusten arkistointi kuuluu Jyväskylän rakennusvalvonnan tehtäviin. Lupa-asioihin liittyvät myös erilaiset katselmus- ja tarkistus-tehtävät sekä työnjohtajien ja suunnittelijoiden hyväksyminen. Muita tehtäviä ovat mm. kaupunkikuvatoimikunnan lausuntotehtävät. Osa työstä tapahtuu toimipisteessä, kuten lupien käsittely ja neuvonta, osa taas tapahtuu tulevilla, keskeneräisillä tai valmiilla rakennuspaikoilla (katselmukset). Rakennusvalvonnan arkistosta voi tilata nähtäväksi arkistossa olevia piirustuksia. Piirustuksista voidaan myös tehdä jäljennöksiä asiakkaalle.

1.3.2 Henkilöstö

Rakennusvalvonta on yksi kaupunkirakennepalveluiden vastuualueista. Vastuualueen johtajana toimii Raimo Ström. Henkilökuntaan kuuluu hänen lisäksi lupapäällikkö, seitsemän lupainsinööriä, lupa-arkkitehti, kaupunkikuva-arkkitehti, kaksi lvi-insinööriä, toimistorakennusmestari, viisi lupasihteerä, taloussihteerä ja arkistosih-teeri.

1.3.3 Asiakkaat

Rakennusvalvonnan asiakkaita ovat ammattirakentajat, rakennuttajat ja suunnittelijat. Myös isännöitsijät, kiinteistöjen omistajat ja kiinteistövälittäjät käyttävät rakennusvalvonnan palveluita. Muina asiakkaina ovat ympäristöministeriö ja -keskus, vero-toimisto, työsuojelupiiri, energiayhtiöt, telelaitokset, oikeuslaitos ja pelastuslaitos. Kaupungin yksiköistä asiakkaina ovat kaavoitus, tonttituotanto, ympäristötoimi ja yhdyskuntatekniikka.

2 PIENTALON RAKENTAMISTA KOSKEVA KIRJALLISUUS

2.1 Pientalon rakentamista koskevat lait, asetukset ja määräykset

Pientalon rakentamista ohjaavat useat eri lait, asetukset ja määräykset. Tällaisia ovat muun muassa Maankäyttö- ja rakennuslaki ja – asetus, Suomen rakentamismääräyskokoelma, laki rakennuksen energiatodistuksesta sekä asetus rakennustyön turvallisuudesta. Kaupungin rakennusjärjestys, joka määrää paikallisesti rakentamista. Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus sisältävät säännöksiä muun muassa yleisistä rakentamiselle asetettavista vaatimuksista, rakentamiseen tarvittavista luvista ja rakentamisen valvonnasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin että sillä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle. Lain tarkoitus on myös edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävä kehitystä. Lain tavoitteena on myös turvata jokaiselle mahdollisuus osallistua asioiden valmisteluun, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä suunnittelun vuorovaikutteisuus ja laatu. Maankäyttö- ja rakennuslaki pyrkii lisäksi avoimeen tiedottamiseen käsiteltävistä asioista. Se tavoittelee elinympäristöä, joka on terveellinen, turvallinen, sosiaalisesti toimiva, viihtyisä sekä eri väestöryhmien tarpeet huomioonottava. (L 5.2.1999/132, 1 §)

Suomen rakentamismääräyskokoelman (RakMK) sisältämät määräykset ovat velvoittavia ja ne koskevat uuden rakennuksen rakentamista. Muutos- ja korjaustöiden osalta määräyksiä sovelletaan tarvittavilta osin. Kokoelmaan on myös sisällytetty ohjeita, jotka ei ole velvoittavia. Suomen rakennusmääräyskokoelma on jaettu seitsemään osaan kirjaimella eriteltyyn osaan sekä Eurokoodi-osioon. Jokainen osa on jaettu muutamaaan pienempään kokonaisuuteen.

Laki rakennuksen energiatodistuksesta (L 13.4.2007/487) määrää kuudennessa pykälässä, että uudisrakentamisen kohdalla tulee rakennuslupahakemukseen liittää pääsuunnittelijan antama energiatodistus. Ennen rakennuksen käyttöönottoa pääsuunnittelijan tulee varmistaa energiatodistus, joka on myös osa energiaselvitystä.

Valtioneuvoksen asetus rakennustyön turvallisuudesta (A 26.3.2009/205) toisen luvun viidennessä pykälässä velvoittaa rakennuttajan nimeämään rakennushankkeelleen pätevän työturvakoordinaattorin. Rakennuttajan on huolehdittava, että nimetyllä henkilöllä on tarvittava pätevyys sekä muut edellytykset toimia hyvin tehtävässään. Pätevyysvaatimuksia ei erikseen määritellä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrää 14 §:ssä, että jokaisella kunnalla tulee olla rakennusjärjestys, jossa annetaan paikallisista oloista johtuvat tarpeelliset rakentamista koskevat määräykset. Näillä pyritään sopivaan ja suunnitelmalliseen rakentamiseen, hyvän elinympäristön toteuttamiseen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon

ottamiseen sekä mahdollisuuksien mukaan jo olevan elinympäristön säilyttämiseen. Rakennusjärjestyksessä olevat määräykset eivät saa olla kohtuuttomia maanomistajille.

2.2 Muita oppaita pientalon rakentajalle

Rakennustietosäätiön julkaisemassa ohjeessa Luvan hakeminen rakentamiseen (2002) esitellään lyhyesti lupakäytäntöä. Ohjekortissa esitellään tavanomaisia rakentamiseen tarvittavia lupia rakennusluvasta ilmoitusmenettelyyn. Tästä ohjeesta on selkeästi kerrottu, mitkä maankäyttö- ja rakennuslain- ja asetuksen pykälät vaikuttavat lupaprosessissa.

Ympäristöministeriö ja Rakennustarkastusyhdistys ovat tehneet yhteistyönä julkaisun Pientalotyömaan valvonta ja tarkastusasiakirja (2007). Teoksessa selvitetään rakentamisen työsuorituksia, niihin liittyviä riskejä ja tapoja virheiden välttämiseksi. Julkaisu on tarkoitettu hankkeeseen ryhtyvälle, hänen työsuoritteidensa tekijöille ja rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennuttaja saa tietoa, mitä kussakin työvaiheessa tehdään. Vastaava työnjohtaja sekä muut työnjohtajat merkitsevät tarkistuslistaan tekemänsä tarkastukset ja kokoavat ne yhteenvetosivuille. Tästä yhteenvetosivuista otetaan rakennustyön loputtua kopio rakennusvalvontaviranomaiselle. (Pientalon valvonta ja tarkistusasiakirja 2007, 3)

Jyväskylässä annetaan Pientalon valvonta ja tarkastusasiakirja-julkaisu viimeistään aloituskokouksen yhteydessä rakennuttajalle ja edellytetään, että sitä täytetään asianmukaisesti. Tosin muitakin tarkistusasiakirjoja voidaan käyttää, näistä sovitaan yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.

2.3 Käsitteitä

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 4 § mukaan kunnan *rakennusvalvontaviranomaisen* tehtävä on valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamisesta ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemistä. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä on valvoa rakennustoimintaa yleisen edun kannalta ja huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan niitä asioita, joita laissa tai sen nojalla määrätään tai säädetään. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee huolehtia kunnassa rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

Rakennustarkastaja on maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvissa tehtävissä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen alainen. Asetuksessa määrätään, että rakennustarkastajalla tulee olla tehtäväänsä soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto sekä riittävä kokemus rakennussuunnittelun ja rakennustyön suoritukseen liittyvistä tehtävistä. (A 10.9.1999/895, 4 §)

Maankäyttö- ja rakennuslain 113 § mukaan *rakennus* on kiinteä rakennelma, joka on tarkoitettu asumiseen, työntekoon, varastointiin ja muuhun käyttöön. Tilastokeskuksen määritelmän mukaan *pientalo* voi olla joko omakotitalo, paritalo tai kaksikerroksinen rakennus, jossa on kaksi asuntoa. Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa G1 ohjeessa 1.1 määritellään *pientalo* hieman eri tavalla. Sen mukaan pientaloja ovat erillispientalot ja kytketyt pientalo, kuten rivitalot. Määritelmän mukaan pientalossa ei yleensä ole eri huoneistoihin kuuluvia tiloja päällekkäin. Tässä työssä käsitellään pientaloa, kuten se on Suomen rakentamismääräyskokoelmassa määritelty.

2.4 Ohjaus

Suomen rakentamismääräyskokoelman A1-osan ensimmäisen luvun selostuksen mukaan viranomaisvalvonnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota ohjaus- ja neuvontatyöhön. Tähän työhön sisältyvät rakennusluvan hakemisen, hallintokäsittelyn ja rakennustyön valvonnan menetelmät. Rakennusvalvonnalle ei kuulu suunnittelua tai konsultointia.

Maakäyttö ja rakennuslain 12 § mukaan ohjauksen tavoitteena on edistää seuraavia asioita:

1. Aikaansaada hyvä elinympäristö, joka palvelee käyttäjien tarpeita, on terveellinen, turvallinen ja viihtyisä sekä sosiaalisesti toimiva että esteettisesti tasapainoinen.
2. Rakentamista, jonka ratkaisut perustuvat elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin, taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin. Ratkaisut säilyttävät kulttuuriarvoja.
3. Rakennetun ympäristön ja rakennuskannan jatkuvaa ja suunnitelmallista hoitoa ja kunnossapitoa.

2.5 Pientalon rakennuslupaprosessi

Rakennuksen rakentamiseen tarvitaan aina rakennuslupa. Jos rakennukseen tehdään laajennus, korjaus- tai muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, tarvitaan myös rakennuslupa. Mikäli rakennukseen tai sen osaan tehdään muutos, joka muuttaa olennaisesti sen käyttötarkoitusta tarvitaan rakennuslupa, esimerkiksi loma-asunnon käytön muuttaminen pysyvään asumiseen. (L 5.2.1999/132, 125 §)

2.5.1 Edellytykset pientalon rakennusluvalle

Maankäyttö ja rakennuslain 135 § mukaan seuraavat edellytykset tulee täyttää, kun haetaan rakennuslupaa asemakaava-alueelle:

1. Rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.
2. Rakentaminen täyttää Maankäyttö ja rakennuslain 117 §:ssä säädetyt sekä muun tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset. (117 § määrittää, että rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennuksen tulee täyttää olennaiset tekniset vaatimukset sekä sen tulee olla tarkoitustaan vastaava. Rakennusta pitää pystyä huoltamaan ja korjaamaan.)
3. Rakennus tulee soveltua rakennuspaikalle.
4. Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.
5. Vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle.
6. Rakennusta ei saa sijoittaa siten, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistöön sopivaa rakentamista.

Seuraavat edellytykset tulee täyttää, kun haetaan rakennuslupaa asemakaava-alueen ulkopuolelle:

1. Rakennuspaikka täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n vaatimukset: Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelpollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. Rakennuksen etäisyydestä asemakaava-alueen ulkopuolella toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan ja sillä olevaan rakennukseen säädetään asetuksella.

2. Rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset
3. Rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset.
4. Teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia.
5. Maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon. 33 § määrittää rakentamisrajoitus ja 43 § rakentamis- ja toimenpiderajoitukset.

(L 5.2.1999/132, 136 §)

Suunnittelutarvealue määrittää maankäyttö- ja rakennuslain 16 § mukaan alueeksi, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on ryhdyttävä erityisiin toimenpiteisiin, esimerkiksi viemärin- ja vesijohtojen tai teiden rakentamiseen. Seuraavien edellytysten tulee olla voimassa, kun haetaan rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle: Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää:

1. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
2. Rakentaminen ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä.
3. Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (L 5.2.1999/132, 137 §)

Edellä mainittujen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen. Jyväskylässä suunnittelutarveratkaisun päättää yleensä viranhaltija, mutta joissain tapauksissa kaupunkirakennelautakunta.

Alueellisen ympäristökeskuksen lausunto on aina pyydettävä, kun poikkeaminen koskee seuraavia kohtia:

- luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta
- rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta
- virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta
- valtakunnallisesti alueiden käyttötavoitteet omaa aluetta

(L 5.2.1999/132, 173 §).

