

**Pohjois-Pohjanmaan  
ympäristökeskuksen moniste**

**25**

Timo Jokelainen ja Riikka Ollinaho

**Oulun seudun rakennusneuvola 2004**

**Laatua pientalorakentamiseen yhteistyöllä ja asiakaslähtöisyydellä**

**OULU 2004**

**POHJOIS-POHJANMAAN YMPÄRISTÖKESKUS**

ISSN 1455-4151

Kartat: Haukiputaan ja Kiimingin kunnat  
Valokuvat: Timo Jokelainen  
Taitto: Nina Kauppila  
Paino: Painotupa Ky  
Oulu 2004

## Alkusanat

Ympäristöministeriö on viime aikoina painottanut rakentamisen ohjaukseen ja laatuun liittyviä asioita. Yhtenä syynä ministeriön kurssinmuutokselle ovat olleet vuonna 2003 tapahtuneet lukuisat rakennevirheistä johtuneet rakennuksien sortumat, joista osa olisi voinut johtaa suuronnettomuuteen. Asiassa on aktivoitunut monella tavalla, esimerkiksi asettamalla keväällä 2004 työryhmä, jonka tarkoituksena on kehittää rakentamisen ohjausta alueellisissa ympäristökeskuksissa.

Rakentamisen ohjaukseen ja laatuun liittyvät asiat ovat korostuneet myös alueellisten ympäristökeskusten toiminnassa. Ympäristökeskuskohtaisen osaamisen lisäämisen ohella myös ympäristökeskusten välistä vuorovaikutusta on lisätty. Kolmen pohjoisen ympäristökeskuksen kesken on perustettu yhteistyöryhmä nk. pohjoinen tiimi, jonka toiminnan tavoitteena on juuri rakentamisen ohjauksen tehostaminen. Työnjako ympäristökeskusten välillä on tehty siten, että Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen erityisalaksi on asetettu pientalo- ja maatalousrakentaminen.

Pientalorakentaminen on hyvin vilkasta Oulun seudulla. Suuri osa pientalorakentamisesta on suunnittelematonta hajarakentamista. Ongelma on tiedostettu ja siihen on tartuttu. Vuosina 2001 ja 2002 tehtiin seuturakennetiimin aloitteesta selvitys nimeltä "Asemakaavojen ulkopuolisen asuntorakentamisen vaikutukset Oulun seudulla vv. 2000–2001". Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen johtajan Mauno Rönkkömäen ja maankäyttöpäällikkö Tapio Tuuttilan ideoinnista syntyi ajatus "rakennusneuvolasta". Syksyllä 2001 ympäristöministeriön kanssa käydyissä tulosneuvotteluissa Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus esitti rakennusneuvolakokeilun käynnistämistä.

Rakentamisen ohjauksen kehittämishankkeelle haettiin keväällä 2003 ympäristöministeriön rahoitusta. Rahoituksen varmistuttua käynnistettiin pientalorakentamiseen kohdistuva **Oulun seudun rakennusneuvola 2004** -hanke, joka toteutettiin yhteistyössä Oulun seudun kuntien kanssa. Hanke on keskittynyt rakentamisen ohjaukseen tehostamiseen ja yhteistyön lisäämiseen. Hanke jatkuu vuonna 2005 seutuhallinnon alaisuuteen perustettavan **rakennusvalvontatyöryhmän** toiminnassa.

## SISÄLLYSLUETTELO

Alkusanat.....	3
1 Lukuohje.....	5
2 Tiivistelmä.....	6
3 Hankkeen kulku.....	10
3.1 Työsuunnitelmaluonnos .....	10
3.2 Hanketiivistelmä.....	13
3.3 Kuntahaastattelujen tiivistelmä .....	15
3.4 Kuntahaastattelut .....	20
3.4.1 Keskustelu Hailuodossa.....	20
3.4.2 Keskustelu Haukiputaalla.....	25
3.4.3 Keskustelu Kempeleessä .....	30
3.4.4 Keskustelu Kiimingissä .....	35
3.4.5 Keskustelu Limingassa.....	41
3.4.6 Keskustelu Lumijoella.....	47
3.4.7 Keskustelu Muhoksella .....	51
3.4.8 Keskustelu Oulussa .....	56
3.4.9 Keskustelu Oulunsalossa.....	62
3.4.10 Keskustelu Tyrnävällä.....	67
3.5 Suunnittelutarveratkaisut Oulun seudulla.....	71
3.5.1 Päätösprosessit kunnissa.....	71
3.5.2 Lukumäärät.....	73
3.5.3 Esimerkkejä ongelmallisista suunnittelutarveratkaisuista .....	74
3.6 Kokousmuistiot.....	80
3.6.1 Työryhmän kokous nro 1.....	80
3.6.2 Ohjausryhmän kokous nro 1.....	83
3.6.3 Työryhmän kokous nro 2.....	88
3.6.4 Työryhmän kokous nro 3.....	93
3.6.5 Ohjausryhmän kokous nro 2.....	97
3.6.6 Työryhmän kokous nro 4.....	100
3.6.7 Ohjausryhmän kokous nro 3.....	102
4 Jatkohanke .....	106
4.1 Luonnos jatkohankkeeksi .....	106
4.2 Rahoitussuunnitelma .....	107
5 Liitteet.....	110
LIITE 1: Kuntien tekemät suunnittelutarveratkaisut Oulun seudulla.....	110
LIITE 2: Oulun rakennusvalvonnan laatukoulutus .....	111
LIITE 3: Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto, teknisen laadun arviointi ..	112

# 1 Lukuohje

Käsissäsi oleva moniste kokoaa yksiin kansiin Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa vuonna 2004 toteutetun ja ympäristöministeriön rahoittaman rakentamisen ohjauksen kehittämishankkeen tulokset.

Monisteen alkuun sijoitetussa luvussa **2 Tiivistelmä** kuvataan hankkeen kulku, syntyneet tulokset ja hankkeen jatkuminen. Hankkeesta saa yleiskuvan lukemalla pelkästään tämän toisen luvun.

Tarkemmin asiaan voi tutustua seuraavassa luvussa **3 Hankkeen kulku**, johon on koottu hankkeen aikana tehty kirjallinen materiaali. Asiakirjojen järjestys on pääosin kronologinen. Luku alkaa työsuunnitelmaluonnoksella (3.1) ja hanketiivistelmällä (3.2). Seuraavana on kuntahaastattelujen tiivistelmä (3.3), joka on koottu seuraavana olevista kuntahaastatteluista (3.4) syntyneistä pöytäkirjoista. Kuntahaastattelujen jälkeen on asetettu suunnittelutarveratkaisuihin liittyviä asiakirjoja (3.5), joiden sisältö tukeutuu haastatteluihin. Viimeisenä osiona luvussa ovat hankkeen työ- ja ohjausryhmien muistiot (3.6).

Lukuun **4 Jatkohanke** on kirjattu tulevan toiminnan painopisteet ja vuoden 2004 hankkeen aikana syntyneet ajatukset kehittämistoimenpiteistä. Monisteen päättää jatkohankkeesta laadittu rahoitussuunnitelma. Lukuun **5 Liitteet** on kerätty muutamia monisteen materiaalia selventäviä ja täydentäviä asiakirjoja.

Lukujen 3, 4 ja 5 asiakirjoja ei juurikaan ole toimitettu julkaisemista varten, joten niihin on jäänyt toistoa. Asiakirjojen alkuun sulkuihin asetettu päivämäärä kertoo niiden syntymähetken.



Oulun seudun rakennusneuvola 2004 -hanke keskittyi pientalorakentamiseen

## 2 Tiivistelmä

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa käynnistettiin vuoden 2004 maaliskuussa ympäristöministeriön rahoittama rakentamisen ohjauksen kehittämishanke. Työnimeksi hankkeelle otettiin **Oulun seudun rakennusneuvola**. Nimi koettiin osuvaksi ja se säilyi samana loppuun asti. Hankkeen alueena oli koko Oulun seutu, eli Hailuodon, Haukiputaan, Kempeleen, Kiimingin, Limingan, Lumijoen, Muhoksen, Oulunsalon ja Tyrnävän kunnat sekä Oulun kaupunki.

Hankkeen vastuuhenkilöinä Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa olivat maankäyttöpäällikkö Tapio Tuuttila ja arkkitehti Timo Jokelainen. Ympäristöministeriön yhdyshenkilönä toimi rakennusvalvontainsinööri Jouni Vastamäki. Hanketta varten ympäristökeskukseen palkattiin projektisuunnittelijaksi arkkitehti Riikka Ollinaho, joka teki työtä yhdessä Timo Jokelaisen kanssa. Hankkeeseen perustettiin työ- ja ohjausryhmät, joissa oli ympäristökeskuksen, kuntien, Oulun kaupungin ja ympäristöministeriön edustus.

Hanke tukee ympäristökeskuksen pyrkimystä kehittää toimintaansa hyvän ja kestävän rakentamisen edistäjänä maakuntansa alueella.

Oulun seudun pientalorakentaminen on erittäin vilkasta. Suuri osa siitä suuntautuu asemakaavojen ulkopuolelle ollen usein suunnittelematonta hajarakentamista. Rakennusneuvola -hanke kohdistuukin juuri pientalorakentamiseen, jonka on katsottu olevan eniten rakentamisen ohjausta vaativa asuntorakentamisen muoto. Syynä kasvavaan ohjaustarpeeseen ovat sekä pientalorakentamisen ei-ammattimaisuus että edellä mainittu pientalorakentamisen suuntautuminen asemakaava-alueiden ulkopuolelle.



**Suuri osa Oulun seudun pientalorakentamisesta suuntautuu asemakaava-alueiden ulkopuolelle.**

### **Pientalorakentamisen ongelmakenttä**

Hanke aloitettiin tiedonkeruulla. Työhön sisältyi laaja kuntahaastattelusarja, jossa selvitettiin Oulun seudun kuntien rakennusvalvontojen toimintatapoja, tilannetta ja toiveita. Haastatteluihin osallistui rakennusvalvonnan ja kuntakaavoituksen henkilökuntaa. Kuntien verkkosivuilta löytyvä materiaali muodosti myöskin laajan pohja-aineiston.

Omakotitalotonttien kysyntä ylittää niiden tarjonnan Oulussa ja Oulun ympäristökunnissa. Ainakin osittain tästä johtuen suuri osa pientalorakentamisesta suuntautuu asemakaava-alueiden ulkopuolelle. Hajarakentaminen on vain kiihtynyt Oulun seudulla.

Suunnittelutarveratkaisujen määrä vuoden 2004 tammi-syyskuussa oli jo suurempi kuin viime vuosien kokonaislukumäärät. Suunnittelutarveratkaisut ovat hallinnollisesti ongelmallisia ja niiden päätöksentekoprosessit vaihtelevat kunnissa suuresti. Vain kahdessa Oulun seudun kunnassa päätöksen tekee viranhaltija. Kun päättäjänä on kunnanhallitus tai tekninen lautakunta, niin hyvin usein viranhaltijan tekemä kielteinen esitys muutuu äänestyksen kautta myönteiseksi sen kummemmin perustelematta.

Kasvavan pientalorakentamisen ohjaamiseen ja neuvontaan on rakennusvalvonnoissa vähän henkilökuntaa ja resursseja. Hajarakentamisen suuri osuus lisää henkilökunnan taakkaa. Yksi keskeisimmistä esille nousseista ongelmista onkin ennakko-ohjauksen puute. Pienrakentajat pitäisi saada ohjauksen piiriin ennen ratkaisevia päätöksiä.

### **Toimintamalli rakentamisen ohjauksen kehittämiseksi**

Hankkeen myötä on haettu toimintamallia rakentamisen ohjauksen kehittämiseksi. Keskeistä hankkeessa on ollut verkostoituminen. Hankkeen lähtöajatuksia on ollut, että enemmän kuin toimipiste rakennusneuvola tulee olemaan toimintamalli.

Ohjaamisen tehostamisen lisäksi myös pientalorakentajiin, rakentamisen ammattilaisiin, luottamushenkilöihin ja viranomaisiin kohdistuvan koulutuksen tarve on ilmeinen. Arvokasta työtä on jo tehty Oulun kaupungin rakennusvalvontavirastossa, jonka teknisen laadun kehittämishankkeisiin koulutus on kuulunut oleellisena osana. Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto on edelläkävijä koko Suomen rakennusvalvontavirastojen joukossa. Se on myös resurssiensa puolesta aivan eri asemassa kuin seudun muut rakennusvalvonnat. On myös ollut huomattavissa, että viraston antamasta koulutuksesta hyötyy koko seutukunta.



**Pientalorakentaminen on erittäin vilkasta Oulun seudulla.**

Rakennusneuvola -hankkeessa on tullut esille monia muitakin kehittämistarpeita. Yhteistyön lisääminen on nähty tarpeelliseksi. Kehitettävää on yhteistyön ja tiedonvaihdon lisäämisessä sekä seudun rakennusvalvontojen välillä että rakennusvalvontojen ja muiden viranomaisten välillä. Yhteistyötä tarvitaan kunnan sisälläkin. Etenkin rakennusvalvonnan ja kaavoittajan yhteistyön parantaminen on noussut esille. Asiaan on kiinnitetty huomiota muutenkin, esimerkiksi vuonna 2004 ilmestyneessä Rakennustarkastuskirjassa.

Hajarakentamisen aikaa vievää ohjaamista helpottamaan on ehdotettu aluearkkitehtien palkkaamista. Alueinsinööreillekin on katsottu olevan työsarkaa. He voisivat avustaa

suurten tai teknisesti vaikeiden rakennushankkeiden luvituksessa ja teknisissä erityisky-symyksissä.

Hankkeen aikana on todettu, että MRL:n ohjauskeinojen täysimittainen käyttöönotto kunnissa (esimerkiksi pääsuunnittelija, vastaava työnjohtaja) olisi keino parantaa rakentamisen laatua. Toisaalta usein on noussut keskusteltavaksi yhteisten tai yhdenmukaisten rakennustapaohjeistuksien tarve. Yhdenmukaiset seudulliset peruseriaatteet voisivat täydentyä paikallisilla ohjeilla. Myös nykyistä tehokkaampi hajarakentamisen ohjeistus on nähty tarpeelliseksi. Keinoina on tuotu esille rakennusjärjestyksien kehittäminen ja yhdenmukaistaminen sekä seudullisten rakennustapaohjeiden laatiminen. Yhtenä osiona asiassa on Oulun seudun yhteisen yleiskaavan soveltamisohje.

Suuri osa pientaloista on nk. talopaketteja. Suhteellista osuutta ei ole selvitetty, mutta rakennustarkastajien mukaan se on 70–80 % kaikista pientaloista. Ongelmalliseksi tilanteen tekee, etteivät talotoimittajat useinkaan osallistu talon rakennuspaikalle sijoittamiseen liittyvään pohdintaan. Asiantuntijaketjussa syntyy katkos, joka näkyy esimerkiksi luvattoman kehnoina asemapiirroksina. Tilanne kärjistyy rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle, jossa rakennuspaikan valinnalla on ensisijainen merkitys rakennushankkeen onnistumisessa. Talotoimittajiin tulisi pystyä vaikuttamaan esimerkiksi siten, että asemapiirroksen laativan pääsuunnittelijan mukanaolo varmistettaisiin alusta alkaen.

Yhtenä tärkeänä kehittämisasiana on keskusteltu suunnittelutarveratkaisuista. Seutukunnassa runsaasti vaihtelevien päätösprosessien yhdenmukaistaminen on koettu keinoksi parantaa nykytilannetta. On myös nähty tärkeäksi, että päättäjien tulisi pitäytyä yhdessä sovituihin periaatteisiin.

On huomattava, että tehokkain keino hallitsemattoman hajarakentamisen vähentämiseksi on asemakaavatonttien lisääminen ja niiden vetovoimaisuuden kasvattaminen.

### **Oulun seudun rakennusneuvola 2005**

Rakennusneuvolan toimintatavaksi päätettiin valita rakennusvalvontojen yhteistyön lisääminen. Se on ensiaskeleita kehitettäessä rakentamisen ohjausta. Vuonna 2005 hanketta jatkaa seutuhallinnon alainen **rakennusvalvontatyöryhmä**, joka toimii teknisen tiimin alaisuudessa. Jatkohanke rahoitetaan yhteisesti Oulun seudun ja valtion ympäristöhallinnon kesken. Hankkeen vetovastuu siirtyy seutukunnalle.

Rakennusvalvontatyöryhmään kutsutaan viranhaltijat kaikista Oulun seudun rakennusvalvonnoista sekä seutukunnan ja ympäristökeskuksen edustajia. Työryhmän myötä rakennustarkastajien yhteistoiminta lisääntyy. Tavoitteena on myös rakennusvalvontojen profiilin nosto.

Työryhmän ensisijaisena tehtävänä on kehittää yhteisiä toimintatapoja ja periaatteita liittyen pientalorakentamisen ohjaukseen Oulun seudulla. Toiminnan on ajateltu ensivaiheessa kohdistuvan koulutuksen järjestämiseen sekä verkkosivujen ja oppaiden yhdenmukaistamiseen.

Koulutusta on alustavasti suunniteltu järjestettävän siten, että ympäristökeskus kouluttaa viranomaisia ja ammattilaisia kaavoituksellisissa asioissa ja hajarakentamisen ohjauksessa. Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto kouluttaa ammattilaisia ja pientalorakentajia rakentamisen laatuasioissa. Oulun seutu järjestää koulutusta luottamushenkilöille ja ennako-ohjaavaa koulutusta pientalorakentajille. Yhteisillä ja/tai yhdenmukaisilla verkkosivuilla ja oppailla pyritään muun muassa siihen, että pientalorakentaja osaisi ottaa huomioon talonrakennushankkeensa taloudelliset, laadulliset ja ympäristölliset vaikutukset pitkällä aikajänteellä. Tavoitteena on myös ammattisuunnittelun arvostuksen lisääminen.



## Oheiskirjallisuutta

**Alueidenkäytön valtakunnalliset tavoitteet.** Valtioneuvoston päätös 30.11.2000

**Asemakaavojen ulkopuolisen asuntorakentamisen vaikutukset Oulun seudulla vv. 2000–2001.** Oulun seutukunta, Oulu 2003

**Haja-asutusalueen rakentamisen ja asumisen kustannukset.** (Selvitys 6/1992) Ympäristöministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto, Helsinki 1992.

