



Karelia-ammattikorkeakoulu
Insinööri (AMK), rakennus- ja yhdyskuntatekniikka

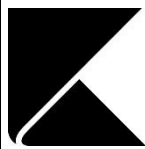
Perehdytyspaketti rakennusvalvonnan työntekijälle

Rakennusvalvonnan työntekijän opas
Ylöjärven kaupungille

Joona Hirvonen

Opinnäytetyö, Lokakuu 2024

www.karelia.fi



Karelia
AMMATTIKORKEAKOULU

OPINNÄYTETYÖ

Lokakuu 2024

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan koulutus

Tikkarinne 9
80200 JOENSUU
+358 13 260 600 (vaihde)

Tekijä(t)

Joona Hirvonen

Nimeke

Perehdytyspaketti rakennusvalvonnan työntekijälle : rakennusvalvonnan työntekijän opas
Ylöjärven kaupungille

Toimeksiantaja

Ylöjärven kaupunki

Tiivistelmä

Opinnäytetyön tarkoituksena oli luoda perehdytyspaketti Ylöjärven kaupungin rakennusvalvontaan. Paketin tavoitteena oli tukea uusien työntekijöiden perehdyttämistä ja toimia apuvälineenä kokeneemmalle henkilöstölle. Työn pääpaino oli rakennuslupaprosessin, lupavalmisteluun ja lupakäsittelyn ohjeistuksessa. Perehdytyspaketti suunniteltiin siten, että se mahdollistaa uuden työntekijän itsenäisen työskentelyn perehdytyksen alkupäivien jälkeen ja vähentää muiden työntekijöiden perehdyttämiseen kuluva aikaa.

Perehdytyspaketin laatiminen aloitettiin henkilökuntahaastatteluilla, joista kerättyjen tietojen perusteella koostettiin ohjeistukset rakennusvalvonnan tehtäviin. Erityisesti rakennuslupien valmistelu ja käsittely saivat tarkat ohjeet, jotka noudattavat lainsäädännön asettamia vaatimuksia. Perehdytyspaketti toimii myös kokeneiden työntekijöiden tietopankkina harvemmin toistuvissa tehtävissä.

Perehdytyspaketin todelliset hyödyt voidaan arvioida vasta henkilöstömuutosten myötä, mutta sen odotetaan helpottavan ja nopeuttavan perehdytystä merkittävästi. Pakettia ei pidetä lopullisena, vaan se vaatii jatkuvaa päivittämistä lainsäädännön ja toimintatapojen muuttuessa. Näin ollen perehdytyspaketin käyttö ja ylläpito ovat keskeisiä rakennusvalvonnan toiminnan tehostamiseksi sekä uusien työntekijöiden sujuvan perehdytyksen varmistamiseksi.

Kieli
suomi

Sivuja 42

Asiasanat

rakennusvalvonta, rakennuslupa, rakentamislaki, perehdytys, lupakäsittely



THESIS
October 2024
Degree Programme in Construction Engineering

Tikkarinne 9
80200 JOENSUU
FINLAND
+ 358 13 260 600 (switchboard)

Author (s)
Joona Hirvonen

Title
Orientation Package for a Building Control Employee : A Guide for Building Control Employees for the City of Ylöjärvi

Commissioned by
City of Ylöjärvi

Abstract

The purpose of this thesis was to create an orientation package for the building control department of the City of Ylöjärvi. The primary goal of the package was to support the induction of new employees and to serve as a resource for more experienced staff. The focus of the work was on providing guidelines for the building permit process, including permit preparation and handling. The orientation package was designed to enable new employees to begin working independently after the initial days of orientation, reducing the time required for other employees to participate in the training process.

The development of the orientation package began with staff interviews, from which information was collected to compile guidelines for the various tasks in building control. Special attention was given to the preparation and handling of building permits, ensuring that the guidelines adhered to legal requirements. The orientation package also functions as a knowledge base for experienced employees, particularly for tasks that are less frequently performed.

The true benefits of the orientation package can be assessed only after personnel changes occur, but it is expected to significantly facilitate and expedite the induction process. The package is not considered final, and it requires continuous updating as legislation and operational procedures change. Thus, the use and maintenance of the orientation package are crucial for enhancing the efficiency of building control operations and ensuring a smooth induction process for new employees.

Language
Finnish

Pages 42

Keywords
building control, building permit, construction law, induction, orientation, permit processing

Sisältö

1	Johdanto	5
2	Opinnäytetyön tekemisessä käytetyt menetelmät ja tietoperusta	6
3	Rakennusvalvonnan keskeiset tehtävät	7
3.1.1	Rakentamisen yleinen ohjaus ja neuvonta	8
3.1.2	Rakennusluvat (MRL 125 §)	8
3.1.3	Toimenpideluvat (MRL 126, 126 a §)	9
3.1.4	Purkamisluvat (MRL 127 §)	9
3.1.5	Maisematyöluvat (MRL 128 §)	9
3.1.6	Katselmukset (MRL 150 §)	10
3.1.7	Rakennusrasitteiden ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyjen hyväksyminen (MRL 158 § ja 164 §)	10
3.1.8	Tarkastukset	10
3.1.9	Hallintopakkoasioiden ja oikaisuvaatimusten valmistelu lautakuntaan 11	
3.1.10	Lupien arkistointi	11
3.1.11	Rakennusrekisterin ylläpito	11
4	Perehdytys rakennusvalvonnassa	12
5	Perehdytyspaketin laadinta	14
6	Rakennusvalvonnan organisaatio Ylöjärvellä	15
6.1	Johtava rakennustarkastaja	15
6.2	Apulaisrakennustarkastaja	16
6.3	Lupainsinööri	16
6.4	Tarkastusinsinööri ja tarkastusteknikko	16
6.5	Lupavalmisteliija	17
6.6	Lupasihteeri	17
6.7	Toimistovirkailija	18
7	Asiakaspalvelu ja neuvonta	18
7.1	Arkistotilaukset	19
7.2	Tietopyynnot	19
8	Rakennuslupakäsittely	21
8.1	Suunnittelijoiden pätevyudet ja suunnittelutehtävän vaativuus	22
8.2	Rakennuslupahakemukselle tarvittavat asiakirjat	23
8.3	Pääpiirustukset	24
8.4	Naapureiden kuuleminen, suostumukset ja lausuntopyynnot	25
8.5	Luvanhakijat	25
8.6	Lupaprosessin eteneminen	26
8.7	Hakemuksen tietojen tarkastaminen	27
8.8	Luvan päätös	28
9	Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana	32
10	Katselmukset ja tarkastukset	33
11	Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen	34
12	Lakimuutos	35
13	Tulokset	36
14	Pohdinta	37
	Lähteet	41

1 Johdanto

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tuottaa Ylöjärven kaupungin rakennusvalvontaan perehdytyspaketti rakennusvalvonnan uusille työntekijöille, sekä toisaalta myös kokeneemman henkilökunnan työskentelyn tueksi. Vaikka opinnäytetyöskentelyn tuloksena syntyi perehdytyspaketti, joka kattoi koko lailla suurimman osan rakennusvalvonnan koko henkilöstön perustehtävistä kyseisellä hetkellä, keskitytään tässä opinnäytetyön kirjallisessa osuudessa syvällisemmin rakennuslupaprosessiin ja lupakäsittelyyn. Opinnäytetyötä tehtiin rakennusinsinöörin tutkintoa varten, joten opinnäytetyön kirjallisessa osuudessa ei käsitellä kovin syvällisesti rakennusvalvonnan sihteeristön töitä.

Opinnäytetyön kirjallinen osuus ei sisällä kaikkea varsinaiseen perehdytyspakettiin kirjoitettua materiaalia, mutta se sisältää yleisellä tasolla rakennusvalvonnan tehtävät sekä rakennuslupaprosessin ja lupakäsittelyn eri vaiheet. Opinnäytetyön kirjallinen tuotos antaa selkeän kuvan siitä, miten modernin rakennuslupaprosessin etenee hakemuksen jättämisestä päätöksen saamiseen asti.

Perehdytyspaketin koostamisella pyrittiin siihen, että ensimmäisten päivien alkuperehdytyksen jälkeen uusi työntekijä kykenisi aloittamaan itsenäisesti omaa työskentelyänsä siten, että suurimpaan osaan mahdollisista kysymyksistään hän löytää vastauksen perehdytyspaketista. Tämä mahdollistaa sen, että muu henkilöstö ei ole sidottuna yhden ihmisen perehdyttämiseen ajallisesti niin paljoa kuin aiemmin. Perehdytyspaketti opastaa myös pidempään palvelleita työntekijöitä siinä mielessä, että siitä voi tarkastaa asioita, jotka ovat saattaneet unohtua tai jotka eivät ilmene työnteossa kovin usein.

Perehdytyspaketista muodostui rakennusvalvonnan sisäinen, ajantasaisena pidettävä dokumentti, jota siis päivitetään tarpeen mukaan kenen tahansa työntekijän toimesta. Perehdytyspaketin voidaan siis ajatella mahdollistavan uudelle ja vanhalle työntekijälle nopean tiedonhaun oman työskentelynsä tehostamiseksi.

Opinnäytetyössä on käytetty apuna ChatGPT -sovellusta. Kyseistä sovellusta käytettiin samaa asiaa käsittelevien tekstisisältöjen tunnistamiseen rakennusvalvonnan tehtävistä kerrottaessa. Näin kyettiin tunnistamaan kohdat, joissa tekstin laatija toistaa itseään. Tekoälyä ei käytetty haastatteluaineistojen luomiseen tai haastattelutulosten analysointiin. ChatGPT toimi apuna ainoastaan kirjoittajan toistamien asioiden poisrajaamisessa ja asiasisällön tiivistämisessä.

2 Opinnäytetyön tekemisessä käytetyt menetelmät ja tietoperusta

Opinnäytetyönä oli koostaa kirjallinen perehdytyspaketti tehostamaan rakennusvalvonnan uuden työntekijän perehdyttämistä ja toimimaan työntekijän oppaana. Opinnäytetyön tekemisen aikaan rakennusvalvontaan ei ollut tulossa uusia työntekijöitä, eikä kaupungilla ollut vastuualueelle voimassa olevia rekrytointeja. Ajan kuluessa henkilöstö tulee kuitenkin syystä tai toisesta muuttumaan.

Perehdytyspaketin koostaminen alkoi henkilökuntahaastatteluilla. Jokaiselta rakennusvalvonnassa työskentelevältä kerättiin tietoa siitä, mitä he työkseen tekevät, millä tavoin he työtä tekevät, mitä aineistoja he joutuvat työssään hyödyntämään sekä millaisiin asioihin he joutuvat työssään kiinnittämään huomioita. Kerättyjen tietojen perusteella kunkin työntekijän tehtävistä pystyttiin kokoamaan yleistarkat ohjeistukset. Rakennuslupien valmisteluun ja käsittelyyn liittyen koostettiin myös tarkka ohjeistus vaihe vaiheelta ja se onkin suurin ja tärkein osa perehdytyspaketista rakennusvalvonnan pääasiallisen palvelualueen näkökulmasta katsottuna.

Perehdytyspaketin aineistoa laadittaessa tarkastettiin juridinen pohja rakennusvalvonnassa työskentelylle. Työtehtävien sisältöä verrattiin siis esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) sekä ympäristöministeriön asetuksiin. Täten perehdytyspakettia lukevan on helppo tunnistaa, miksi

yksittäinen työtehtävä tehdään ja mikä siihen velvoittaa. Suurin osa rakennusvalvonnassa tehtävistä asioista ja etenkin lupakäsittelyn osa-alueella tehtävistä asioista liittyy juuri siihen, että pyritään varmistamaan lakien ja asetusten toteutuminen.