2.5.2 Rakennuslupahakemus

Rakennuslupaa haetaan aina kirjallisesti. Lupahakemukseen on aina liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa sekä pääpiirustukset, joihin kuuluvat asema-, pohja-, leikkaus-, ja julkisivupiirustukset. (L 5.2.1999/132, 131 §)

Rakentamismääräyskokoelman A2 kohdat 5.2.1 – 5.2.8 määrittelevät tarkemmin pääpiirustusten sisällön. Tämän lisäksi hakemukseen on liitettävä ote alueen peruskartasta tai asema-kaavasta, mikäli rakennetaan asemakaava-alueelle sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta. Näitä liitteitä ei ole välttämätöntä toimittaa, jos ne ovat viranomaisella muuten käytettävissä. (A 10.9.1999/895, 49 §)

Rakennuksen pääpiirustukset hyväksytään samalla kun rakennuslupa myönnetään. Hakemuksessa tulee olla liitteenä väestörekisterikeskuksen rakennushankeilmoitus RH1, jossa rakennuksen omistaja tai tämän edustaja antavat tarvittavat tiedot väestötietojärjestelmään (L 21.8.2009/661, 7 §). Jos rakennuksessa on useampi kuin yksi asunto, täytetään myös lomake RH2, josta selviää asuntojen koko, huoneiden lukumäärä sekä varustus.

Rakennuttajan tulee huolehtia siitä, että hänellä on pätevät suunnittelijat, joilla on riittävästi aikaa huolehtia hyvästä suunnittelusta (L 5.2.1999/132, 119 §). Rakennuslupahakemuksessa ilmoitetaan hankkeen pääsuunnittelija. Muut tarvittavat suunnit-

telijat voidaan ilmoittaa myöhemmin, esimerkiksi aloituskokouksen yhteydessä tai viimeistään ennen kuin näiden laatimat suunnitelmat esitetään rakennusvalvontaviranomaisille.

Suunnittelijoiden tulee olla luonnollisia henkilöitä, jotka ilmoittavat asiasta kirjallisesti. Ilmoituksessa on mainittava suunnittelijan pätevyys sekä tarvittaessa hänen muut samanaikaiset tehtävänsä, joilla voi olla vaikutusta pääsuunnittelijan tehtävän hoitamiseen. Tarvittaessa pääsuunnittelijalta voidaan vaatia selvitys, josta ilmenevät hänen tehtävänsä hankkeessa ja niihin käytettävä aika. Rakennusvalvontaan ilmoitettavia suunnittelijoita ovat pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija, erikoisalojen suunnittelijoista yleensä rakennesuunnittelija ja lvi-suunnittelija. Muitakin erikoisalansuunnittelijoita voidaan myös ilmoittaa, mikäli hanke niitä vaatii. Suunnittelua aloittaessa rakennuttajan tulee selvittää seuraavat asiat pääsuunnittelijaa apuna käyttäen:

- rakennushankkeen vaatimat edellytykset hankkeen toteuttamiselle ja suunnittelulle
- rakennussuunnittelun ja erikoisalojen suunnitelmien tarve

Pääsuunnittelijan tulee järjestää myös yhteistyö erikoisalojen suunnittelijoiden kanssa rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen kokoamisesta.

(RakMK A2, määräykset ja ohjeet 2.1 -2.4)

Pääsuunnittelijan tehtävänä on huolehtia, että suunnitelmat ovat laadullisesti riittävän hyviä ja tarpeeksi laajoja, jotta rakentamiselle asetetut vaatimukset täyttyvät.

Hänen tulee yhdessä rakennuttajan kanssa huolehtia seuraavista seikoista:

- Muilla suunnittelijoilla on tarvittavat tiedot hankkeen suunnittelemiseen. Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi kaavan ja rakennusjärjestyksen asettamat vaatimukset sekä aikataulu.
- Muut suunnittelijat tietävät, mitkä suunnitelmat ovat heidän vastuullaan ja miten heidän yhteistyön järjestään.
- Laadittu aikataulussa on riittävästi aikaa suunniteluun.
- Tarvittavat suunnitelmat tehdään ja ne ovat yhteensopivat ja ristiriidattomat.

Pääsuunnittelijan tulee osallistua myös mahdolliseen aloituskokoukseen ja huolehtia, että hän hoitaa siinä edellytetyt velvoitteet. Hänen tulee myös huolehtia rakennusluvassa tai aloituskokouksessa hänelle osoitetut tehtävät rakennustyön valvonnasta. Lisäksi hänen tehtäviin kuuluu huolehtia, että tarvittavat rakennuslupa-asiakirjat, selvitykset ja erityissuunnitelmat on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle. (RakMK A2, määräykset ja ohjeet 3.1.1- 3.1.4)

Hakemuksessa tulee olla myös selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista. Suomen rakennusmääräyskokoelman A1:n määräyksen 5.4.1 mukaan selvityksessä pitää käsitellä ja ratkaista seuraavat asiat:

1. rakennuksen korkeusasema
2. mahdolliset pohjaveden pinnan muutoksesta aiheutuvat haitat, esimerkiksi jos sillä vaikutusta kasvillisuuteen
3. rakennuspaikalla oleva mahdollinen tulvariski
4. mahdollisen radonin torjunta
5. mahdolliset saastuneiden maamassojen sijoitus tai käsittely rakennuspaikalla

Jokaisesta rakennushankkeesta on selvitettävä ennalta rakennuspaikan pohjasuhteet. Rakennusmääräyskokoelman osa B3:n kohta 2.1 tarkoittaa, mitä pohjatutkimuksessa tulee selvittää. Pohjatutkimusta ei tarvitse tehdä erikseen, jos paikalta on käytettävissä kaavoituksen tai muussa yhteydessä tehty pohjatutkimus. Helppoissa (B) ja vaativissa (A) pohjarakennus olosuhteissa voidaan pohjatutkimus jättää tekemättä, jos paikalta on saatu tietoja, jotka ovat laajuudeltaan ja laadultaan riittäviä, jotta saadaan suunniteltua ja rakennettua pohjarakenteet turvallisesti. Helppoissa (B) kohteissa selvitykseksi voi riittää asiantuntijan tekemä maastokatselmus, jonka perusteella voidaan päätellä rakennuspaikan pohjaolosuhteet. Tämä selvitys on esitettävä kirjallisena ja liitettävä suunnitelma-asiakirjoihin.

Naapureille on ilmoitettava rakennuslupahakemuksen vireille tulosta, myös rakennuspaikalla on tiedotettava hankkeesta (L 5.2.1999/132, 133 §). Hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista on tietoisia hankkeista ja selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan rakentamiseen. Kunnan rakennus-

valvontaviranomaisen on annettava tieto naapureille. Naapureille on annettava aikaa vähintään seitsemän päivää huomautuksen tekemiseen. Jollei naapuria tiedetä tai tavoiteta, taikka naapureita on yli kymmenen, hakemuksesta voidaan ilmoittaa, kuten kunnalliset ilmoitukset julkaistaan (A 10.9.1999/895, 65 §). Jyväskylän kaupungissa tiedottaminen hoidetaan Keski-suomalainen-lehden kautta. Hakijalta voidaan myös vaatia muita selvityksiä.

Alueella, jolla pientaloa ei voida liittää yleiseen viemäriin, jätevedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä ole ympäristölle haittaa (L 4.2.2000/86, 27 §). Tällöin rakennusluvassa yhteydessä tulee liittää hakemukseen suunnitelma jätevesijärjestelmästä. Suunnitelman tulee täyttää määräykset, jotka ovat valtioneuvoston asetuksessa talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla (A 11.6.2003/542).

Luvassa voidaan määrätä erityissuunnitelmien laatimisesta ja toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle (L 5.2.1999/132, 134 §). Jos kyseessä on pienehkö, rakenteiltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan yksinkertainen rakennus, erikoissuunnitelmat eivät ole tarpeen (A 10.9.1999/895, 49§). Pientalon yhteydessä tarvittavia erityissuunnitelmia ovat useimmiten rakennesuunnitelmat, vesi-, viemäri ja ilmanvaihtosuunnitelmat. Jyväskylässä vaaditaan erityissuunnitelmia pientalojen rakennuslupien yhteydessä. Suunnitelmat tulee esittää viimeistään ennen kuin kyseinen rakennusvaihe aloitetaan. Pienemmissä kohteissa lupakäsittelijä harkitsee asiaa hankkeen laajuuden mukaan.

Suomen rakentamismääräyskokoelman A2 määräyksen 5.4.2 mukaan rakennepiirustuksissa tulee esittää rakenteet ja niiden mitat työn suoritusta varten. Niissä tulee myös selvittää rakenteiden lämmön-, kosteuden- ja vedeneristyksen ratkaisut. Samaisen kohdan ohjeen mukaan rakennepiiruksiin kuuluvat yleensä muun muassa perustus-, taso-, vesikatto-, rakenneosaj- ja detaljipiirustukset. Näissä piirustuksissa esitetään yleensä rakennuksen perustaminen, rakenteiden mitat ja niiden sijoitus sekä tarvittavat yksityiskohdat. Henkilöturvallisuuden kannalta tärkeiden osien, kuten kaiteiden, rakenne selvitetään rakennepiirustuksissa.

Pohjarakennesuunnitelmat kuuluvat myös rakennepiirustuksiin ja niissä on esitettävä yleensä perustan käsittely, perustus- ja maarakenteet, routasuojaus, kuivana pito, kaivannot, pihan rakentaminen ja rakennukseen liittyvät putkijohdot ja niiden rakenteet (RakMK A2, ohje 5.4.3).

Ilmanvaihtosuunnitelmassa on selvitettävä sisäilmaston tavoitearvot ja ilmanvaihdon järjestäminen kanavineen ja laitteineen. Piirustuksissa esitetään ilmanvaihtojärjestelmään kuuluvat kanavien ja laitteiden sijoitus, eristys, puhdistettavuus ja puhdistusluukut sekä paloturvallisuuteen liittyvät ratkaisut. Piirustuksiin kuuluvat myös toiminta- ja säätökaaviot. (RakMK A2, määräys ja ohje 5.4.4)

Vesi- ja viemärintijärjestelmät ja niiden toiminta esitetään kiinteistön vesi- ja viemärintisuunnitelmasta (kvv-suunnitelmat). Näissä piirustuksissa esitetään yleensä kvv-asemapiirustus, josta ilmenee tonttivesijohdot ja -viemärit yleisen verkoston liittymään, kaivot, muut tontilla sijaitsevat vesi- ja viemärijohdot, erottimet ja pumppaamot sekä vesimittarin sijainti. Muita kvv-piirustuksia ovat taso-, leikkaus-, ja detaljipiirustukset sekä linjakaaviot. Jos rakennus sijaitsee vesihuoltolaitoksen verkoston ulkopuolella, esitetään asemapiirustuksessa myös vedenottamon sijainti, jätevesien käsittely sekä minne puhdistetut jätevedet puretaan (katso jätevesisuunnitelma). Tasopiirustuksissa esitetään yleensä vesijohdot, viemärit, vesi- ja viemäripisteet, vesimittarin sijainti sekä vesi- ja viemäriiliitäntöjä tarvitsevat laitteet ja varusteet. Piirustuksissa on yleensä esitetty myös tarvittavat eristykset, lämpökaapelit ja kuinka mahdolliset vuodot havaitaan. Edellä mainitut asiat esitetään tarvittaessa leikkauspiirustuksissa. Yksi ja kaksikerroksissa asuinrakennuksissa voidaan linjakaavioiden asiat esittää tasopiirustuksissa. Linjakaavioissa esitetään yleensä tasojen korkeusasemat, putkistot varusteineen, viemäripisteet normaalivirtaamiseen, vesi- ja viemärijohtojen mitoitus sekä vesijohtokalusteiden normivirtaamat ja painehäviöt. (RakMK A2, määräys ja ohje 5.4.5)

Lupapäätöksestä annetaan julkipano. Tässä tilanteessa julkipanolla tarkoitetaan ilmoitusta rakennusvalvonnan ilmoitustaululle, jossa kerrotaan, mitä rakennuslupapäätöksiä tullaan antamaan (L 2.2.1925/34, 1-4 §). Lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen ja silloin katsotaan päätöksen tulleen asianomaisten tietoon. Päätös joko postitetaan hakijalle tai sitten hakija voi noutaa päätöksen rakennusvalvonnasta. Hakija on ilmoittanut hakemuksessa, kuinka päätös toimitetaan hänelle. Jäljennös päätöksestä toimitetaan myös asetuksilla säädettyville viranomaisille ja niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet tai naapureiden kuulemisen kautta. (L 5.2.1999/132, 142 §)

Rakennuslupa raukeaa, jos rakentamista ei ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viidessä vuodessa. Määräaika alkaa siitä kun lupa tulee lainvoimaiseksi. (L 5.2.1999/132, 143 §)

Lupa tulee lainvoimaiseksi 14 päivän päästä siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on antanut päätöksen. Ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä on liitettävä päätökseen. (L 5.2.1999/132, 187 §)

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa oikeuden aloittaa rakentamisen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta (aloittamisoikeus). Tämä aloittamisoikeus annetaan luvan myöntämisen yhteydessä. Tällöin hakija asettaa vakuuden, joilla korvataan mahdollisia haittoja, vahinkoja ja kustannuksia, joita voi syntyä luvan kumoamisesta tai muuttamisesta. (L 5.2.1999/132, 144 §)

2.5.3 Viranomaisvalvonta

Viranomaisvalvonta alkaa, kun luvanvarainen rakentamistyö aloitetaan. Valvonta päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin asioihin.