**Kansallinen rakennuspoliittinen ohjelma.** Valtioneuvoston periaatepäätös. Suomen ympäristö 624. Ympäristöministeriö, Helsinki 2003

**Kaupunkiseutujen väestömuutos ja alueellinen kasvu.** Suomen ympäristö 657. Ympäristöministeriö, Helsinki 2003

**Kestävä kehitys aluerakenteessa.** Kansainvälisiä näkemyksiä, suomalainen sovellutus. Suomen ympäristö 109, Ympäristöministeriö, Helsinki 1997

**Oulun seudun yhdyskuntarakenneanalyysi.** Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Oulun yliopisto, maantieteen laitos, Oulu 1995

**Pohjois-Pohjanmaan ympäristöohjelma.** Alueelliset ympäristöjulkaisut 48. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Oulu 1997

**Rakennetun ympäristön ongelmat Pohjois-Pohjanmaalla ja tulevaisuuden kehityskuvia.** Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen moniste 7, Oulu 1997 (Pohjois-Pohjanmaan ympäristöohjelman yhdyskuntaryhmä)

**Rakennustarkastuskirja.** Suunnittelusta toteutukseen. Ympäristöministeriö, Rakennustieto, Helsinki 2004

**Valtioneuvoston arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (17.12.1998)**

**Asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen.** Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset. Valmistelijan opas. Suomen kuntaliitto, Helsinki 2004

**Harkitsetko kodin rakentamista haja-asutusalueelle?** Tietoa rakentamisesta haja-asutusalueelle. Suomen kuntaliitto, Turku 2004

**Viekö hajarakentaminen kuntaa vai kunta hajarakentamista.** Tietoa hajarakentamisesta päättäjille. Suomen kuntaliitto, Turku 2004

## 3 Hankkeen kulku

### 3.1 Työsuunnitelmaluonnos (7.4.2004)

(suluissa oleva päivämäärä kertoo asiakirjan valmistumisajankohdan)

#### Oulun seudun kunnat

Hailuoto, vajaat 1000 asukasta  
Haukipudas, 16400 asukasta  
Kempele, 13600 asukasta  
Kiiminki, 11100 asukasta  
Liminka, 6200 asukasta  
Lumijoki, 1700 asukasta  
Muhos, 8000 asukasta  
Oulu, 125000 asukasta  
Oulunsalo, 8700 asukasta  
Tyrnävä, 5300 asukasta

#### Lähtötilanne

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa on käynnistetty keväällä 2004 ympäristöministeriön tukema rakentamisen ohjauksen kehittämishanke, jonka toimialueena on Oulun seutu. Vuoden 2004 loppuun jatkuvassa kehittämishankkeessa pyrittiin löytämään keinoja pientalorakentamisen ohjauksen ja neuvonnan parantamiseksi Oulun seudulla.

Hanketta varten perustetaan työ- ja ohjausryhmät, joihin kuuluu ympäristöministeriön, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen ja Oulun seudun kuntien (Hailuodon, Haukiputaan, Kempeleen, Kiimingin, Limingan, Lumijoen, Muhoksen, Oulunsalon ja Tyrnävän kunnat sekä Oulun kaupunki) edustajia. Hankkeen vastuuhenkilöinä ovat Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa maankäyttöpäällikkö Tapio Tuuttila ja arkkitehti Timo Jokelainen. Ympäristöministeriön yhdyshenkilö on rakennusvalvontainsinööri Jouni Vastamäki. Projektisuunnittelija Riikka Ollinaho tekee hankkeen selvitystyötä ympäristökeskuksessa.

Pientaloasumisen kysyntä on kasvussa Oulun seudulla, lähinnä Oulussa ja kehyskunnissa. Ongelmaksi on koettu asemakaava-alueiden ulkopuolelle suuntautuva rakentaminen. Näitä neuvonta- ja ohjausresursseja syöviä suunnittelutarveratkaisuja tehdään paljon.

Vuoden 2003 alussa valmistui seuturakennetyöryhmän teettämä selvitys "Asemakaavojen ulkopuolisen asuntorakentamisen vaikutukset Oulun seudulla vv. 2000–2001" Ympäristötaito Oy:n tekemänä. Siinä yhtenä jatkotoimenpiteenä esitetään "rakennusneuvolatoiminnan" käynnistämistä.

Kehittämishankkeen myötä pyrittiin luomaan malli rakennusneuvolan toiminnalle. Apuna työssä on Oulun seutukunnassa jo käynnissä olevat eri alojen yhteistyöhankkeet: Keväällä 2004 on valmistunut "Oulun seudun yleiskaava 2020", joka laajennusalue muukaan luettuna käsittää koko Oulun seutukunnan. Oulun seudun kuntien yhteinen palvelustrategia valmistui vuoden 2003 lopussa. Siihen sisältyy muun muassa rakennusvalvonnan ja rakennuslupa-asioiden seudullisen järjestämisen selvittäminen ja seudullinen asunto-ohjelma. Oulun seudun ympäristötoimen yhteisjärjestelyt ovat parhaillaan lausuntokierroksella kunnissa.

## **Alustava aikataulu**

- Maaliskuu - hankkeen aloitus
- Huhtikuu - pohjatiedon kerääminen  
- työryhmän aloituspalaveri (16.4.2004)
- Toukokuu - kuntakierrokset ja rakennustarkastajien haastattelut  
- ohjausryhmä viikolla 22
- Kesäkuu - materiaalin kokoaminen
- Elokuu - materiaalin analysointi  
- työryhmä
- Syyskuu - alustavat mallit rakennusneuvolan toiminnalle
- Lokakuu - vaihtoehdot  
- ohjausryhmä
- Marraskuu - rakennusneuvolan toimintasuunnitelma  
- työryhmä

## **Mitä selvitetään?**

- Kunnat - toimintatavat  
- rakentamisen neuvonta ja ohjaus sekä niiden resurssit kunnissa  
- kuntien samankaltaisuudet ja erot
- Yhteistyö - jo toiminnassa oleva seudullinen ja kuntien välinen yhteistyö  
- yhteinen yleiskaava  
- yhteistyön tarve  
- halukkuus yhteistyöhön (koetut hyödyt ja haitat)
- Yhteiset tai yhteismitalliset asiakirjat  
- yhteinen yleiskaava ja tulkintaohje  
- rakennusjärjestykset, rakennustapaohjeet yms.

## **Mitä rakennusneuvola voisi olla?**

Yhteistyö on avainsana tässä kehittämishankkeessa. Rakennusneuvola voisi keveimmillään olla vain sitä, että rakennusvalvontaan ja rakentamisen ohjaukseen liittyvää aineistoa yhdenmukaistetaan. Raskaimmillaan se voisi olla seutukunnan yhteinen organisaatio, joka ohjaisi rakentamista ja tekisi lupapäätöksiä. Käytännössä neuvola lienee jotakin tästä väliltä.

Seuraavassa luettelossa on esitetty neuvolan mahdollisia "muotoja":

- aineistojen yhdenmukaistaminen (nettoneuvola, jaettava materiaali, oppaat yms.)
- käytäntöjen ja prosessien yhdenmukaistaminen
- yhteistyö kuntien, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen ja muiden tahojen välillä (palautejärjestelmä)
- koulutus (rakentajille, rakennustarkastajille, suunnittelijoille jne.)
- neuvonta-arkkitehti, aluearkkitehti
- toimipiste
- organisaatio, joka ohjaa rakentamista, valmistelelee ja tekee päätöksiä sekä pohtii edellytyksiä myönteisten päätösten pohjaksi.

## **Työryhmä**

Ermo Ervasti, rakennustarkastaja, Haukipudas  
puh. (08) 887 4110, 0400 378 352, ermo.ervasti@haukipudas.fi

Timo Jokelainen, arkkitehti, ympäristökeskus  
puh. (08) 315 8564, 040 522 0564, timo.jokelainen@ymparisto.fi

Pentti Kela, kunnanarkkitehti, Liminka  
puh. (08) 5203 706, 0500 681 694, pentti.kela@liminka.fi

Tapani Mäkikyrö, virastopäällikkö, Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto  
puh.(08) 5584 2707, 044 703 2707, tapani.makikyro@ouku.fi

Riikka Ollinaho, arkkitehti, ympäristökeskus  
puh.040 522 2974, riikka.ollinaho@ymparisto.fi

Liisa Ranto-Oikari, arkkitehti, ympäristökeskus  
puh. (06) 367 6377, 0400 984 370, liisa.ranto-oikari@ympatisto.fi

Pekka Seppälä, laatu-päällikkö, Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto  
puh.(08) 5584 2721, 044 703 2721, pekka.seppala@ouka.fi

Tapio Tuuttila, maankäyttöpäällikkö, ympäristökeskus  
puh. (08) 315 8560, 040 709 8321, tapio.tuuttila@ymparisto.fi

Jouni Vastamäki, rakennusvalvontainsinööri, ympäristöministeriö  
puh. (09) 1603 9657, 050 5743 292, jouni.vastamaki@ymparisto.fi

## **Ohjausryhmä**

Työryhmän jäsenet ja:

Eero Hanni, rakennustarkastaja, Hailuoto  
puh. (08) 8100 725, 040 540 9230, eero.hanni@hailuoto.fi

Marja Hietala, rakennustarkastaja, Oulunsalo  
puh. (08) 5203 134, marja.hietala@oulunsalo.fi

Katariina Huhta, rakennustarkastaja, Muhos  
puh. (08) 533 0404, 0500 688 083, katariina.huhta@muhos.fi

Kyösti Isopahkala, vs.rakennustarkastaja, Tyrnävä  
puh. (08) 545 0207, 050 354 5519, kyosti.isopahkala@tyrnava.fi

Eino Jakkula, kunnaninsinööri, Lumijoki  
puh. 040-508 0297, eino.jakkula@lumijoki.fi

Aaro Kangas, rakennustarkastaja, Kempele  
puh. (08) 5200 520, 050 463 6520, aaro.kangas@kempele.fi

Kauko Lassila, rakennustarkastaja, Kiiminki  
puh. (08) 8193 261, 0400 385 694, kauko.lassila@kiiminki.fi

Mauno Rönkkömäki, ympäristökeskuksen johtaja  
puh. (08) 315 8301, mauno.ronkkomaki@ymparisto.fi

Jukka Syvävirta, kunnanjohtaja, Muhos, ohjausryhmän puheenjohtaja  
puh. (08) 533 0111, 050 633 55, jukka.syvavirta@muhos.fi

## 3.2 Hanketiivistelmä (16.6.2004)

### Pientalorakentamiseen laatua neuvolatoiminnalla



#### Hankkeen alkuasetelma

Asuntorakentaminen on viime vuosina ollut Oulun seudulla erittäin vilkasta. Myös tulevaisuus näyttää samansuuntaiselta. Ongelmalliseksi tilanteen tekee, että suuri osa (Oulun kehyskunnissa noin kolmasosa) asuntorakentamisesta menee asemakaava-alueiden ulkopuolelle.

Tästä alkuasetelmasta ponnistaa Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa vuonna 2004 tehtävä **rakentamisen ohjauksen kehittämishanke**, jota ympäristöministeriö rahoittaa.

Hanke tukee ympäristökeskuksen pyrkimystä kehittää toimintaansa hyvän ja kestävän rakentamisen edistäjänä maakuntansa alueella. Keskeistä on yhteistyön lisääminen ympäristökeskuksen ja kuntien rakennusvalvonnan kanssa sekä verkostoituminen. Samalla tulee tarkasteltavaksi ympäristöhallinnon rooli ja mahdollisuudet rakentamisen ohjauksessa.

Ympäristökeskuksen tavoitteena on ohjata mahdollisimman suuri osa pientalorakentamisesta asemakaavoitetuille alueille. Se on myös kuntien etu. Toisaalta pitää tunnustaa tosiasiat: asemakaava-alueiden ulkopuolelle rakennetaan ja tullaan rakentamaan tulevaisuudessakin.

Rakennettaessa asemakaava-alueiden ulkopuolelle rakentamisen ohjaus on puutteellista. Suunnitelmallisuudesta ei voi juurikaan puhua, kun yleiskaavojen ohjausvaikutus on vähäinen. Kehitys johtaa yhdyskuntarakenteen hajoamiseen. Syntyvä ympäristö on usein myös muuten laadullisesti kehnoa.

## **Kehittämishankkeen käynnistyminen**

Oulun seudun kuntien rakentamisen ohjauksen toimintatapoja selvittävä ja niitä kehittävä hanke kohdistuu pientalorakentamiseen, joka on eniten ei-ammattilaisten toimesta tehtävää rakentamista. Työ on ollut käynnissä maaliskuusta lähtien. Sitä varten ympäristökeskukseen on palkattu projektisuunnittelijaksi arkkitehti Riikka Ollinaho, joka tekee hanketta yhdessä arkkitehti Timo Jokelaisen kanssa.

Hanke on aloitettu tutustumalla kuntiin muun muassa haastattelemalla rakennusvalvonnan henkilökuntaa. Osaan haastatteluista on osallistunut myös kunnan kaavoittaja. Haastatteluissa on kerätty perustietoja pientalorakentamisesta ja siihen liittyvästä ohjauksesta ja neuvonnasta. Myös ongelmia on kartoitettu.

Monenlaisia tarpeita on noussut esille. Yksi keskeisimmistä on ennakko-ohjauksen puute. Ihmiset pitäisi saada ohjauksen piiriin ennen ratkaisevia päätöksiä. Varsinkin hankkeen alkuvaiheessa näyttäisi olevan tarvetta asiantuntijaohjaukselle. Tästä kertovat usein luvattoman kehnot asemapiirroksiset. Tilanne kärjistyy rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle, jossa rakennuspaikan valinnalla on ensisijainen merkitys rakennushankkeen onnistumisessa.

Nykyrakentaminen on monimutkaista. Ennen 1960-lukua rakentajalla oli mahdollisuudet onnistua yksinäänkin. Muuttujia oli riittävän vähän. Nykyään niitä on niin paljon, että onnistuminen vaatii asiantuntijuutta. Silti tee-se-itse -mentaliteetti on yhä voimissaan. Ohjauksen ja neuvonnan lisäksi myös suunnittelun määrää ja tasoa pitäisi saada nostetuksi. Pientalorakentamisen ohjauksen markkinavetoisuus on nähty kunnissa ongelmana esimerkiksi siksi, että talotehtaan suunnittelijat eivät käy rakennuspaikalla. Rakennuksen ja rakennuspaikan suhdetta ei välttämättä mieltä kukaan.

Rakentamisen teknisestä laadusta on syytä olla huolissaan. Esimerkkejä on menneiltä vuosikymmeniltä vaikka millä mitalla: katot vuotavat, kosteat tilat homehtuvat ja rakenteet kasvavat maasta nousevan veden takia. On tärkeä tiedostaa, että tekniset ongelmat ovat monesti seurausta esimerkiksi esteettisistä valinnoista. Nykyrakentamisessakin voi uskoa piilevän aikansa "tasakatot".

Rakennustarkastajien osaaminen on koetuksella nykyrakentamisen nopeasti muuttuvassa säännösviidakossa ja teknisten ratkaisujen kirjossa. Lisäksi he ovat usein ylityöllistettyjä. Aikaa ei riitä ohjaukseen eikä neuvontaan. Haja-alueille suuntautuvan rakentamisen suunnitelmallisuutta vähentää myös se, että suuri osa valmistelijalta kielteisenä lähtevistä suunnittelutarveratkaisuksista muuttuu päätösvaiheessa myönteisiksi.

Suunnitelmallisuuden varmistamiseksi asemakaavoitus on paras keino ohjata rakentamista. Asemakaavakaan ei kuitenkaan takaa hyvää asuinympäristöä. Oulun seudun kuntien asemakaava-alueita kiertäessä ei voi olla huomaamatta, että myös asemakaavoitettujen alueiden ympäristön laadussa on suuria eroja. On siis tärkeää, että kaavoituksen laatuun kiinnitetään huomiota.

## **Toimintamalli rakentamisen ohjauksen kehittämiseksi**

Pientalorakentamiseen keskittyvä kehittämishanke on alussa. Vielä ei tiedetä, mitä rakennusneuvola tulee tarkalleen olemaan. Se lienee selvää, että enemmän kuin toimipiste rakennusneuvola tulee olemaan toimintamalli.

Neuvolatoiminta voidaan käynnistää vaiheittain. Ensiaskleet voisivat kohdistua esimerkiksi kuntien verkkosivuihin ja oppaisiin. Ohjeistoja ja toimintatapoja yhdenmukaistamalla helpotetaan omakotirakentajan vaikeaa tietä ja toisaalta lisätään suunnitelmallisuutta.

Mahdollisuudet ylikunnalliseen valmisteluun ja päätöksentekoon ovat nousseet keskusteluissa usein esille. Se olisi keino suunnitelmallisuuden lisäämiseen. Jo toiminnassa olevia esimerkkejä seudullisuudesta on useita. Niistä Oulun seudun yhteinen yleiskaava on osaltaan pohtinut rakentamisen seudullista ohjaamista. On toki myös huomattava, että paikallistuntemus on välttämätöntä rakentamisen ohjauksessa.

Myös koulutukselle on tarvetta. Rakentajia pitäisi pyrkiä ohjaamaan siihen, että he tekisivät asiat oikeassa järjestyksessä – ennen kuin rakennuspaikka on tiedossa, ei kannata valita talotyyppiä; ennen kuin tilaohjelma on tiedossa, ei kannata valita keittiökalusteita jne. Asenteita pitäisi muokata suunnittelua suosivimmiksi. Samoin teknisten asioiden esilletuonti on tarpeen, kuten on havaittu Oulun kaupungin rakennusvalvonnan laatu-hankkeiden ja rakentajien kouluttamisen osalla.

Kuntien rakennustarkastajatkin tarvitsevat koulutusta. Teknistä tukea heille saataisiin vahvemmassa yhteistoiminnasta eri kuntien rakennustarkastajien kesken sekä heidän ja muiden viranomaisten välillä. Seudullista erityisosaamista pitäisikin pystyä hyödyntämään laajemmin. Kehittämishankkeen alkuvaiheen keskusteluissa on puhuttu aluearkkitehtitoiminnasta, jolla tuettaisiin kuntien rakennustarkastajien työtä rakentamisen ohjauksessa etenkin sijoituksellisiin ja toiminnallisiin seikkoihin liittyen. Tarvetta toiminnalle olisi ainakin osassa Oulun seudun kunnista.



### **3.3 Kuntahaastattelujen tiivistelmä (27.8.2004)**

Rakennusneuvola-hankkeen tiimoilta käytiin kunnissa haastattelemassa rakennustarkastajia huhti- ja toukokuussa 2004. Haastatteluissa oli rakennustarkastajan lisäksi mukana Haukiputaalla kaavoitusteknikko, Muhoksella mittausteknikko, Tyrnävällä aluearkkitehti, Limingassa neuvonta-arkkitehti ja Hailuodossa kiinteistöpäällikkö. Oulun rakennusvalvontavirastossa haastateltavina olivat tarkastuspäällikkö ja lautupäällikkö.

Haastatteluista saatuja tietoja on myöhemmin täydennetty ja tarkennettu ympäristökeskuksen tilastoja ja nettiä käyttäen. Puhelimitse on jälkeinpäin haastateltu mm. Kiimingin kunnan kaavoitusarkkitehtiä, Kempeleen kunnan kaavoitusinsinööriä ja Oulun rakennusvalvontaviraston tarkastusarkkitehtiä.

#### **Kuntien organisaatio kaavoituksessa ja rakennusvalvonnassa**

Teknisen puolen organisaatiot ovat erilaisia eri kunnissa. Niitä myös kutsutaan eri nimillä. Kaavoittajaa ei ole Hailuodon, Muhoksen eikä Oulunsalon kunnissa. Kaikissa

kunnissa konsultit osallistuvat kaavoitukseen. Konsulttien tehtävät kaavoitusprosessissa vaihtelevat kunnittain. Kiimingissä kaava-asioita hoitaa kaavoitusarkkitehti, Haukiputaalla maankäyttöinsinööri ja kaavoitusteknikko, Kempeleessä kaavoitusinsinööri ja kaavasuunnittelija. Tyrnävällä ja Lumijoella on yhteinen aluearkkitehti. Limingassa on kunnanarkkitehti kaavoittajana ja rakennustarkastajana. Myöskin Oulussa, jossa asema-kaavoitus hoidetaan teknisessä keskuksessa ja yleiskaavoitus keskusviraston suunnittelupalvelussa, konsultit osallistuvat kaavoitukseen.