3 Rakennusvalvonnan keskeiset tehtävät

Rakennusvalvontaviranomainen on kunnan määräämä monijäseninen toimielin tai lautakunta, mutta ei kunnanhallitus. Kunnalla tulee myös olla rakennustarkastaja. Rakennustarkastaja on viranhaltija, jonka tehtävä on huolehtia rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja valvonnasta (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999, 21 §).

Ylöjärvellä rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölautakunta. Ympäristölautakunnan kokouksissa esittelijänä ja asiantuntijana toimii johtava rakennustarkastaja. Ylöjärven hallintasäännössä on määrätty miltä osin rakennusvalvontaviranomaisen päätösvaltaa on delegoitu viranhaltijoille. Kaikki rakennusvalvontaviranomaisen päätösvalta on delegoitavissa viranhaltijoille hallintopakkoasioita ja oikaisuvaatimuksia lukuun ottamatta. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

Rakennusvalvonta vastaa rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja valvonnasta yleisen edun kannalta. Keskeisimpiä säännöksiä, joita valvontaan kuuluu ovat maankäyttö- ja rakennuslaki, sekä kyseisen lain nojalla annetut asetukset. Edellä mainitun lisäksi yleis- ja asemakaavat sekä kaupungin rakennusjärjestys ovat suuressa roolissa yleisen edun turvaamisessa. Tärkeä osa rakennusvalvonnan työtä on valvoa, että rakentaminen tapahtuu voimassa olevan kaavan, rakennusjärjestyksen sekä myönnetyn rakennusluvan mukaisesti. Rakennusvalvonta käsittelee omalla toimialueellaan rakentamisen luvat, neuvoa rakentajia lupa-asioihin liittyvissä kysymyksissä ja valvoo rakennettua ympäristöä. (Johtava rakennustarkastaja 2024.)

3.1.1 Rakentamisen yleinen ohjaus ja neuvonta

Rakentamisen yleinen ohjaus on rakennusvalvonnan keskeinen tehtävä. Yleisiä neuvontatarpeita ovat muun muassa hankkeen toteuttamismahdollisuus, luvanvaraisuus, luvan käsittelyaika, lupahakemuksen sisältöön liittyvät tiedustelut ja rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä. Rakennusvalvonnan neuvonta ja ohjaus ei ulotu suunnitteluun asti, vaan tämä on hankkeeseen ryhtyvän suunnittelijoiden tehtävä. (Lupasihteeri 2024.)

3.1.2 Rakennusluvut (MRL 125 §)

Rakennuslupa on pakollinen, kun rakennetaan uusi rakennus. Se on tarpeen myös silloin, kun tehdään korjaus- tai muutostöitä, jotka ovat verrattavissa uuden rakennuksen rakentamiseen, tai kun rakennusta laajennetaan tai lisätään kerrosalaan laskettavaa tilaa. Jos korjaus- tai muutostyöt eivät kuulu edellä mainittuihin kategorioihin, rakennuslupa tarvitaan, jos työt voivat vaikuttaa rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Rakennuslupa vaaditaan myös silloin, kun korjaus- tai muutostyöt koskevat rakennuksen ulkovaippaa tai teknisiä järjestelmiä ja vaikuttavat merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Poikkeuksena ovat rakennukset, joiden energiatehokkuutta ei tarvitse parantaa tiettyjen säännösten mukaisesti. Kun rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutetaan olennaisesti, tarvitaan rakennuslupa. Esimerkiksi loma-asunnon muuttaminen pysyvään asumiseen edellyttää lupaa. (MRL 1999, 125 §.)

Rakennusvalvonta perustuu pitkälti ennakkovalvontaan, jota tehdään lupakäsittelyn muodossa. Yli 1200 k-m² rakennettavaa pinta-alaa sisältävät rakennusluvut viedään Ylöjärvellä ympäristölautakunnan käsiteltäviksi. Tätä pienemmistä rakennusluvista päättää suoraan viranhaltija, kuten johtava rakennustarkastaja tai apulaisrakennustarkastaja. (Lupainsinööri 2024.)

3.1.3 Toimenpideluvat (MRL 126, 126 a §)

Vähäisempien toimenpiteiden osalta, jotka eivät vaadi rakennusluvassa tarvittavaa ohjausta voidaan hakea toimenpidelupaa. Toimenpideluvanvaraisia toimenpiteitä ovat esimerkiksi maston tai rakennelman rakentaminen, rakennusten julkisivumuutokset sekä maalämpökaivon poraaminen. Toimenpidelupamenettelyä käytetään yleisesti myös esimerkiksi taloyhtiöiden pihajärjestelyjen tai autopaikoituksen muutoksissa, sekä tonttien ajoliittymien siirtämisessä. (Lupavalmisteliija 2024.)

3.1.4 Purkamisluvat (MRL 127 §)

Rakennuksen purkamiseen on oltava lupa asemakaava-alueilla ja yleiskaava-alueilla, jos yleiskaavassa niin määrätään. Lupa on tarpeen myös alueilla, jotka on asetettu rakennuskieltoon asemakaavan laatimiseksi. Lupaa purkamiselle ei tarvita, jos voimassa olevan rakennusluvan, tiesuunnitelman, katusuunnitelman tai ratasuunnitelman mukaiset toimenpiteet edellyttävät rakennuksen purkamista. Vaikka purkamislupaa ei edellytettäisi, rakennuksen purkamisesta on tehtävä ilmoitus rakennusvalvonnalle. Rakennusvalvonta voi perustellusta syystä 30 päivän kuluessa vaatia purkamisluvan hakemista. (MRL 1999, 127 §.)

3.1.5 Maisematyöluvat (MRL 128 §)

Maisemaa muokkaavaa toimenpidettä ei saa suorittaa asemakaava-alueella ilman lupaa. Lupa tarvitaan myös, mikäli yleiskaavassa on erikseen määrätty maisematyöluvan tarpeesta. Puiden kaatamiseen ei tarvita lupaa yleiskaavassa metsätalouteen osoitetulla alueella. Muilta osin työ voidaan suorittaa ilman lupaa. Maisematyölupaa edellyttäviä toimenpiteitä ovat muun muassa puiden kaataminen ja louhiminen. Ylöjärvellä rakennusvalvonta käsittelee asemakaava-alueiden asuintonteilla tapahtuvat toimenpiteet. Muilta osin maisematyöluvat käsittelee kaavoitus. (MRL 1999, 128 §.)

3.1.6 Katselmukset (MRL 150 §)

Rakennusvalvonta suorittaa rakennusluvassa määrättyjä katselmuksia varmistaakseen, että rakentaminen tehdään myönnetyn luvan mukaisesti ja rakentaminen noudattaa voimassa olevia säännöksiä ja määräyksiä. Katselmusten tilaaminen rakennusvalvonnasta kuuluu vastaavalle työnjohtajalle. (MRL 1999, 150 §.)

3.1.7 Rakennusrasitteiden ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyjen hyväksyminen (MRL 158 § ja 164 §)

Rakennusrasite on tonttia tai rakennuspaikkana pidettävää kiinteistöä varten perustettu toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen. Esimerkkinä voidaan pitää tapausta, jossa rasitusoikeuden saanut kiinteistö käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kulkuväylää, väestönsuojaa tai autopaikkaa. Kiinteistönmuodostuslain mukaiset kiinteistörasitteet kuuluvat maanmittauslaitokselle. (Helsingin kaupunki 2024.)

3.1.8 Tarkastukset

Rakennustyön aikana voidaan suorittaa myös satunnaisia tarkastuksia. Kyseiset tarkastukset ovat sellaisia, joita ei ole erikseen rakennusluvan ehtoissa määritelty. Tarkastus voi olla ikään kuin pistokokeen kaltainen menettely. Tarkastuksia suoritetaan myös, mikäli epäillään rakentamiseen liittyviä laiminlyöntejä. Tiedon mahdollisista laiminlyönneistä rakennusvalvonta saa usein rakennustyönalaisen kiinteistön naapureilta. (Tarkastusinsinööri 2024.)

3.1.9 Hallintopakkoasioiden ja oikaisuvaatimusten valmistelu lautakuntaan

Rakennusvalvonnan käsiteltäviä hallintopakkoasioita ovat muun muassa rakennustyön keskeyttäminen, käyttökiellon asettaminen ja luvaton rakentaminen. Tyytymättömän luvanhakijan tulee ennen valituksen tekemisestä ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimelle eli hallinto-oikeudelle, tehdä oikaisuvaatimus viranhaltijan päätöksestä kaupungin ympäristölautakunnalle. Lautakunnan tekemistä päätöksistä on suoraan valitusoikeus tuomioistuimelle. Rakennusvalvonnan viranhaltijat valmistelevat asiat lautakunnan kokoukseen käsiteltäviksi ja päätettäviksi. Hallintopakkoasioiden ja oikaisuvaatimusten lisäksi yli 1200 k-m² rakennusluvut käsitellään ympäristölautakunnassa. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

3.1.10 Lupien arkistointi

Rakennusvalvonta arkistoi kaikki käsittelemänsä luvat lupatyypistä riippumatta. Luvat oheismateriaaleineen pysyväisarkistoidaan, eli niille ei ole tulevaisuudessa päätettyä hävityspäivämäärää. Nykyään koko lupaprosessi hoidetaan alusta loppuun sähköisessä järjestelmässä. Täten myös arkistointi tapahtuu sähköisesti, eikä lupien arkistointi ole yhtä työlästä kuin aiemmin. (Toimistovirkailija 2024.)

3.1.11 Rakennusrekisterin ylläpito

Rakennusvalvonta kerää rakennuksista tietoa lupakäsittelyn yhteydessä rakennusrekisterin ylläpitämiseksi. Rakennusvalvonta ylläpitää kaupungin omaa rekisteriä, josta tieto lähetetään myös väestötietojärjestelmään muiden viranomaisten hyödynnettäväksi. Tällaisia viranomaisia ovat muun muassa verohallinto, maanmittauslaitos ja digi- ja väestötietovirasto. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

4 Perehdytys rakennusvalvonnassa

Työnantajan on varmistettava, että työntekijä saa riittävät tiedot työpaikan haitta- ja vaaratekijöistä sekä varmistettava, että työntekijä perehdytetään asianmukaisesti työhön, työolosuhteisiin, työ- ja tuotantomenetelmiin, käytettävien työvälineiden oikeaan käyttöön ja turvallisiin työtapoihin ennen kuin hän aloittaa uuden työn tai tehtävän, kun työtehtävät muuttuvat tai kun uusia työvälineitä tai menetelmiä otetaan käyttöön. Työnantajan tulee myös tarjota opetusta ja ohjausta työn haittojen ja vaarojen estämiseksi sekä työstä mahdollisesti aiheutuvan turvallisuus- tai terveysriskin ehkäisemiseksi. (Työturvallisuuslaki 2002, 14 §.)

Lähiesihenkilö on yleensä vastuussa uuden työntekijän perehdyttämisestä ja opastamisesta. Hän laatii suunnitelman, jossa määritellään perehdytyksen sisältö ja aikataulu, ottaen huomioon työntekijän työsuhteen keston, ammattitaidon, kokemuksen ja koulutuksen. Perehdytys ei ole esihenkilön yksin tehtävä, vaan hän voi jakaa vastuuta muille työntekijöille. Kuitenkin esihenkilö ja johto säilyttävät kokonaisvastuun perehdytyksestä. Uuden työntekijän tulee saada kattavaa tietoa työstä, työpaikan säännöistä ja ohjeista, koneiden ja laitteiden käytöstä, turvallisuusohjeista sekä mahdollisista vaaroista ja riskeistä. Perehdytyksen aikana työntekijä oppii oikeat työtavat ja tunnistaa työssä esiintyvät vaaratekijät. (STTK 2024.)