(L 5.2.1999/132, 149 §)

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun aloitetaan perustusten valaminen tai asentamaan rakennusosia, jotka kuuluvat perustuksiin. Paalutustyö voidaan suorittaa ennen rakennustyötä paalutustyösuunnitelman mukaan, joka tulee toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle. (A 10.9.1999/895, 72 §)

Rakennustyötä ei saa aloittaa tai jatkaa, ennen kuin työhön on valittu ja hyväksytty vastaava työnjohtajan, jonka tekee kunnan rakennusviranomainen. Hyväksyntä voidaan ja tulee peruuttaa, jos työnjohtaja laiminlyö tehtäviään tai muusta vastaavasta syystä. Vastaavan työnjohtajan tehtävänä on johtaa rakennustyötä. Hän huolehtii siitä, että rakentaminen tehdään sitä koskevien määräysten ja säännösten sekä myönnetyn luvan että hyvän rakennustavan mukaisesti. (L 5.2.1999/132, 122 §)

Henkilön hakiessa ensimmäistä kertaa kunnassa vastaavan työnjohtajan tehtäviin, hänen on esitettävä työ- ja koulutodistuksin tai muulla luotettavalla tavalla, että on kykenevä tehtävään (RakMK A1, määräys 4.1.5). Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 70 § mukaan vastaavana työnjohtajana voi toimia henkilö, joka on suorittanut tehtävään soveltavan rakennusalan korkeakoulututkinnon tai rakennusasetuksen (A 26.6.1959/266) edellyttämän tutkinnon. Lisäksi hänellä tulee riittävä kokemus rakennusalalta. (Rakennusasetus 266/1959 edellyttää koulutukseksi teknillistä koulua tai sitä ylemmän teknillisen oppilaitoksen suorittamista, yksinkertaiseen kohteen vastaava työnjohtajan ei tarvitse täyttää näitä vaatimuksia, mikäli hänellä katsotaan olevan siihen riittävät edellytykset.) Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 § mukaan vastaavan työnjohtajan vastuu ja tehtävät alkavat heti sen jälkeen, kun hänet on hyväksytty tai ilmoitus työnjohtajana toimimisesta on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle.

Vastaavan työnjohtajan hakemuksessa tai ilmoituksessa tulee ilmoittaa hakijan saamaan aikaan hoidettavat muut tehtävät, joilla voi olla merkitystä vastaavan työnjohtajan tehtävien hoitamiseen. Tarvittaessa hakemukseen tai ilmoitukseen liitetään selvitys, josta selviää tehtävät hankkeessa ja niihin varattu aika. Työnjohtajalla tulee olla edellytykset hoitaa tehtävänsä huolellisesti säännösten vaatimalla tavalla.

(RakMK A1, määräys 4.1.6)

Maankäyttö ja rakennusasetuksen 73§:n mukaan vastaavan työnjohtajan on huolehdittava seuraavista asioista:

1. Rakentamisen aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle.
2. Työ suoritetaan luvan mukaisesti ja noudattaen rakentamista koskevia määräyksiä ja säännöksiä.
3. Tarvittaviin toimiin ryhdytään havaittujen virheiden ja puutteiden johdosta.
4. Huolehtii siitä, että luvassa määrätyt katselmukset pyydetään riittävän ajoissa ja määrätyt tarkastukset ja toimenpiteet suoritetaan asianmukaisissa työvaiheissa.
5. Työmaalla on käytettävissä hyväksytyt piirustukset, tarvittavat erityispiirustukset, ajan tasalla oleva rakennustyön tarkistusasiakirja, mahdolliset testaus tulokset ja muut tarvittavat asiakirjat.

Vastaava työnjohtaja huolehtii myös siitä, että erityisalojen työnjohtajat hoitavat heille säädetyt tehtävät. Hän vastaa siitä, että erityisalojen osakokonaisuudet muodostavat omien tehtävien kanssa sellaisen kokonaisuuden, joka täyttää vaatimukset hyvälle rakennushankkeelle. (RakMk A1, määräys 4.4.1)

Vastaavan työnjohtajan tehtävistä ja vastuusta voi vapautua pyytämällä kirjallisesti tai siten, että tehtävään valitaan toinen henkilö. Nämä samat vaatimukset koskevat soveltavin osin myös erityisalan työnjohtajaa. (L 5.2.1999/132, 73 §)

Ennen kuin itse rakennustyö aloitetaan, pidetään rakennustyön aloituskokous. Hankkeeseen ryhtyvä on velvollinen kutsumaan kokouksen koolle. Paikalla tulisi olla rakennusvalvontaviranomainen, kutsuja tai tämän edustaja sekä pääsuunnittelija että vastaava työnjohtaja. Kokouksesta laaditaan pöytäkirja, josta käy ilmi hankkeeseen ryhtyvän velvoitteet, suunnittelun ja työnjohdon osapuolet ja vastuuhenkilöt sekä selvitykset ja toimenpiteet, joilla taataan rakentamisen laatu.

Aloituskokouksessa rakennusvalvontaviranomainen harkitsee, tarvitaanko laadun varmistukseen erillisiä toimenpiteitä. Aloituskokouksen tuloksena saadaan rakennushankkeeseen ryhtyvän kirjallinen sitoumus siitä, että hän hoitaa huolehtimisvelvollisuutensa. (A 10.9.1999/895, 74 §)

Suomen rakennusmääräyskokoelman A1 osan 6.1.2 ohje painottaa aloituskokouksen neuvonnallista merkitystä kertarakentajan kohdalla. Samassa kohdassa todetaan, että aloituskokouksesta voidaan luopua jossain tapauksissa. Näin voidaan toimia, kun tiedetään että kyseessä on osaava suunnittelu-, toteutus- ja valvontahenkilöstö sekä rakennuttaja ovat tehneet lupahakemuksen yhteydessä selvityksen, siitä että huolehtimisvelvollisuus täyttyy.

Aloituskokouksessa kiinnitetään myös huomiota kuinka työturvallisuutta hoidetaan. Valtioneuvoksen asetus rakennustyön turvallisuudesta (A26.3.2009/205) vaatii että, rakennuttaja nimeää aloituskokouksessa hankkeelle työturvallisuuskoordinaattorin. Tällä henkilöllä tulee olla riittävä pätevyys ja edellytykset hoitaa tehtäväänsä. Työturvakoordinaattori ei saa olla urakoitsijan palveluksessa, muita pätevyysvaatimuksia ei ole erikseen määritelty.

Kunnan asianomainen viranomaismerkintä merkitsee rakennuksen paikan ja sen korkeusaseman hyväksytyjen piirustusten mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista. Perustustyön valmistuttua rakentamista ei saa jatkaa ennen kuin rakennuksen paikka ja korkeusasema on varmistettu. (A 10.9.1999/895, 75 §)

Rakennustyön aikana voidaan toimittaa luvassa määrättyjä katselmuksia, jotka ovat pohja-, rakenne-, lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmus. Luvassa voidaan myös määrätä muita katselmuksia. Jyväskylän rakennusvalvontaviranomaiset eivät suorita pohja-, rakenne- tai hormikatselmuksia pientalojen yhteydessä. Katselmuksessa tulisi olla mukana rakennushankkeeseen ryhtyvän edustaja, vastaava työnjohtaja, katselmukseen liittyvä erityisalan työnjohtaja sekä tarvittaessa rakennuksen suunnittelijoita. Katselmus voidaan kuitenkin suorittaa, vaikka joku edellä mainituista ei olisikaan paikalla. Katselmuksen tarkoitus on todeta, että kaikki rakennusvaihee-

seen liittyvät toimenpiteet, tarkastukset ja tarvittavat selvitykset on tehty. Samalla tarkastetaan, onko havaittuihin epäkohtiin tai puutteisiin tehty tarpeelliset toimenpiteet. (A 10.9.1999/895, 76§)

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 66 § mukaan asumiseen tarkoitettuun rakennukseen tulee tehdä käyttö- ja huolto-ohje. Ohjeessa tulee olla tarvittavat tiedot rakennuksesta, sen osista ja laitteista tarvittavat tiedot, jotta rakennusta voidaan käyttää asianmukaisesti ja huolehtia sen kunnosta.

Suomen rakentamismääräyskokoelman A4 osassa kohdassa 1.2.1 määrätään, että käyttö- ja huolto-ohje on laadittava siten, että se rakennus ja sen rakennusosat säilyttävät ominaisuutensa suunnitellun käyttöiän. Määräyksen 2.1 mukaan ohje sisältää rakennuksen ja sen osien lähtötiedot sekä kunnossapito- ja huolto-ohjeet. Samassa kohdassa määrätään, että käyttö- ja huolto-ohje on annettava omistajalle, ylläpitäjälle sekä tilojen käyttäjälle.

Enintään kahden asunnon pientalossa, ohje voidaan rajata niihin rakennusosiin ja teknisiin järjestelmiin, joiden hoidon ja huollon puutteilla on vaikutus rakennuksen käyttäjän turvallisuuteen ja terveyteen (RakMK A4, määräys 2.2).

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on vastuu ohjeen kokoamisesta ja se on oltava asianmukaisessa kunnossa loppukatselmukseen mennessä (RakMK A4, määräys 3.2). Maankäyttö- ja rakennuslain 150 § mukaan rakennustyöstä on pidettävä tarkastusasiakirjaa, johon rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt ja tarkastuksia suorittavat henkilöt varmentavat suorittamansa tarkastukset. Tällä pyritään varmistamaan rakennustyön asianmukaisuus ja tarkastusten todentaminen.

Tarkastusasiakirjan tulee sisältää ne asiat, jotta rakennus tulee toteuttaa säännösten, määräysten, määrätyn luvan mukaisesti ja hyvää rakennustapaa noudattaen. Hankkeessa tulee määritellä keskeiset riskit ja sisällyttää niiden työ- ja rakennusvaiheiden tarkastukset asiakirjaan. (RakMK A1, määräys 7.1.1)

Rakennusmääräyskokoelman A1 osan määräys 7.1.2 edellyttää, että keskeisiin työvaiheisiin ja niiden tarkastukseen tulee kiinnittää erityisesti huomiota tarkastusasiakirjaa täytettäessä. Asiakirjassa tulee olla muun muassa seuraavia asioita:

- varmentaminen siitä, että rakentaminen voidaan aloittaa.
- työvaiheiden tarkistukset liittyen turvallisuuteen ja terveellisyyteen
- kosteuden hallinta ja haitallisten vaikutusten estäminen rakennusaikana sekä rakennuksen kuivatuksen varmistaminen
- rakentaminen on toteutettu suunnitelmien mukaan
- käytettyjen rakennustuotteiden kelpoisuuden on toteutettu
- viranomaistarkastusten merkitseminen.

Tarkastusasiakirjaan merkitään myös rakennuttajan, suunnittelijan, urakoitsijan tai käytetyn asiantuntijan huomautus, mikäli rakennussuoritus on suoritettu säännöksistä poiketen. Tarkastusasiakirjan yhteenveto arkistoidaan lupa-asiakirjojen yhteyteen, kun loppukatselmus on suoritettu. (A 10.9.1999/895, 77 §)

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin loppukatselmus on suoritettu hyväksytysti. Tätä ennen tulevat käyttöturvallisuuteen vaikuttavat tarkastukset, kuten esimerkiksi sähkötarkastukset, olla tehdyt. (L 5.2.1999/132, 153 §)

Rakennus tai sen osa voidaan ottaa käyttöön suorittamalla osittainen loppukatselmus. Katselmuksessa kiinnitetään erityisesti huomiota siihen, että käyttöön hyväksyty osa tai rakennus on käyttökelpoinen, turvallinen ja terveellinen. Työmaaksi jäävä osa tulee olla selkeästi erotettu ja turvallisesti käyttöönotettavasta tilasta. Hyväksytyyn osaan ei saa levitä työmaalta tuleva pöly eikä mahdollinen palo. Rakennuksen julkisivun tulisi olla valmis, ennen kuin se otetaan käyttöön, tosin pieniä viimeistely töitä saa olla kesken. Aina tulee kuitenkin huolehtia, ettei rakennus turmellu julkisivun keskeneräisyyden takia. Rakennusviranomaisen antaa loppukatselmuksessa määräajan, jolloin puutteet tulee olla valmiit. (RakMK A1, määräykset 10.1 ja 10.2)

Pientalon loppukatselmus voidaan pitää, kun rakennus voidaan kaikilta osin ottaa käyttöön ja kaikki viranomaisten kannalta säädetyt ja määrätyt tarkistukset on suoritettu hyväksytysti. Loppukatselmusta tulee hakea luvanvoimassaoloaikana eli viiden vuoden sisällä luvansaamisesta, jollei sille ole erikseen saatu lisäaikaa. (RakMK A1, määräys 10.3)

Loppukatselmuksessa kiinnitetään huomiota muun muassa seuraaviin asioihin:

- Luvassa tai aloituskokouksessa määrätyt velvoitteet ovat täytetty.
- Tarkistusasiakirja on täytetty asianmukaisesti ja sen yhteenveto on arkistoitavissa.
- Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittu ja luovutettu rakennuksen omistajalle.
- Muihin lakeihin perustavat tarkastukset on suoritettu.