Kuntien rakennustarkastajat ovat koulutukseltaan talonrakennusinsinöörejä tai -mestareita. Limingassa rakennustarkastajana on arkkitehti. Oulun rakennusvalvontavirastossa on virastopäällikön lisäksi toimistossa neljä henkilöä, teknisessä tarkastuksessa kahdeksan henkilöä, kaupunkikuvallisessa tarkastuksessa neljä henkilöä sekä rakennuslakiasioita ja rakentamisen laatuasioita hoitamassa yksi henkilö. Käynneillä vahvistui käsitys, että rakennusvalvonnassa on yleisesti ottaen vähän henkilöstöä työmäärään nähden.

Joissakin kunnissa on rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välillä tiivistä yhteistyötä. Esimerkiksi Oulussa tämä yhteistyö on miltei päivittäistä, muun muassa kaavan tulkinnaissa ja kaavoitukseen osallistumisessa; kaavoituksen ohjausryhmässä on edustaja rakennusvalvontavirastosta. Myös rakennustapaohjeet tehdään Oulussa yhteistyössä rakennusvalvonnan ja kaavoituksen sekä konsultin (tekee luonnoksen) kanssa. Pienissä kaavoissa ohjeet tehdään ilman konsulttia. Kunnissa on yhteistyön määrässä eroja. Esimerkiksi Kiimingissä rakennustarkastaja ja kaavoitusarkkitehti valmistelevat suunnittelutarveratkaisut erikseen ja kaksi lautakuntaa (rakennus- ja ympäristölautakunta ja kaavoituslautakunta) tekevät päätösesityksensä asiasta. Hailuodossa, jossa kaavoitushenkilökuntaa ei ole, yhteistyötä kaavakonsultin kanssa hoitaa kaavatyöryhmä, jossa on teknisen lautakunnan jäseniä, myös rakennustarkastaja osallistuu kokouksiin.

## **Rakennusluvut**

Rakennuslupia pientaloille (omakotitaloille ja paritaloille) on myönnetty Haukiputaalla, Kempeleessä, Kiimingissä ja Limingassa noin sata vuodessa vuosina 2002 ja 2003. Oulussa rakennuslupia on myönnetty yli 200 kumpanakin vuonna. Oulussa ja Oulun kehyskunnissa rakennuslupien määrän arvioidaan kasvavan tulevina vuosina, muissa kunnissa määrän arvioidaan pysyvän ennallaan. Pientaloille rakennusluvan myöntävä viranomaiskunta on rakennustarkastaja, Oulussa virastopäällikkö.

Suurin osa, arviolta jopa 80 %, omakotitaloista on talopaketteja (pientalovalmistajien toimittamia taloja). Talopakettien ostajat saavat kyllä teknisesti hyvät suunnitelmat rakennuksistaan, mutta rakennusten sijoittelu tontille jää suunnittelematta, koska talovalmistajien suunnittelijat eivät juurikaan käy paikanpäällä eivätkä tee asemapiirroksia. Ammattilaisen puuttuessa rakennusprosessin alkuvaiheesta on vaikea valita omalle perheelle ja tontille sopiva talotyyppejä.

## **Poikkeamispäätökset**

Vakituisten asuntojen poikkeamispäätöksiä on kunnissa muutamia vuodessa. Kempeleessä oli myönteisiä poikkeamispäätöksiä vuonna 2002 poikkeuksellisen paljon: 17 kappaletta. Vuonna 2003 kunnassa myönteisiä poikkeamispäätöksiä oli yksitoista kappaletta. Oulunsalossa vastaavat luvut olivat vuonna 2002 kolme kappaletta ja vuonna 2003 yksitoista kappaletta.

Poikkeamispäätöksiä määrän arvellaan osassa kuntia pysyvän vähäisenä, osassa lisääntyvän. Kuntien tekemät poikkeamispäätökset ovat muun muassa rakennusalan rajan ylityksiä, kerrosluvusta poikkeamia ja vähäisiä rakennusoikeuden ylityksiä. Myöntävä



viranomainen on kunnissa yleensä kunnanhallitus. Hailuodossa ja Haukiputaalla sekä Oulussa myöntävä viranomainen on tekninen lautakunta, Kiimingissä kaavoituslautakunta ja Limingassa kaavoitusarkkitehti.

Ympäristökeskus tekee poikkeamispäätökset rantarakentamisessa ja esimerkiksi asema-kaavan rakennusoikeudesta poikkeamisissa.

### **Suunnittelutarveratkaisut**

Vakituisten asuntojen suunnittelutarveratkaisuja on useissa kunnissa paljon ja määrä on kasvamaan päin. Vuonna 2003 Haukiputaalla tehtiin 38 myönteistä suunnittelutarveratkaisua, joka on 31,1 % pientalojen rakennusluvista. Kiimingissä tehtiin 49 myönteistä suunnittelutarveratkaisua, joka on 61,3 % pientalojen rakennusluvista, näistä suunnittelutarveratkaisusta kylläkin puolet on myönnetty osayleiskaavojen osoittamille rakennuspaikoille.

Useimmat suunnittelutarveratkaisut ovat uusia asuntoja uusille rakennuspaikoille. Yhteensä myönteisiä suunnittelutarveratkaisuja oli vuonna 2002 Oulun seudulla 16,6 % (125/751) pientalojen rakennusluvista, ympäristökunnissa (Oulu ei mukana) 22,4 % (121/539) ja vuonna 2003 oli 15,8 % (147/929), ympäristökunnissa 22,7 % (143/630). Määrät ovat nousussa. Suunnittelutarveratkaisujen määrä 7.7.2004 mennessä kuluvana vuonna Oulun seudulla on liki yhtä suuri kuin vuonna 2003 ja suurempi kuin vuonna 2002.

Rakennustarkastaja ratkaisee milloin kyseessä on suunnittelutarveratkaisu, milloin suora rakennuslupa. Myös yleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle on usein haettava suunnittelutarveratkaisu.

Suunnittelutarveratkaisuihin prosessit ovat erilaisia eri kunnissa. Myöntävä viranomainen on yleensä kunnanhallitus. Kempeleessä kaavoitusinsinööri valmisteleen asian ja on paikalla kunnanhallituksen kokouksessa selostamassa suunnittelutarveratkaisun periaatteita, esittelijänä on kunnanjohtaja. Kiimingissä kaksi lautakuntaa antaa päätösesityksen suunnittelutarveratkaisusta. Rakennustarkastaja valmisteleen ja esittelee asian rakennus- ja ympäristölautakunnalle ja kaavoitusarkkitehti valmisteleen ja esittelee asian kaavoituslautakunnalle. Lautakuntien päätösesitysten pohjalta kunnanjohtaja esittelee asian kunnanhallitukselle. Lumijoella kunnaninsinööri esittelee suunnittelutarveratkaisun tekniselle lautakunnalle, jonka päätösesityksen kunnanhallitukselle esittelee kunnanjohtaja. Muhoksella tekninen johtaja ja rakennustarkastaja antavat päätösehdotuksen suunnittelutarveratkaisusta, esittelijänä on kunnanjohtaja. Oulunsalossa rakennustarkastaja on valmistelijana, ympäristöpalveluiden päätösesityksen kunnanhallitukselle esittelee kunnaninsinööri, joka on kokouksessa asiantuntijana kuultavana. Tyrnävällä rakennustarkastaja valmisteleen ja esittelee asian huomioiden aluearkkitehdin antaman lausunnon ympäristölautakunnalle, jonka päätösehdotuksen esittelijänä on kunnanjohtaja.

Hailuodossa rakennustarkastaja ja Limingassa kunnanarkkitehti valmistelevät ja tekevät viranomaispäätöksen suunnittelutarveratkaisusta. Haukiputaalla tekninen lautakunta päättää suunnittelutarveratkaisusta, kaavoitusteknikko on valmistelijana ja tekninen johtaja esittelijänä. Myös Oulussa tekninen lautakunta päättää suunnittelutarveratkaisusta. Päätösehdotuksen antavat kaavoittaja ja teknisen keskuksen asemakaavoitus, esittelijänä on asemakaavapäällikkö.

Runsas suunnittelutarveratkaisut vievät rakennusvalvonnalta paljon aikaa ja resursseja ja johtavat yhdyskuntarakenteen hajaantumiseen ja kalliisiin ratkaisuihin pitemmällä aikavälillä mm. kuljetusten muodossa.

Ristiriitana suunnittelutarveratkaisuihin on, että virkamiesten esittämät kielteiset suunnittelutarveratkaisut äänestetään usein perusteluitta myönteisiksi luottamusmieskäsitte-

lyssä. Näyttää siltä, ettei yksittäistä suunnittelutarveratkaisua nähdä osana kunnan yhdyskuntarakenteen kokonaisuutta. Ongelmana voidaan myös nähdä suunnittelutarveratkaisujen asemapiirroksat, jotka ovat usein hyvin puutteellisia. Suunnittelun merkitystä hyvän ja viihtyisän ympäristön aikaansaamisessa ei ymmärretä. Asemapiirroksessa kuitenkin ratkaistaan monia tärkeitä asioita, kuten rakennusten sijoittelu pihapiiriksi ilman suunnat, lähiympäristö ja maisema huomioon ottaen.

Paineita rakentamiseen on yleensä keskusta-alueiden lähetyvillä ja Oulua lähinnä olevien asuinalueiden lähellä. Rakennushankkeiden ohjaaminen asemakaava-alueille on vaikeaa, jopa mahdotonta, koska kunnilla ei ole tarjota vapaita kunnan tontteja. Uusien tonttien hakijamäärä on moninkertainen tonttitarjontaan nähden.

### **Rakennusjärjestys**

Rakennusjärjestys on uusittu kunnissa vuosina 2001–2003 yleensä yhteistyössä naapurikuntien kanssa. Uuden rakennusjärjestyksen pohjana oli Kuntaliiton rakennusjärjestyksen malli. Uusittu rakennusjärjestys todettiin olevan toimivan, joitakin pieniä puutteita oli havaittu. Limingassa on vielä voimassa vanha rakennusjärjestys vuodelta 1982. Rakennusjärjestyksiä koettiin olevan aika yhdenmukaisia. Yleisesti ottaen pidettiin kuntien yhteistä rakennusjärjestystä hyvänä. Pienempien kuntien ja Oulun haastattelut eivät epäilivät kuitenkin sen toimivuutta eri kokoisissa kunnissa.

Suunnittelutarvealueet on esitetty rakennusjärjestyksen liitteessä neljässä kunnassa. Kempeleessä, Oulunsalossa ja Oulussa kaikki asemakaavojen ulkopuoliset alueet ovat suunnittelutarvealuetta. Kolmessa kunnassa ei ole määritelty suunnittelutarvealueita.

### **Asemakaava-alueet ja rakennustapaohjeet**

Asemakaavaratkaisut ovat oleellisia ympäristön rakentumisessa. Rakentamistapaohjeet kaava-alueilla rakentamisen ohjauksen tukena ovat hyviä.

Oulussa uusille kaavoitetuille asuinalueille tehdään tarkat rakennustapaohjeet. Rakennustapaohje on tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontinhaltijaa sitova. Ohjeissa määrätään mm. rakennusten kattomuodot, -värit ja -materiaalit, julkisivujen päämateriaalit ja päävärit sekä kortteleiden aitaukset ja istutukset alueittain. Niissä ohjataan rakennusten sijoittamista tontille ja maastoon.

Kahdessa kasvukunnassa, Haukiputaalla ja Oulunsalossa, on kaava-alueilla tarkat rakennustapaohjeet, joista rakennustarkastajat pitävät kiinni. Kahdessa muussa kasvukunnassa, Kiimingissä ja Kempeleessä, on väljemmät rakennustapaohjeet. Kempeleessä ohjeita on väljennetty viime vuosina. Pienemmissä kunnissa on väljät rakennustapaohjeet, esimerkiksi Limingan uusille kylämäisille asuinalueille on määritelty katon väri, kattokaltevuus, valkoiset puitteet ja ulkoviiri vakiovärikarttojen mukaan. Rakennukset on näillä asemakaava-alueilla sijoitettava tontille kaavan osoittamille paikoille, rakentajat "puhutaan ympäri" ottamaan huomioon naapurit ja ympäristö kokonaisuudessaan. Ihmiset rakentavat nykyään "perinnetaloja", siis keskenään samantyyllisiä rakennuksia. Lumijoen Luonostenkylässä, joka on myös kylä kylässä, määrätään puurakentaminen, korkeat ulkoseinät, kapea runkosyvyys ja kattoviiri.

Mitä tiiviimpi (suurempi tehokkuusluku) kaava on, sitä tärkeämpää olisi rakennussuunnittelijan mukanaolo rakentamishankkeessa Toisaalta myös kaavoittamattomalla haja-alueella tarvittaisiin ohjausta, kun rakentamista ei juurikaan ohjata asiakirjoin. Esimerkiksi rakennusjärjestyksen ohjausvaikutus on hyvinkin vähäinen.

## **Rakentajien ohjaaminen**

Rakennusvalvontaan ei koeta asiakkailta olevan korkeaa kynnystä, rakentajat vain eivät tule riittävän aikaisessa vaiheessa keskustelemaan hankkeestaan. Ensimmäisen kerran rakennusvalvontaan tulevista osa kyllä tulee kyselemään ilman suunnitelmia tai luonnosten kanssa, mutta aina on rakentajia, jotka tulevat valmiiden suunnitelmien kanssa. Ennen rakennusluvan jättöä käydään keskimäärin 2–3 käyntiä / rakennettava talo.

Rakentajia neuvotaan ottamaan huomioon ympäristö ja kaavamääräykset. Heitä myös neuvotaan ottamaan jo suunnittelun alkuvaiheessa avukseen rakentamisen asiantuntija, rakennussuunnittelija ja/tai vastaava työnjohtaja.

Kunnissa yleisesti todettiin arkkitehtineuvonnalle olevan tarvetta. Oulussa rakennusvalvontavirastossa neljä tarkastusarkkitehtiä on neuvomassa ja ohjaamassa rakentajia. Heitä voidaan auttaa asemapiirroksessa ja muussa suunnittelussa. Limingassa rakennusvalvonnassa ohjausta antavat kunnanarkkitehti ja neuvonta-arkkitehti. Alkuvaiheessa pyydetään rakentajia käymään vaikkapa omatekemien hahmotelmien kanssa. Heille painotetaan paikanpäällä rakennushankkeen miettimistä. Neuvonta-arkkitehti tai kunnanarkkitehti voi luonnostella rakennusten sijoittamista tontille. Rakentajille annetaan tontista kaava- ja tonttikarttasuurenos 1:500, haja-alueelta peruskarttasuurenos 1:500 tai 1:5000, jolle kopioidaan auringon paistesuuntakaavio. Heitä neuvotaan myös pihapiirin rakentamisessa maaseutumaisesti. Tyrnävällä ja Lumijoella on yhteinen aluearkkitehti. Hän ei yleensä osallistu rakentajien neuvontaan. Aluearkkitehti on enemmän mukana kaavoituksessa ja rakennustapaohjeiden laadinnassa ja sitä kautta vaikuttaa rakentamisen ohjaukseen. Aluearkkitehti myös antaa lausunnon suunnittelutarveratkaisuihin.

## **Oulun seudun yhteistyö rakennusvalvonnassa**

Rakennustarkastajat pitävät etupäässä yhteyttä puhelimitse toisiinsa. Osalla rakennustarkastajia on vuosittaisia tapaamisia. On esitetty ajatuksia, että tapaamiset voisi laajentaa koskemaan kaikkia seutukunnan rakennustarkastajia ja kokoontumiset voisivat olla useammin. Esimerkiksi kerran kuussa järjestettävässä tapaamisessa voitaisiin ajankohdittaiset ongelma-asiat käsitellä yhdessä.

Haastatteluissa on tullut esille, että toimenpiteinä voitaisiin toteuttaa ainakin nettineuvonnan yhdenmukaistaminen. Asumispaikan valintojen seurauksista voitaisiin kehittää nettipeli rakentamista suunnitteleville.

Tarvetta ja halukkuutta seudulliseen yhteistyöhön kunnissa on, varsinkin suunnittelutarveratkaisujen tekemisessä. Toisaalta on varoitettu taaja-asutuspoikkeamisten aikaan palaamisesta. Suunnittelutarveratkaisujen seudullisen käsittelyn haittapuolina pidetään paikallistuntemuksen puutetta. Yhteistä ohjausta kuitenkin kaivataan, vaikkapa lausuntojen muodossa, esimerkiksi aluearkkitehdin, neuvonta-arkkitehdin ja/tai kaavoittajan antamana. Toimintojen yhdenmukaistamisen myötä voisi olla seudullista neuvontaa. Rakentajilla voisi olla käytettävänä uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen ammattilaisten neuvontaa ja ohjausta. Oulun tietoutta halutaan hyödyntää seudullisesti, muun muassa koulutusta voitaisiin järjestää keskitetysti ja/tai kunnissa paikan päällä. Rakennushankkeeseen ryhtyvä pitäisi saada pohtimaan tulevan asumisensa ratkaisuja pitkällä aikavälillä ja tiedostamaan rakentamisen asiantuntijan mukanaolon tarpeellisuus sekä suunnittelu- että rakentamisprosessissa.

## 3.4 Kuntahaastattelut

### 3.4.1 Keskustelu Hailuodossa (17.5.2004)

Rakennustarkastaja Eero Hanni, Hailuoto  
Kiinteistöpäällikkö Markku Maikkola, Hailuoto  
Arkkitehti Timo Jokelainen, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus  
Arkkitehti Riikka Ollinaho, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Haastattelutietoja on myöhemmin täydennetty ja tarkennettu ympäristökeskuksen tilastoja ja nettiä käyttäen sekä soittamalla haastatelluille.

#### **Kunnan organisaatio rakennusvalvonnassa**

- Rakennustarkastaja, viimeiset 4,5 vuotta ollut 55 % virassa (osa-aikaeläke)  
Ei toimistovirkailijaa, kaikki paperit ovat menneet rakennustarkastaja kautta.  
Teknisessä toimessa lisäksi:
- Kiinteistöpäällikkö, elokuusta 2003 lähtien.

1. Onko rakentajien neuvontaan aikaa ja resursseja?

Ei ole.

2. Millaista neuvontaa annetaan?

Korostetaan ympäristön, kulttuurimaiseman huomioonottamista. Neuvotaan rakentamaan reuna-alueille tai tien varsille. Yleiskaavassa pelot M/s-merkinnällä.

3. Onko rakentamista aikovilla kynnys tulla rakennusvalvontaan korkea?

Ei yleensä.