Uuden työntekijän ura Ylöjärven rakennusvalvonnassa lähtee yleisimmin liikkeelle siitä, että hänen lähiesimiehensä, tyypillisimmin johtava rakennustarkastaja esittelee hänelle kaupungin organisaatiota ja työympäristöä. Tässä vaiheessa uusi työntekijä tutustuu uusiin työkavereihinsa ja saa perustiedot kaupungilla työskentelyyn ja työtehtäviinsä. Samassa vaiheessa myös työpaikan yhteiset pelisäännöt käydään lävitse uuden työntekijän kanssa. Ensimmäisinä tunteina uusi työntekijä siis oppii, missä työpiste sijaitsee kaupungintalolla, mistä löytyy mitäkin, kenen kanssa tehdään töitä, mitkä ovat työpaikan yleiset säännöt ja esimerkiksi keneen olla yhteydessä erilaisissa asioissa.

Uuden työntekijän varsinainen perehdyttäminen omiin työtehtäviinsä alkaa siten, että uusi työntekijä aloittaa työskentelynsä vastaavaa tai lähes vastaavaa työtä tekevän kollegan valvonnassa. Ensimmäisinä päivinä työntekijän on odotettu lähinnä tarkkailevan kokeneemman kouluttajatyöntekijän työskentelyä sekä ottavan muistiinpanoja kouluttajan mainitsemista työskentelyn kannalta olennaisista asioista. Muutaman päivän havainnointijakson jälkeen uusi työntekijä siirtyy tekemään työnkuvan mukaisia työsuoritteita itsenäisemmin, mutta kuitenkin vielä kouluttajan valvonnassa. Tässä kyseisessä vaiheessa uusi työntekijä oppii tarkemmin ja yksityiskohtaisemmin omien työtehtäviensä sisällön ja luo pohjaa rutiinipohjaiselle työskentelylle. Kyseisen vaiheen pituus määrittäytyy ohjattavan ohjaustarpeen mukaan.

Lähiohjauksen jälkeen työntekijä aloittaa itsenäisen työskentelyn ja soveltaa perehdytysvaiheessa oppimaansa osana omaa työskentelyään. On tärkeää korostaa, että vaikka yleisesti ottaen puhutaan itsenäisestä työskentelystä, niin kyse ei missään nimessä ole yksintyöskentelystä. Kokeneemmilta työntekijöiltä saa aina apua ja epäselvissä tilanteissa onkin toivottavaa, että asioita käydään läpi oman työyhteisön kesken. Työskentely rakennusvalvonnassa on sekoitus toistuvien rutiinien läpivientiä, joidenka sisällä saattaa ilmetä ennalta-arvaamattomia, täysin uusia asioita. Tällä tarkoitetaan sitä, että yksittäinen lupakäsittelijä tekee uransa aikana luvan läpikäsitteilyn tuhansia kertoja ja tämä koostuu rutiineista, joita kullakin käsiteltävällä luvalla suoritetaan. Kuitenkin luvan sisältö voi olla täysin uudenlainen ja täten käsittelyprosessissa vaiheesta vaiheeseen eteneminen saattaa edellyttää uuden tiedon tai näkökulmien hankintaa.

Perehdytys ei lopu siihen, että uusi työntekijä on integroitunut työpaikalle, vaan se pikemminkin jatkuu läpi uran ja sitä tarvitaan aina edellä mainitun tyyppisissä uusissa haasteissa. On tärkeää, että täysin uusien asioiden käsitteleminen opetellaan yhdessä työyhteisön kesken ja muodostetaan koko yhteisössä käytettäviä toimintamalleja.

5 Perehdytyspaketin laadinta

Perehdytyspaketin laadinnalla ei ikinä pyritty muodostamaan yhden ihmisen tuottamaa dokumenttia, joka vanhenee ja menettää arvonsa tulevaisuudessa. Tarkoituksena oli luoda työyhteisön sisällä avoin dokumentti, joka muotoutuu ja päivittyy aina tarpeen vaatiessa. Ensiarvoisen tärkeänä pidettiin sitä, että dokumentti sisältää aina mahdollisimman ajantasaista tietoa rakennusvalvonnassa olevista työtehtävistä sekä niiden suorittamisesta.

Opinnäytetyön osana luotiin runko, eräänlainen aihio perehdytyspaketille. Opinnäytetyöntekijä haastatteli rakennusvalvonnan henkilöstöä heidän työtehtävistään. Tavoitteena oli saada kerättyä yleistä tietoa rakennusvalvonnassa käytössä olevista ammattinimikkeistä, heidän työtehtävistään sekä niissä yleisimmin ilmenevistä haasteista. Nämä haastatteluista kerätyt tiedot siirrettiin perehdytyspaketin dokumenttiin omiksi luvuikseen. Tämän jälkeen kaikille työyhteisön jäsenille annettiin oikeudet dokumentin muokkaamiseen ja päivittämiseen. Perehdytyspakettiin haluttiin myös sisällyttää uusia työntekijöitä varten tietoa siitä, mikä rakennusvalvonta oikeastaan on ja miksi sellainen on olemassa.

Perehdytyspaketin kehittäminen ei siis päättynyt alkuperäisen runkopaketin laatimiseen, vaan se oli vain ensimmäinen askel. Kun dokumentti avattiin ja otettiin käyttöön, sen sisältö alkoi kasvaa ja kehittyä. Työyhteisön jäsenet alkoivat aktiivisesti lisätä tietoa ja tarkentaa olemassa olevia kuvauksia. Tämä prosessi mahdollisti sen, että paketti ei ainoastaan täyttänyt ajankohtaisia tarpeita, vaan myös sopeutui muuttuviin olosuhteisiin ja haasteisiin.

Perehdytyspaketin jatkuva päivittäminen ja täydennys varmistavat, että uusi tieto, kuten muutokset lainsäädännössä tai työmenetelmien kehitys, tulevat nopeasti osaksi dokumenttia. Tämä lähestymistapa takaa, että kaikki työyhteisön jäsenet voivat aina pohjata työskentelynsä ajankohtaiseen ja tarkkaan tietoon, mikä parantaa työprosessien tehokkuutta ja varmuutta. Dokumentin kehittäminen on siten yhteisöllinen prosessi, jossa jokainen

työntekijä voi osallistua ja tuoda oman panoksensa, mikä lisää dokumentin arvokkuutta ja käyttökelpoisuutta ajan myötä. Perehdytyspaketti pohjimmiltaan perustuu siis ideaan siitä, että yksittäinen pieni asia muodostuu alkutyön jälkeen suurta arvoa sisältäväksi asiakokonaisuudeksi, kuitenkin siten, että se ei vaadi yksittäiseltä työntekijältä kohtuuttoman suurta ajallista panostusta.

Opinnäytetyön kirjallisessa osuudessa kuvataan yleisellä tasolla perehdytyspakettiin sisältyviä asioita. Lukijan tulee kuitenkin huomioda, että varsinaisessa perehdytyspaketissa työtehtäviä ja niiden sisältöjä kuvataan paljon tätä dokumenttia tarkemmin.

6 Rakennusvalvonnan organisaatio Ylöjärvellä

Rakennusvalvonta kuuluu yhdessä ympäristötoimen kanssa Ylöjärven kaupungin lupa- ja valvontapalveluiden vastuualueeseen. Vastuualueen päällikkö on johtava rakennustarkastaja. Täydessä vahvuudessa toimiessaan rakennusvalvontaan kuuluu johtava rakennustarkastaja, apulaisrakennustarkastaja, kolme lupainsinööriä, kaksi tarkastusinsinööriä, lupavalmisteliija, lupasihteeri ja toimistovirkailija. (Lupavalmisteliija 2024.)

6.1 Johtava rakennustarkastaja

Johtava rakennustarkastaja työskentelee lupa- ja valvontapalveluiden vastuualueen päällikkönä ja esihenkilönä. Hän toimii lautakuntatyössä lautakunnassa käsiteltävien asioiden ja lupahakemusten esittelijänä sekä asiantuntijana. Ylöjärvellä läheskään kaikki rakennusluvut eivät kuitenkaan vaadi lautakuntakäsittelyä, vaan johtava rakennustarkastaja päättää rakennusluvista aina 1200 kerrosalaneliön rakennettavaan pinta-alaan asti. Johtava rakennustarkastaja voi päättää rakennuslupien lisäksi myös muiden lupatyyppejen lupia. Johtavan rakennustarkastajan työstä haastavan tekee se, että siinä tarvitaan laaja-alaista asiantuntemusta sekä taitoa hallita suuria

kokonaisuuksia. Johtavalta rakennustarkastajalta edellytetään myös hyviä johtamistaitoja, sillä lähialaisia on paljon. (Johtava rakennustarkastaja 2024.)

6.2 Apulaisrakennustarkastaja

Apulaisrakennustarkastaja toimii johtavan rakennustarkastajan sijaisena kaikissa hänen työtehtävissään tarpeen vaatiessa. Apulaisrakennustarkastaja päättää rakennusluvista 300 kerrosalaneliöön asti ja voi toimia päättäjänä myös muissa lupatyypeissä, kuten toimenpideluvissa, purkuluvissa ja maisematyöluvista. Apulaisrakennustarkastajan työssä haastavinta on laajan tehtäväkokonaisuuden hallinta sekä päätösten ja tulkintojen yhdenmukainen soveltaminen. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

6.3 Lupainsinööri

Lupainsinööri voi päättää toimenpideluvista ja asemakaava-alueiden asuintonttien maisematyöluvista. Keskeisin tehtävä lupainsinöörillä on rakennuslupien valmistelu päätöstä varten johtavalle- tai apulaisrakennustarkastajalle. Lupainsinööri voi valmistella lupahakemuksia myös lautakuntakäsittelyyn, jossa esittelijänä toimii johtava- tai apulaisrakennustarkastaja. Lupainsinöörin työssä haastavinta on ajoittaiset kiireajat sekä positiivisella tavalla hyvin monien erilaisten lupien valmistelunhallinta. (Lupainsinööri 2024.)

6.4 Tarkastusinsinööri ja tarkastusteknikko

Tarkastusinsinööri ja tarkastusteknikko vastaavat rakennusluvista määrättyjen katselmusten toimittamisesta ja tarkastuksilla käymisestä. Olennaisena osana heidän työtään on myös rakennetun ympäristön valvonta esimerkiksi ”kevätkatselmusten” yhteydessä. Valvontaa suoritetaan myös kuntalaisten antamien vihjeiden perusteella. Tarkastusinsinöörin ja -tekniikon työssä

haastavinta on ajoittain vastaan tulevat haastavat, yhteistyöhön kykenemättömät asiakkaat. (Tarkastusinsinööri 2024.)

6.5 Lupavalmistelija

Lupavalmistelija on rakennusvalvonnan sekatyömies. Hänen tehtäviinsä kuuluu lupien valmistelu päätökselle, kuultavien naapureiden nimeäminen sekä lupalaskutus. Lupakäsittelyssä lupavalmistelijan erottaa lupainsinööristä siinä, että lupainsinöörit valmistelevat useasti suurempien ja monimutkaisempien rakennusten lupia, siinä missä lupavalmistelija valmistelee pienempien rakennusten lupia, talotekniikan muuttamiseen liittyviä lupia ja toimenpidelupia. Ylöjärvellä maisema- ja purkulupien valmistelu on yleisesti ottaen ollut lupavalmistelijan tehtävänä. (Lupavalmistelija 2024.)

Lupavalmistelija myös tukee ja sijaistaa lupasihteeriä omassa työssään aina tarpeen vaatiessa. Lupavalmistelija hoitaa osaltaan rakennusvalvonnan asiakasneuvontaa monikanavaisesti. Opinnäytetyön tekijä työskentelee Ylöjärven rakennusvalvonnassa lupavalmistelijana. Lupavalmistelijan työssä haastavinta on erityyppisten työtehtävien hallinta sekä erilaisten työtehtävien priorisointi. (Lupavalmistelija 2024.)