(L 5.2.1999/132, 153 § ja RakMK A1, määräys 10.5)

3 OPINNÄYTETYÖN TOTEUTUS

3.1 Opinnäytetyön osat

Jyväskylän kaupungin rakennusvalvonnassa aloitettiin alkukesästä 2010 projekti rakennuslupamenettelyn kehittämiseksi. Työni on osa tätä projektia. Kehitystyö aloitettiin miettimällä, kuinka rakennusvalvonnan Internet-sivuja voitaisiin parantaa. Olin mukana näissä palaverissa ja niiden pohjalta tutustuin eri kaupunkien internet-sivuihin. Työni ei varsinaisesti koskenut sivuston parantamista, mutta sivut ovat varsin tärkeä tietolähde kertarakentajalle.

Oma työni toteutettiin kahdessa eri osassa. Keskustelin eri lupavalmistelijoiden kanssa lupaprosessista ja siihen liittyvistä ongelmista. Näiden keskusteluiden pohjalta pyrin keskittymään keskeisiin ongelmiin. Tutustuin määräyksiin ja asetuksiin, jotka ohjaavat rakennuslupaprosessia. Tarkastelin erityisesti lupaprosessia ennen luvan

myöntämistä ja sitä, mitä selvityksiä hakemukseen tulee liittää. Luvan myöntämisen jälkeen viranomaisvalvonta Jyväskylässä keskittyy aloituskokoukseen, LVI-aloitus- ja loppukatselmukseen sekä rakennuksen loppukatselmukseen. Mikäli rakennus halutaan ottaa käyttöön ennen kuin se on kokonaan valmis, voidaan pitää osittainen loppukatselmus.

Toisessa osassa laadin kyselyn muiden kaupunkien rakennusvalvonnoille (liite 1), jossa on kysymyksiä liittyen pientalon rakennuslupaprosessiin. Laadin kyselyn, jonka jälkeen tarkistimme sen rakennusvalvontaviranomaisten sekä opinnäytetyön ohjaajani kanssa läpi. Valitsimme yhteistyössä Jyväskylän rakennusvalvonnan kanssa viisi kaupunkia, jotka ovat samankokoisia Jyväskylän kanssa sekä yhden hieman pienemmän kaupungin. Kaupungeiksi valitsimme Espoon, Kuopion, Lahden, Oulun, Rovaniemen ja Tampereen. Olin yhteydessä näiden kaupunkien rakennusvalvontatoimistoihin, jotta pystyin lähettämään rakennusvalvontoihin kyselyn. Lähetin heille kyselyn kirjeitse. Viiden kaupungin edustajat ehtivät vastaamaan heidän kaupunkiansa tavasta toimia rakennuslupaprosessissa. Tampereelta ei ehtinyt tulla vastausta.

Vastausten, määräysten ja asetusten pohjalta lähdin valmistelemaan ehdotusta kehityskohteista. Keskustelut Jyväskylän rakennusvalvontaviranomaisten vaikuttivat myös kehityskohteiden käsittelyyn.

3.2 Kyselyn taustoja

Jaottelin kyselyn kysymykset kuuteen eri osioon. Asettelin kysymykset siten, että ne olisivat helposti ymmärrettäviä ja vastattavia. Tarkoitus oli, että kysymysten perusteella pystyisin muodostamaan selkeän kuvan, kuinka muut kaupungit hoitavat pientalolupaprosessin. Halusin, että kyselyyn olisi nopea vastata, jotta se ei veisi liikaa vastaajien työaikaa. Ajattelin myös, että mikäli kysymyksiin olisi nopea ja vaivatonta vastata, saisin enemmän vastauksia.

3.2.1 Ennako-ohjaus

Kyselyn ennako-ohjaus osassa selvitin, kuinka monta ennako-ohjaustapahtumaa vaaditaan, ennen kuin rakennuslupa jätetään rakennusvalvontaa. Samassa osiossa tiedustelin myös, kuinka ennako-ohjaus hoidetaan, ketkä ovat paikalla ja kuinka ennako-ohjauksessa sovitut asiat kirjataan. Kirjaaminen on mielestäni tärkeä osuus, jotta samoja asioita ei tarvitse enää sopia uudestaan. Samalla kirjaus toimii myös muistilistana hakijalle. Tärkein kysymys tässä osiossa on tietenkin ne hyödyt, jotka rakennusvalvonta saa ennako-ohjauksesta.

3.2.2 Neuvonta

Neuvontaosiossa tiedustelin, miten hakijan lupaan liittyvät kysymykset hoidetaan. Työskennellessäni rakennusvalvonnassa kahden kevään ja kesän aikana huomasin, kuinka usein lupavalmistajille soitettiin ja kysyttiin luvan valmistusaikaa. Turhat yhteydenotot kuormittavat niin palvelupistettä kuin lupavalmistelijoita.

3.2.3 Lupavalmistelu

Lupavalmistelu osassa tiedustelin, kuinka valmisteltavat luvat jaetaan ja mitä liitteitä tulee ehdottomasti olla luvan liitteenä. Vastauksia käsitellessäni huomasin, että liitteitä käsittelevän kysymyksen vaihtoehdot oli hieman huonosti aseteltu. Pääpiirustukset, energiaselvitys, RH1-lomake, naapureiden kuuleminen ja ote peruskartasta tai asemakaavasta ovat välttämättömiä. Itse luvan valmistelusta en kysynyt mitään, koska luvan myöntämisen edellytykset on määritelty tarkasti laissa, asetuksissa sekä rakennusmääräyskokoelmissa. Sen sijaan minua kiinnosti erityissuunnitelmien tarve sekä niiden arkistointi kaupungin toimesta. Osion tärkeimmät kysymykset olivat muodoltaan avoimia ja niissä selviteltiin syitä, jotka hidastavat tai nopeuttavat käsittelyä. Kysyin myös pientalon rakennuslupahakemuksen keskimääräistä käsittelyaikaa.

3.2.4 Vastaava työnjohtaja

Kyselyn vastaava työnjohtaja osan tarkoitus oli selvittää, kuinka rakennusvalvonta voi varmistua siitä, että vastaava työnjohtaja on pätevä ja että hänellä on riittävät edellytykset hoitaa tehtävänsä. Vastaava työnjohtaja on ehkä tärkein henkilö rakennustyön laadun varmistamiseksi. Rakennusvalvontaviranomaisilla ei ole riittäviä resursseja tarkistaa kaikkia kohtia rakennustyössä, eikä se ole heidän tehtävänsäkään. Halusin myös tiedustella, mikä on eri kaupunkien kanta siihen, kuinka monta työmaata yksi vastaava työnjohtaja voi hoitaa kerralla hyvin. Laissa ei ole selvästi määritelty tätä asiaa, ainoastaan ilmoitettu, että työnjohtajalla tulee olla tarvittavat edellytykset tehtävän hoitamiseen.

3.2.5 Internet-sivut

Rakennusvalvontojen Internet-sivut ja siihen liittyvä kyselyn osa ei varsinaisesti koske rakennuslupaprosessia, mutta nykyaikana Internet-sivut ovat hyvin tärkeä tiedotuskanava. Kyselin tässä osassa, mitä palveluita kaupungit ovat liittäneet rakennusvalvonnan sivuilleen. Tutustuin kaikkien kyselyssä olevien kaupunkien internet-sivuihin ja huomasin, että suurin osa oli raskaita luettavia, varsinkin, jos ei ole rakennusalan ammattilainen. Monilta sivuilta tietoa oli varsin vaikea löytää helposti.

3.2.6 Luvan hakeminen sähköisesti

Osassa kaupungeista rakennusluvan voi hakea sähköisesti. Tämä tapahtuu kaupungin Internet-sivujen välityksellä. Hakija tunnistetaan sähköisesti esimerkiksi pankkitun-
nusten avulla. Sähköiseen lupahakemukseen liittyy vielä useita ongelmia, näin on ainakin todettu Jyväskylän rakennusvalvonnassa. Tämän vuoksi halusin tiedustella, ovatko ongelmat vastaavia myös muualla.

4 PIENTALON RAKENNUSLUPAPROSESSI JYVÄSKYLÄSSÄ

4.1 Ennakko-ohjaus Jyväskylässä

Jyväskylässä ei ole pakollista ennakko-ohjausta. Tätä suositellaan kaikille pientalorakentajille, mutta kaikki eivät käytä tätä tilaisuutta hyväkseen. Ennakko-ohjaukseen voi varata ajan etukäteen, mutta palvelupisteeseen voi myös tulla ilman ajanvaraus-ta. Tällöin ennakko-ohjausta ei välttämättä voida pitää, koska henkilö, joka voisi toteuttaa ohjauksen, ei ole paikalla. Kaava-alueella ennakko-ohjauksen toteuttaa joku kolmesta rakennusvalvonnan arkkitehdeistä, kaava-alueen ulkopuolella ohjauksen voi suorittaa myös lupainsinööri.

Ensimmäisellä kerralla pääsuunnittelijan läsnäolo ei ole välttämätöntä, vaan tilaisuudessa painotetaan hyvän suunnittelijan valitsemista hankkeeseen. Tämän jälkeisillä kerroilla ennakko-ohjauksessa tulisi olla paikalla rakennuttajan lisäksi myös hankkeen pääsuunnittelija. Tällöin ei tule tietokatkoja rakennusvalvonnan, rakennuttajan ja pääsuunnittelijan välillä, vaan sovitut asiat ovat kaikkien osapuolten tiedossa. Eräät ohjauksen pitäjät tekevät tilaisuudesta pöytäkirjan ja pistävät sen sähköisessä muodossa intranettiin kaikkien sitä tarvitsevien lupakäsittelijöiden nähtäväksi.

Toisena vaihtoehtona on tehdä ennakko-ohjauksesta paperinen pöytäkirja. Tällöin ei ole niin varmaan, että se löytää lupaa käsittelevän henkilön käsiin. Tämä voi aiheuttaa turhaa selvittelyä lupakäsittelyvaiheessa, joista ennakko-ohjauksessa on sovittu.

Suurin hyöty ennakko-ohjauksessa on se, että varsinainen hakemus toimitetaan mahdollisimman täydellisenä. Muita hyviä asioita, joita nousee esille, on se, että suunnitelmat on tehty kaavan ja määräysten mukaisesti. Lupavalmistelijan ei tarvitse enää pyytää suunnitelmien muutosta, vaan ne ovat tehty asianmukaisesti. Tämä kaikki nopeuttaa lupakäsittelyä.

4.2 Neuvonta Jyväskylässä

Neuvonta luvan jättämisen jälkeen tapahtuu yleensä suoraan lupavalmistelijan kautta. Palvelupiste hoitaa neuvontaa yleensä ennen luvan myöntämistä, mutta se voi myös ohjata kysyjän suoraan lupavalmistelijan puheille. Neuvontaa järjestetään ilman ajanvarausta. Aina lupakäsittelijä ei ole paikalla toimistolla tai muuten tavoitettavissa, joten ajanvaraus tässäkin tapauksessa on suotavaa.

4.3 Lupavalmistelu Jyväskylässä

Jyväskylässä luvat pyritään jakamaan tasaisesti kaikkien lupavalmistelijoiden kesken. Osalla lupavalmisteliijoista on muitakin tehtäviä kuin itse lupien käsittely ja katselmusten suorittaminen. Tällä tavoin pyritään kuormittamaan kaikkia tasaisesti. Lupa-hakemuksen mukaan tulee liittää seuraavat asiakirjat: Pääpiirustukset (2 täydellistä sarjaa ja lisäksi yksi asema- ja pohjapiirustus), selvitys rakennuspaikan hallinta- tai omistusoikeudesta, ote peruskartasta tai asemakaavasta, pohjatutkimus (jos rakennuspaikka on pohjarakenteellisesti vaativa alue) tai selvitys pohjaolosuhteista, rakennushankeilmoitus RH1, ilmoitus naapureille tiedottamisesta ja energiaselvitys. Ennen rakennustyön aloittamista vastaavan työnjohtajan tulee toimittaa hakemus/ilmoitus toimimisestaan tehtävässä. KVV- ja IV-työnjohtajien tulee myös hakea/ilmoittaa työskentelystään ennen kuin näitä tehtäviä aloitetaan. Ennen kyseisen rakennusvaiheen aloittamista tulee rakennuttajan esittää perustus-, runko-, vesikatto-, tontin kuivatus- ja LVI-suunnitelmat. Nämä suunnitelmat arkistoidaan, eikä niitä palauteta rakennuttajalle.