4. Missä vaiheessa rakentamista aikovilla on suunnitelmat, kun he tulevat rakennusvalvontaan ensimmäisen kerran?

Vaihteleva. Toiset tulevat hyvissä ajoin ennen suunnittelun aloittamista tai luonnosten kanssa. Melkein puolet tulevat valmiiden piirustusten kanssa, osa näistä on voinut kysellä puhelimitse asioita.

5. Kuinka monta käyntiä / rakennettava talo?

Noin puolet tuo paperit kerralla.

6. Rakennustarkastajien ja muiden virkamiesten erityisosaaminen?

7. Millaista virkamiesten keskeistä yhteistyötä rakennusvalvonnassa ja rakentamisen ohjauksessa kunnassa on?

Rakennustarkastaja ja kiinteistöpäällikkö tekevät yhteistyötä. Aikaisemmin rakennustarkastaja oli yksin.

#### **Kunnan rakennusjärjestys**

8. Kunnissa uusittu, milloin tehty, oliko yhteistyötä muiden kuntien kanssa?

Vuonna 2003, pohjana Tyrnävän rakennusjärjestys, muita oli myös katsottavana.

9. Onko tarvetta uudistamiseen, onko havaittu puutteita ?

On toiminut. Jotakin voisi olla täsmällisemmin, mm. toimenpide ja ilmoitusmenettelyasiat.

10. Onko tarvetta/halukkuutta yhteiseen tai yhdenmukaiseen?

On mietitty, voidaanko mennä yhteiseen. Hailuodossa on otettava huomioon eri asioita kuin monissa muissa kunnissa, esim. kansallismaiseman huomioiminen.

### **Kunnan organisaatio kaavoituksessa**

11. Onko kaavoittajaa ja tehdäänkö kunnassa kaavoja?

Konsultti tekee kaavat.

12. Kuka/mikä päättää kaavoituksesta?

Kaavatyöryhmä (teknisen lautakunnan jäseniä on mukana) vie eteenpäin, kunnanhallitus päättää.

13. Millaista yhteistyötä on rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välillä?

Ennen kaavan hyväksymistä on pyydetty teknisen lautakunnan lausunto, rakennustarkastaja on esittelijänä teknisessä lautakunnassa.

### **Kunnan kaavoitustilanne**

14. Yleiskaavat?

Oikeusvaikutteiset:

- Rantayleiskaava vuodelta 2001

Oikeusvaikutuksettomat:

- Kirkonkylän ja Ojakylän osayleiskaava vuodelta 1994

(Miten toimivat yhdessä Oulun seudun yleiskaava 2020 ja kyseinen yleiskaava?)

15. Maanhankinta?

Maata hankitaan aina, kun voidaan. Kunnanjohtaja hankkii. Maata ei oikein ole myytävänä. Kunnan maanhankinta on nyt aktivoitunut. Kolme painopistealuetta: Santonen, Pöllä ja Marjaniemi

16. Asemakaavat ja niiden ajantasaisuus?

Kirkonkylän rakennuskaava vuodelta 1999, vahvistettiin vain osa aiotusta alueesta, maankäytösopimuksia ei tehty, koska asia oli niin uusi. Useita ranta-asemakaavoja, niiden myötä eivät maanomistajat saaneet paljon rakennuspaikkoja, myöhemmässä rantayleiskaavassa rakennuspaikkoja on enemmän. Kannattaako jatkaa asemakaavojen tekoa vai ei? Yleiskaavan arvostus on noussut.

17. Rakennustapaohjeet ja niiden ajantasaisuus?

Perustuvat kaavoihin. Rakennustapaohjeiden halutaan olevan väljiä. Kattokaltevuus on määritelty 1:2½ - 1:1½.

18. Kuinka paljon rakentamattomia tontteja on asemakaava-alueilla?

- Kunnan omistamia: kuusi

- Yksityisten omistamia: muutamia

19. Millaisia tontteja halutaan / asemakaava-alueiden vetovoimaisuus - mitkä ovat veto-voimatekijöitä?

Halutaan erilaisia asioita:

- Pellon reunassa ½ hehtaaria
- Kaavatontti ja kunnallistekniikka
- Rantapaikka

20. Onko rakentamispaineita kaavoittamattomille tai tietyille erityisalueille?

Kunnan tontit rannoilta menevät, yksityiset eivät yleensä myy. Yksityiset haluaisivat rakentaa omille maille enemmän kuin kaava sallii, esimerkiksi Lahdenperän alueelle.

### **Rakennusluvut / pientalot = omakotitalot + paritalot**

21. Vuonna 2002: Kahdeksan omakotitaloa

Myönteisten suunnittelutarveratkaisujen (viisi kappaletta) osuus on noin 62,5 % rakennusluvista, kuitenkin neljä näistä sijoittuu osayleiskaavan mukaisille pientaloalueille.

22. Vuonna 2003: Viisi omakotitaloa

Myönteisten suunnittelutarveratkaisujen (kolme kappaletta) osuus on noin 60 % rakennusluvista, kuitenkin kaksi näistä sijoittuu osayleiskaavan mukaisille pientaloalueille.

23. Suuntaus?

Ei ole kasvamassa. Tähän mennessä yksi omakotitalo. Loma-asuntoja rakennetaan noin 10 vuodessa.

24. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Rakennustarkastaja

25. Myöntämisperiaatteet ja mahdolliset ristiriidat?

Monessa suunnittelutarveratkaisu taustalla. Ei ristiriitoja.

### **Poikkeamispäätökset / vakituiset asunnot**

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

<b>vuosi</b>	<b>yhteensä</b>	<b>uusi rp</b>	<b>vanha rp</b>
2002	1 m	-	1 m
2003	-	-	-

(kysymykset 26 ja 27 ks. taulukko)

28. Suuntaus?

Ovat lisääntymässä.

29. Myöntävä viranomais kunnassa?

Tekninen lautakunta.

Jos poikkeamispäätöksiä tulee paljon, tekninen lautakunta ehkä delegoi näidenkin lupien myöntämisen rakennustarkastajalle.

30. Myöntämisperiaatteet? (esittelijä/viranomais)

31. Ristiriitoja?

### **Suunnittelutarveratkaisut / vakituiset asunnot**

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

<b>vuosi</b>	<b>yhteensä</b>	<b>uusi rp</b>	<b>vanha rp</b>
2002	5 m, kylän alueelle	2 m	3 m
2003	3 m, kylän alueelle	3 m	-

(kysymykset 32 ja 33 ks. taulukko)

Näistä sijoittui osayleiskaavan asuinpientaloille osoitetuille alueille vuonna 2002 neljä kappaletta ja vuonna 2003 kaksi kappaletta.

34. Suuntaus?

Pysyy samana. Mitä vaikuttaa Oulun seudun yleiskaava?

35. Myöntävä viranomais kunnassa?

Rakennustarkastaja

36. Ohjaaminen ja sen vaikutus?

Ohjaustarvetta on. Kulttuurimaiseman arvostaminen ja sen säilyttäminen.

37. Myöntämisperiaatteet? (keskitetysti)

Maisemalliset asiat otettava huomioon.

38. Ristiriitoja?

39. Onko kunnassa suunnittelutarvealueita?

On. On esitetty rakennusjärjestyksen liitteissä.

40. Millä perusteella tehdään suunnittelutarveratkaisu?

Maisema on perusteena.

### **Asemakaavan ulkopuolelle ilman suunnittelutarveratkaisua myönnetyt rakennusluvut**

41. Vuonna 2002: kaksi kappaletta

42. Vuonna 2003: yksi kappale

43. Suuntaus?

44. Viranomainen kunnassa?

Rakennustarkastaja

45. Myöntämisperiaatteet, ohjaus?

Sallitaan rakentaa poikkeavamminkin.

46. Ristiriitoja?

### **Rakentajien suunnitelmat**

47. Asemapiirrosten taso - poikkeamis päätökset, suunnittelutarveratkaisut?

Huonotasoisia.

48. Millaisia suunnittelijoita?

Suunnittelijapula, omakotitaloissa vaaditaan vähintään tekniikko. Pääsuunnittelusta vastaa yleensä vastaava työnjohtaja.

49. Rakennuslupa-asiapapereiden taso?

Talopaketteja suurin osa. Jotkut haluavat tehdä piirustuksensa itse, riippuu minkä tasoisesta rakentamisesta on kyse, hyväksytäänkö. Olisi oltava myös asialliset rakennus suunnitelmat. Normaalia suurempi tuulikuorma olisi otettava huomioon.

### **Oulun seudun yhteistyö maankäytössä / rakennusvalvonnassa**

50. Jo toiminnassa oleva seudullinen ja kuntien yhteistyö?

Ei ole ollut yhteistyötä muiden kuntien kanssa, naapurikuntien rakennustarkastajien kanssa joskus puhelinkeskusteluja. Rakennusvalvontaan ei tieto ole kulkeutunut Oulun seudun yleiskaavasta.

51. Halukkuus yhteistyöhön, (hyödyt ja haitat)?

On mahdollista. Mielipiteiden vaihto olisi hyödyllistä. Palvelut heikkenevät, jos rakennusvalvonta seudullistetaan. Viranomaisille olisi hyötynä, ettei olisi aina yksin vastaamassa ja syntipukkina. Esimerkiksi kunnassa on nyt hyvin joustava palvelu kiinteistönhoidossa. Jos palvelu olisi seudullinen, se ei olisi niin nopeaa.

52. Erityisosaamisen hyväksikäyttö?

53. Näkemyksiä rakennusneuvolasta / rakentamisen ohjauksesta / yhteistyöstä?

Ei seudulliseksi. Teknisen toimen strategian mukaan tarvitaan paikallinen toimija. On pelko, ettei seudullinen toimija ole paikalla. Paikallistuntemus on tärkeää.

54. Taloudelliset resurssit rakentamisen ohjauksen lisäämiseen?

### **Muuta**

55. Vesilaitoksen toiminta-alue / kartta



Uusi siirtoviemäri muuttaa tilannetta, laajenee miltei kaikille rakennetuille alueille. Suunnitelmat ovat jo valmiit.

### **3.4.2 Keskustelu Haukiputaalla (27.4.2004)**

Rakennustarkastaja Ermo Ervasti, Haukipudas  
Kaavoitusteknikko Aila Lomperi, Haukipudas  
Arkkitehti Timo Jokelainen, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus  
Arkkitehti Riikka Ollinaho, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Haastattelutietoja on myöhemmin täydennetty ja tarkennettu ympäristökeskuksen tilastoja ja nettiä käyttäen sekä soittamalla haastatelluille.

#### **Kunnan organisaatio rakennusvalvonnassa**

- Rakennustarkastaja
- Apulaisrakennustarkastaja
- Kaksi toimistotyöntekijää, joista toinen siirtyy elokuussa 2004 uuteen palvelutiskiin ala-aulan yhteyteen (rakennusvalvonta sijaitsee 2. kerroksessa)

#### 1. Onko rakentajien neuvontaan aikaa ja resursseja?

Ei ole. Kiire on ympäri vuoden, kevät kaikkein kiireisin.

Ei, ohjaamiseen ja neuvontaan tarvitaan lisää resursseja. Arkkitehtineuvonnalle on tarvetta, mutta mitkä ovat mahdollisuudet? Marras-, joului- ja tammikuu ovat hiljaisia, muuten on kiirettä.

#### 2. Millaista neuvontaa annetaan?

Ks. kohta 36. Saatavilla on ohjevihkosia rakentajille.

#### 3. Onko rakentamista aikovilla kynnys tulla rakennusvalvontaan korkea?

Ei yleensä.

#### 4. Missä vaiheessa rakentamista aikovilla on suunnitelmat, kun he tulevat rakennusvalvontaan ensimmäisen kerran?

Harvoin tuodaan valmiit suunnitelmat.

#### 5. Kuinka monta käyntiä / rakennettava talo?

Kaava-alueella useampia kuin haja-alueilla.

#### 6. Rakennustarkastajien ja muiden virkamiesten erityisosaaminen?

Ermo Ervasti on ollut rakennustarkastaja vuodesta 1998, aikaisemmin hän on toiminut kunnassa energia- ja korjausneuvojana, asuntosihteerinä ja rakennustarkastajan sijaisena.

#### 7. Millaista virkamiesten keskeistä yhteistyötä rakennusvalvonnassa ja rakentamisen ohjauksessa kunnassa on?

Lupapäätöksistä neuvotellaan kaavoitusteknikon kanssa.

#### **Kunnan rakennusjärjestys**

#### 8. Kunnissa uusittu, milloin tehty, oliko yhteistyötä muiden kuntien kanssa?

Uusittu vuonna 2002. Tehtiin yhteistyössä ympäristökuntien kanssa: Ii, Yli-Ii, Yli-kiiminki ja Oulunsalo.

9. Onko tarvetta uudistamiseen, onko havaittu puutteita ?

Koko länsipuolen alue voisi olla suunnittelutarvealuetta, ks. kohta 39. Rakennusjärjestys antaa riittävän tuen haja-alueelle rakentamiseen.

10. Onko tarvetta/halukkuutta yhteiseen tai yhdenmukaiseen?

Voisi olla.

### **Kunnan organisaatio kaavoituksessa**

11. Onko kaavoittajaa ja tehdäänkö kunnassa kaavoja?

- Maankäyttöinsinööri; on valtakunnallisessa kaavoittajarekisterissä
- Kaavoitusteknikko
- Kaavoitusavustaja

Kaavat tehdään yleensä konsulttityönä. Ne laitetaan itse vireille ja tehdään OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma). Pienialaiset kaavamuuutokset ja -laajennukset voidaan tehdä kunnan omana työnä.

12. Kuka/mikä päättää kaavoituksesta?

Kunnanhallitus tekee kaavoituspäätöksen. Nähtävillä ollut kaava menee suoraan kunnanhallitukseen, kunnanhallitus päättää, tekniseltä lautakunnalta pyydetään tarvittaessa lausunto, kunnanvaltuusto päättää kaavan lopullisen hyväksynnän.

13. Millaista yhteistyötä on rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välillä?

Rakentamisen ohjausta tehdään tiiviinä yhteistyönä.

### **Kunnan kaavoitustilanne**

14. Yleiskaavat?

Oikeusvaikutteiset:

- Merenrannikon ja saarten rantayleiskaava vuodelta 2000
- Kirkonkylän osayleiskaava, valtuusto hyväksynyt 14.6.2004, kaavasta on yksi valitus Oulun hallinto-oikeudessa

Oikeusvaikutuksettomat:

- Virpiniemen osayleiskaava vuodelta 1993
- Kellon osayleiskaava vuodelta 1992
- Parkumäen osayleiskaava vuodelta 1989, kaavaan on merkitty rakennuspaikat.
- Virpiniemi-Isoniemi osayleiskaava vuodelta 1984
- Martinniemen osayleiskaava vuodelta 1978
- Kirkonkylän osayleiskaava vuodelta 1978

Oulun seudun yleiskaava 2020:n määräykset olisi pitäneet olla tiukempia. Nyt ollaan tekemässä soveltamisohjeita, jotka ovat tiukkoja.

15. Maanhankinta?

Kunnalla on maapoliittinen ohjelma. Kasvualueet on kartoitettu, niiden mukaan hankitaan maata. Maankäyttöinsinööri Markku Uusimaa valmistelee asian ja esittelee kunnanhallitukselle, joka puolestaan esittelee asian valtuustolle päätettäväksi.

16. Asemakaavat ja niiden ajantasaisuus?

Asemakaava-aluetta on noin 2 000 hehtaaria. Kurtinseudalla on edelleen voimassa vuodelta 1964 vahvistettu asemakaava, joka ei ole ajan tasalla. Martinniemiessä on eniten yksityisten rakentamattomia AO-tontteja (kaavat on laadittu 1980-luvulla), mutta niiden toteutumattomuus johtuu lähinnä alueen sijainnista kunnan pohjoisosassa.

17. Rakennustapaohjeet ja niiden ajantasaisuus?

Tiukasti säädellyt rakennustapaohjeet ovat rakennustarkastajan kannalta hyviä. Aiheuttavat asiakaskäyntejä, mutta ohjeita yleensä noudatetaan sitten 100 %.

Rakennustapaohjeita on 1970-luvun kaavoista lähtien käytetty. Esimerkiksi Haapakangas I-alueella (rakennettu noin viisi vuotta sitten) on tiukat rakennustapaohjeet ja alueen asukkaat ovat aika tyytyväisiä ympäristöönsä.

18. Kuinka paljon rakentamattomia tontteja on asemakaava-alueilla?

Kunnan omistamia: Tilanne syyskuussa 2004: Santaholma II-alueella 10 kappaletta ja Häyryseniemessä neljä kappaletta.

Yksityisten omistamia: noin 300. Martinniemiestä mennyt nyt paljon tontteja. (viime vuonna ei ollut jaossa kunnan tontteja.)

Netissä on tonttipörssi.

19. Millaisia tontteja halutaan / asemakaava-alueiden vetovoimaisuus - mitkä ovat vetoimatekijöitä?

Halutaan tilaa, väljyyttä. Esimerkiksi harrastusten (hevokset, koirat) takia väljyys on tarpeen. Koiratarhan ja hevostallin rakennuspaikka on oltava vähintään yksi hehtaari. Kunnassa mietittiin kaavan laatimista Virpiniementien varteen. Siellä olisi väljiä rakennuspaikkoja, mutta palvelut ovat kaukana. Hanketta ei jatkettu.

20. Onko rakentamispaineita kaavoittamattomille tai tietyille erityisalueille?

Rakentamispaineita on kaavoitettujen alueiden lievealueille koko kunnan alueella; erityisesti Kellossa. Kalimenkylässä on myytävänä yksityisten omistamia rakennuspaikkoja (määräaloja). Jokikylässä halutaan rakentaa perintömaille. Halosenniemiessäkin on rakentamispaineita; Parkumäen osayleiskaavassa osoitetut rakennuspaikka-kohtaiset asuinpaikat eivät enää riitä. Myös suunnittelutarvealueiden ulkopuolelle annetut suorat rakennusluvut ovat lisääntyneet.

**Rakennusluvut/ pientalot = omakotitalot + paritalot**

str = suunnittelutarveratkaisu

okt = omakotitalo

pt = paritalo

vuosi	pientaloja	asemakaava-alueella	haja-alueella	myönt. suunnittelutarveratkaisujen (str) % osuus rak. luvista
2002	106	80 okt + 2 pt	23 okt + 1 pt	17 %
2003	122	70 okt + 11 pt	39 okt + 2 pt	31 %

(kysymykset 21 ja 22 ks. taulukko)

23. Suuntaus?

Tavoite 120 pientaloa / vuosi

24. Myöntävä viranomais kunnassa?

Rakennustarkastaja päättää rakennusluvut. Tekninen lautakunta on delegoinut päätöksenteon hänelle.

#### 25. Myöntämisperiaatteet ja mahdolliset ristiriidat?

Viime vuonna myönnettiin yksi lupa rakennustapaohjeiden vastaisena. Rakentamispäätöksestä (esimerkiksi helmikuussa) rakennuslupaon (loppukevällä) on aikaa liian vähän.