6.6 Lupasihteeri

Lupasihteerin tehtäviin kuuluu yleinen asiakasneuvonta, rakennusvalvonnan verkkosivujen ylläpito, ostolaskujen tiliöinti, arkistotilausten käsittely, sekä yleiset hallinnolliset tehtävät. Useimmiten lupasihteeri on ensimmäinen rakennusvalvonnan henkilöstöstä, joka vastaanottaa neuvontapyyntöön asiakkaalta. Neuvontapyyntöjä rakennusvalvontaan tulee joko puhelimitse, sähköpostitse tai sähköisen lupapalvelun kautta. Näihin neuvontapyyntöihin lupasihteeri vastaa omien tietojensa sekä osaamisensa perusteella ja tarvittaessa välittää kysymyksen rakennusvalvonnan muulle henkilökunnalle. Lupasihteerin työssä haastavinta on vaativat ja mahdollisesti epäselvät

neuvontapyynnöt, sekä rakennusvalvonnan hallinnollisen puolen pyörittäminen. (Lupasihteeri 2024.)

6.7 Toimistovirkailija

Toimistovirkailijan pääasiallisina työtehtävinä ovat arkistotilausten käsittely ja laskutus, sekä vanhojen paperisten rakennuslupien digitointi lupapalveluun. Toimistovirkailija siis modernisoi rakennusvalvonnan arkistoa. Toimistovirkailijan työn ansiosta tulevaisuudessa kaikki rakennusvalvonnan arkistoitu materiaali on yhdessä paikassa, helposti löydettävissä ja käytettävissä. Materiaali tulee myös verkkokauppaan myyntiin, jolloin arkistotilausten määrä pienenee. Toimistovirkailijan työssä haastavinta on kiireenhallinta ajoittaisten rakentamisen ja kiinteistökaupan sesonkien aikaan. (Toimistovirkailija 2024.)

7 Asiakaspalvelu ja neuvonta

Rakennusvalvonnan asiakaspalvelu sisältää monenlaisia tehtäviä, kuten neuvontapyyntöihin vastaamista ja arkistotilausten käsittelyä. Rakennusvalvonnassa neuvonta on keskeinen osa työtä ja sitä tarjotaan puhelimitse, sähköpostitse ja sähköisessä Lupapiste-palvelussa. Asiakkaita siis palvellaan monikanavaisesti, mutta rakentamiseen ja lupakäsittelyyn liittyvä neuvonta pyritään keskittämään sähköiseen lupapalveluun, eli Lupapisteeseen. Tämä varmistaa, että kaikki lupakäsittelijät ovat tietoisia asian yksityiskohdista. Asiakaspalvelijan tulee ohjeistaa asiakas käyttämään lupapalvelua, jos kysymys vaatii selvitystyötä ja tulkintaa. Lupasihteeri vastaa neuvontapyyntöihin ja delegoi niitä tarvittaessa muille asiantuntijoille. Suoria kysymyksiä, kuten lupatyyppeiden tiedusteluja, hoidetaan puhelimitse tai sähköpostitse. Neuvontapuhelin on avoinna päivittäin tiettyinä aikoina, ja lupainsinööreillä sekä rakennustarkastajilla on viikoittainen puhelinpäivystys. (Lupasihteeri 2024.)

Rakennusluvan myöntäminen voi vaatia ensin poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun, joiden tarvetta arvioi rakennusvalvonta. Yleisin kysymys koskee kiinteistön rakennusoikeutta, jonka selvittäminen voi olla työlästä, etenkin asemakaava-alueen ulkopuolella. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

7.1 Arkistotilaukset

Rakennusvalvonnan arkistotilaukset vastaanotetaan sähköpostitse tai Lupapiste-kaupan kautta, ja asiakirjat toimitetaan sähköisessä muodossa kahden viikon sisällä. Palvelu on maksullinen, ja siinä sovelletaan tuntiveloitusta. Jos asiakirjoja ei löydy Lupapiste-kaupasta, ne digitoidaan ja lisätään sinne. Koko lupa kaikkine aineistoineen digitoidaan samalla kertaa, mikä tehostaa arkiston sähköistymistä. Arkistotilauksista tehdään kuukausittain laskutusraportti taloushallintoon. Paperiset arkistot sijaitsevat kaupungintalon arkistossa, ja ne on jaettu kylänumeroittain. Asiakirjoja voi lainata vain kaupungin henkilöstö, ja alkuperäiset asiakirjat pysyvät kaupungintalolla. Digitointiprosessissa varmistetaan, että kaikki arkaluontoinen tieto, kuten henkilötunnukset, on peitetty. Arkistotyö on rutiininomaista ja uudet työntekijät voivat oppia sen nopeasti ohjeistuksen avulla. (Toimistovirkailija 2024.) Arkistotilausten käsittelyyn liittyvä vaihe vaiheelta -tyyppinen ohje lisättiin osaksi perehdytyspakettia.

7.2 Tietopyynnöt

Tietopyyntöihin vastaaminen on viranomaisen velvollisuus ja osa heidän tehtäviään. Hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti viranomaisten tulee käsitellä asiat ilman tarpeetonta viivytystä. Yleisesti ajatellaan, että viranomaisen tulisi vastata tietopyyntöön 1–2 vuorokauden kuluessa, vaikka julkisuuslain mukaan tiedon luovuttamiseen voisi mennä jopa 14 vuorokautta. (Julkisuuslaki.fi 2024.)

Kun kunnalle tehdään pyyntö asiakirjan sisällön saamiseksi, kunnan on ensin selvitettävä, onko kyseessä viranomaisen asiakirja. Kunnan velvollisuus on luovuttaa vain viranomaisen asiakirjoja, ei muita tietoja tai sähköpostiviestejä. Viranomaisen asiakirjoja ovat sellaiset asiakirjat, jotka kunta tai sen työntekijä on laatinut tai jotka on toimitettu kunnalle käsiteltäväksi sen toimialaan tai tehtäviin liittyen. Esimerkiksi sähköpostilla saapunut tietopyyntö on viranomaisen asiakirja ja muuttuu julkiseksi heti, kun se saapuu vastaanottajalle. Jos tietopyynnössä on salassa pidettäviä tietoja, kuten terveys- tai sosiaalihuollon asiakkuuteen liittyviä tietoja, pyynnöstä tai sen osasta tulee salainen. Tietopyyntöihin vastaavan on hyvä tutustua julkisuuslain 24 §:ään, jossa luetellaan muut salassa pidettävät asiakirjat. (Kuntaliitto 2019.)

Kunnan henkilöstön sisäiset keskustelut, mielipiteet ja muut vastaavat tiedonannot, jotka eivät liity asian vireillepanoon tai vireillä olevan asian käsittelyyn, ovat henkilökohtaisia eivätkä muutu viranomaisen asiakirjoiksi, vaikka ne olisi käyty sähköpostitse. Sen sijaan esimerkiksi kunnan ohjeistukset ja hinnastot ovat julkisia asiakirjoja. (Kuntaliitto 2019.)

Salassa pidettävän asiakirjan luovuttamisesta esimerkiksi asianosaiselle on omat sääntönsä. Julkisuuslain mukaan kunnan on käsiteltävä asiakirjapyyntö viivytyksettä, yleensä kahden viikon kuluessa, ja monimutkaisemmissa tapauksissa enintään kuukaudessa. Vaikka määräajat ovat olemassa, on tärkeää, että kunta käsittelee tietopyynnot huolellisesti, suojaen tiedonsaantioikeudet ja salassa pidettävät tiedot. Tietopyyntöihin vastaamisesta ei kunnissa peritä maksua, mutta valtuusto voi olla päättänyt kohtuullisista maksuista asiakirjojen kopioinnista, lunastuksesta tai lähetyksestä. Näistä kustannuksista annetaan pyyntöjen tekijöille ennakkoarvio. (Lupasihteeri 2024.)

Perehdytyspakettia varten laadittiin yleinen ohje tietopyyntöihin vastaamisesta ja siitä, millaisia asiakirjoja tilaajille voidaan luovuttaa. Rakennusvalvonnassa työskenneltäessä asiat ovat jo valmiiksi melko yksinkertaisia, koska pääsääntöisesti tietopyynnot koskevat rakennuslupiin tai kiinteistöihin liittyviä asioita. Pääasiassa nämä ovat aina julkisia muutamaa harvaa poikkeusta lukuun ottamatta.

8 Rakennuslupakäsittely

Rakennuslupa tarvitaan, kun rakennetaan rakennus. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Tämän lisäksi rakennuslupa tarvitaan, jos rakennukseen tehtävillä korjaus- ja muutostyöllä voi olla ilmeinen vaikutus rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin, tai korjaus- ja muutostöitä kohdistetaan rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin siten, että niillä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan aina rakennuslupa. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun tyyppisten käyttötarkoitusten muutosten ohella myös loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. (MRL 1999, 125 §.)

Ylöjärvellä rakennusvalvonnan lupakäsittely tehdään kokonaan sähköisesti Lupapiste.fi -palvelussa. Ennen luvan jättämistä rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee hankkia hankkeeseen pätevä pääsuunnittelija. (Ylöjärven kaupunki 2021.) Lupaprosessi kokonaisuudessaan kestää noin kuukauden, mikäli hakemus jätetään päätösvalmiina sisään. Kyseisessä ajassa käsiteltävässä hakemuksessa on tällöin luvan jättöhetkellä kaikki tarvittavat liitteet. Usein hakemuksilta puuttuu kuitenkin joitakin rakennusluvan myöntämisen kannalta olennaisia liitteitä. Hakemuksen käsittelyaikaan siis vaikuttaa moni asia. Näitä ovat muun muassa hakemuksen puutteellisuus tai mahdollisesti korjattavat asiat. Naapureiden kuulemisista on huomioitava, että mikäli luvanhakija haluaa kaupungin suorittavan naapureiden kuulemiset, on kuulemisaika vähintään kaksi viikkoa kirjeiden lähettämisestä. Isommissa lautakuntakäsittelyä vaativissa hankkeissa käytetään usein jopa pidempää kuulemisaikaa. (Lupainsinööri 2024.)

Lupakäsittely vaatii tekijältään tarkkaa silmää, kärsivällisyyttä ja lakien sekä asetusten tuntemusta. Haasteellisinta työssä on kenties se, että lait ja asetukset

ovat aina enemmän tai vähemmän tulkinnanvaraisia. Epäselvissä tilanteissa hallinto-oikeuden tai korkeamman hallinto-oikeuden antamat päätökset ennakkotapauksista toimivat käsittelyä ohjaavana tekijänä.

(Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

Edellä mainitut asiat on sisällytetty perehdytyspakettiin. Perehdytyspaketin alussa käsitellään, millaisissa tapauksissa rakennuslupa tarvitaan. Aineistossa esitettyjen lakipykälien ja määräysten perusteella luotiin selkeä ja tiivis osio, jossa käydään läpi erilaiset tilanteet, joissa lupa on välttämätön. Tämä osio auttaa työntekijöitä tunnistamaan, milloin rakennuslupaa tulee hakea ja millaisia lisäselvityksiä mahdollisesti tarvitaan.