Jyväskylässä pientalon keskimääräinen lupakäsittely kestää noin 40 työpäivää. Suurimmat hidastavat tekijät ovat puutteelliset hakemukset ja liitteet. Pohjaolosuhdeselvitykset ovat myös joskus puutteelliset. Yleensä nämä puutteelliset pohjaolosuhdeselvitykset ovat vastaavien työnjohtajien tekemiä.

4.4 Vastaava työnjohtaja Jyväskylässä

Vastaava työnjohtaja harkitsee itse, onko hänellä riittävästi aikaa ja resursseja hoitaa tehtävänsä hyvin. Rakennusvalvonta tarkkailee, ettei keskeneräisiä työmaita ole liikaa, valvottavien kohteiden määrään ei ole tosin vielä puututtu. Jyväskylän rakennusvalvonnan mukaan päätoimisella vastaavalla työjohtajalla voi olla käynnissä noin kaksikymmentä kohdetta ja muun työnsä ohella toimivalla noin kymmenen. Tietenkin kohteiden vaativuus voi vähentää kohteita, joita työnjohtaja hoitaa. Rakennusvalvonta tarkkailee, kuinka vastaavat työnjohtajat hoitavat työnsä. Jos kaikki velvollisuudet hoidetaan rakennusvalvonnan suuntaan asiallisesti, voidaan olettaa, että asiat on hoidettu hyvin myös työmaalla. Jos vastaavan työnjohtajan asuinpaikka sijaitsee kauempana kuin 150 kilometriä, rakennusvalvontaviranomainen pyytää selvitystä, kuinka hän hoitaa työmaan valvonnan käytännössä.

4.5 Internet-sivut Jyväskylässä

Jyväskylässä on mahdollista hakea rakennuslupa sähköisesti. Rakennusvalvonnan sivuilla on käytössä kaupungin yhteinen sähköinen palautejärjestelmä. Tämä ohjaa rakennusvalvontaa koskevat tiedustelut ja yhteydenotot oikeaan osoitteeseen. Näihin palautteisiin pyritään vastaamaan viiden päivän kuluessa. Sivuilta on myös mahdollista tulostaa tarvittavia lomakkeita sekä sieltä löytyy rakennusvalvonnan asioita koskevia ohjeita. Omakohtaisen kokemuksen mukaan sivusto on melko raskas ja sieltä ei ole välttämättä helppoa löytää haluamaansa tietoa. Sivustoja ollaan uusimassa ja silloin rakenne on tarkoitus muuttaa selkeämmäksi. Samalla sisältö päivitetään ja karsitaan turhaa informaatiota.

4.6 Luvan hakeminen sähköisesti Jyväskylässä

Jyväskylä rakennusvalvontaan toimitetaan kaikki liitteet paperilla, myös silloin kun lupaa haetaan sähköisesti. Sähköisen lupahakemuksen ongelma on se, että lupaa voi hakea ilman liitteitä. Usein hakija ei ole rakennusalan ammattilainen, vaan itse hankkeeseen perehtymätön, jolloin hakemuksessa voi olla puutteita. Näitä puuttuvia liitteitä toimitetaan sitten vähän kerrallaan, jolloin lupavalmistelijan työn hankaloituu. Liitteiden oikeellisuuteen tulisi panostaa ja vaatimukset selvittää.

5 KYSELYN VASTAUSTEN YHTEENVETO

5.1 Ennakko-ohjaus

Kuopiossa, Lahdessa ja Rovaniemellä ei ole pakollista ennakko-ohjausta. Huomattavaa on, että suurimmilla vastaajakaupungeilla Espoolla ja Oululla on vähintään yksi pakollinen ennakko-ohjaus tapahtuma. Tämä johtunee siitä, että suuremmilla kaupungeilla on paremmat resurssit järjestää ennakko-ohjausta. Kaupungit, joilla ei ole pakollista ennakko-ohjausta, ottavat hakijan vastaan myös ilman ajanvarausta. Tämä voi olla ongelmallista, jos paikalla ei ole yhtään ennakko-ohjausta antavaa henkilöä.

Ainoastaan Rovaniemellä pääsuunnittelijan läsnäolo ei ole pakollista ennakko-ohjauksessa. Pääsuunnittelijan läsnäoloa pidän itse hyvänä ratkaisuna, koska pääsuunnittelija on rakennusalan ammattilainen ja hän ymmärtää paremmin mahdollisten muutosten tarpeen. Samalla tarkistetaan, että mahdolliset suunnitelmat eivät ole kaavan vastaisia ja ne ovat määräysten mukaiset. Jos tilaisuudessa ei ole paikalla kuin hankkeeseen ryhtyvä, voivat rakennusviranomaisen ohjeet tulla väärin tulkituiksi.

Ennakko-ohjausta ei kirjattu missään vastanneissa kaupungeissa. Tieto hämmästytti minua hieman, ainakin Jyväskylässä voidaan sopia jo etukäteen pienistä poikkeami-

sista ennakko-ohjauksessa. Nämä poikkeukset ovat esimerkiksi sellaisia, jossa rakennuksen kerrosala ylittää vähäisesti rakennusoikeuden.

Kaikissa vastauksissa painotettiin hyötyjä, joita ennakko-ohjaus tuo tullessaan. Jos rakennuttaja on käynyt etukäteen rakennusvalvonnassa ja esitellyt suunnitelmiaan, lupaprosessi yleensä nopeutuu. Tämä johtuu siitä, että lupahakemuksessa on mukana tarvittavat liitteet ja suunnitelmissa on vain vähäisiä puutteita, jos niitä on lainkaan. Ennakko-ohjaus myös parantaa suunnitelmien laatua ja siten myös edistää hyvää rakennustapaa ja rakennuksen yleinen laatutaso paranee.

Oulussa järjestetään maan laajin laatuohjaus. Siihen kuuluu monia yleisötilaisuuksia, jossa käydään läpi tarkasti monia rakentamiseen liittyviä asioita. Tilaisuuksien tarkoitus on parantaa rakentamisen suunnittelun ja toteuttamisen laatua. Tämän jälkeen järjestetään korttelikohtaisia ohjauksia, joissa pääsuunnittelijan tulee olla mukana. Näissä tilaisuuksissa käydään läpi tontin lähtökohdat sekä asemakaavan asettamat vaatimukset, myös kaupunkikuva huomioidaan. Korttelikohtaisia ohjauksia ei tietenkään voida järjestää, kun rakennetaan asemakaavan ulkopuolelle. Näiden yleisötilaisuuksien jälkeen ohjaus jatkuu vielä hankekohtaisesti. Näistä ohjauksista ei peritä erillistä maksua, vaan kustannukset sisältyvät rakennuslupamaksuun. (Oulun rakennusvalvonnan laatutyö, 2011)

5.2 Neuvonta

Luvan jättämisen jälkeen lupa-asioita koskevat tiedustelut ohjataan suoraan lupavalmistelijan puhelimeen kaikissa vastanneissa kaupungeissa. Neuvontaa myös annetaan myös toimistolla ilman erillistä ajanvarausta. Tästä vastaavat lupavalmistelijat sekä joissain kaupungeissa palvelupiste tai päivystävä rakennustarkastaja.

5.3 Lupavalmistelu

Espoossa, Kuopiossa, Lahdessa ja Oulussa lupahakemukset jaetaan aluekohtaisesti valmistelijoille. Kuopiossa hakemukset jaetaan myös hankkeen tyyppin mukaan ja Oulussa pyritään jakamaan hakemukset tasaisesti. Rovaniemi jakaa lupahakemukset tasaisesti kaikille lupavalmistelijoille.

Kaikki kaupungit vaativat pääpiirustukset, selvityksen rakennuspaikan hallinta-/omistusoikeudesta, otteen peruskartasta tai asemakaavasta, RH1-lomakkeen, naapurin kuulemisen ja energiaselvityksen. Espoossa voidaan tarkistaa rakennuspaikan hallinta-/omistusoikeus käyttäen apuna virallisia rekistereitä. Rovaniemellä ja Lahdessa ei vaadita pohjatutkimusta tai selvitystä rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista luvan hakemisvaiheessa. Mahdollisesti näissä kaupungeissa suurin osa pientaloista rakennetaan paikoille, joiden pohjaolosuhteet tiedetään. Oulussa ja Rovaniemellä vaaditaan vastaavan työnjohtajan hakemus/ilmoitus lupahakemuksen yhteydessä. Espoossa voidaan myös vaatia pintavesisuunnitelma, katukorkeusilmoitus tai vesilaitoksen liitoskohtalausunto.

Kaikissa kaupungeissa vaaditaan LVI-piirustukset ennen kuin kyseisiä töitä aloitetaan. Oulussa, Lahdessa ja Espoossa tulee esittää perustus-, runko- ja vesikattosuunnitelmat. Lahdessa ja Espoossa vaaditaan lisäksi tontin kuivatus- tai pintavesisuunnitelmat.

Kuopiossa ei arkistoida LVI- eikä rakennesuunnitelmia, Rovaniemellä ei taas arkistoida rakennesuunnitelmia. Muissa kaupungeissa arkistoidaan sekä LVI- ja rakennesuunnitelmat. Vain Oulu palauttaa LVI-suunnitelmat ja rakennesuunnitelmia ei palauteta yhdessäkään kaupungissa. Oulussa tulee ilmeisesti toimittaa kaksi sarjaa LVI-suunnitelmia rakennusvalvontaan.

Oulu, Rovaniemi ja Lahti ilmoittavat, että keskimääräinen pientalon lupakäsittely kestää 1-20 työpäivää. Muissa kaupungeissa keskimääräinen käsittelyaika on hieman pidempi, maksimissaan 50 päivää.

Kaupunkien vastausten perusteella suurin lupaprosessia hidastava tekijä on puutteelliset hakemukset. Espoon mukaan lupakäsittelijöillä on myös liikaa hakemuksia käsiteltävänä. Ennakko-ohjaus lisää selkeästi lupaprosessin sujuvuutta. Pätevä pääsuunnittelija on myös tärkeä tekijä lupaprosessin sujuvuudelle. Vastaajien mielestä myös vastaavan työnjohtajan mukana oleminen lupahakuvaiheessa parantaa lupaprosessin sujuvuutta.

5.4 Vastaava työnjohtaja

Rovaniemellä ja Kuopiossa vastaava työnjohtaja vastaa itse siitä, että hänellä on riittävästi resursseja hoitaa työmaansa. Kolmessa muussa kaupungissa keskeneräisten kohteiden määrä tarkistetaan ennen uusien hyväksymistä. Espoossa työnjohtajalta vaaditaan myös ajankäyttösuunnitelma.

Päätoimisella vastaavalla työnjohtajalla meneillään olevien pientalotyömaiden määrä vaihtelee kovasti eri kaupunkien kesken. Rovaniemi on sitä mieltä, että kymmenen on maksimäärä, Lahti ja Oulu pitävät 15:sta hyvänä määränä, Kuopion mielestä vastaavalla työnjohtajalla voi olla 20 kohdetta kesken ja Espoon mielestä voi olla enemmänkin kuin 20. Sivutoimisella vastaavalla työnjohtajalla työmaiden maksimimäärä on sen sijaan neljällä kaupungilla sama, kymmenen. Espoossa ollaan sitä mieltä, että työmaita voi olla useampiakin.

5.5 Internet-sivut

Lahti, Espoo ja Rovaniemi tarjoavat mahdollisuuden hakea rakennuslupaa sähköisesti. Oululla ja Lahdella on sähköinen palautejärjestelmä, johon pyritään vastaamaan pikaisesti. Kaikilla kyselyn kaupungeilla on lomakkeet sähköisessä muodossa sekä monia ohjeita. Espoo on lisäämässä internet-sivuilleen sähköisen ajanvaraus järjestelmän. Mikään kaupunki ei ole juurikaan huomannut sivuston muutoksen tarvetta. Espoon mielestä sivuston rakennetta tulisi kuitenkin selventää.