#### Poikkeamispäätökset / vakituiset asunnot

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

vuosi	yhteensä	uusi rp	vanha rp
2002	5 m	2 m	3 m
2003	5 m	4 m	1 m

(Kysymykset 26 ja 27 ks. taulukko)

#### 28. Suuntaus?

Poikkeamislupien määrä on pysynyt lähes samana.

#### 29. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Tekninen lautakunta.

#### 30. Myöntämisperiaatteet? (esittelijä/viranomainen)

Poikkeamislupien myöntämisperiaatteet (kunnanhallituksen hyväksymät) osittain samat kuin suunnittelutarveratkaisuissa, mutta lisäksi ranta-alueita /-vyöhykettä koskevat määräykset on otettava huomioon. Ranta-alueilla tehdään myös kantatilaselvitys.

#### 31. Ristiriitoja?

Vrt. suunnittelutarveratkaisut.

#### Suunnittelutarveratkaisut / vakituiset asunnot

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

vuosi	yhteensä	uusi rp	vanha rp
2002	18 m, 6 k	14 m, 5 k	4 m, 1 k
2003	38 m, 7 k	33 m, 6 k	5 m, 1 k

(kysymykset 32 ja 33 ks. taulukko)

Esityksenä myönteisiä oli 60 %, päätöksissä myönteisiä kuitenkin 84 %.

#### 34. Suuntaus?

Suunnittelutarveratkaisujen määrä on lisääntynyt.

35. Myöntävä viranomainen kunnassa

Tekninen lautakunta, vuoden 2004 alkupuolelta lähtien, aikaisemmin kunnanhallitus. Kaavoitusteknikko valmistele, esittelijänä tekninen johtaja; kielteisestä esityksestä yleensä äänestetään ja lopputuloksena on usein myönteinen päätös.

36. Ohjaaminen ja sen vaikutus

Ohjausta saisi olla, esimerkiksi tarvitaan yhteistä ohjausta ja tukea, vaikka lausuntojen muodossa. Kaavoitusteknikolle tulee päivittäin soittoja, saako johonkin tiettyyn paikkaan rakentaa. Jos se on suunnittelutarvealue tai muuten huono rakennuspaikka, neuvotaan rakentamaan muualle. Usein ei kuitenkaan ole esittäjä vaihtoehtoista rakennuspaikkaa. Ohjaaminen on siis vaikeaa.

37. Myöntämisperiaatteet? (keskitetysti)

Periaatteet on hyväksytty listan "Rakentaminen suunnittelutarvealueella tai ranta-alueella" mukaan.

38. Ristiriitoja?

On, päätökset henkilöityvät. Poliittiset päättäjät eivät ole sitoutuneet päätöksiin (vrt. lista). Rakentajat ajattelevat lyhytaikaisesti vain rakennuskustannuksia, eivätkä hallituksen jäsenetkään ota huomioon palveluiden saatavuutta, esimerkiksi koulukuljettuksia.

39. Onko suunnittelutarvealueita kartoitettu/kartoilla?

Ei ole. Rakennusjärjestykseen yritettiin vuonna 2003 saada muutosta, jossa suunnittelutarvealueeksi olisi rajattu kunnan länsiosa. Muutosesitys oli jopa MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä, mutta esitystä ei hyväksytty teknisessä lautakunnassa eikä kunnanhallituksessa.

40. Millä perusteella tehdään suunnittelutarveratkaisu?

**Asemakaavan ulkopuolelle ilman suunnittelutarveratkaisua myönnetyt rakennusluvut**

41. Vuonna 2002: alle 10 / vuosi

42. Vuonna 2003: alle 10 / vuosi

43. Suuntaus?

44. Viranomainen kunnassa?

Rakennustarkastaja.

45. Myöntämisperiaatteet, ohjaus?

46. Ristiriitoja?

**Rakentajien suunnitelmat**

47. Asemapiirrosten taso?

Jos ei ole tarpeeksi hyvä asemapiirros, vaaditaan parempi.

- poikkeamispäätökset
- suunnittelutarveratkaisut

48. Millaisia suunnittelijoita?

Suunnitelmista on 20 % arkkitehtien tekemiä, sama osuus on rakennusinsinööreillä ja rakennusmestareilla.

49. Rakennuslupa-asiapapereiden taso?

Huonoja suunnitelmia ei ole merkittävää osaa. Jos suunnitelmat ovat puutteelliset, vaaditaan täydentämään. Talotehtaitten taloja on yli puolet suunnitelmista. Talotehtaat eivät toimi pääsuunnittelijoina. Pääsuunnittelijana on yleensä vastaava työnjohtaja.

**Oulun seudun yhteistyö maankäytössä / rakennusvalvonnassa**

50. Jo toiminnassa oleva seudullinen ja kuntien yhteistyö?

Oulun seudun kuntien rakennustarkastajat (useimmiten Oulunsalo, Haukipudas, Kiiminki, Ylikiiminki ja Yli-Ii) kokoontuvat kerran vuodessa, aiheina kulloinkin ajankohtaiset asiat, esimerkiksi teemana on ollut taksapolitiikka ja rakennusjärjestys.

51. Halukkuus yhteistyöhön, (hyödyt ja haitat)?

On halukkuutta. Suunnittelutarveratkaisuissa päätökset voitaisiin tehdä muualla kuin kunnissa (ulkopuolinen taho) tai kuntien virkamiehet yhdessä. Suunnittelutarveratkaisua koskevat päätökset tehdään nyt liian lähellä hakijoita, koska moniin luottamushenkilöihin voidaan vaikuttaa helposti vain ottamalla heihin yhteyttä. Hakijat ovat luottamushenkilön tuttuja, äänestäjiä, samaa puoluetta olevia, jopa kaukaisia sukulaisia. Tasapuolisia päätöksiä on lautakunnan vaikea saada aikaan.

52. Erityisosaamisen hyväksikäyttö?

Toisten kokemuksia voitaisiin käyttää hyväksi esimerkiksi Oulussa rakennustapaohjeet ovat rakennusvalvonnan tekemiä, niistä yhteinen hyöty.

53. Näkemyksiä rakennusneuvolasta/ rakentamisen ohjauksesta/ yhteistyöstä

Rakentajan tietotaitoa pitäisi nostaa. Rakennusneuvola olisi siihen hyvä. Kaavoitusteknikolle tulee paljon puheluita koskien rakennuspaikkaa. Niihin voisi neuvola-arkkitehti vastata. Jos toiminta olisi yhdenmukaistettu, voisi olla seutukunnallista neuvontaa. Neuvolasta on korkeat odotukset! Kunnanhallituksen puheenjohtaja uskoo sen kautta löytyvän aina myönteinen ratkaisu asioihin. Yleiskaavan tekijä, konsultti, voisi antaa lausunnon suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamisista.

54. Taloudelliset resurssit rakentamisen ohjauksen lisäämiseen?

½–1 lisähenkilöä olisi tarpeen.

**3.4.3 Keskustelu Kempeleessä (6.5.2004)**

Rakennustarkastaja Aaro Kangas, Kempele  
 Arkkitehti Timo Jokelainen, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus  
 Arkkitehti Riikka Ollinaho, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Haastattelutietoja on myöhemmin täydennetty ja tarkennettu ympäristökeskuksen tilastoja ja nettiä käyttäen sekä soittamalla haastatellulle ja kaavoitusinsinööri Pekka Salmelalle, Kempele.

### **Kunnan organisaatio rakennusvalvonnassa**

- Rakennustarkastaja, ollut 30 vuotta virassa, Kempele kasvanut tänä aikana 5 000 asukkaasta 13 600 asukkaaseen.
- kanslisti, joka toimii myös rakennusneuvojana ja rakennustarkastajan sijaisena.

1. Onko rakentajien neuvontaan aikaa ja resursseja?

Työtä on paljon, aikaa vähän. On keskitytty oleelliseen.

2. Millaista neuvontaa annetaan?

Rakentajat ottavat puhelimitse yhteyttä, kun heillä on tontti. Sovitaan käyntiaika. Katsotaan rakentamisen edellytykset. Tarvittaessa rakennustarkastaja konsultoi kaavoitusinsinöörin kanssa. Suunnitelmien on oltava säädösten mukaisia.

3. Onko rakentamista aikovilla kynnys tulla rakennusvalvontaan korkea?

Tietoisesti ei ole kynnystä.

4. Missä vaiheessa rakentamista aikovilla on suunnitelmat, kun he tulevat rakennusvalvontaan ensimmäisen kerran?

Lähtötaso on kirjava. Moni tulee hyvin aikaisin. Jotkut ovat valitettavasti tehneet suunnitelmat ennen yhteydenottoa rakennusvalvontaan.

5. Kuinka monta käyntiä/ rakennettava talo?

3–4 kertaa.

6. Rakennustarkastajien ja muiden virkamiesten erityisosaaminen?

Ei ole. Rakennustarkastus.

7. Millaista virkamiesten keskeistä yhteistyötä rakennusvalvonnassa ja rakentamisen ohjauksessa kunnassa on?

Päivittäistä yhteistyötä.

### **Kunnan rakennusjärjestys**

8. Kunnissa uusittu, milloin tehty, oliko yhteistyötä muiden kuntien kanssa?

Vuonna 2000, Oulun rakennusjärjestys oli mallina, hienosäätö Kempeleen kuntaa varten. Tietoja vaihdettiin Oulunsalon rakennustarkastajan kanssa.

9. Onko tarvetta uudistamiseen, onko havaittu puutteita ?

Ei oikeastaan.

10. Onko tarvetta/halukkuutta yhteiseen tai yhdenmukaiseen?

Yhteinen rakennusjärjestys olisi kaikille etu.

### **Kunnan organisaatio kaavoituksessa**

11. Onko kaavoittajaa ja tehdäänkö kunnassa kaavoja?

- Kaavoitusinsinööri Pekka Salmela
- Kaavasuunnittelija
- kaksi teknistä avustajaa

Konsultti tekee yleensä kaavat luonnosvaiheeseen asti, josta lähtien jatketaan omana työnä. Pienet kaavamuutokset tehdään itse.

12. Kuka/mikä päättää kaavoituksesta?

Kunnanhallitus, ympäristölautakunnan lausunto, esittelijänä kaavoitusinsinööri.

13. Millaista yhteistyötä on rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välillä?

Päivittäistä. Kaava-alueelle tulevat poikkeamispäätökset rakennustarkastaja ja kaavoitusinsinööri katsovat yhdessä. Kaavaluonnokset käydään yhdessä läpi.

### **Kunnan kaavoitusilanne**

14. Yleiskaavat?

Oikeusvaikutteiset:

- Sipola-Rajakorpi osayleiskaava vuodelta 2002
- Linnakankaan osayleiskaava vuodelta 2002
- Väärälänperän osayleiskaava vuodelta 1994, kaavassa on määritelty rakennuspaikka-alueille rakennusten määrä, alueista on illustraatio, jossa rakennusten paikat on osoitettu.

Oikeusvaikutuksettomat:

- Ketolanperän osayleiskaava vuodelta 1996, kaavassa on esitetty rakennuspaikat.
- Taajaman osayleiskaava 2010 vuodelta 1992, tarkistettu vuonna 1994
- Niittyranan osayleiskaava vuodelta 1989, kaavassa on esitetty rakennuspaikat.
- Juurussuon osayleiskaava vuodelta 1986, kaavassa on esitetty rakennuspaikat.
- Vihiluodon osayleiskaava vuodelta 1983, tarkistettu vuonna 1997, vanhasta kaavasta on voimassa Vihiluodontien varsi, jossa rakennuspaikat on esitetty.

15. Maanhankinta?

On onnistunut, mittausteknikko hoitaa maapoliittisen ohjelman mukaan.

16. Asemakaavat ja niiden ajantasaisuus?

Asemakaavat pääsääntöisesti hyvällä tasolla. Keskustassa vanhin kaava.

17. Rakennustapaohjeet ja niiden ajantasaisuus?

Uusilla alueilla ollaan väljennetty rakennustapaohjeita 1970-luvun ja 1980-luvun alun tarkoista rakennustapaohjeista. Esimerkiksi Vihiluodossa ei ole rakennustapaohjeita.

18. Kuinka paljon rakentamattomia tontteja on asemakaava-alueilla?

Kunnan omistamia: 40, hakijoita on nelinkertainen määrä.  
Yksityisten omistamia: noin 100

19. Millaisia tontteja halutaan / asemakaava-alueiden vetovoimaisuus - mitkä ovat veto-voimatekijöitä?

Omakotitontti, halpa (niitä ei ole!), noin 1 000 m<sup>2</sup>

20. Onko rakentamispaineita kaavoittamattomille tai tietyille erityisalueille?

Teiden varsille lähelle keskustaa.



## Rakennusluvut/ pientalot = omakotitalot + paritalot

21. Vuonna 2002: 94 kappaletta

88 omakotitaloa ja kuusi paritaloa. Myönteisten suunnittelutarveratkaisujen osuus noin 24,5 % rakennusluvista.

22. Vuonna 2003: 79 kappaletta

68 omakotitaloa ja 11 paritaloa.

Myönteisten suunnittelutarveratkaisujen osuus noin 15 % rakennusluvista.

23. Suuntaus?

Ollut kasvava, on rakennettu kerros- ja rivitaloja, kasvu on taittumassa.

24. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Rakennustarkastaja.

25. Myöntämisperiaatteet ja mahdolliset ristiriidat?

Lähtökohta on, ettei kielteisiä päätöksiä tule, jo luonnosvaiheessa puututaan suunnitelmiin.

## Poikkeamispäätökset / vakituiset asunnot

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

vuosi	yhteensä	uusi rp	vanha rp
2002	17 m, 1 k	10 m, 1 k	7 m
2003	11 m	3 m	8 m

(Kysymykset 26 ja 27 ks. taulukko)

28. Suuntaus?

29. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Kunnanhallitus

30. Myöntämisperiaatteet? (esittelijä/viranomainen)

31. Ristiriitoja?

## Suunnittelutarveratkaisut / vakituiset asunnot

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

vuosi	yhteensä	uusi rp	vanha rp
2002	23 m, 8 k	16 m, 6 k	7 m, 2 k
2003	12 m	9 m	3 m

(kysymykset 32 ja 33 ks. taulukko)

Vuosina 2000–2003 myönteisistä suunnittelutarveratkaisuista 60 % oli osayleiskaavan mukaisia.

34. Suuntaus?

Kasvava.

35. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Kunnanhallitus. Kaavoitusinsinööri valmistele ja on paikalla kunnanhallituksen kokouksessa selostamassa suunnittelutarveratkaisun periaatteita, esittelijänä on kunnanjohtaja. Päätös tehdään pääosin esityksen mukaan.

36. Ohjaaminen ja sen vaikutus?

Ensi tapaaminen on tärkeä. Osan rakentajista saa luopumaan suunnittelutarvealueelle rakentamisesta, osalle katsotaan saman tilan maista paremmin rakentamiseen soveltuva paikka. Tietysti on osa rakentajia, jotka eivät luovu aikeestaan, vaikka kerrotaan reuna-alueille rakentamisen varjopuolelta.

37. Myöntämisperiaatteet? (keskitetyt)

Ehdotus: aluearkkitehti/neuvola-arkkitehti kävisi läpi kaikki. Käsittelyaika pitäisi olla riittävän lyhyt.

38. Ristiriitoja?

Suunnittelutarveratkaisut haetaan huonotasoisilla asemapiirroksilla. Rakennuslupa-vaiheessa vedotaan näihin asiakirjoihin.

39. Onko kunnassa suunnittelutarvealueita?

Koko kunta.

40. Millä perusteella tehdään suunnittelutarveratkaisu?

**Asemakaavan ulkopuolelle ilman suunnittelutarveratkaisua myönnetyt rakennusluvut**

(41.–46.) Ei ole.

**Rakentajien suunnitelmat**

47. Asemapiirrosten taso - poikkeamispäätökset, suunnittelutarveratkaisut?

Ei voi kehua, vaatimattomia, huonotasoisia.

48. Millaisia suunnittelijoita?

Kohtalaisen hyviä, on myös osaamattomia.

49. Rakennuslupa-asiapapereiden taso?

Pääasiassa hyviä, talopaketteja 70–80 %.

**Oulun seudun yhteistyö maankäytössä / rakennusvalvonnassa**

50. Jo toiminnassa oleva seudullinen ja kuntien yhteistyö?

Ei oikeastaan. Yhteiset koulutustapahtumat, rakennustarkastajat soittavat toisilleen.

51. Halukkuus yhteistyöhön, (hyödyt ja haitat)?

Haittoja ei ole.

52. Erityisosaamisen hyväksikäyttö?

Voisiko rakennusvalvonta olla seudullista? Se on lakisääteistä, seudullisuudella saataisiin käyttöön erityisosaamista.

53. Näkemyksiä rakennusneuvolasta / rakentamisen ohjauksesta / yhteistyöstä

Aluearkkitehti voisi olla hyvä, jos käsittelyajat eivät olisi liian pitkiä. Lainsäätäjä on tarkoittanut, että rakentajalla on ammattilainen mukana rakentamisessa. Rakennusvalvonnan tehtävä ei ole kouluttaa, tehtävä on koululaitoksen. Koulutustaso ei ole niin hyvä kuin aiemmin, koulusta ei valmistu ammattilaisia. 90-luvun laman aikana katosi paljon osaamista.

54. Taloudelliset resurssit rakentamisen ohjauksen lisäämiseen?

Lisätyövoiman tarve on.

### **3.4.4 Keskustelu Kiimingissä (27.4.2002)**

Rakennustarkastaja Kauko Lassila, Kiiminki

Arkkitehti Timo Jokelainen, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Arkkitehti Riikka Ollinaho, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Haastattelutietoja on myöhemmin täydennetty ja tarkennettu ympäristökeskuksen tilastoja ja nettiä käyttäen sekä soittamalla haastatelluille ja kaavoitusarkkitehti Hilikka Lempiäiselle, Kiiminki.

#### **Kunnan organisaatio rakennusvalvonnassa**

- Rakennustarkastaja, ollut virassa 31 vuotta

- kanslisti

- 2. kerroksessa saman aulan yhteydessä toimii rakennusvalvonta, kaavoitus- sekä maamittaustoimisto (kolme henkilöä), lähellä myös ympäristösihteerin huone, toimiva järjestely.

- Tarkastusinsinööri 1.5.2004 lähtien: yhteinen rakennusvalvonta (60 %) + ympäristövalvonta + rakennuttaminen.

1. Onko rakentajien neuvontaan aikaa ja resursseja?

Ei riittävästi. Koko ajan on kiireempää. Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan vuonna 2000, myös jätelaki on muuttunut.

2. Millaista neuvontaa annetaan?

Rakentamaan aikovien kanssa pitäisi aluksi olla keskustelu. Rakentajia kehoitetaan ottamaan vastaava työnjohtaja tai muu asiantuntija mukaan rakennusprojektiin heti alkuvaiheessa.

3. Onko rakentamista aikovilla kynnys tulla rakennusvalvontaan korkea?

Ei.

4. Missä vaiheessa rakentamista aikovilla on suunnitelmat, kun he tulevat rakennusvalvontaan ensimmäisen kerran?

Ei yleensä ole suunnitelmia.