8.1 Suunnittelijoiden pätevyudet ja suunnittelutehtävän vaativuus

Rakennuslupaprosessissa rakennusvalvonta tarkistaa suunnittelijoiden pätevyudet ja varmistaa, että heillä on riittävä kelpoisuus toimia suunnittelijana kyseisen hankkeen vaativuusluokassa. Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset on määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa, ja ne vaihtelevat suunnittelutehtävän vaativuuden mukaan. Esimerkiksi vähäisessä suunnittelutehtävässä riittää suunnittelijan yleinen osaaminen, kun taas poikkeuksellisen vaativassa tehtävässä vaaditaan erityisen korkeaa koulutusta ja kokemusta. Näiden välissä olevissa vaativuusluokissa on erinäisiä vaatimuksia suunnittelijan tutkinnolle ja työkokemukselle. Pääsuunnittelijan on oltava vähintään yhtä pätevä omalla suunnittelualallaan kuin hankkeen vaativin suunnittelutehtävä edellyttää, ja hänen on myös hallittava suunnitelmien yhteensovittaminen. (MRL 1999, 120 e §.)

Pelkistetysti, suunnittelijan tutkintotodistusta, opintosuoritusotetta ja referenssiluetteloa verrataan rakennushankkeen vaativuusluokkaan. Usein pääsuunnittelija on määrittänyt hakemukselle valmiiksi hankkeen vaativuusluokan. Rakennusvalvonta korjaa tätä luokkaa tarpeen vaatiessa. Joskus vaativuusluokan varmistaminen voi tuntua haastavalta. Tätä varten on

kuitenkin luotu suuntaa antava lista eri vaativuusluokkien referenssikohteista, joka toimii hyvänä apuna aloittelevalla lupakäsittelijälle.

8.2 Rakennuslupahakemukselle tarvittavat asiakirjat

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että suunnitelmissa on esitetty rakennuksen täyttävän kaavalliset vaatimukset, sekä lainsäädäntöön pohjautuvat vaatimukset. Rakennusluvan saamiseksi luvanhakija tarvitsee useita liitteitä jo aivan pientalokohteesta lähtien. Liitteiden määrä vaihtelee luvittain. Rakennuksen, suuren rakennuksen, pienen rakennuksen, kylmän rakennuksen, korjausrakentamisen ja esimerkiksi talotekniikkaremontin kohdilla on erilaisia asioita, joita otetaan huomioon lupakäsittelyn osana ja täten vaaditut liitteet poikkeavat toisistaan. Naapureiden kuuleminen tulee myös muistaa. Hyvänä yleispätevänä ohjeena voidaan pitää, että jos rakennetaan rajanaapurille pysyvästi näkyvää, tulee tämä naapuri kuulla. Suuremmissa hankkeissa tulee kuulla automaattisesti kaikki rajanaapurit. Myös käyttötarkoituksen muutoksilla voi olla vaikutus naapuriin, joten silloin kuuleminen voi myös olla tarpeen. (Lupavalmisteliija 2024.)

Aloittelevalla lupakäsittelijällä saattaa olla haasteita rakennuslupahakemukselle tarvittavien asiakirjojen ja suunnitelmien yksilöinnissä. Tähän oivana apuna toimii aiemmin päätettyjen hakemusten tarkastelu. Aiempia hakemusten vertaaminen käsittelyssä olevaan hakemukseen antaa hyvän kuvan siitä, mitkä ovat luvan myöntämisen edellytykset tarvittavien hakemusliitteiden osalta. Toistamalla tätä toimintamallia saa tuntuman erilaisiin rakennuslupiin ja hetken työskentelyn jälkeen lupakäsittelijä on sisäistänyt tarvittavat asiat ja lupakäsittely helpottuu. Oheiseen metodiin viitataan myös perehdytyspaketissa. (Lupainsinööri 2024.)

8.3 Pääpiirustukset

Jokaisen rakennuslupahakemuksen liitteenä tulee olla olennaiset pääpiirustukset. Uuden rakennuksen rakentamiseen vaaditaan kattava pääpiirustussarja, jossa esitetään, mitä rakennetaan, missä ja miten. Piirustusten sisällön riittävyyden arvioi lupaviranomainen. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

Pääpiirustuksia ovat asemapiirros, pohjapiirros, julkisivupiirros ja leikkauspiirros. Näiden sisällöt on määritelty Ympäristöministeriön asetuksessa, ja kuhunkin piirustukseen tulee sisällyttää suunnitelman yksilöintitiedot sekä tiedot suunnittelijasta. (Lupainsinööri 2024.)

Asemapiirros kuvaa rakennuksen sijainnin tontilla ja sen suhteen ympäröiviin rakennuksiin. Sen avulla arvioidaan, täyttääkö suunnitelma kaavan ja rakennusjärjestyksen vaatimukset. Pohjapiirros esittää rakennuksen jokaisen kerroksen tilaratkaisut ja rakenteelliset ominaisuudet. Sen avulla varmistetaan, että suunnittelu noudattaa säännöksiä ja hyvää rakennustapaa. Julkisivupiirustus kuvaa rakennuksen ulkoasun kaikista ilmansuunnista, varmistaen, että julkisivumateriaalit ja -rakenteet vastaavat suunnitelmia. Leikkauspiirustuksessa havainnollistetaan rakennuksen pystysuuntaiset rakenteet ja korkeusasemat, varmistaen suunnitelman määräysten mukaisuuden. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

Ylemmissä tekstikappaleissa on kerrottu yleisluontoisesti pääpiirustusten sisällöstä. Kokemattomalle työntekijälle pääpiirustuksista tarkastettavien asioiden hahmottaminen saattaa tuntua vaikealta. Aloittelevaa työntekijää varten perehdytyspakettiin sisällytettiin piirustuskohtainen ohjeistus pääpiirustuksissa esitettävistä asioista, esitystavoista ja niiden tarkastamisesta. Ohjeessa kehoitetaan myös tutustumaan käsittelyssä olevan lupahakemuksen kaltaisiin, aiemmin päätettyihin lupahakemuksiin, sekä niissä oleviin viranomaisten muistiinpanoihin. Tällä tavoin uusi työntekijä oppii tarkastamaan pääpiirustukset järjestelmällisellä tavalla monenlaisten rakennuskohteiden luvissa. (Lupavalmisteliija 2024.)

8.4 Naapureiden kuuleminen, suostumukset ja lausuntopyynnöt

Naapureiden kuuleminen rakennuslupaprosessissa perustuu maankäyttö- ja rakennuslain pykälään 133 § sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälään 65 §. Lopullinen vastuu kuulemisen riittävydestä on lupaviranomaisella. Kuuleminen on aina lupakohtainen, vaikka naapurit olisi aiemmin kuultu muissa yhteyksissä. (Ylöjärven kaupunki 2024.)

Naapurit voidaan kuulla sähköisesti Lupapisteiden kautta tai perinteisesti paperilomakkeella, joka skannataan ja lisätään Lupapisteeseen. Hakija voi myös pyytää kaupunkia suorittamaan kuulemisen, jolloin naapureille lähetetään kuulemiskirje, jonka huomautusaika on 14 päivää. (Ylöjärven kaupunki 2024.)

Erityistilanteissa, kuten kuolinpesän kuulemisessa riittää, että luvanhakija saa kuultua jonkun kuolinpesän osakkaista. Julkisyhteisöjen kuuleminen suoritetaan useimmiten kyseisen yhteisön kirjaamon kautta. (Lupavalmisteliija 2024.)

Mikäli lupa edellyttää poikkeamista naapurin rajasta, tarvitaan kirjallinen suostumus, joka voidaan antaa joko allekirjoittamalla asemapiirros tai kuittaamalla poikkeaminen Lupapisteessä. Naapurin on ymmärrettävä, mihin hän suostuu. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

Joissakin tapauksissa tarvitaan myös toisten viranomaistahojen, kuten pelastusviranomaisen tai ELY-keskuksen, lausuntoja. Lausuntopyynnöt lähetetään yleensä sähköisesti Lupapisteiden lausuntopyyntöjen kautta, mutta ELY-keskuksen osalta tämä tehdään sähköpostitse tai ELY-keskuksen omalla lomakkeella. (Lupainsinööri 2024.)

8.5 Luvanhakijat

Kaikki kiinteistön omistajat tai haltijat tulee olla merkittynä hakijoiksi ja valtuutettuina kirjoitusoikeudellisiksi henkilöiksi hakemukselle. Tämä pätee myös kiinteistöissä, joissa on hallinnanjakosopimus. Lupapisteiden hakemusta

tekevän, tulee siis valtuuttaa hakemukselle kiinteistön kaikki omistajat.

Valtuutuksia voi tehdä lupapisteessä osapuolet -välilehdellä kohdasta "Valtuuta uusi henkilö". Valtuutukset hyväksytään sähköpostissa. Hakija lisätään myös Osapuolet-välilehdellä alemmaa löytyvästä "Lisää hakija" -kohdasta.

Vaihtoehtoisesti muilta omistajilta tai hakijoilta voi toimittaa valtakirjan. Joissakin tapauksissa hallinnanjakosopimus voi myös toimia valtakirjana rakennusluvan hakemiselle. Tämä kuitenkin edellyttää sitä, että hallinnanjakosopimukseen on kirjattu selkeästi tieto siitä, että hallintaosapuolet voivat itsenäisesti rakentaa ja käyttää rakennusoikeutta. (Lupavalmisteliija 2024.)

Rakennusluvanhakijan ollessa yritys, asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, tulee hakemuksella olla liitteenä kaupparekisteriote. Kaupparekisteriotteen perusteella tarkastetaan, että hakemukselle on kirjautuneena tarvittavat allekirjoitusoikeudelliset henkilöt. Hakemukselta tulisi myös löytyä yhtiön hallituksen kokouspöytäkirja, jossa on merkintä siitä, että lupaa on päätetty hakea. Suuremmissa ja oletettavasti kalliimmissa rakennushankkeissa, tulisi hakemukselta löytyä yhtiökokouspöytäkirja, jossa on merkintä siitä, että rakennushankkeeseen on päätetty ryhtyä. (Lupavalmisteliija 2024.)

8.6 Lupaprosessin eteneminen

Kun luvanhakija on jättänyt lupahakemuksen Lupapisteessä, tulee tarkistaa, että kaikki tarvittavat suunnitelmat ja liitteet löytyvät hakemukselta.

Lupakäsittelijä avaa kuultavien naapureiden yhteystiedot hakemukselle Lupapisteessä ja pyytää tarvittavat lausunnot eri viranomaistahoilta. Lisäksi hän tarkistaa, että suunnittelijat ovat päteviä ja että hakemus on täytetty oikein Lupapisteessä. Tarvittaessa lupakäsittelijä pyytää hakijaa tai suunnittelijaa täydentämään hakemusta. Lupakäsittelijä voi myös itse korjata hakemuksen kohtia. Lupahakemuksen ollessa päätösvalmiissa kunnossa, lupakäsittelijä valmistelee päätösluonnoksen, jonka kyseisen luvan päättävä viranhalija tarkastaa ja tekee mahdollisesti joitakin korjauksia. Tämän jälkeen viranhaltija päättää hakemuksen. (Lupainsinööri 2024.)

8.7 Hakemuksen tietojen tarkastaminen

Lupapiste-hakemuksessa on yhdeksän osiota, jotka hakemuksen käsittelijän tulee tarkistaa huolellisesti. Erityistä huomiota on kiinnitettävä kohtiin ”Hankkeen kuvaus”, ”Osapuolet” sekä ”Suunnitelmat ja liitteet”. Hankkeen kuvauksen osalta on tärkeää varmistaa tietojen oikeellisuus, jotta väestötietojärjestelmään siirrettävät tiedot ovat virheettömiä. (Lupainsinööri 2024.)

Rakennuksen käyttötarkoitus sekä rakentamistapa on tarkistettava. Rakennuksen mitat, kuten tilavuus, kerrosala ja kokonaisala, on myös tarkastettava. Lisäksi käsittelijän on varmistettava, että rakennuksen pääasiallinen lämmitystapa ja liittymät verkostoihin on ilmoitettu oikein. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

Hakemuksen ”Osapuolet”-osiossa tarkistetaan, että kaikki kiinteistön omistajat on merkitty hakijoiksi ja että suunnittelijoiden sekä luvan maksajan tiedot ovat oikein. ”Suunnitelmat ja liitteet” -osiossa lupakäsittelijä varmistaa, että kaikki tarvittavat suunnitelmat ja liitteet ovat hakemuksella. Ennen päätösvalmistelua on tarkistettava, että naapurit on merkitty kuulluiksi ja pyydetty lausunnot on toimitettu. (Lupavalmisteliija 2024.)