5.6 Luvan hakeminen sähköisesti

Kaikki kaupungit, joissa rakennuslupaa voi hakea sähköisesti, vaativat silti että, piirustukset tuodaan paperikopioina. Tässä onkin suurin ongelma, koska piirustuksia ei voida vielä ottaa vastaan sähköisessä muodossa. Tämä johtuu siitä, että niitä ei voida arkistoida sähköisessä muodossa. Rovaniemellä ja Espoolla muut liitteet voidaan palauttaa sähköisesti. Toinen haitta on se, että sähköisen rakennuslupahakemuksen voi palauttaa ilman liitteitä. Tämä tietenkin hidastaa käsittelyä kun, joudutaan pyytämään mahdollisesti useaan kertaan täydennyksiä.

Espoo moittii sitä, että kun hakija itse lähettää sähköisen rakennuslupahakemuksen, puutteiden määrä on suurempi kuin rakennusalan ammattilainen on täyttänyt hakemuksen. Sähköinen rakennusluvan hakeminen on vielä kaikissa kaupungeissa opeteluasteella ja tämä tuottaa vielä lisätyötä kaikille. Suurin hyöty on arkistoitavan paperimäärän pieneneminen.

Kuopiossa ja Oulussa ei ole mahdollista hakea sähköisesti rakennuslupaa. He perustelevat asiaa sillä, että hakijaa ei kohdata suoraan ja tällöin vaikuttaminen rakennusvalvonnan puolelta vähenee. Kuopio on sitä mieltä, että sähköisen luvan haku olisi päällekkäinen järjestelmä ja lisäisi suuresti töitä.

6 LUPAPROSESSIN KEHITYSKOhteet

Rakennuttajat eivät osaa hyödyntää parhaalla mahdollisella tavalla ennakko-ohjausta. Kaikki kertarakentajat eivät joko tiedä tai eivät halua käydä ohjauksessa. Huomioitavaa kyselystä on se, että Espoossa ja Oulussa on lyhyimmät käsittelyajat. Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että näissä kaupungeissa on vähintään yksi pakollinen ennakko-ohjaus. Osa rakennuttajista pyrkii välttämään tapaamisia rakennusvalvontaviranomaisten kanssa. Heillä on väärä käsitys siitä, kuinka viranomaiset toimivat. Ennakko-ohjauksen kirjauksessa mielestäni viranomaisilla on parantamisen varaa. Kirjaamisesta tulisi tehdä aina samalla tavalla ja laittaa pöytäkirjat siten, että jokainen lupakäsittelijä tietää, mistä ne löytyvät.

Eniten lupaprosessia hidastava tekijä on, ettei hakemuksen mukana toimiteta tarvittavia liitteitä tai osassa niissä on puutteita. Myös suunnitelmat ovat joko kaavan vastaisia tai eivät täytä määräysten asettamia ehtoja. Tällöin lupaprosessi hidastuu huomattavasti, kun suunnitelmia joudutaan muuttamaan ja odottamaan uusia. Liian suuri määrä lupahakemuksia valmistelijaa kohti on myös hidastava tekijä. Erityissuunnitelmien esittäminen ja niiden arkistointi ei hidasta itse lupaprosessia, mutta aiheuttaa työtä rakennusvalvonnalle, ehkä jopa turhaan.

Joillain vastaavilla työnjohtajilla on liikaa rakenteilla olevia työmaita, jolloin aika ei riitä hoitamaan töitä sitä vaativalla tavalla. Varsinkin ulkopaikkakunnilta käsin työskentelevien työnjohtajien aika ei välttämättä riitä työn johtamiseen. Työnjohtajan tulee päästä nopeasti työmaalle, jos ja kun jotain ongelmia ilmenee.

Kaupunkien internet-sivut ovat melko monimutkaiset ja tiedon hakeminen niistä on hankalaa. Sivuilla on paljon tietoa ja siitä tarpeellisen suodattaminen on työlästä. Nykyihminen haluaa, että tieto löytyy helposti ja se on helposti omaksuttavissa. Varsinkin ei-rakennusalan ammattilaisen voi olla vaikeaa etsiä tarvittavaa tietoa.

Sähköisessä lupahakemuksessa on vielä monia ongelmia. Tämä johtuu siitä, että prosessi on vielä varsin uutta, eikä siihen ole tullut selkeää toimintatapaa. Yksi ongelma

on se, että liitteitä ei voi vielä toimittaa sähköisessä muodossa. Piirustusten sähköisessä arkistoinnissa on myös vielä kehittämisen tarvetta, koska Suomessa ei ole vielä kokonaan sähköisesti toimivaa arkistointijärjestelmää.

7 KEINOJA LUPAPROSESSIN PARANTAMISEKSI

7.1 Ennako-ohjauksen tärkeyden korostaminen

Jyväskylässä ennako-ohjauksen mahdollisuuden tuomia etuja tulisi korostaa. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei anna suoranaista mahdollisuutta määrätä ennako-ohjausta pakolliseksi, mutta sen tuomista eduista tulisi kuitenkin tiedottaa selkeästi paremmin. Jyväskylän alueella toimiville pääsuunnittelijoille ja talopakettimyyjille voitaisiin lähettää infopaketti, jossa kerrotaan ennako-ohjauksen hyödyt. Tämän pitäisi kyllä olla heille selviö, mutta heitä voitaisiin kehottaa kertomaan paremmin tästä mahdollisuudesta asiakkailleen. Hankalampaa on tiedottaa niille hakijoille, jotka eivät ole vielä hankkineet pääsuunnittelijaa. Internet-sivut ovat varmasti tehokkain tapa tähän, vaikka sitäkään kautta ei tavoiteta kaikkia.

Ennako-ohjaus on hyödyllistä jo siinä vaiheessa, kun tontin hankinta on mielessä. Tällöin ohjaaja voi kertoa minkä tyyppisen rakennuksen tontille voi rakentaa ja näin vältetään turhaa suunnittelutyötä. Jotkut hakijat haluavat suunnitella itse talonsa, vaikka heillä ei ole siihen tarvittavaa tietotaitoa. Tällöin voi tulevilla pääsuunnittelijalla olla vaikeaa tehdä sopivat suunnitelmat siten, että ne täyttävät määräykset ja viranomaisten toiveet. Tämä voidaan estää selvittämällä kaavan ja muiden määräysten vaatimukset ennako-ohjauksessa.

Jyväskylän kaupunki myy monia pientalotontteja vuodessa, joten olisi hyvä tiedottaa ostajia ennako-ohjauksen mahdollisuudesta ja sen hyödyistä. Tämä voitaisiin toteuttaa esimerkiksi laittamalla tontin myyntiehdoksi ennako-ohjauksessa käyminen en-

nen kuin itse suunnittelua aloitetaan. Jos ehdon vaatiminen ei ole mahdollista, niin ostajia ainakin tiedotettaisiin myyntipapereiden ohessa kirjeellä, jossa informoidaan asiasta.

Rakennusvalvonnan arkkitehdit pitävät ennakko-ohjauksen asemakaava-alueella sijaitseviin kohteisiin. Tämä johtuu siitä, että asemakaava-alueella otetaan huomioon myös kaupunkikuva. Ennakko-ohjaaminen työllistää heitä jonkun verran, mutta jos heidän lupavalmistelua henkilöä kohden hieman vähennettäisiin, saataisiin työkuormaa tasattua. Asemakaava-alueen ulkopuolella ennakko-ohjauksen voi hoitaa myös insinööri. Olisi hyvä, jos ennakko-ohjauksen pitänyt insinööri hoitaisi myös lupavalmistelun. Tällöin hän olisi hyvin tietoinen kohteesta ja sen erikoispiirteistä.

Ensimmäisessä ennakko-ohjauksessa pääsuunnittelijan läsnäolo ei ole pakollista. Tällöin voidaan hakijan kanssa käydä läpi mitä ja miten rakennuspaikalle voi rakentaa. Seuraavilla kerroilla pääsuunnittelijan tulee olla paikalla, näin vältetään väärinkäsityksiltä. Tietenkin jos suunnitelmat ovat hyvät ja hakijalle on selvää, mitä muita liitteitä hakemukseen tulee liittää, ei ennakko-ohjauksessa tarvitse käydä useaan kertaan. Vähintään yksi kerta on kuitenkin suositeltavaa, sillä se lisää selkeästi lupaprosessin sujuvuutta.

Kirjaamista tulisi ehdottomasti parantaa ennakko-ohjauksen yhteydessä. Siitä pitäisi luoda yhtenäinen käytäntö, jota kaikki käyttävät. Esimerkiksi valmispohja, johon kirjattaisiin ennakko-ohjauksessa sovitut asiat, jonka jälkeen ohjaaja veisi sen intranettiin kiinteistötunnuksella. Asiakkaalle tämä muistio voitaisiin tulostaa tai lähettää sähköpostilla muistutukseksi. Jokainen lupavalmistelija uuden luvan saadessaan voisi käydä katsomassa, onko hakija käynyt ohjauksessa ja mitä siellä on sovittu. Näin välttäisiin tietokatkoksilta, mutta luvan väliin ei lisääntyisi paperia.

Reijo Blomster Jyväskylän rakennusvalvonnasta on tehnyt tämän kevään aikana ehdotuksen kahdesta lomakkeesta, johon kirjattaisiin ennakko-ohjauksesta todetut asiat. Ensimmäinen ennakko-ohjauksen lomake (Liite 2) olisi tarkoitus painaa rakennuslupahakemuksen yhteyteen. Siinä käydään läpi minkä tyyppinen hanke on kyseessä,

missä rakennuspaikka sijaitsee ja tarvitaanko toimenpiteitä ennen kuin lupaa voidaan hakea. Lomakkeeseen voidaan merkitä, mitä liitteitä hakijan tulee toimittaa lupahakemuksen yhteydessä sekä hankkeen vastuuhenkilöt. Samalla otetaan kantaa, tarvitaanko tarkempaa hankeohjausta. Nykyiseen lupahakemuslomakkeen takaosaan on myös kirjattu, mitä liitteitä hakemuksen tulisi kanssa toimittaa, mutta silti niissä on usein puutteita. Tarkempi ohjaus vähentäisi puutteellisten hakemusten toimittamista.

Ensimmäisessä ennako-ohjauksessa tarkastellaan myös tarvetta tarkemmalle ohjaukselle. Jos sitä tarvitaan, kirjataan se toiselle Reijo Blomsterin kehittämälle lomakkeelle (Liite 3). Tässä lomakkeessa käydään tarkemmin läpi hanketta. Hankekohtaisessa ennako-ohjauksessa käydään läpi rakennuksen sijoittuminen tontille, rakennuksen julkisivu, korkeusasema sekä energiatehokkuuteen liittyvät asiat. Lomake on nopea täyttää ja siitä löytyy tarvittavat asiat, jotka käydään läpi pientalon ohjauksessa. Tämän vuoksi sitä on helppo tulkita sekä pääsuunnittelijan että lupavalmistelijan.

Oulun tapa toteuttaa laaja ennako-ohjaus on hieno asia, mutta Jyväskylän rakennusvalvonnalla ei ole resursseja toteuttaa sitä näin laajasti. Oulun ohjauksen yksi tarkoitus on parantaa pientalojen laatua ja auttaa rakennuttajaa ymmärtämään mitkä asiat vaikuttavat haluttuun laatuun. Jyväskylässä ennako-ohjauksessa ei juuri puututa rakennuksen laatuun vaan siihen, että se täyttää kaavamääräykset sekä muut lain ja asetusten vaatimukset. Laadun tarkkailu on jätetty suunnittelijoiden ja työnohtajien vastuulle. Jyväskylän rakennusvalvonnan käyttämä tarkastusasiakirja, Ympäristö-opas 76, selventää, mitä kussakin rakennusvaiheessa tulee tehdä.

7.2 Liitteiden ja suunnitelmien toimittaminen

Liitteiden tarpeesta tulee tehdä yksiselitteinen ohje, josta hakija voi tarkistaa tarvitsemansa asiakirjat. Tämä ohje voidaan julkaista rakennusvalvonnan internet-sivuilla, jotta se on mahdollisimman helppo löytää. Tämä ohje voisi olla yksinkertainen lista, jossa olisi selkeästi kerrottu mitä liitteitä tarvitaan. Hankekohtaiseen ennako-

ohjauslomakkeeseen on kirjattu kaikki mahdollisesti tarvittavat liitteet. Tämä lomake on tarkoitus liittää lupahakemukseen ja internet-sivuilta saa tulostettua lomakkeen. Toisaalta olisi hyvä, että hakija tulee hakemaan lomakkeen toimistolta, jolloin hänelle voidaan kertoa ennako-ohjauksesta.

Maanmittauslaitos ylläpitää kiinteistötietorekisteriä, josta löytyy perustiedot kiinteistöistä, kiinteistörekisterin sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot. Verkkopalvelun kautta voidaan selata kiinteistötietojärjestelmän tietoja ja palvelu on tarkoitettu viranomaisille. (Kiinteistötietojärjestelmä, 2010)

Jyväskylän rakennusvalvonnalla on tunnukset kiinteistörekisteri palveluun ja sitä kannattaisi hyödyntää. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:n mukaan rakennusluvun liitteistä voidaan jättää pois kiinteistörekisteri ote, jos viranomaisella se on käytävissä. Viranomainen voi todeta tämän ja kirjata toteamispäivämäärän Xcity-tietokantaan luvan kohdalle.