5. Kuinka monta käyntiä / rakennettava talo?  
4–5 ennen rakentamista.
6. Rakennustarkastajien ja muiden virkamiesten erityisosaaminen?
7. Millaista virkamiesten keskeistä yhteistyötä rakennusvalvonnassa ja rakentamisen ohjauksessa kunnassa on?  
Kaavoitusarkkitehti osallistuu joskus ohjaukseen.

### **Kunnan rakennusjärjestys**

8. Kunnissa uusittu, milloin tehty, oliko yhteistyötä muiden kuntien kanssa?  
Kyllä, riisuttu malli, vuodelta 2001.
9. Onko tarvetta uudistamiseen, onko havaittu puutteita ?  
On: ainakin yksi kohta löytynyt: ”lautakunnalla on mahdollisuus poiketa” -kohta puuttuu.
10. Onko tarvetta/halukkuutta yhteiseen tai yhdenmukaiseen?  
Rakennusjärjestys voisi olla yhteinen, yhdenmukainen se jo on. Suunnittelutarvealueet tullaan määrittelemään tänä vuonna rakennusjärjestyksen liitteeksi.

### **Kunnan organisaatio kaavoituksessa**

11. Onko kaavoittajaa ja tehdäänkö kunnassa kaavoja?
  - Kaavoitusarkkitehti Hilikka Lempiäinen, ollut virassa noin viisi vuotta, aikaisemmin virassa oli kaavoitusinsinööri.
  - kartanpiirtäjä. Vireillä on kaksi yleiskaavaa, joista toista tekee konsultti. Vireillä on kuusi asemakaavan muutosta, joista yhtä tekee kunta ja yhtä kaavakoululainen/kunta, muita konsultti. Konsultin käyttö tulee lisääntymään.
12. Kuka/mikä päättää kaavoituksesta?  
Kunnanhallitus päättää. Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa lausunnon, kaavoituslautakunta tekee esitykset kunnanhallitukselle. Rakennus- ja ympäristölautakunnan esittelijänä rakennustarkastaja, kaavoituslautakunnan esittelijänä kaavoitusarkkitehti, kunnanhallituksen esittelijänä kunnanjohtaja. Kaavoitusarkkitehtiä kuullaan usein asiantuntijana kunnanhallituksessa.
13. Millaista yhteistyötä on rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välillä?  
On jonkin verran yhteistyötä.

### **Kunnan kaavoitustilanne**

14. Yleiskaavat (oikeusvaikutteiset ja oikeusvaikutuksettomat)
  - Oikeusvaikutteiset:
    - Koitelin osayleiskaava vuodelta 1999. Kunta ei voi myöntää rantalupia; kaavassa ei mainita, että voi käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena.
    - Huttukylän ja Kirkonkylän-Jäälän pohjoisosan yleiskaavat, laadittavana.

Oikeusvaikutuksettomat:

- Hannuksen-Pitkäähon osayleiskaava vuodelta 1998
- Reki-Vesalan osayleiskaava vuodelta 1997
- Tirinkylän-Haipuskylän osayleiskaava vuodelta 1993
- Alakylän osayleiskaava vuodelta 1992
- Keskeisten taajama-alueiden (Kirkonkylä ja Jääli) yleiskaava vuodelta 1992, muutos osalle aluetta vuonna 1996. Tässä kaavassa on esitetty aluevaraukset, kaikissa muissa kaavoissa on osoitettu rakennuspaikat.
- Ylikylän tarkennusalue vuodelta 1992, muutos osalle aluetta vuonna 1996.

15. Maanhankinta?

Maapoliittinen ohjelma on vuodelta 1997, se pitäisi uusia. Maanhankintatoimikunta (kunnanjohtaja esittelijänä, maanmittausinsinööri sihteerinä) hoitaa maanhankinnan. Maanhankintatoimikunta tekee esitykset kunnanhallitukselle, maanhankinnasta päättää valtuusto. Kasvualuevertailu tehdään valmisteilla olevan kirkonkylän yleiskaavan alueesta.

16. Asemakaavat ja niiden ajantasaisuus?

Asemakaavat pääsääntöisesti ajantasaisia. Kirkonkylän keskusta ja osin myös Jäälin keskusta kaipaavat uudistamista.

17. Rakennustapaohjeet ja niiden ajantasaisuus?

Rakennustapaohjeet ovat yleispiirteiset (kattokaltevuus, väri).

18. Kuinka paljon rakentamattomia tontteja on asemakaava-alueilla?

Kunnan omistamia: Kirkonkylällä on 21 omakotitonttia ja kahdeksan pientalotonttia, Jäälissä 31 omakotitonttia. Kunta luovuttaa näistä noin 20/vuosi asuntotuotantotavoitteen mukaan, joka on asemakaava-alueilla 118 asuntoa (omakoti- ja rivitalo-asunnot yhteensä) /vuosi.

Yksityisten omistamia: Kirkonkylällä on 42 omakotitonttia, Jäälissä 43 omakotitonttia ja Välikylässä 23 omakotitonttia. Hinta ratkaisee, milloin maanomistajat myyvät tonttejaan. Pieni osa panttaa tontteja perillisilleen. Viime vuonna myytiin 31 omakotitonttia ja kolme rivitalotonttia, hinnat olivat korkealla. Vuonna 2002 myytiin 33 omakotitonttia ja viisi rivitalotonttia

Vireillä olevilla kaavamuutoksilla on tulossa lisäksi 15 omakotitonttia Jääliin. Kaavamuutoksia koskevissa toteuttamissopimuksissa on sovittu rakentamisaikataulu, jonka kunta huomioi omissa tontin luovutuksissaan. Tontteja on myös kaavasta poikkeavassa käytössä, esimerkiksi omakotitonteilla on mökkejä.

19. Millaisia tontteja halutaan / asemakaava-alueiden vetovoimaisuus - mitkä ovat vetoimatekijöitä?

Halutaan tilaa, väljyyttä. Halutaan yleensä tonttia eli omakotitalon rakennuspaikkaa.

20. Onko rakentamispaineita kaavoittamattomille tai tietyille erityisalueille?

Keskusta-alueiden lähelle, vesistöjen läheisyyteen ja lisäksi osa haluaa rakentaa "korpeen".

**Rakennusluvut / pientalot = omakotitalot + paritalot**

str = suunnittelutarveratkaisu

vuosi	pientaloja	asemakaava-alueella	haja-alueella	myönt. str % osuus rak. luvista
2002	100	-	-	38 %
2003	80	84	60	61 %

(Kysymykset 21 ja 22 ks. taulukko)

### 23. Suuntaus?

Pientaloja keskimäärin 70–80 / vuosi, asuntoja yli 200 vuonna 2004. Uudestaan rakentajia on paljon, koska hinnat ovat korkealla.

### 24. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Rakennustarkastaja päättää kaava-alueella sijaitsevien pientalojen ja myönteisten suunnittelutarveratkaisujen jälkeiset rakennusluvut. Rakennus- ja ympäristölautakunta tekee muista kohteista (suuret hankkeet) päätökset, ottaa siis myös vastuuta.

### 25. Myöntämisperiaatteet ja mahdolliset ristiriidat?

Asemakaava-alueilla kunnan tontteja luovutetaan valtuuston hyväksymän asuntotuo-  
tantotavoitteen mukaan. Viime vuonna kunnan 20:tä tonttia haki 120 rakentajaa. Uudet lait ovat monimutkaistaneet lupien käsittelyä, ilmapiiri on muuttunut (ei ole ”me” -henkeä). Täytyy olla entistä tarkempi mahdollisten valitusten takia. Rakennuslupa-asiakirjat on katsottava tarkkaan.

## Poikkeamispäätökset / vakituiset asunnot

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

vuosi	yhteensä	uusi rp	vanha rp
2002	6 m, 3 k	4 m	2 m, 3 k
2003	7 m	4 m	3 m

(Kysymykset 26 ja 27 ks. taulukko)

### 28. Suuntaus?

Ranta-aluetta rajallisesti, lupien määrä vuosittain suurin piirtein sama. Ulkopuolisille ei välttämättä myydä kovin halukkaasti. Osayleiskaavan mukaisia rakennuspaikkoja rakentuu, kun perilliset rakentavat.

### 29. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Kaavoituslautakunta antaa kunnan päätösesityksen. Asemakaava-alueilla poikkeamisesta päätöksen tekee kaavoituslautakunta. Osayleiskaavoja, joiden perusteella kunta voi myöntää luvan, ei ole, Huttukylän kaava on tulossa.

### 30. Myöntämisperiaatteet? (esittelijä/viranomainen)

Mikäli osayleiskaavassa on osoitettu rakennuspaikka, puolletaan. Kaavoittamattomilla alueilla tutkitaan tilan aikaisemmat luvat ja mihin myönteinen lupa mahdollisesti johtaa. Näissä tapauksissa saattaa kielteisiin esityksiin tulla äänestyspäätöksellä myönteisiä lausuntoja.

### 31. Ristiriitoja?

Esittelijällä ja ympäristökeskuksella on useimmiten sama kanta.

### Suunnittelutarveratkaisut / vakituiset asunnot

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

vuosi	yhteensä	uusi rp	vanha rp
2002	38 m, 1	30 m, 1 k	8 m
2003	49 m, 8 k	46 m, 8 k	3 m

(Kysymykset 32 ja 33 ks. taulukko)

Myönteisistä luvista on noin 50 % osayleiskaavojen mukaisille AO- ja AP-2 -rakennuspaikoille.

### 34. Suuntaus?

Enemmän lupia, kielteinen/myönteinen suhde pysynee samana.

### 35. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Kunnanhallitus: rakennustarkastaja valmistelee ja esittelee; rakennus- ja ympäristölautakunnan päätösesitys (yleensä myönteinen). Kaavoitusarkkitehti valmistelee ja esittelee; kaavoituslautakunnan päätösesitys (yleensä kielteinen).

Lautakuntien päätösesitysten pohjalta kunnanjohtaja esittelee kunnanhallitukselle. Päätös yleensä myönteinen. Käsittely kestää kolme kuukautta. Joskus harvoin ympäristökeskus valittaa ja hallinto-oikeus kumoaa kunnanhallituksen päätöksen. Pari tapusta on mennyt korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jossa hallinto-oikeuden päätös on pysynyt.

### 36. Ohjaaminen ja sen vaikutus?

Kunnalla ei ole osoittaa tonttia kaava-alueelta, ohjaus on vaikeaa. Neuvotaan hakemaan tarpeeksi rakennusoikeutta (esimerkiksi 150 m<sup>2</sup>:stä 180 m<sup>2</sup>:iin).

Kunta on talousarviossa asettanut kasvutavoitteet eri kylille. Kunnan tontteja luovutettaessa huomioidaan asukastavoite kirkonkylällä ja Jäälissä. Kylillä ei kunnalla ole tontteja. Omakoti- ja rivitalotonttien luovutus vastaa yhteensä kasvutavoitetta. Jäälissä luovutuksia ei ole parina vuonna tehty, koska on tiedetty yksityisten rakentamistahti. Ongelmana on hallitsematon kasvu suunnittelutarveratkaisujen myötä nimenomaan kirkonkylällä ja Jäälissä. Käytäntö on osoittanut, ettei suunnittelutarveharkintaan saada muutosta, vaikka kunta luovuttaisi tontteja. Silloinkin poikkeusluvilla rakennetaan yhtä paljon kuin ilman kunnan tontinluovutusta. Palveluissa ei pysytä perässä. Kylillä pärjätään vielä toistaiseksi koulutiloja laajentamalla.

### 37. Myöntämisperiaatteet? (keskitetysti)

Asuntotuotantotavoitteet on kirjattu kylittäin, haja-alueille 42 asuntoa (= omakotitaloa haja-alueella), pyritään säilyttämään koulut nykyisenkokoisina.

Rakennus- ja ympäristölautakunta tekee myönteisen päätöksen rakennuspaikan pinta-alan perustuen (rakennusjärjestys vaatii 5 000 m<sup>2</sup> ja joissakin osayleiskaavoissa vaaditaan M-alueella yksi hehtaari. Jos pinta-ala täyttyy, on päätösesitys myönteinen.) Rakennuspaikkakohtaisten osayleiskaavojen alueilla kaavoituslautakunta puolustaa, mikäli tilalle on kaavassa osoitettu rakennuspaikka. Aluevarauskohtaisen

osayleiskaavan alueella kaavalautakunta puoltaa, mikäli lupaa haetaan asuntoalueeksi varatulta alueelta, eikä vaikeuteta kohtuuttomasti kaavan laadintaa. Osayleiskaavoittamattomilla alueilla (näitä on vähän) kaavalautakunta puoltaa, mikäli ei vaikeuta kaavan laadintaa, eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Kunnanhallitus myöntää lähestulkoon kaikki luvat, oli lausunnot mitä tahansa.

38. Ristiriitoja?

Kielteiset lausunnot muutetaan myönteisiksi.

39. Onko suunnittelutarvealueita kartoitettu/kartoilla?

Ei ole. Suunnittelutarvealueet määritellään tänä vuonna ja ne esitetään rakennusjärjestyksen liitteissä. Uusissa kaavoissa (Huttukylän, Kirkonkylän ja Jäälän pohjoisosan yleiskaavat) tullaan esittämään suunnittelutarvealueet.

40. Millä perusteella tehdään suunnittelutarveratkaisu?

Vrt. kohta 37. Rakennustarkastaja päättää, milloin kyseessä on suunnittelutarvealue.

### **Asemakaavan ulkopuolelle ilman suunnittelutarveratkaisua myönnetyt rakennusluvut**

41. Vuonna 2002: ei yhtään

42. Vuonna 2003: kolme kappaletta

43. Suuntaus?

44. Viranomaisen kunnassa?

Rakennustarkastaja.

45. Myöntämisperiaatteet, ohjaus?

46. Ristiriitoja?

Väärä rakennuspaikka, oikein syrjään ei olisi syytä myöntää rakennuslupaa.

### **Rakentajien suunnitelmat**

47. Asemapiirrosten taso - poikkeamispäätökset, suunnittelutarveratkaisut?

Huonokin asemapiirros menee eteenpäin, koska tässä vaiheessa tutkitaan vain, saako paikalle rakentaa. Kaavalautakunta antaa rakennuslupavaihetta varten ehtoja maisemallisesti aroilla alueilla sekä rakennetussa ympäristössä (korkeus, mittakaava, pihanmuodostus).

48. Millaisia suunnittelijoita?

Talotehtaiden taloja on yli puolet rakennettavista pientaloista, muiden suunnittelijat ovat arkkitehdista rakennusmestareihin.

Pääsuunnittelijoina on:

- ½ vastaava työnjohtaja

- ½ rakennussuunnittelija

49. Rakennuslupa-asiapapereiden taso?



Jos on puutteelliset piirustukset, rakennustarkastaja kehottaa piirtämään luonnokset puhtaiksi.

### **Oulun seudun yhteistyö maankäytössä / rakennusvalvonnassa**

50. Jo toiminnassa oleva seudullinen ja kuntien yhteistyö?

Oulun seudun kuntien rakennustarkastajat (useimmiten Oulunsalo, Haukipudas, Kiiminki, Ylikiiminki ja Yli-Ii) kokoontuvat kerran vuodessa, käsitellään kulloinkin ajankohtaisia asioita, esim. yleiskaavan soveltamisohjeiden laadinta.

51. Halukkuus yhteistyöhön, (hyödyt ja haitat)?

Rakennustarkastaja: Seudullinen lautakunta antaisi lausuntoja suunnittelutarveratkaisuksista, olisi ehkä painoarvoa.

Kaavoitusarkkitehti: Seudullisten lausuntojen pyytäminen ja antaminen kaavaasioissa on osoittautunut jo nyt työllistäväksi ja hitaaksi. Pääsääntöisesti asia pitäisi saada kunnissa kuntoon.

52. Erityisosaamisen hyväksikäyttö?

53. Näkemyksiä rakennusneuvolasta/ rakentamisen ohjauksesta/ yhteistyöstä

Rakentajille voisi olla kurssi, rakentamaan ryhtyminen ei saisi olla spontaania, pitäisi olla harkinta-aikaa. Tänä kesänä myönnettäisiin ensi kesän rakennusluvut.

54. Taloudelliset resurssit rakentamisen ohjauksen lisäämiseen?

### **Muuta**

55. Vesilaitoksen toiminta-alue / kartta

100 % vesilaitoksen piirissä. Vesihuollon määräykset ovat kuntakohtaisia, eivät siis yhtenäiset eri kuntien alueella.

### **3.4.5 Keskustelu Limingassa (13.5.2004)**

Kunnanarkkitehti Pentti Kela, Liminka

Neuvonta-arkkitehti Ritva Tiihonen-Anttila, Liminka

Arkkitehti Timo Jokelainen, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Arkkitehti Riikka Ollinaho, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Haastattelutietoja on myöhemmin täydennetty ja tarkennettu ympäristökeskuksen tilastoja ja nettiä käyttäen sekä soittamalla haastatelluille.

### **Kunnan organisaatio rakennusvalvonnassa**

Ympäristöosasto

- Kunnanarkkitehti, on kunnan rakennustarkastajana ja kaavoittajana, aikaisemmin tarkastusarkkitehti, ollut kunnassa neljä vuotta. Haja-alueen rakentamisen ohjaus ja neuvonta.

- Neuvonta-arkkitehti, ollut kunnassa yhden vuoden. Kaava-alueilla rakentamisen ohjaus ja neuvonta.

- Osastosihteeri

- Avustaja

- Tarkastusinsinööri

1. Onko rakentajien neuvontaan aikaa ja resursseja?

Ei ole tarpeeksi. Kiirettä pitää.

2. Millaista neuvontaa annetaan?

Varataan aika. Ensimmäisellä kerralla on oltava aikaa vähintään 1,5 tuntia. Alkuvaiheessa pyydetään käymään vaikkapa omatekemien hahmotelmien kanssa. Painotetaan paikanpäällä rakennushankkeen miettimistä. Neuvonta-arkkitehti tai kunnanarkkitehti voi luonnostella rakennusten sijoittamista tontille.

Rakentajille annetaan vakiopalvelupaketti. Tontista he saavat kaava- ja tonttikarttasuurennoksen 1:500, haja-alueelta peruskarttasuurennoksen 1:500 tai 1:5000, jolloin kopioidaan auringon paistesuuntakaavio. Aurinkokello kaavassa; kaava ohjaa rakentamista. Pihapiirien rakentaminen maaseutumaisesti: autotalli irti talosta pihaa rajaamaan.

3. Onko rakentamista aikovilla kynnys tulla rakennusvalvontaan korkea?

Ei. Sovitaan aika ja toivotaan tervetulleiksi.

4. Missä vaiheessa rakentamista aikovilla on suunnitelmat, kun he tulevat rakennusvalvontaan ensimmäisen kerran?

Harvoin tuodaan valmiita piirustuksia. Itse tehtyjä hahmotelmia ja talokirjoja.

5. Kuinka monta käyntiä / rakennettava talo?

2–3 kertaa.

6. Rakennustarkastajien ja muiden virkamiesten erityisosaaminen?

Palvelu- ja ennako-ohjauspainotteinen. Arkkitehtiosaaminen.