The image shows a digital application form with five sections, each with a purple header bar and a light gray body. Each section includes a green checkmark icon and the text 'Tiedot OK' followed by a timestamp. A button labeled 'Tunnisteet' with a pencil icon is present in sections 3 and 4.

Section Number	Section Title	Status	Timestamp	Action Button
1	HANKKEEN KUVAUS	OK	12.4.2024 13:19	No
2	RAKENNUSPAIKKA	OK	12.4.2024 13:19	No
3	ASUINPIENTALON RAKENTAMINEN (ENINTÄÄN KAKSIASUNTOINEN ERILLISPIENTALO) - 001 ☆	OK	18.4.2024 10:03	Tunnisteet
	MAALÄMPÖKAIVON PORAAMINEN TAI LÄMMÖNKERUUPUTKISTON ASENTAMINEN	OK	16.4.2024 12:31	Tunnisteet
4	SELVITYS KAIVU-, RAKENNUS- JA PURKUJÄTTEEN KÄSITTELYSTÄ	OK		No
5	PÄÄTÖKSEN TOIMITUS	OK	12.4.2024 13:19	No

KUVA 1. Lupapisteessä olevan hakemuksen osioita.

8.8 Luvan päätös

Rakennusluvan päätösvalmistelu voi tuntua aloittelevalla työntekijällä aluksi haastavalta, sillä muistettavia asioita on paljon. Nykyään päätöksen valmistelun eri vaiheet on kuitenkin tehty helpommiksi. Iso kiitos tästä kuuluu sähköistetylle lupaprosessille ja manuaalisen työn minimoinnille osana päätösvalmistelua. (Lupavalmistelija 2024.)

Lupapisteessä on tarjolla valmiit päätöspohjat eri lupatyypeille, ja päätöksissä voi hyödyntää fraasipankkia, josta löytyy valmiita lupaehtoja ja -määräyksiä. Näitä päätöspohjia ja fraasipankkia ylläpitävät Lupapisteen pääkäyttäjät, jotka ovat rakennusvalvontaorganisaation työntekijöitä tai viranhaltijoita. Lautakunnan käsiteltäväksi menevissä luissa on tärkeää käyttää lautakunnan omia päätöspohjia. Näissä tapauksissa valmistellaan päätösehdotus, jonka pohjalta lautakunta tekee varsinaisen päätöksen. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

Rakennusluvan päätösvalmistelu alkaa lupakäsittelijän tekemällä päätösluonnoksella, joka tarkistetaan ja hyväksytään tai korjataan päättävän viranomaisen toimesta. Suuret rakennushankkeet käsitellään ympäristölautakunnassa, jossa luvan esittelijä valmistaa päätösehdotuksen. Lautakunnan päätöksistä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, ei ympäristölautakunnalle. (Johtava rakennustarkastaja 2024.)

Päätös

Myönnän vähäisen poikkeaman rakentamiselle vastoin vahvistettua asemakaavaa (MRL 175 §).

- Laajennus muodostaa kolmannen kerroksen. Asemakaava sallii enintään kaksikerroksisen rakentamisen.

Perustelut:

- Esitetty rakentaminen ei haittaa kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä.
- Esitetty rakentaminen on tarkoituksenmukaista tontin käytön ja toiminnan kannalta.
- Laajennus tapahtuu kokonaisuudessaan olemassa olevan rakennusvaipan sisäpuolella.
- Kolmikerroksinen osuus on vain pieni osa koko rakennuksesta. Rakennus on pääsääntöisesti yksi- ja kaksikerroksinen.
- Rakentaminen on muutoin määräysten mukaista.

Päätän maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää luvan sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin:

KUVA 2. Esimerkki viranhaltijapäätöksen päätöstekstistä.

Päätösehdotus

Rakennuslupa-asiakirjat oheismateriaaleineen ovat nähtävillä rakennusvalvonnassa tai ympäristölautakunnan kokouksessa. Lisätietoja saa johtavalta rakennustarkastajalta etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi.

Johtava rakennustarkastaja ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. myöntää vähäisen poikkeaman rakentamiselle vastoin vahvistettua asemakaavaa (MRL 175 §).

- Rakennuksen porrastamaton pituus ylittää 25 metriä.

Perustelut:

- Esitetty rakentaminen ei haittaa kaavan toteutumista tai alueiden käytön muuta järjestämistä.
- Esitetty rakentaminen on tarkoituksenmukaista tontin käytön ja toiminnan kannalta.
- Esitetty rakentaminen sopii ympäristöönsä.
- Rakentaminen on muutoin asemakaavan ja määräysten mukaista.

2. myöntää vähäisen poikkeaman asetuksesta 241/2017 rakennuksen esteettömydestä 8 §:n määräyksestä (MRL 175 §).

- Hissi toiseen kerrokseen jätetään rakentamatta.

Perustelut:

- Ensimmäiseen kerrokseen tehdään toimisto-, tauko-, pukutilat ja LE-mitoitettu wc.
- Hissille on esitetty suunnitelmassa tilavaraus.

3. maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää luvan sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin:

KUVA 3. Esimerkki lautakuntakäsittelyyn menevästä päätösehdotuksesta.

Jokainen viranhaltijan tai lautakunnan päättämä lupa menee päätöksen jälkeen julkipantavaksi, eli yleiselle ilmoitustaululle ja verkkosivuille kaikkien nähtäväksi. Julkipanoa varten Lupapisteen päätöspohjissa on oma kohtansa, johon kirjataan yleisesti mitä päätetty lupa koskee. Tähän kyseiseen kohtaan ei kirjata tietoja kovinkaan yksityiskohtaisesti, vaan ainoastaan julkipanon kannalta olennaiset tiedot. (Lupainsinööri 2024.)

Varsinaiseen päätökseen merkitään lupatyyppi, rakentamistoimenpide ja rakennusoikeudellinen kerrosala kohtaan ”Rakennushanke tai toimenpide”. Siihen sisällytetään myös lyhyt selostus rakentamistoimenpiteestä. Lisäksi lupakäsittelijä kirjaa tähän kohtaan taksan mukaiset laskutettavat toimenpiteet sekä neliömetrit luvan laskutusta varten. Kyseisen menettelyn on huomattu vähentävän päätöksen jälkeen saapuvia, laskutusperusteisiin liittyviä kyselyitä. (Lupavalmistelijä 2024.)

Päätökseen merkitään perustelut, jos lupa myönnetään vähäisin poikkeamin kaavasta tai rakennusjärjestyksestä. Perusteluissa kuvataan vähäisen poikkeaman mahdollistavia seikkoja. Joillakin luvilla voi olla tarpeellista merkitä päätökseen sovelletut oikeusohjeet. Tarpeen vaatiessa ne siis kirjataan

päätöspohjan ”Sovelletut oikeusohjeet” -kohtaan. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

Rakennushanke tai toimenpide

Rakennuslupa

Teollisuusrakennuksen laajennus 235 k-m² ja julkisivumuutos

Olemassa olevaan teollisuusrakennukseen rakennetaan toinen kerros korkeaan tuotantotilaan. Tila tulee toimistokäyttöön. Laajennettavan tilan kohdalta 2. ja 3. kerroksen kohdalta ulkoseinä puretaan ja tilalle asennetaan lasiseinäjärjestelmä. Lisäksi yhtiön logo siirretään ja päätyyn asennetaan poistumiestieporras.

Laskutettavat neliömetrit:

235 m²

KUVA 4. Esimerkki ”rakennushanke tai toimenpide” -kohdan teksteistä.

Kaavan käyttötarkoitus merkitään päätökselle, jos rakennuskohde sijaitsee asemakaava- tai yleiskaava-alueella. Asemakaava-alueella ilmoitetaan kaavamerkintä, sallittu kerrosluku ja mahdolliset määräykset, kuten kattokaltevuus, sekä rakennuspaikan kortteli ja tonttinumero. Yleiskaava-alueella merkitään vain kaavamerkintä, koska yleiskaavoissa ei usein ole tarkempia määräyksiä. Päätökselle tehdään myös rakennusoikeuslaskelma. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

Kaavan käyttötarkoitus

Lisää fraasi

Kaavan käyttötarkoitus

Fraasi

Tyhjennä

Kumoa fraasi

Muokkaus [Esikatselu](#)

TY-5

II

Kortteli: 305

Tontti: 2

KUVA 5. Esimerkki kaavan käyttötarkoituksen merkinnästä päätökselle asemakaava-alueella olevissa luvissa.

Rakennusoikeus

Lisää fraasi

- Valitse -

Fraasi

Tyhjennä Kumoa fraasi

Muokkaus Esikatselu

Tontin pinta-ala: 13 200 m²
 Tehokkuusluku: e=0,60
 Rakennusoikeutta yhteensä: 7920 k-m²
 Rakennusoikeutta käytetty: 6940 k-m²
 Rakennusoikeutta käytetään: 235 k-m²
 Rakennusoikeutta käytetty rakentamistoimenpiteen jälkeen: 7175 k-m²
 Rakennusoikeutta jää jäljelle: 745 k-m²

KUVA 6. Esimerkki rakennusoikeuslaskelmasta päätöksellä.

Naapureiden kuulemiseen liittyen löytyy päätöspohjalta valmiita fraaseja. Yleisimmin kirjataan ”Naapureille on ilmoitettu hankkeesta MRL 133 §:n mukaisesti” tai ”Naapurien kuuleminen on hankkeen vähäisyyden, sijainnin tai kaavan sisällön vuoksi MRL 133 §:n mukaisesti ilmeisen tarpeetonta.” Tähän kohtaan on myös hyvä kirjata mahdolliset huomautukset, joita naapurit ovat jättäneet. (Lupavalmistelija 2024.)

Päätöksen liitteisiin valitaan pääpiirustukset, rakentamiseen liittyvät selvitykset, todistus kiinteistön hallintaoikeudesta sekä muut mahdollisesti tarvittavat liitteet, kuten poikkeamispäätös, valtakirja, kaupparekisteriote ja yhtiökokouksen pöytäkirja. Suunnittelijoiden tutkintotodistuksia ja referenssejä ei merkitä. Erityissuunnitelmia ei myöskään merkitä päätöksen liitteeksi. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

Päätöksen liitteet

Ennakkoluvut ja lausunnot

- Naapurin kuuleminen. Naapurien_tiedotus.pdf
- Naapurin kuuleminen. Naapurien_tiedotus.pdf
- Naapurin kuuleminen. Naapurien_tiedotus.pdf
- Naapurin kuuleminen. Naapurien_tiedotus.pdf
- Naapurin kuuleminen. Naapurien_tiedotus.pdf

Hakija

- Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä. kaupparekisteriote.pdf

Pääpiirustus

- Asemapiirros. Dynaset-01 ASEMAPIIRUSTUS.pdf
- Julkisivupiirustus. Dynaset-05 JULKISIVUT ITÄÄN JA POHJOISEEN, LEIKKAUS A-A.pdf
- Pohjapiirustus. Dynaset-02 POHJAPIIRUSTUS, 1. KERROS.pdf
- Pohjapiirustus. Dynaset-03 POHJAPIIRUSTUS, 2. KERROS.pdf
- Pohjapiirustus. Dynaset-04 POHJAPIIRUSTUS, 3. KERROS.pdf

Rakennuspaikan hallinta

- Todistus hallintaoikeudesta. lainhuuto.pdf

Lisää tiedosto

Sulje

KUVA 7. Esimerkki päätöksen liitteeksi merkattavista asioista.