Jyväskylän rakennusvalvontaan on tullut paljon vajavaisia selvityksiä perustamis- ja pohjaolosuhteista. Tähän pitäisi ottaa tiukempi linja, eli vaaditaan tarkempi selvitys pohjaolosuhteista, esimerkiksi pohjatutkimus. Tällä hetkellä useassa tapauksessa on riittänyt vastaavan työnjohtajan lausunto. Työnjohtajan lausunto riittää, jos kyseessä on kallion tai kantavan moreenikerroksen päälle rakentaminen eli kun kyseessä on pohjarakentamisen kannalta helppo kohde. Tästä muutoksesta tulee tiedottaa vastaaville työnjohtajille, jotka työskentelevät Jyväskylän kaupungin alueella. Jos pohjaolosuhteista on vajavaiset tiedot, voi valittava pohjarakenne olla huonosti toimiva ja aiheuttaa tulevaisuudessa ongelmia. Tämä muutos ei varsinaisesti lisää lupaprosessin sujuvuutta, mutta lisää rakentamisen laatua. Pohjaolosuhteiden selvitys tulee tehdä ennen kuin suunnitellaan pohjarakenteita. Rakennusvalvontaviranomainen ei tosin voi valvoa, että suunnittelijalla on tarvittavat lähtötiedot.

Maankäyttö- ja rakennuslaki tai -asetus ei edellytä erikoissuunnitelmien toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselle. Luvassa se voidaan tosin edellyttää. Pientalojen yhteydessä rakenteet ovat melko yksinkertaisia, joten niiden toimittaminen ei ole

välttämätöntä. Olisi kuitenkin hyvä, että ne esitettäisiin viranomaiselle ennen kuin rakennusvaihetta aloitetaan, esimerkiksi aloituskokouksen yhteydessä. Tällöin viranomainen voi todeta erikoissuunnitelmat tehdyiksi ja kirjata ne Xcity-tietokantaan. Erikoissuunnitelmien arkistointi on ehkä turhaa pientalojen yhteydessä. Rakennuttajan tulee kuitenkin sisällyttää ne huolto- ja käyttöohjeeseen, jotta ne säilyvät ja ovat käytettävissä. Tällä tavoin voidaan säästää työtä arkistoinnista. Erikoissuunnitelmia ei kuitenkaan nykytilanteessa ehditä tarkistaa, vaan ne vain kirjataan tietokantaan ja arkistoidaan.

7.3 Rakennusvalvonnan internet-sivut

Koko opinnäytetyöni lähti käyntiin rakennusvalvonnan internet-sivujen kehittämisestä. Rakennusvalvontaosastolla oli osana rakennusluvan kehittämistä syksyn 2010 aikana projekti, jonka tarkoitus oli parantaa heidän omia internet-sivujaan. Osallistuin useaan palaveriin, joissa mietittiin, kuinka sivustoa voitaisiin parantaa. Näiden palaverien aikana tulimme tulokseen, että sivuston tiedon määrää tulisi pienentää huomattavasti. Tieto ja ohjeet pitäisivät olla helposti omaksuttavissa. Hakija ei halua eikä hänen tarvitse lukea montaa sivua lakitekstiä, joka liittyy rakentamiseen. Tietenkin sivuilta tulee olla linkki, jonka avulla käyttäjä pääsee tarkastelemaan lakitekstiä, jos hän sitä haluaa.

Tutustuin muiden kaupunkien rakennusvalvonnan sivustoihin ja totesin, että ne olivat monessa muussakin kaupungissa melko raskaat. Monella kaupungilla oli linkkejä maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä Suomen rakennusmääräyskokoelmaan, mutta hakija ei välttämättä tarvitse niitä. Hakijan ei tarvitse olla asiantuntija, vaan hänen tulee palkata avuksi asiantuntijat, jotka tuntevat rakentamiseen liittyvät lait ja määräykset.

Yritin lähestyä sivustoja hakijan näkökulmasta. Pyrin etsimään tietoa, miten pientalon rakennuslupaa haetaan ja mitä liitteitä hakemukseen tarvitsi liittää. Ensimmäinen hakeminen oli melko hankalaa, jouduin kahlaamaan useita sivuja läpi ennen kuin löysin

halutun tiedon. Liitteiden tarve jäi usealla sivustolla hieman epäselväksi. Olisin kaivannut, että asiakasta olisi ohjattu tulemaan ennakko-ohjaukseen, heti kun hänellä on rakennuspaikka tiedossa tai harkinnassa. Uskoisin, että tällä tavoin vältettäisiin monia ikäviä ongelmia. Samalla voitaisiin painottaa, että hakija tarvitsee pätevän pääsuunnittelijan. Tämän avulla lupaprosessi, suunnittelu ja rakentaminen helpottuvat huomattavasti. Samalla rakentamisen laatu paranee.

7.4 Sähköinen rakennuslupa

Rakennuslupaan, jota haetaan sähköisen järjestelmän kautta, liittyy useita ongelmia. Näistä suurin on lupahakemusten keskeneräisyys. Hakija voi jättää hakemuksesta kohtia täyttämättä tai sitten ei toimita tarvittavia liitteitä rakennusvalvontaan. Lupahakemuksen keskeneräisyys voidaan estää tietoteknisin keinoin, mutta liitteiden toimittamista ei voida kontrolloida. Sähköisestä hakemuksesta ei toistaiseksi ole vielä merkittävää hyötyä, koska suunnitelmia ei voida vielä toimittaa ja arkistoida sähköisesti. Olisi viisasta rajata sähköisen luvanhakijoita siten, että vain Jyväskylän alueella toimivat pääsuunnittelijat voisivat täyttää yhdessä asiakkaansa kanssa hakemuksen. Tällöin saadaan todennäköisesti tarvittavat tiedot hakemukseen ja liitteet. Tulevaisuudessa sähköinen lupahakemus on varmaan toimiva tapa, jos sen kehittämiseen panostetaan. Tärkein kehityksen kohde on juuri liitteiden ja suunnitelmien toimittaminen ja arkistointi sähköisessä muodossa. Tämä ei varsinaisesti kuulu rakennusvalvonnalle.

7.5 Yhteenveto parannuskeinoista

Ennakko-ohjaamisen parantaminen ja siitä tiedottaminen on mielestäni paras keino parantaa pientalon rakennuslupaprosessia. Sen tuomat edut ovat huomattavat ja uskon, että tiedottamisen parantaminen siitä lisää useampi hakija käyttämään tämän mahdollisuuden hyväkseen.

Suurin ongelma on puutteelliset hakemukset ja niiden liitteet. Näitä ongelmia voidaan vähentää ennakko-ohjauksella. Jos hakija ei halua tulla ennakko-ohjaukseen, liitteiden määrä ja tarve löytyy lupahakemukseen painetusta lomakkeesta (liite1).

Internet-sivuja tulee muuttaa helpommin lähestyttäviksi muuttamalla rakennetta hieman kevyemmäksi. Tieto tulee olla helposti löydettävissä ja mahdollisimman ytimekkäästi kirjoitettuna.

Sähköisesti haettua lupaprosessia tulee kehittää edelleen ja ehkä rajata toistaiseksi sen käyttäjiä. Jyväskylässä tunnetut pääsuunnittelijat voisivat käyttää järjestelmää yhdessä luvanhakijan kanssa. Tällöin puutteellisten hakemusten määrää tulee todennäköisesti laskemaan huomattavasti. Järjestelmää kannatta kehittää edelleen, jotta siihen saadaan sujuvuutta. Tulevaisuudessa, kun suunnitelmien sähköinen toimittaminen onnistuu, järjestelmä on varsin käyttökelpoinen. Arkistoitavan paperin määrä pienenee.

8 POHDINTA

Opinnäytetyön tarkoitus oli parantaa pientalon lupaprosessia sekä lupavalmistelijan että hakijan näkökulmasta. Pyrin etsimään kohtia, jotka hidastavat lupaprosessia ja tämän jälkeen miettimään, kuinka näitä ongelmia voitaisiin ratkaista. Aloitin työn tutustumalla usean kaupungin rakennusvalvonnan Internet-sivuihin. Tietoa oli varsin hankala löytää ja sitä oli paljon. Vaati aika kauan aikaa, jotta siitä sai suodatettua tarvittavan tiedon. Tämä ongelma oli tiedostettu myös Jyväskylän rakennusvalvonnassa. Tähän liittyvä kehitystyö oli käynnistetty jo syksyllä 2010 ja se on nyt saatettu loppuun. Internet-sivuja ei ole vielä päivitetty haluttuun muotoon, mutta se tapahtunee lähitulevaisuudessa.

Kysymysten laatiminen kyselyä varten oli varsin haastavaa. Mielestäni onnistuin melko hyvin ja sain vastauksen lähes kaikilta, joille lähetin kyselyn. Käydessäni vastauksia

läpi huomasin, että joitain kysymyksiä olisi voinut asetella toisin. Muutamia kysymyksiä olisin halunnut esittää vastausten saavuttua.

Suurimpaan ongelmaan, puutteellisiin hakemuksiin, pyrin etsimään keinoja ja mielestäni paras keino on ennakko-ohjauksen parantaminen. Tätä mahdollisuutta tulee tuoda vieläkin enemmän esille sekä asiakkaille että pääsuunnittelijoille. Ennakko-ohjauksen avulla voidaan karsia suunnitelmista pois kaavan ja määräysten vastaiset toimet. Samalla viranomaisen luvan valmistelu helpottuu ja nopeutuu. Hakijat osaa-
vat ohjeiden avulla toimittaa oikein täytetyn hakemuksen, jossa on tarvittava määrä liitteitä. Ennakko-ohjaamisen kirjaus tulee olla systemaattista ja kaikkien lupavalmistelijoiden tulee tietää, mistä pöytäkirjat löytyvät. Kaikki tämä auttaa myös luvanhakijaa. Lupakäsittely on sujuvampaa ja nopeampaa, hakija on paremmin selvillä, mitä tapahtuu seuraavaksi.

Oman oppimisen kannalta kiinnostavin osa työn tekemisessä oli teorian tiedon kerääminen. Kaikki tieto on peräisin virallisilta tahoilta, joten lähdekritiikkiä ei tarvinnut harrastaa. Lupaprosessin hahmottaminen oli aikaa vievää, mutta hyvin palkitsevaa. Uskon teoriaosan kirjoittamisesta olevan hyötyä minulle tulevaisuudessa. Lain ja määräysten tunteminen on hyödyllistä, kuten myös niiden tarkat viitteet. Teoriaosan viittausten avulla löydän helposti Maankäyttö- ja rakennuslaista sekä asetuksesta tarvittavat pykälät. Rakennuslailla toimiessa on hyvä tietää mistä tarvittavan tiedon löytää. Kaikkea ei tarvitse tietää, kun tietää mistä tietoa voi etsiä.

Sain paljon apua Jyväskylän rakennusvalvonnasta työn toteuttamiseen. Tarvittaessa pystyin kysymään ja saamaan apua rakennusvalvonnasta. Erityisen antoisia oli keskustelut lupavalmistelijoiden kanssa, niistä sain aina jotain uutta näkökulmaa työn jatkamiseen. Työ olisi ollut varmaan paljon hankalammin lähestyttävissä, ellen olisi ollut töissä rakennusvalvonnassa edellisinä kesinä. Sinä aikana tutustuin itse lupavalmisteluun sekä muuhun rakennusviranomaisten tekemään työhön. Tämä auttoi varsin paljon alussa, kun aloin jäsentelemään työtä. Kaiken kaikkiaan työ onnistui mielestäni hyvin. Toivottavasti työstä on myös hyötyä Jyväskylän rakennusvalvonnalle ja heidän asiakkailleen.

LÄHTEET

A 10.9.1999/895. Maankäyttö- ja rakennusasetus. Valtion säädöstietopankki Finlex. Viitattu 10.10.2010. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), ajantasainen lainsäädäntö.

A 11.6.2003/542. Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla. Valtion säädöstietopankki Finlex. Viitattu 4.11.2010. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), säädökset alkuperäisenä.

A 26.3.2009/205. Valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta. Valtion säädöstietopankki Finlex. Viitattu 15.10.2010. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), ajantasainen lainsäädäntö.

A 26.6.1959. Rakennusasetus. Valtion säädöstietopankki Finlex. Viitattu 30.10.2010. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), säädökset alkuperäisenä.