7. Millaista virkamiesten keskeistä yhteistyötä rakennusvalvonnassa ja rakentamisen ohjauksessa kunnassa on?

Toimivaa. Kunnanarkkitehti ja neuvonta-arkkitehti ohjaavat.

### **Kunnan rakennusjärjestys**

8. Kunnissa uusittu, milloin tehty, oliko yhteistyötä muiden kuntien kanssa?

"Muinaismuisto" vuodelta 1982. Tarkoitus on uusia, esityötä tehtiin yhdessä Lumijoen ja Tyrnävän kanssa, tehdään jommankumman rakennusjärjestyksen mukaan.

9. Onko tarvetta uudistamiseen, onko havaittu puutteita?

Ilmoitusmenettelyä ei voi nyt käyttää. Muuten ei ole ollut haittaa, vaikka ei ole uudemmaa rakennusjärjestystä käytössä.

10. Onko tarvetta/halukkuutta yhteiseen tai yhdenmukaiseen?

Kehittäin yhteinen; Oululla oma, lähikehä I, lähikehä II ja Lakeuden kunnilla oma.

### **Kunnan organisaatio kaavoituksessa**

11. Onko kaavoittajaa ja tehdäänkö kunnassa kaavoja

On. Kunnanarkkitehti käy maastossa useita kertoja, siten löytyvät arvokkaat alueet. On myös kuntatalouskysymys; puistot katsotaan jo valmiiksi eli metsiä jätetään virkistysalueeksi. Kaavoitus tehdään alueen luonteen mukaan. Etukäteen ei lyödä lukkoon asukastavoitteita. Suunnittelussa on vesihuolto mukana alusta alkaen. Konsultti tekee kaavoituksessa "hartiatyön".

12. Kuka/mikä päättää kaavoituksesta?

Kaavatoimikunta on hyvä kaavoituksen työväline. Se päättää kaavoituksen käynnistämistä. Jäsenenä on eri valtuustoryhmien "nokkamiehet", kunnanjohtaja, kunnaninsinööri, kunnanarkkitehti on sihteerinä. Ympäristöosasto laittaa virkamiestyönä luonnosvaiheen nähtäville. Kunnanhallitukselta virallinen nähtävillesanapääätös, esittää valtuustolle hyväksyttäväksi.

13. Millaista yhteistyötä on rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välillä?

Tiivistä!

### **Kunnan kaavoitustilanne**

14. Yleiskaavat?

Oikeusvaikutteiset:

- Kirkonkylän yleiskaava vuodelta 1997
- Liminganlahden osayleiskaava, laadittavana, konsultin avustuksella, kaavassa on esitetty rakennuspaikat.
- Oulun seudun yleiskaavaa 2020 ollaan laajentamassa Limingan, Lumijoen ja Tyrnävän kuntiin.

Oikeusvaikutuksettomat:

- Alatemmeksen osayleiskaava vuodelta 1983, kaavassa on esitetty rakennuspaikat.
- Tupoksen osayleiskaava vuodelta 1983

Yleistä kaavoista:

- MT/AP: Viljelyn lakattua voidaan käyttää asuinalueeksi.
- Näytetään rantaviivat eri vuosikymmeniltä (tulevienkin arviot).
- Kulkuaikamittakaava.
- Karja- ja sikatilat sekä niiden varaukset haitta-alue-ympyröin.

15. Maanhankinta?

Kunnaninsinööri tietää, mistä saattaa saada maata. Kunnanarkkitehti käy katsomassa aluetta. He päättävät sitten yhdessä, aletaanko kyseistä maata hankkia.

16. Asemakaavat ja niiden ajantasaisuus?

Asemakaavat pääosiltaan ajantasaisia. Meijerin alue olisi uusittava.

17. Rakennustapaohjeet ja niiden ajantasaisuus?

Ohjaus suullisesti: katon väri, kattokaltevuus, valkoiset puitteet, ulkoviiri vakioväri-karttojen mukaan. Teemme kyliä kylien sisään!  
Kivirakentamista haluaa 5 % rakentajista, heidät ohjataan omaan kortteliin.

18. Kuinka paljon rakentamattomia tontteja on asemakaava-alueilla?

Kunnan omistamia: Kaikki kunnan tontit menevät, jatkuva haku: 2–14 euroa/m<sup>2</sup>.  
Yksityisten omistamia: Tupoksella 20, muualla 20.  
Yksityiset tontit saa ilmoittaa kunnan nettisivuilla.

19. Millaisia tontteja halutaan / asemakaava-alueiden vetovoimaisuus - mitkä ovat veto-voimatekijöitä?

Tontit vaihtelevan kokoisia: 1 100-3 000 m<sup>2</sup>. Erilaisia maastoja. Kaava myy myös (näyttää kivalta netissä). Kaavoissa on väljyyden luonne, vaikka kunnallistekniikka on tehokasta. Oleellista väljyydelle on, mitä näet ikkunastasi. Talojen porrastus. Talot ohjataan kaavassa esitetyille rakennuspaikoille; naapureiden huomioonottaminen. Kärkitontit menevät ensimmäisinä, vaikka ovat kalleimpia.

20. Onko rakentamispaineita kaavoittamattomille tai tietyille erityisalueille?

Tupoksen Lintulammentien eteläpuoli, Virkkula.

### **Rakennusluvut / pientalot = omakotitalot + paritalot**

str = suunnittelutarveratkaisu

<b>vuosi</b>	<b>pientaloja</b>	<b>asemakaava-alueella</b>	<b>haja-alueella</b>	<b>myönt. str % osuus rak. luvista</b>
2002	82	-	-	3,5 %
2003	167	-	-	4 %

(Kysymykset 21 ja 22 ks. taulukko)

23. Suuntaus?

Valtuuston tavoiteohjelman mukaan noin 90 % Tupokselle ja kirkonkylän kaava-alueille.

24. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Kaikki rakennusluvut myöntää kunnanarkkitehti, ei mene lautakuntaan.

25. Myöntämisperiaatteet ja mahdolliset ristiriidat?

On mahdollista esittää oikaisuvaatimus ympäristölautakunnalle. Ristiriitoja ei ole ollut yhtään neljän vuoden aikana.

### **Poikkeamispäätökset / vakituiset asunnot**

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

<b>vuosi</b>	<b>yhteensä</b>	<b>uusi rp</b>	<b>vanha rp</b>
2002	1 m	-	1 m
2003	1 k	1 k	-

(Kysymykset 26 ja 27 ks. taulukko)

28. Suuntaus?

29. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Aikaisemmin kunnanhallitus, syksyllä 2003 päätösvalta siirtyi kunnanarkkitehdille. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus (rantarakentaminen ja asemakaavasta poikkeamiset)

30. Myöntämisperiaatteet? (esittelijä/viranomainen)

31. Ristiriitoja?

### **Suunnittelutarveratkaisut / vakituiset asunnot**

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

<b>vuosi</b>	<b>yhteensä</b>	<b>uusi rp</b>	<b>vanha rp</b>
2002	3 m	1 m	2 m
2003	7 m	5 m	2 m

(Kysymykset 32 ja 33 ks. taulukko)

34. Suuntaus?

Kyliin, alle viisi kilometriä koulusta.

35. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Kunnanarkkitehti. Yhteistyö viranomaisten ja luottamusmiesten välillä toimii hyvin.

36. Ohjaaminen ja sen vaikutus?

Kaava-alueiden ulkopuolelle haluavat kysyvät ensin, saako kyseiselle paikalle rakentaa. Halu ei aina osu yksin yleiskaavan kanssa, jolloin etsitään muita paikkoja samalta myyjältä. Paikan päällä pitää aina käydä. Ohjataan pihapiirin rakentamiseen, kuten maalla on ollut tapana. Kielteisiä suunnittelutarveratkaisuja ei ole tarvinnut tehdä, koska vaihtoehtoja yleensä löytyy.

37. Myöntämisperiaatteet? (keskitetysti)

Vahvistetun yleiskaavan mukaisuudesta pidetään kiinni. Jos löydetään molempia tyydyttävä rakennuspaikka, suurennetaan pohjakartta ja luonnostellaan rakennusten sijoitteluohje.

38. Ristiriitoja?

Ohjauksessa ei yleensä ole, 90 % on samaa mieltä.

39. Onko kunnassa suunnittelutarvealueita?

Ei ole määritelty, kunnan intressien mukaan tietyt kasvusuunnat pidetään avoimina, näille ei rakenneta.

40. Millä perusteella tehdään suunnittelutarveratkaisu?

### **Asemakaavan ulkopuolelle ilman suunnittelutarveratkaisua myönnetty rakennusluvut**

41. Vuonna 2002: ei yhtään

42. Vuonna 2003: 10 kappaletta

43. Suuntaus?

Pääosa kyliin, alle viisi kilometriä koulusta.

44. Viranomainen kunnassa?

Kunnanarkkitehti

45. Myöntämisperiaatteet, ohjaus?

Sama ohjaus kuin suunnittelutarveratkaisuissa.

46. Ristiriitoja?

Ei juurikaan.

### **Rakentajien suunnitelmat**

47. Asemapiirrosten taso - poikkeamispäätökset, suunnittelutarveratkaisut?

Itse tehtyjä (kunnanarkkitehdin ohjeiden mukaan). Kaava-alueilla parempia.

48. Millaisia suunnittelijoita?

49. Rakennuslupa-asiapapereiden taso?

Talotehtaiden ovat hyviä, näitä on yli 80 %. Näiden asemapiirroksat ovat köykäisiä, autetaan niiden parantamisessa. Lupa-asiapaperit otetaan vastaan henkilökohtaisesti ja käydään tarkkaan läpi.

### **Oulun seudun yhteistyö maankäytössä / rakennusvalvonnassa**

50. Jo toiminnassa oleva seudullinen ja kuntien yhteistyö?

51. Halukkuus yhteistyöhön, (hyödyt ja haitat)?

On.

52. Erityisosaamisen hyväksikäyttö?

Normien valvonta.

53. Näkemyksiä rakennusneuvolasta/ rakentamisen ohjauksesta/ yhteistyöstä?

Nettipeli rakentamisesta; mitä seuraa minnekin paikalle rakentamisesta? Kaava-alueen ja haja-alueen edut ja haitat systemaattisesti esitettyinä.

Säännöllistä koulutusta annettaisiin alueellisesti kunnissa. Ohjattaisiin rakentajat parhaan asiantuntemuksen äärelle, Limingassa vähäiset resurssit tarpeeseen nähden. Rakennusvaiheessa Oulun tekninen laatu. Piirustusten tekninen tarkastelu voisi olla seudullinen, paloasiat, k-arvot. Rakennusaikainen valvonta voisi olla seudullista: hormit, piiput, runko- ja loppukatselmus. Netissä voisi olla tutkittuja rakenneratkaisuja, Muun muassa räystäsdetaljit ja palo-osastoinnit. Sijainninohjaus pitäisi olla vahvasti kunnalla, koska siellä on hyvä paikallistuntemus.

54. Taloudelliset resurssit rakentamisen ohjauksen lisäämiseen?

Ei ole eikä tule, nyt maksimissaan.

## **Muuta**

55. Vesilaitoksen toiminta-alue / kartta

Limingan Vesihuolto Oy / Timo Tolonen 050 569 3526

### **3.4.6 Keskustelu Lumijoella (13.5.2004)**

Kunnaninsinööri Eino Jakkula, Lumijoki

Arkkitehti Timo Jokelainen, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Arkkitehti Riikka Ollinaho, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Haastattelutietoja on myöhemmin täydennetty ja tarkennettu ympäristökeskuksen tilastoja ja nettiä käyttäen sekä soittamalla haastatellulle.

#### **Kunnan organisaatio rakennusvalvonnassa**

- Kunnaninsinööri, hoitaa yksinään teknisen puolen, rakennusvalvonnan osuus on 20 %. Rakentamisen valvonta vie paljon aikaa, nyt on rakenteilla kirjasto sekä koulun laajennus ja saneeraus, noin 2 500 m<sup>2</sup>. Omaa työaikaa ei voi laskea. Miten voi perehtyä kaikkeen? Määräykset muuttuvat, vaikeutuvat ja lisääntyvät koko ajan.

- Aluearkkitehti (yhteinen Tyrnävän kanssa) on Lumijoella yhden päivän / viikko.

1. Onko rakentajien neuvontaan aikaa ja resursseja?

Ei. Aluearkkitehti antaa myös neuvontaa ollessaan paikalla.

2. Millaista neuvontaa annetaan?

Ks. kohta 4.

3. Onko rakentamista aikovilla kynnys tulla rakennusvalvontaan korkea?

Ei ole.

4. Missä vaiheessa rakentamista aikovilla on suunnitelmat, kun he tulevat rakennusvalvontaan ensimmäisen kerran?

Osa kyselee tonttia. Tontin varauksen yhteydessä voidaan jo neuvoa rakennushankkeeseen ryhtyvää kiinnittämään huomiota ilmansuuntiin ja pihapiirin muodostumiseen: erikseen asuinrakennus ja autotalli.

5. Kuinka monta käyntiä / rakennettava talo?

2–3 kertaa.

6. Rakennustarkastajien ja muiden virkamiesten erityisosaaminen?

7. Millaista virkamiesten keskeistä yhteistyötä rakennusvalvonnassa ja rakentamisen ohjauksessa kunnassa on ?

30 % rakentajista on aluearkkitehdin kanssa tekemisissä (yksi päivä / viikko). Miten toiminnan voisi hoitaa järkevämmiin? Tyrnävälle ohjaukseen menevän osalta peikona on, että hän päättääkin rakentaa sinne. Kilpailutilanne. Oulu ei kilpaile, koska haluaakin asuttaa rakentajat muualle.

## **Kunnan rakennusjärjestys**

8. Kunnissa uusittu, milloin tehty, oliko yhteistyötä muiden kuntien kanssa?  
Vuonna 2002 tehty yhteistyössä Tyrnävän kanssa (alussa oli mukana myös Liminka), mallina Kuntaliiton ja Oulun rakennusjärjestys.
9. Onko tarvetta uudistamiseen, onko havaittu puutteita ?  
Ei.
10. Onko tarvetta/halukkuutta yhteiseen tai yhdenmukaiseen?  
Voi olla yhteinen, mm. yhteisen yleiskaavan myötä. Oulun seudun yleiskaava 2020:ä ollaan laajentamassa Lumijoen, Limingan ja Tyrnävän kuntien alueelle.

## **Kunnan organisaatio kaavoituksessa**

11. Onko kaavoittajaa ja tehdäänkö kunnassa kaavoja?  
Aluearkkitehti on tehnyt asemakaavamuutoksia.  
Konsultti tekee kaavat; Ympäristötaito, Suunnittelukolmio, Ylipahkalan toimisto.
12. Kuka/mikä päättää kaavoituksesta?  
Kaavatoimikunta (aluearkkitehti on jäsen) valmistelee kunnanhallituksen päätettäväksi, kunnanhallitus laittaa nähtäville.
13. Millaista yhteistyötä on rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välillä?  
Kunnaninsinööri tekee kaavoituksen valmistelutyön..

## **Kunnan kaavoitustilanne**

14. Yleiskaavat?  
Oikeusvaikutteiset:  
- Kirkonkylän osayleiskaava vuodelta 2003, kaavassa on osoitettu rakennuspaikat, viranomaisneuvotteluissa on sovittu, että kyseiset paikat ovat suunnittelutarveratkaisualuetta.  
- Liminganlahden rantayleiskaava vuodelta 2001, kaavassa on osoitettu rakennuspaikat.
15. Maanhankinta?  
Kaavoituksen mukaan. Kaikki eivät halua myydä. Kunnanhallitus hoitaa.
16. Asemakaavat ja niiden ajantasaisuus?  
Melko ajantasainen. Kirkonkylän asemakaavan muutos- ja laajennus on juuri hyväksytty kunnanvaltuustossa.
17. Rakennustapaohjeet ja niiden ajantasaisuus?  
Uuteen kirkonkylän asemakaavaan ei vielä ole laadittu. Tarkoitus ei ole laatia kovin tarkkaa ohjeistusta. Konsultti laatii. Luonnostenkylän ohjeissa on määrätty puura-kentäminen, korkeat ulkoseinät, kapea runkosyvyys ja kattoväri.
18. Kuinka paljon rakentamattomia tontteja on asemakaava-alueilla?



Tonttitarjontaa on. Kysyntää on riittänyt Lumijoelle asti. Vuodessa rakennetaan toistakymmentä omakotitaloa.

Kunnan omistamia: 10 + 90 uudessa keskustan asemakaavassa (muutos- ja laajenus), yleiskaavan mukainen.

Yksityisten omistamia: muutamia.

19. Millaisia tontteja halutaan / asemakaava-alueiden vetovoimaisuus - mitkä ovat veto-voimatekijöitä?

Isoja tontteja (2 000 m<sup>2</sup>), viheralueiden väljyys, peltotontit. Aiemmin kaavoitettiin metsän siimekseen.

20. Onko rakentamispaineita kaavoittamattomille tai tietyille erityisalueille?

Ei. Kaikkia ei saa rakentamaan kaava-alueelle. Viime vuosina on rakennettu Varjakkaan.

### **Rakennusluvut / pientalot = omakotitalot + paritalot**

Vuosina 1998–2003 rakennettiin yhteensä 67 omakotitaloa, näistä kahdeksan haja-alueelle, 18 kylämaisille alueille.

21. Vuonna 2002: 11 omakotitaloa.

Ei suunnittelutarvelupia.

22. Vuonna 2003: 14 omakotitaloa.

Myönteisten suunnittelutarveratkaisujen osuus noin 21,5 % rakennusluvista.

23. Suuntaus?

Yhdeksän omakotitaloa tähän mennessä tänä vuonna, arvio 20. Tulevaisuus riippuu lähikuntien tonttitarjonnasta. Rakentajat tulevat Oulun seudulta tai ovat paluumuuttajia Oulun seudulle.

24. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Kunnaninsinööri (= rakennustarkastaja), tekninen lautakunta myöntää luvat suurille hankkeille.

25. Myöntämisperiaatteet ja mahdolliset ristiriidat?

Rakennustapaohjeita ei ole aina noudatettu. Yleensä haja-alueille tulee järkeviä rakennuksia.

### **Poikkeamispäätökset / vakituiset asunnot**

26. Vuonna 2002: ei ole.

27. Vuonna 2003: ei ole.

28. Suuntaus?

Pysyy vähäisenä.

29. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Kunnanhallitus (Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus: rantarakentaminen ja asemakaavasta poikkeamiset)

30. Myöntämisperiaatteet? (esittelijä/ viranomainen)

31. Ristiriitoja?

Tullut myönteisenä Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksesta.

### **Suunnittelutarveratkaisut / vakituiset asunnot**

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

<b>vuosi</b>	<b>yhteensä</b>	<b>uusi rp</b>	<b>vanha rp</b>
2002	-	-	-
2003	3 m	3 m	-

(Kysymykset 32 ja 33 ks. taulukko)

34. Suuntaus?

Kolme / vuosi

35. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Kunnanhallitus. Kunnaninsinööri esittelee tekniselle lautakunnalle, jonka päätösesityksen kunnanhallitukselle esittelee kunnanjohtaja.