Kun hanke on käsitelty Lupapisteessä ja päätösluonnos valmisteltu päätettäväksi, siirretään hanke taustajärjestelmänä toimivaan kuntarekisteri Factaan. Factassa hakemuksella esitetyt rakennukset kirjataan virallisesti rekisteriin ja niille muodostetaan pysyvä rakennustunnus. Factasta tiedot siirtyvät väestötietojärjestelmään. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

9 Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana

Rakennusluvassa hyväksyttyihin pääpiirustuksiin voidaan tehdä muutoksia rakentamisen aikana, ja nämä poikkeamat tulee käsitellä rakennusvalvonnassa. (MRL 1999, 134 §).

Muutosten laajuuden mukaan voi olla tarpeen hakea uusi rakennuslupa, muutoslupa, hyväksyä muutokset rakennusaikaisena muutoksena (RAM), tai todeta muutokset vähäisinä katselmuspöytäkirjassa. Yleensä muutokset, jotka vaikuttavat rakennuksen laajuustietoihin, naapureihin tai säädöksiin, vaativat muutosluvan. Suurimmassa osassa tapauksista muutokset käsitellään joko muutosluvalla tai rakennusaikaisena muutoksena. Rakennusluvan muutos voidaan hakea Lupapisteessä. Käyttöönotetuille kohteille tarvitaan erillinen lupa. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

Rakennusaikaisessa muutoksessa päivitettyt pääpiirustukset toimitetaan Lupapisteeseen RAM-liitteinä. RAM-menettelyä ei voida käyttää, jos muutokset vaikuttavat laajuustietoihin, ylittävät lupakynnyksen, vaikuttavat naapureiden asemaan, tai lisäävät uusia lupaa vaativia toimenpiteitä. Hyväksytyt RAM-liitteet leimataan hyväksynnän merkiksi. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

10 Katselmukset ja tarkastukset

Ylöjärven kaupungin rakennusvalvonnassa katselmuksia ja tarkastuksia suorittavat pääasiassa tarkastusinsinööri ja tarkastusteknikko. Myös muut lupapuolen viranomaiset voivat suorittaa katselmuksia, erityisesti lomien ja poissaolojen aikana. Katselmusten määrä ja sisältö vaihtelevat rakennushankkeen koon mukaan. Pienet hankkeet, kuten talousrakennukset, vaativat vähemmän katselmuksia verrattuna suuriin hankkeisiin, kuten kerrostaloihin. (Tarkastusteknikko 2024.)

Aloituskokouksessa, joka tulee pitää rakennushankkeen alkaessa, ovat läsnä rakennusvalvonnan edustaja, hankkeeseen ryhtyvä tai hänen edustajansa, pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja (MRL 121 §). Kokouksessa käsitellään hankkeen osapuolet, vastuut ja lupaehdot. Aloituskokouksessa tarkistetaan myös, että lupaehdoissa vaaditut tarkastusasiakirjat ovat avattu Lupapisteessä. (Tarkastusinsinööri 2024.)

Pohjakatselmus, joka usein pidetään aloituskokouksen yhteydessä, dokumentoi perusmaan maalajin ja pohjatöiden vaiheen. Rakennekatselmuksessa tarkastetaan kantavat ja jäykistävät rakenteet, ja poikkeamat kirjataan pöytäkirjaan. IV- ja KVV-loppukatselmukset varmistavat, että ilmanvaihto- ja vesijärjestelmät ovat määräysten mukaisia, ja kaikki tarvittavat asiakirjat, kuten mittauspöytäkirjat, on toimitettu. Osittainen loppukatselmus voi tapahtua, kun rakennus tai sen osa on riittävän valmis, vaikka viimeistelytyöt olisivat vielä kesken. Rakennus tai sen osa voidaan ottaa käyttöön, jos se on todettu turvalliseksi ja käyttökelpoiseksi. Lopullinen loppukatselmus pidetään, kun rakennus on täysin valmis, ja tietoja rakennuksen käyttöönotosta toimitetaan väestötietojärjestelmään. (Tarkastusinsinööri 2024.)

Rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus määrätä tarkastuksia tarvittaessa varmistaakseen lupamääräysten ja rakennusmääräysten noudattamisen. Tarkastusta voidaan tehdä, jos on perusteltu syy epäillä sääntöjen rikkomista, ja tarkastuksesta tulee ilmoittaa etukäteen asianosaiselle vähintään vuorokautta

ennen. (MRL 1999, 183 §.) Tarvittavat toimenpiteet epäkohdista määrätään kirjallisesti, ja asianosaisilla on oikeus vaatia oikaisua (MRL 1999, 150 a §).

11 Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen

Rakennusluvan myöntäminen Ylöjärvellä voi vaatia poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua erityisesti alueilla, joissa asemakaava ei ole voimassa. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi taajamien läheisyydessä sijaitsevat asemakaavoittamattomat alueet ja ranta-alueet. Ylöjärvellä joissain yleiskaavoissa on määrätty, että suunnittelutarveratkaisu tai poikkeamislupa on haettava ennen rakennusluvan myöntämistä. (Apulaisrakennustarkastaja 2024.)

Kaavoitusosasto vastaa Ylöjärvellä suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten käsittelystä, ja näiden käsittelyaika on noin 2–3 kuukautta. Hakemukset vaativat asemapiirroksen ja mahdollisesti muita selvityksiä, ja naapureiden kuuleminen on laajempaa verrattuna rakennuslupaa koskeviin kuulemisia. Suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten voimassaoloaika on kaksi vuotta, ja ne on jätettävä vireille voimassaolon aikana. Näiden lupien myöntäminen ei koske olemassa olevien asuinrakennusten tai vapaa-ajan asuntojen talousrakennuksia. (Ylöjärven kaavoitus 2024).

Suunnittelutarveratkaisu on tarpeen asemakaava-alueen ulkopuolelle suunniteltaessa, kuten haja-asutusalueilla, ja se arvioi, ettei hanke haittaa kaavoitusta tai maisemaa, ja että se on sopiva yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneturvallisuuden kannalta (MRL 1999, 137 §). Ylöjärvellä suunnittelutarveratkaisuja vaaditaan laajasti, ja hakemukseen tarvitaan asemapiirros ja naapureiden kuuleminen. (Apulaisrakennustarkastaja 2024).

Poikkeamispäätöksiä tehdään erityisesti rannan suunnittelutarpeen osalta, jossa rakennuslupa ei ole mahdollinen ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Muut poikkeamispäätökset voivat liittyä

esimerkiksi asemakaavasta poikkeamiseen tai uuden rakennuspaikan koko kaavattomalla alueella. Poikkeamista ei saa myöntää, jos se haittaa kaavoitusta, luonnonsuojelua tai rakennetun ympäristön suojelemista, tai jos se johtaa merkittäviin haitallisiin vaikutuksiin. (MRL 1999, 72 §, 171 §.)

Rakennusluvan yhteydessä voi myöntää vähäisen poikkeaman, kuten rakennusoikeuden tai rakennusalan rajan ylityksen, mikäli se ei ylitä yleisesti hyväksytyjä rajoja, kuten esimerkiksi 5 % rakennusoikeuden ylitystä. Tällaiset poikkeamiset arvioidaan tapauskohtaisesti rakennusvalvonnan yhteisessä palaverissa. (Johtava rakennustarkastaja 2024.)

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyväksi asuinrakennukseksi voi Ylöjärvellä tapahtua ilman erillistä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua, jos rakennuspaikan pinta-ala täyttää rakennusjärjestyksen ehdot sekä muut rakennusjärjestyksessä esitetyt vaatimukset. Tämä koskee vain alueita, joissa muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia (Ylöjärven rakennusjärjestys 2021.) Tällaisia muutoksia esiintyy Ylöjärvellä kuitenkin harvoin.

12 Lakimuutos

Uusi rakentamislaki astuu voimaan 1. tammikuuta 2025. Sen myötä rakentamisluvan käsittelylle tulee aikataulutakuu, rakennusten hiilijalanjäljen laskeminen otetaan osaksi lupaprosessia, ja tietomallimuotoinen rakentamislupa tulee käyttöön 1. tammikuuta 2026 alkaen. Hallituksessa uskotaan, että muutokset keventävät hallinnollista taakkaa ja vähentävät byrokratiaa sekä selkeyttävät valitusoikeutta. Uudistuksen tavoitteena on torjua ilmastonmuutosta, edistää kiertotaloutta, helpottaa rakentamisprosessia ja tukea rakennetun ympäristön digitalisaatiota. Yhtenä tärkeimpänä muutoksena olisi alle 30 neliöisten talousrakennusten luvanvaraisuuden poistaminen. Ennen uuden lain voimaantuloa rakentamista säätelee maankäyttö- ja rakennuslaki, joka on ollut voimassa 2000-luvun alusta. (Ympäristöministeriö 2024.)

Uuden rakentamislain myötä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen helpottuu merkittävästi, sillä poikkeamislupien myöntämistä koskevia säännöksiä on joustavoitettu. Tämä tarkoittaa, että käyttötarkoituksen muutoksen voi jatkossa saada läpi asemakaavan vastaisesti, mikä tarjoaa kunnille lisää joustavuutta rakennuslupien käsittelyssä. Tämä muutos kuitenkin edellyttää kunnilta huolellista valmistautumista, sillä vaikka poikkeamisluvan ehdot voidaan asettaa tapauskohtaisesti, kunta ei voi enää evätä lupaa pelkästään kaavanvastaisuuden perusteella. (Mäkelä 2023.)

Rakentajien näkökulmasta eräs merkittävä haittapuoli on lupapäätösten lainvoimaisuudessa tapahtuva muutos. Lupapäätökset saavat lainvoiman nykyistä hitaammin, mikä pidentää rakennushankkeiden aloitusprosessia. Tämä saattaa lisätä aloitusoikeuden hakemista, jolloin rakentajien on huomioitava vakuuden asettaminen rakennusaikatauluja suunnitellessaan. (Mäkelä 2023.)

Kuntien on tärkeää päivittää rakennusjärjestyksensä uuden lain mukaiseksi ja varmistaa, että kaikessa rakentamisessa otetaan huomioon uudet lupavaatimukset. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että kunnat joutuvat arvioimaan tapauskohtaisesti, milloin rakennusprojekti vaatii lupaa, mikä voi aiheuttaa lisähaasteita hallinnollisesti. Lisäksi kunnat joutuvat varautumaan lain toimeenpanoon kouluttamalla viranhaltijoitaan ja päivittämällä tietojärjestelmiään, mikä lisää valmistelutyön tarvetta ennen lain voimaantuloa vuonna 2025. (Mäkelä 2023.)

13 Tulokset

Opinnäytetyöskentelyn tuloksena valmistui perehdytysasiakirja, jota kutsutaan vastuualueella yleisesti perehdytyspaketiksi. Perehdytyspaketti todennäköisimmin toimii tulevaisuudessa uuden työntekijän perehdyttämistä nopeuttavana tekijänä sekä jatkaa toimintaansa vanhan henkilöstön työskentelyä tukevana tietopankkina.

Perehdytyspaketissa on ilmaistu selkeästi kunkin viran- ja toimenhaltijan työtehtävät. Niiden suorittamiseksi laadittiin seikkaperäiset ohjeistukset, jotka varmasti helpottavat työskentelyä erilaisissa tilanteissa, joissa asiat ovat joko uusia tai unohtuneita. Lisäksi siellä on kattava ohjeistus myös harvemmin tehtävistä työtehtävistä siten, että kyseisenlaisten tehtävien saapuessa, ei tarvitse aina opetella asioita uudelleen, vaan perehdytysasiakirja toimii opastavana tukena. Perehdytysasiakirjan sisältö pidetään ajantasaisena, eli sinne päivitetään muuttuvat ohjeistukset.