Kiinteistötietojärjestelmä.. Maanmittauslaitos. Viitattu 28.3.2010. [Http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot](http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot), rekisterit ja otteet, kiinteistötietojärjestelmä.

L 13.4.2007/487. Laki rakennuksen energiatodistuksesta. Valtion säädöstietopankki Finlex. Viitattu 30.9.2010. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), ajantasainen lainsäädäntö.

L 2.2.1925/34. Laki julkisista kuulutuksista. Valtion säädöstietopankki Finlex. Viitattu 26.11.2011. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), ajantasainen lainsäädäntö.

L 21.8.2009/661. Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista. Viitattu 10.1.2011. Valtion säädöstietopankki Finlex. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), ajantasainen lainsäädäntö.

L 4.2.2000/86. Ympäristönsuojelulaki. Valtion säädöstietopankki Finlex. Viitattu 26.10.2010. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), ajantasainen lainsäädäntö.

L 5.2.1999/132. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Viitattu 8.10.2010. Valtion säädöstietopankki Finlex. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), ajantasainen lainsäädäntö.

RT 11-10781. 2002. Luvan hakeminen rakentamiseen, Helsinki: Rakennustietosäätiö.

Oulun rakennusvalvonnan laatutyö. 2011. Oulun kaupunki. Viitattu 27.2.2011. [Http://www.ouka.fi/rakennusvalvonta/laatuohjaus](http://www.ouka.fi/rakennusvalvonta/laatuohjaus), Oulun rakennusvalvonnan laatutyö, kevätkauden 2011 ohjelma.

Määritelmä, pientalo. Tilastokeskus. Viitattu 30.10.2010. [Http://www.stat.fi](http://www.stat.fi), tietoa tilastoista, käsitteet ja määritelmät.

Pientalotyömaan valvonta ja tarkastusasiakirja. 2007. 10. painos. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Rautjärvi, T. 2008. Pientalon rakennuslupa. Opinnäytetyö. Jyväskylän ammattikorkeakoulu, Tekniikka ja liikenne.

RakMK osa A1. 2006. Rakentamisen valvonta ja tekninen tarkastus, määräykset ja ohjeet. Ympäristöministeriö. Viitattu 10.1.2011. [Http://ymparisto.fi](http://ymparisto.fi), maankäyttö ja rakentaminen, Suomen rakennusmääräyskokoelma, A1.

RakMK osa A2. 2002. Rakennuksen suunnittelijat ja suunnitelmat, määräykset ja ohjeet. Ympäristöministeriö. Viitattu 13.1.2011. [Http://ymparisto.fi](http://ymparisto.fi), maankäyttö ja rakentaminen, Suomen rakennusmääräyskokoelma, A2.

RakMK osa A4. 2000. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, määräykset ja ohjeet. Ympäristöministeriö. Viitattu 13.1.2011. [Http://ymparisto.fi](http://ymparisto.fi), maankäyttö ja rakentaminen, Suomen rakennusmääräyskokoelma, A4.

RakMK osa B3. 2004. Pohjarakenteet, määräykset ja ohjeet. Ympäristöministeriö. Viitattu 19.1.2011. [Http://ymparisto.fi](http://ymparisto.fi), maankäyttö ja rakentaminen, Suomen Rakennusmääräyskokoelma, B3.

RakMK osa G1. 2005. Asuntosuunnittelu, määräykset ja ohjeet. Ympäristöministeriö. Viitattu 13.10.2010. [Http://ymparisto.fi](http://ymparisto.fi), maankäyttö ja rakentaminen, Suomen rakennusmääräyskokoelma, G1.

LIITTEET

Liite 1. Kysely muiden kaupunkien rakennusvalvonnoille

Kysely Pientalolupaprosessin tehostaminen

Opinnäytetyössä on tarkoitus etsiä keinoja menetelmiä, joilla saataisiin pientalon rakennuslupamenettelyyn lisää sujuvuutta. Lupapäätäjien työtä hidastavat usein puutteelliset hakemukset tai puuttuva liitteet. Työssä on tarkoitus luoda ohje, jonka avulla hakija(t) pystyvät palauttamaan hakemuksen, johon lupapäätäjien ei tarvitse pyytää täydennyksiä.

Kiitoksia vastauksistanne jo etukäteen. Pyytäisin palauttamaan kyselyn 11.2. mennessä.

Jos haluatte valmiin opinnäytetyön sähköpostiinne, kirjoittakaa osoitteenne alle.

Antti Kalliola
antti.kalliola.tra@jamk.fi
0400 415 900

Rakennustekniikan koulutusohjelma
Jyväskylän Ammattikorkeakoulu

1 ENNAKKO-OHJAUS

1.1 Kuinka monta pakollista ennakko-ohjauskertaa ohjaukseen kuuluu?

- 0
- 1 – 3
- 3 – 7

1.2 Miten ajanvaraus järjestetään

- Varataan aika etukäteen
- Asiakas tulee ennalta määräämättömänä aikana
- Molemmat edellisistä

1.3 Ennakko-ohjauksessa on paikalla seuraavat henkilöt

- Hankkeeseen ryhtyvä (rakennuttaja)
- Pääsuunnittelija
- Vastaava työnjohtaja
- Muita, ketä? _____

1.4 Miten ennakko-ohjaus kirjataan?

- Pöytäkirja asiakkaalle paperilla
- Pöytäkirja rakennusvalvontaan paperilla
- Sähköinen kirjaaminen tietojärjestelmään

1.5 Mitä hyötyä ennakko-ohjauksesta on teille?

2 NEUVONTA

2.1 Miten asiakkaiden lupa-asioita koskevat kyselyt hoidetaan luvan jättämisen jälkeen?

- Ohjataan lupavalmistelijan suoraan numeroon
- Järjestetään erillinen soittoaika
- Asiakas saapuu ennalta määräämättömänä aikana

2.2 Annetaanko toimistolla neuvontaa lupa-asioista ilman ajanvarausta?

- Kyllä
- Ei

2.3 Jos neuvontaa annetaan ilman ajanvarausta, niin kuka neuvontaa hoitaa?

- Lupavalmistelijä
- Toimistoinsinööri
- Palvelupiste
- Muu, kuka? _____

3 LUPAVALMISTELU

3.1 Miten luvat jaetaan valmistelijoille?

- Aluekohtaisesti
- Hankkeen tyytin mukaan
- Tasaisesti kaikille valmistelijoille

3.2 Mitä pakollisia liitteitä luvan hakemisen yhteydessä toimitetaan?

- Pääpiirustukset
- Selvitys rakennuspaikan hallinta-/omistusoikeudesta
- Ote peruskartasta tai asemakaavasta
- Pohjatutkimus
- Selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista
- Vastaavan työjohtajan hakemus/ilmoitus
- Rakennushankeilmoitus RH1
- Naapurin kuuleminen
- Energiaselvitys
- Muuta, mitä? _____

3.3 Mitä erikoissuunnitelmia tulee toimittaa ennen rakennusvaiheen aloittamista?

- Perustukset/routaeristeet
- Runko
- Vesikatto
- Tontin kuivatussuunnitelma
- LVI-suunnitelmat

3 LUPAVALMISTELU

3.4 Arkistoidaanko erikoissuunnitelmia?

LVI-suunnitelmat

- Kyllä
- Ei
- Palautetaan asiakkaalle

Rakennesuunnitelmat

- Kyllä
- Ei
- Palautetaan asiakkaalle

3.5 Kuinka kauan kestää keskimäärin pientalon-lupakäsittely?

- 1 – 20 päivää
- 21 – 50 päivää
- 51 – 80 päivää
- 81 tai enemmän

3.6 Mitkä tekijät mielestänne hidastavat käsittelyä?

3.7 Mitkä toimenpiteet ovat edesauttaneet lupa-prosessin sujuvuutta?

4 VASTAAVA TYÖNJOHTAJA

4.1 Miten tarkkaillaan, että vastaavalla työnjohtajalla ei ole liikaa työmaita?

- Tarkkailu on työnjohtajan omalla vastuulla
- Keskeneneräisten kohteiden määrä tarkistetaan ennen uusien vastuiden hyväksymistä
- Työnjohtajalta pyydetään ajankäyttösuunnitelma / valvontasuunnitelma

4.2 Kuinka monta pientalotyömaata yhdellä päätoimisella työnjohtajalla voi olla kerrallaan kesken?

- 1 – 10
- 11 – 15
- 16 – 20
- 21 tai enemmän

4.3 Kuinka monta pientalotyömaata yhdellä sivutoimisella työnjohtajalla voi olla kerrallaan kesken?

- 1 – 5
- 6 – 10
- 11 tai enemmän

5 INTERNET-SIVUT

5.1 Minkälaisia sähköisiä palveluita internet-sivuilla tarjotaan?

- Sivustolla on mahdollisuus kysyä ohjeita tai neuvontaa rakennusvalvonnasta
- Rakennuslupaa on mahdollista hakea sähköisesti
- Sähköinen palautejärjestelmä
- Sähköinen ajanvaraus

5.2 Mitä muita sähköisen asioinnin mahdollisuuksia sivuillanne on?

5.3 Kuinka nopeasti sähköiseen neuvontaan pystytään keskimäärin vastaamaan?

- 1 – 2 päivässä
- 3 – 5 päivässä
- 6 – 14 päivässä
- 15 päivässä tai pidemmässä ajassa

5.4 Mitä kehitysideoita tai ajatuksia sivuston käytettävyyden parantamiseksi teillä on?

6 LUVAN HAKEMINEN SÄHKÖISESTI

6.1 Tarjotaanko mahdollisuutta hakea rakennus- lupaa sähköisesti?

- Kyllä
 Ei

6.2 Jos mahdollisuutta tarjotaan, niin miten liit- teet toimitetaan?

- Sähköisesti
 Paperilla
 Muuten, miten?
-

6.3 Mitä haittoja tai hyötyjä näette sähköisessä rakennuslupahakemuksessa?

Liite 2. Hankekohtainen ennako-ohjaus

HANKEKOHTAINEN ENNAKKO-OHJAUS

P:vä ___ / ___ 20___ Rakennuspaikan osoite: _____

- Rakennuspaikka sijaitsee asemakaava-alueella
 Rakennuspaikka sijaitsee yleiskaava-alueella
 Rakennuspaikka sijaitsee haja-asutusalueella

 Tontti / rakennuspaikka on muodostettu Oma
 Rakennuspaikka on määräala Vuokrattu

Rakennuspaikan pinta-ala _____ m²

- Rakentaminen vaatii poikkeamismenettelyn
 (suunnittelutarvepäätös, poikkeamispäätös)

Tarvittavat lupa-asiakirjat:

Hakemus liitteineen ja allekirjoituksin kaikilta osin täytettynä.

- pääpiirustukset 3 sarjaa
 (asema-, pohja- ja julkisivut sekä leikkauspiirustus)
 savuhormiston pysty- ja vaakaleikkaus
 värityssuunnitelma (erillinen tai julkisivupiirustuksen liitetietona)
 selvitys naapureille ilmoittamisesta
 maaperäselvitys
 rakennetyypit
 energiaselvitys
 RH 1 tiedot
 karttaote
 jätevesien käsittelysuunnitelma / selvitys käyttöveden saannista
 muita liitteitä, mitä ? _____

Vastuuhenkilöt.

- pääsuunnittelijan tiedot suostumuksin / allekirjoitus
 rakennussuunnittelijan tiedot
 rakennesuunnittelijan tiedot
 LVI-suunnittelijan tiedot (iv ja kw)
 sähkösuunnittelijan tiedot
 vastaava työnjohtaja
 LVI-työnjohtaja
 KVV-työnjohtaja
 IV-työnjohtaja
 muu työnjohtaja, mikä ? _____

- TARVITAAN ERILLINEN EO 2**
 mukaan tulee kutsua pääsuunnittelija

Ohjaaja _____

Liite 3. Pientalojen ennako-ohjaus

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Pientalojen ennako-ohjaus (EO 2)

P:vä ___ / ___ 20 ___

Kiinteistötunnus: 179 _____

Osoite:

Kuvien päiväys: ___ / ___ 20___ Läsnä: _____

Sijoittuminen tontille: Ok,
 korjattavaa, miten ? _____

Rakennuksen julkisivut materiaalit / värit; Ok
 korjattava, miten ? _____

Rakennuksen kate materiaali /väri; Ok
 korjattava, miten ? _____

Rakennuksen korkeusasema; Ok Korkeusasema (NN2000)

 Sovittu korkeusasema

Rakennuksen muoto; suorakaide
 L-muoto
 T-muoto
 muu ratkaisu, mikä ? _____

Kerrosten määrä; 1-k ½ 1-k 1 ½ -k 2-k kellarik.

Energia-asiat; _____

Muuta sovittua; _____

Ohjaaja: _____