Perehdytyspaketti on auttanut rakennusvalvonnan vanhaa henkilökuntaa monin tavoin. Ensinnäkin se on toiminut heille kätevästä viiteaineistona, johon he voivat palata, kun jokin työtehtävä tai menettelytapa vaatii tarkempaa selvennystä tai kun he kohtaavat harvinaisempia tilanteita, joita ei arjessa usein tule vastaan. Tämä on helpottanut työskentelyä ja vähentänyt harvinaisempien asioiden selvittelyyn liittyvää ajankäyttöä.

Perehdytyspaketin jatkuva kehittäminen on myös lisännyt työntekijöiden sitoutuneisuutta ja osallistumista, koska he ovat voineet tuoda omat kokemuksensa ja asiantuntemuksensa dokumenttiin. Tämä yhteisöllinen lähestymistapa on luonut positiivista tiimihenkeä ja parantanut tiedonkulkua työyhteisön sisällä. Työntekijöiden mahdollisuus osallistua dokumentin päivittämiseen on tarkoittanut, että he ovat myös saaneet paremman ymmärryksen rakennusvalvonnan toimintatavoista ja haasteista osana omaa työskentelyään sekä muun henkilöstön työskentelyä.

Perehdytyspaketti tehtiin rakennusvalvonnan käyttöön eikä sitä jaeta organisaation ulkopuolelle. Tämän vuoksi kyseinen asiakirja ei ole tämän opinnäytetyön kirjallisen osuuden liitteissä.

14 Pohdinta

Perehdytyspaketin laadinta oli hyödyllinen prosessi opinnäytetyön tekijälle useamman vuoden alakohtaisesta kokemuksesta huolimatta.

Opinnäytetyötä tehdessä sai laajemman käsityksen koko rakennusvalvonnan tehtäväkokonaisuuksista. Työskentelyprosessi auttoi ymmärtämään, millä tavoin jokaisen yksittäisen työntekijän työpanos on tarpeellinen rakennusvalvonnan toiminnan turvaamiseksi ja tehostamiseksi.

Opinnäytetyönä tehdyllä perehdytyspaketilla lähdettiin hakemaan pääasiassa helpotusta tilanteeseen, jossa rakennusvalvonta kokee jonkinlaisen henkilöstömuutoksen. Työelämä on muuttunut siten, että yleisesti ottaen koko uraa ei enää tehdä saman työnantajan palveluksessa ja ajoittain henkilöstön vaihtuvuus voi olla suurtakin. Tilannetta, jossa työntekijä tai viranhaltija joutuu käyttämään toistuvasti suurissa määrin aikaansa uuden henkilön perehdyttämiseen suhteellisen pienellä aikavälillä ei voida pitää toivottavana. Perehdytyspakettia voidaan sellaisena kuin se toteutui, pitää perehdytystä nopeuttavana tekijänä sekä aikaisen vaiheen itsenäisen työskentelyn mahdollistajana.

Opinnäytetyön lopputuloksena syntynyt perehdytyspaketti on osoittautunut merkittäväksi työkaluksi rakennusvalvonnan työyhteisössä ja se toimii juuri sillä tavalla, miten sen oli alun perin tarkoituskin. Sen avoin ja jatkuvasti päivittyvä luonne on mahdollistanut sen, että dokumentti ei vastaa vain tämänhetkisiin tarpeisiin, vaan kykenee myös mukautumaan tulevaisuuden muutoksiin ja haasteisiin.

Perehdytyspaketin kehittäminen on myös vahvistanut yhteisöllisyyttä työyhteisössä, kun jokainen jäsen on voinut osallistua sen päivittämiseen ja kehittämiseen. Tämä on tuonut esiin työntekijöiden asiantuntemuksen ja varmistanut, että tärkeä hiljainen tieto siirtyy myös mahdollisille uusille työntekijöille. Samalla dokumentti on tarjonnut vanhalle henkilökunnalle arvokkaan resurssin, johon he voivat palata tarpeen vaatiessa.

Tämä opinnäytetyö on osoittanut, että huolellisesti suunniteltu ja toteutettu perehdytyspaketti voi toimia enemmän kuin vain uusien työntekijöiden opastusvälineenä. Se voi edistää koko työyhteisön oppimista, parantaa työtehtävien suorittamisen laatua ja tuoda mukanaan jatkuvaa kehitystä. Vaikka

alkuperäinen perehdytyspaketti toimi vain lähtökohtana opinnäytetyölle, sen avoin ja muokkautuva rakenne takaa, että se voi jatkaa kasvamistaan ja kehittymistään ajan myötä, vastaten organisaation muuttuviin tarpeisiin.

Ylöjärven rakennusvalvonnassa henkilöstö puhalttaa yhteen hiileen ja opinnäytetyön kirjoittajankin näkökulmasta Ylöjärvellä on opinnäytetyön tekohetkellä varsin hyvä työilmapiiri. Rakennusvalvonnan henkilöstössä on viime aikoina ollut todella vähän vaihtuvuutta. Aina ei kuitenkaan ollut näin, vaan aiempina vuosina henkilöstö on vaihtunut totuttua nopeampaan tahtiin. Työntekijöiden pysyvyyttä pystytään parantamaan työn- ja työyhteisön kehittämisellä, mutta usein syynä yksittäisen työntekijän lähtemiselle ei ole se, että työpaikka olisi huono. Valtakunnallisesti rakennusvalvonnoissa on ollut pulaa alan työkokemusta omaavista työntekijöistä. Toisin sanoen työntekijöistä on saatettu kilpailla erilaisin keinoin. Työyhteisön pysyvyydessä onkin aina pieni epävarmuus ja juuri se korosti tarvetta nyt tehdylle perehdytyspaketille.

Opinnäytetyön tekemisen aikaan rakennusvalvonnan henkilöstössä Ylöjärvellä ei tapahtunut muutoksia. Perehdytyspaketista on kuitenkin saatu jo positiivisia kokemuksia aktiivisen henkilökunnan kesken.

Perehdytyspaketin todellinen potentiaali ja tehokkuus päästään toteamaan vasta sitten, kun henkilöstössä tapahtuu muutoksia. Tietysti koko henkilöstö toivoo mahtavan tiimin yhdessä pysymistä, mutta henkilöstömuutosten realisoituessa, perehdytyspaketti tekee perehdytysvaiheesta kevyemmän niin uuden työntekijän, kuin perehdyttäjänsäkin näkökulmasta.

Perehdytyspakettia ei voida ikinä pitää valmiina tai lopullisena. Toimintatavat ja käytettävät ohjelmistot saattavat muuttua. Yksittäisen työntekijän työnkuva voi muuttua. Muutoksia ja muutostarpeita on vaikea ennakoida. Johonkin aiemmin hyväksi miellettyyn toimintatapaan saattaa löytyä vielä parempi ratkaisu tai tulee kokonaan uusia työtehtäviä. Perehdytyspakettia tulee siis kohdella jatkuvasti ajantasaisena ja päivitettynä pidettävänä dokumenttina. Ensimmäiset päivitykset siihen tehdäänkin varmasti jo sitten, kun uusi rakentamislaki astuu voimaan ja lupaprosessit muuttuvat.

Opinnäytetyön kirjoittaja ei usko, että lakiuudistus otetaan innolla vastaan rakennusvalvonnoissa, koska yleisenä pelkona on holtittoman rakentamisen lisääntyminen ja jälkivalvonnan tarpeen kasvu. Lupamenettelystä vapautettujen rakennusten kohdalla vastuu säädösten, asetusten, turvallisuusmääräysten, kaavojen ja hyvän rakennustavan noudattamisesta siirtyy täysin rakentajalle, mikä voi aiheuttaa ongelmia, jos rakentajilla ei ole riittävästi tietoa näistä vaatimuksista. Alle 30 neliöisten rakennusten sääntelymahdollisuuden rajoittaminen tulevaisuudessa pelkästään kaavoihin voi aiheuttaa ongelmia, sillä monissa kunnissa tämän sääntelymahdollisuuden toteuttaminen tarkoittaisi laajojen kaavoitusprosessien käynnistämistä, koska rakennusjärjestyksellä sääntely ei enää näillä näkymin ole mahdollista.

Vuonna 2025 työskentely rakennusvalvonnassa voi olla haastavaa, koska uuden lain sisäistäminen ja työskentelykäytäntöjen kehittäminen vie aikaa. Lupakäsittelyyn saadaan tulevaisuudessa lisävarmuutta, kun uuden rakentamislain perusteella muodostuu oikeuskäytäntöjä hallintotuomioistuinten päätösten perusteella.

Lähteet

Helsingin kaupunki. 2024. Rakennusrasite. <https://docplayer.fi/47145867-Rakennusrasite-tama-ohje-koskee-rakennusrasitteen-perustamista-helsingin-kaupungissa-ohje-mika-on-rakennusrasite-sisallys.html>. 28.8.2024.

Julkisuuslaki.fi. Tietopyynnön toteutus. <https://julkisuuslaki.net/tietopyytajan-opas/tietopyynnön-toteutus/>. 28.8.2024.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 132/1999.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>. 17.8.2024.

Mäenpää, P. Rakentamislaki tulee vuonna 2025, mikä kaikki muuttuu? Paula Mäenpään blogi. <https://www.kuntaliitto.fi/blogi/2023/rakentamislaki-tulee-vuonna-2025-mika-kaikki-muuttuu>. 26.8.2024.

STTK. 2024. Perehdytys. <https://tyoelamaan.fi/tyon-aloitus/perehdytys/>. 1.9.2024.

Työturvallisuuslaki 738/2002.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2002/20020738>. 15.9.2024.

Ylöjärven kaupungin apulaisrakennustarkastaja. 2024. Yhteistyö perehdytyspaketin laadinnassa.

Ylöjärven kaupungin johtava rakennustarkastaja. 2024. Yhteistyö perehdytyspaketin laadinnassa.

Ylöjärven kaupungin lupainsinööri. 2024. Yhteistyö perehdytyspaketin laadinnassa.

Ylöjärven kaupungin lupasihteeri. 2024. Yhteistyö perehdytyspaketin laadinnassa.

Ylöjärven kaupungin lupavalmisteliija. 2024. Perehdytyspaketin laatijaosapuoli.
Ylöjärven kaupungin tarkastusinsinööri. 2024. Yhteistyö perehdytyspaketin laadinnassa.

Ylöjärven kaupungin tarkastusteknikko. 2024. Yhteistyö perehdytyspaketin laadinnassa.

Ylöjärven kaupungin rakennusvalvonnan toimistovirkailija. 2024. Yhteistyö perehdytyspaketin laadinnassa.

Ylöjärven kaupungin kaavoitus. 2024. Yhteistyö perehdytyspaketin laadinnassa.

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys 2021. <https://www.ylojarvi.fi/wp-content/uploads/2024/02/Rakennusjarjestys-2021.pdf>. 1.9.2024.

Ylöjärven kaupunki. 2021. Rakennusjärjestys. <https://www.ylojarvi.fi/wp-content/uploads/2024/02/Rakennusjarjestys-2021.pdf>. 28.8.2024.

Ylöjärven kaupunki. 2024. Lupahakemukset.
<https://www.ylojarvi.fi/lupahakemukset/>. 28.8.2024.

Ympäristöministeriön ohje rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta 601/2015. https://ym.fi/documents/1410903/38439968/Ymparistoministerion-ohje-rakentamisen-suunnittelutehtavien-vaativuusluokista-A7E116C5_7DAE_430D_8924_A6155D78B461-109187.pdf. 17.8.2024.

Ympäristöministeriö 2024. <https://ym.fi/rakentamislaki>. 17.8.2024.