36. Ohjaaminen ja sen vaikutus?

Ohjataan jo tontin hakuvaiheessa. Osa rakentamaan aikovista on saatu ohjattua kaava-alueelle, näistä muutama oli jo neuvotellut tontin ostamisesta haja-alueelta.

37. Myöntämisperiaatteet? (keskitetysti)

38. Ristiriitoja?

39. Onko kunnassa suunnittelutarvealueita?

On. On esitetty rakennusjärjestyksen liitteessä.

40. Millä perusteella tehdään suunnittelutarveratkaisu?

### **Asemakaavan ulkopuolelle ilman suunnittelutarveratkaisua myönnetyt rakennusluvut**

41. Vuonna 2002: Viimeisen 6 vuoden aikana (1997–2003) kahdeksan kappaletta.

42. Vuonna 2003: ks. kohta 41

43. Suuntaus?

44. Viranomainen kunnassa?

Jos uusi paikka, tekninen lautakunta.

45. Myöntämisperiaatteet, ohjaus?

46. Ristiriitoja?

Ei ole ollut.

### **Rakentajien suunnitelmat**

47. Asemapiirrosten taso - poikkeamispäätökset, suunnittelutarveratkaisut?

Ovat puutteellisia. Rakennustarkastaja käy paikan päällä. Piirustukset menevät eteenpäin puutteellisinakin, oikea rakennuspaikka niissä kuitenkin pitää olla. Tarkennetaan rakennuslupavaiheessa.

48. Millaisia suunnittelijoita?

Tuttu insinööri tai arkkitehti.

49. Rakennuslupa-asiapapereiden taso?

Talopaketteja (= firmojen toimittamat talot) 80 %.

### **Oulun seudun yhteistyö maankäytössä / rakennusvalvonnassa**

50. Jo toiminnassa oleva seudullinen ja kuntien yhteistyö?

Satunnaisesti rakennustarkastajien tapaamisia. Puhelimitse pidetään yhteyttä. Kunnaninsinööri on jäsenenä seuturakennetiimissä ja teknisessä tiimissä.

51. Halukkuus yhteistyöhön, (hyödyt ja haitat)?

Kyllä. Lupaviranomaisen työt sopisivat hyvin seudullisiksi.

52. Erityisosaamisen hyväksikäyttö?

Kokemukset aluearkkitehtitoiminnasta ovat ristiriitaisia. Odotukset olivat suuremmat, mm. kaavoitukseen olisi tarvittu enemmän apua. Pääpaino olisi pitänyt olla maankäytön suunnittelussa. Kuntalaisilla on myönteisiä kokemuksia neuvonnasta.

53. Näkemyksiä rakennusneuvolasta/ rakentamisen ohjauksesta/ yhteistyöstä

Voisiko rakentamisen ohjausta tehdä seudullisesti? Työsarkaa olisi seudullisesti. Eri ihmiset uudisrakentamisen ohjauksessa ja eri ihmiset korjausrakentamisen ohjauksessa. Opiskelijat tekevät paljon inventointeja. Mukana pitäisi olla myös kokenut inventoija, jolloin inventoinnit olisivat luotettavampia ja niitä voisi hyödyntää paremmin.

54. Taloudelliset resurssit rakentamisen ohjauksen lisäämiseen?

Ei taida olla, "ei vastausta".

### **Muuta**

55. Vesilaitoksen toiminta-alue / kartta

Lumijoen vesiosuuskunta, koko kunnan alue (200 metriä runkolinjasta).  
Kunnallinen viemäri 48 %.  
Vesihuollon kehittämissuunnitelma on lausunnolla.

### **3.4.7 Keskustelu Muhoksella (11.5.2004)**

Rakennustarkastaja Katariina Huhta, Muhos

Mittausteknikko Eero Airaksinen, Muhos  
Arkkitehti Riikka Ollinaho, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Haastattelutietoja on myöhemmin täydennetty ja tarkennettu ympäristökeskuksen tilastoja ja nettiä käyttäen sekä soittamalla haastatelluille.

### **Kunnan organisaatio rakennusvalvonnassa**

- Rakennustarkastaja; rakennusinsinööri, tullut kuntaan vuonna 1981 toimisto- ja asun-  
tosihteeriksi, vuodesta 1992 rakennustarkastajana.

- Mittausteknikko, tullut kuntaan vuoden 2004 alussa.

Teknisissä- ja ympäristöpalveluissa lisäksi:

- Tekninen johtaja

- Ympäristösihteeri

- Asuntosihteer

- Toimistosihteer

1. Onko rakentajien neuvontaan aikaa ja resursseja?

Ei. Loma-ajan sijaista ei ole.

2. Millaista neuvontaa annetaan?

Rakennustarkastaja korostaa suunnittelun tärkeyttä. Vastaava työnjohtaja olisi hyvä ottaa mukaan rakennushankkeeseen heti alussa, että siinä olisi ammattilainen mukana.

3. Onko rakentamista aikovilla kynnys tulla rakennusvalvontaan korkea?

Ei ole.

4. Missä vaiheessa rakentamista aikovilla on suunnitelmat, kun he tulevat rakennusvalvontaan ensimmäisen kerran?

Vaihtelevaa.

5. Kuinka monta käyntiä / rakennettava talo?

2–3 kertaa.

6. Rakennustarkastajien ja muiden virkamiesten erityisosaaminen?

7. Millaista virkamiesten keskeistä yhteistyötä rakennusvalvonnassa ja rakentamisen ohjauksessa kunnassa on?

Poikkeamispäätökset ja suunnittelutarveratkaisut käsitellään yhteisesti teknisessä palvelussa.

### **Kunnan rakennusjärjestys**

8. Kunnissa uusittu, milloin tehty, oliko yhteistyötä muiden kuntien kanssa?

Vuonna 2002, ei ollut yhteistyötä.

9. Onko tarvetta uudistamiseen, onko havaittu puutteita ?

Ei. Alun perin yritettiin haja-alueen tonttikooksi 5 000 m<sup>2</sup> (on nyt 2 500 m<sup>2</sup>).

10. Onko tarvetta/halukkuutta yhteiseen tai yhdenmukaiseen?

Yhteinen ei olisi pahitteeksi.

### **Kunnan organisaatio kaavoituksessa**

11. Onko kaavoittajaa ja tehdäänkö kunnassa kaavoja?

Ei ole kaavoittajaa. Konsultti tekee kaavat (yleensä Suunnittelukeskus, Arkkitehtiasema voitti yhden kilpailun).

12. Kuka/mikä päättää kaavoituksesta?

Kunnanhallitus, esittelijänä kunnanjohtaja.

13. Millaista yhteistyötä on rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välillä?

Rakennustarkastaja on mukana kaavaneuvotteluissa teknisen johtajan kanssa.

### **Kunnan kaavoitustilanne**

14. Yleiskaavat? (oikeusvaikutteiset ja oikeusvaikutuksettomat)

Oikeusvaikutteiset:

- Kirkonkylän osayleiskaava vuodelta 1996
- Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaava vuodelta 1998
- Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaavan muutos ja laajennus, kunnanvaltuusto hyväksynyt 15.5.2004, kaavassa on esitetty rakennuspaikat.
- Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan muutos ja laajennus, tekeillä, aiotaan esittää rakennuspaikat, osalle alueista saatetaan esittää vaatimus asemakaavoituksesta ennen rakentamisen sallimista.
- Muhoksen, Utajärven ja Vaalan kuntien yhteinen Rokua yleiskaava, valmistumassa, kaavassa on esitetty rakennuspaikat, osalla alueista vaatimus asemakaavoituksesta.

Oikeusvaikutuksettomat:

- Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaava vuodelta 1993, kaavassa on esitetty rakennuspaikat.

15. Maanhankinta?

Maapoliittinen ohjelma on tekeillä. Maata ei ole hankittu moneen vuoteen. On tehty kaavoitussopimuksia, muun muassa Päivärinteellä.

16. Asemakaavat ja niiden ajantasaisuus?

Osa vanhoja. Kaavatilkkuja on 60–70 kappaletta. Ajantasakaava on tekeillä, aineistot on hankittuna.

17. Rakennustapaohjeet ja niiden ajantasaisuus?

Vanhoissa kaavoissa ei ole; on otettava huomioon olemassa oleva ympäristö. Viimeisimmissä kaavoissa ei ole kovin tarkkoja rakennustapaohjeita. Ne on tehty itse kunnassa, ovat hyvät ohjeet. Päivärinteen kaavassa oli liian tarkat ohjeet. Rakentajilla ei ollut suunnittelijoita, talopaketit soveltuivat huonosti poikkeavaan ratkaisuun (päädyt tielle päin). Puuston säilyttäminen oli tarkoin määrätty kaavassa, myrsky kuitenkin kaatoi osan puustoa.

18. Kuinka paljon rakentamattomia tontteja on asemakaava-alueilla?

- Kunnan omistamia: 20 kappaletta
- Yksityisten omistamia: 70 kappaletta

19. Millaisia tontteja halutaan / asemakaava-alueiden vetovoimaisuus - mitkä ovat veto-voimatekijöitä?  
Iso tontti, väljyys ja hinta. Vuonna 2003 hakijoista 1/3 Oulusta (Päivärinteen rakentaminen), 1/3 muualta, 1/3 kotikunnasta.
20. Onko rakentamispaineita kaavoittamattomille tai tietyille erityisalueille?  
Oulujokivarsi.

**Rakennusluvut/ pientalot = omakotitalot + paritalot**

21. Vuonna 2002: 45 omakotitaloa.  
Myönteisten suunnittelutarveratkaisujen osuus noin 33 % rakennusluvista.
22. Vuonna 2003: 63 omakotitaloa.  
Myönteisten suunnittelutarveratkaisujen osuus noin 9,5 % rakennusluvista.
23. Suuntaus?  
Tänä vuonna noin 45 omakotitaloa.
24. Myöntävä viranomainen kunnassa?  
Rakennustarkastaja myöntää kaikki rakennusluvut.
25. Myöntämisperiaatteet ja mahdolliset ristiriidat?

**Poikkeamispäätökset / vakituiset asunnot**

m = myönteinen  
k = kielteinen  
rp = rakennuspaikka

vuosi	yhteensä	uusi rp	vanha rp
2002	3 m	3 m	-
2003	5 m	5 m	-

(Kysymykset 26 ja 27 ks. taulukko)

28. Suuntaus?  
Eteläpuolen jokirannoille.
29. Myöntävä viranomainen kunnassa?  
Kunnanhallitus
30. Myöntämisperiaatteet? (esittelijä/viranomainen)  
Kaavan mukainen.
31. Ristiriitoja?  
Kunnassa hyväksyttiin, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa ei.

## Suunnittelutarveratkaisut / vakituiset asunnot

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

vuosi	yhteensä	uusi rp	vanha rp
2002	15 m, 1 k	12 m, 1 k	3 m
2003	6 m	6 m	-

(Kysymykset 32 ja 33 ks. taulukko)

### 34. Suuntaus?

Aina näitä on.

### 35. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Kunnanhallitus. Teknisen johtajan ja rakennustarkastajan päätösehdotus, kunnanhallituksen esittelijänä kunnanjohtaja.

### 36. Ohjaaminen ja sen vaikutus?

Vaikka on tarjolla suuriakin kaavatontteja (2 000 m<sup>2</sup>), osa haluaa tonttinsa haja-alueelta. Työllistävät rakennusvalvontaa. Osa on jo tilannut valmiiksi talopaketin.

### 37. Myöntämisperiaatteet? (keskitetysti)

### 38. Ristiriitoja?

Viranhaltijoilta kielteisenä lähteneet lausunnot muuttuvat aina myönteisiksi.

### 39. Onko kunnassa suunnittelutarvealueita?

On. Ne on esitetty rakennusjärjestyksen liitekartoilla.

### 40. Millä perusteella tehdään suunnittelutarveratkaisu?

Kunnassa pohditaan yhdessä: kunnallistekniikka, vesilaitos, liikenneyhteydet, muun muassa tieliittymät.

## Asemakaavan ulkopuolelle ilman suunnittelutarveratkaisua myönnetyt rakennusluvut

### 41. Vuonna 2002: ei yhtään

### 42. Vuonna 2003: 1–2 kappaletta

### 43. Suuntaus?

Muutamia vuodessa.

### 44. Viranomainen kunnassa?

Rakennustarkastaja

### 45. Myöntämisperiaatteet, ohjaus?

Usein jätevesiliittymien piirissä.

46. Ristiriitoja?

Ei.

### **Rakentajien suunnitelmat**

47. Asemapiirrosten taso - poikkeamispäätökset, suunnittelutarveratkaisut?

Huonoja, myöhemmin voi kyllä käyttää tervettä järkeä ja muuttaa.

48. Millaisia suunnittelijoita?

Suunnittelun taso on noussut.

49. Rakennuslupa-asiapapereiden taso?

Suurin osa talopaketteja, asemapiirroksat puutteellisia.

### **Oulun seudun yhteistyö maankäytössä / rakennusvalvonnassa**

50. Jo toiminnassa oleva seudullinen ja kuntien yhteistyö?

Rakennusvalvonnassa ei ole yhteistyötä.

51. Halukkuus yhteistyöhön, (hyödyt ja haitat)?

Hyvä olisi.

52. Erityisosaamisen hyväksikäyttö?

Hyvä olisi.

53. Näkemyksiä rakennusneuvolasta/ rakentamisen ohjauksesta/ yhteistyöstä

Rakentajat pitäisi saada neuvolaan jo alussa. Heidät pitäisi saada ajoissa liikkeelle.

54. Taloudelliset resurssit rakentamisen ohjauksen lisäämiseen?

Ei ole.

### **3.4.8 Keskustelu Oulussa (28.5.2004)**

Tarkastuspäällikkö Tapio Klemettilä, Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto

Laatupäällikkö Pekka Seppälä, Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto

Arkkitehti Timo Jokelainen, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Arkkitehti Riikka Ollinaho, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Haastattelutietoja on myöhemmin täydennetty ja tarkennettu ympäristökeskuksen tilastoja ja nettiä käyttäen sekä soittamalla haastatelluille ja tarkastusarkkitehti Aila Asikaiselle, Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto.

### **Kaupungin organisaatio rakennusvalvonnassa**

- Virastopäällikkö
- Hallintosihteeri (toimisto)
- Lupasihteerit, 3, (toimisto)
- Tarkastuspäällikkö (tekninen tarkastus)
- Tarkastusinsinöörit, 2, (tekninen tarkastus)
- LVI-insinööri (tekninen tarkastus)



- Tarkastusmestarit, 4, (tekninen tarkastus)
- Hallintopäällikkö (rakennuslakiasiat)
- Tarkastusarkkitehdit, 4, (kaupunkikuvallinen tarkastus)
- Laatupäällikkö (rakentamisen laatu)

#### Rakennuslautakunta

Työryhmät: tekninen katselmustyöryhmä ja kaupunkikuvatyöryhmä

1. Onko rakentajien neuvontaan aikaa ja resursseja?

Saisi olla enemmän resursseja, tarvittaisiin 3–4 ihmistä lisää.

2. Millaista neuvontaa annetaan?

Neuvotaan palkkaamaan ammattilaiset mukaan suunnitteluun. Selvitetään tontin mahdollisuudet ja rajoitukset. Voidaan auttaa ja tarkentaa asemapiirroksessa ja muissa suunnitelmissa.

3. Onko rakentamista aikovilla kynnys tulla rakennusvalvontaan korkea?

Ei ole.

4. Missä vaiheessa rakentamista aikovilla on suunnitelmat, kun he tulevat rakennusvalvontaan ensimmäisen kerran?

Yleensä tullaan luonnosten tai talotehtaan esitteiden kanssa. Tässä vaiheessa yleensä asemapiirros puuttuu. Valmiiden suunnitelmien tuominen on koko ajan vähentynyt.

5. Kuinka monta käyntiä / rakennettava talo?

2–4 kertaa. Pääsääntöisesti noin kaksi kertaa.

6. Rakennustarkastajien ja muiden virkamiesten erityisosaaminen?

Kaupungilla on kokenut henkilökunta, hakuehtona on 10 vuoden työkokemus.

7. Millaista virkamiesten keskeistä yhteistyötä rakennusvalvonnassa ja rakentamisen ohjauksessa kaupungissa on?

Esimerkiksi mittausosaston kanssa on viikoittaista yhteistyötä ja 2–3 kertaa vuodessa uusien tonttien tullessa hakuun on lauantaisin "Tonttipäivät". Kaavoituksen kanssa yhteistyö on miltei päivittäistä, muun muassa kaavan tulkinnassa ja kaavoitukseen osallistumisessa; kaavoituksen ohjausryhmässä ovat kaupungin eri hallintokuntien edustajat mukana. Tarvittaessa ollaan yhteydessä muihinkin virkamiehiin (katuja viherpalvelut, paloviranomainen, paikallinen ympäristövirasto, Oulun Energia ja Oulun vesi).

#### Rakennusjärjestys

8. Kunnissa uusittu, milloin tehty, oliko yhteistyötä muiden kuntien kanssa?

Rakennusjärjestys on uusittu vuonna 2002.

9. Onko tarvetta uudistamiseen, onko havaittu puutteita ?

Ei ole.

10. Onko tarvetta/halukkuutta yhteiseen tai yhdenmukaiseen?

Epäileväisyys yhteisen rakennusjärjestyksen suhteen, koska kunnat ovat niin erilaisia. Osa asioista voisi olla samanlaisia.

## **Kaupungin organisaatio kaavoituksessa**

### 11. Onko kaavoittajaa ja tehdäänkö kunnassa kaavoja ?

Tekninen keskus / Asemakaavoitus

- Asemakaavapäällikkö
  - Toimistosihteerit, 2
  - Asemakaava-arkkitehti
  - Kaavoitusarkkitehdit, 8 ja kaavasunnittelijat, 4
- Keskusvirasto / Suunnittelupalvelut / Yleiskaavoitus
- Yleiskaava-arkkitehti
  - Suunnittelupäällikkö
  - Yleiskaavasunnittelijat, 2 ja suunnitteluavustajat, 2
  - Suunnittelusihteeri ja toimistos sihteeri

### 12. Kuka/mikä päättää kaavoituksesta?

Kaupunginvaltuusto, pienemmistä asemakaavoista päättää kaupunginhallitus.

### 13. Millaista yhteistyötä on rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välillä?

Yhteistyö on tiivistä. Se on lisääntynyt viimeisen kolmen vuoden aikana. Kentän näkökulma saadaan mukaan kaavoitukseen. Kaavoitukseen osallistuminen vie työ-aikaa. Uusissa kaavoissa rakennusvalvonnan edustaja on mukana alusta alkaen kaavoituksen ohjausryhmän jäsenenä. Tarkastetaan selvitysten huomioonottaminen, ollaan mukana rakennemallivaihtoehtojen tarkastelussa, käydään läpi kaavamerkinnot ja laaditaan yhteistyössä rakennustapaohjeet uusille alueille.

## **Kaavoitustilanne**

### 14. Yleiskaavat?

Oikeusvaikutteiset:

- Sanginjoen osayleiskaava vuodelta 2001
- Oulun yleiskaava 2010 vuodelta 1993, voimassa Pikkaralan, Lapinkankaan ja Hangaskankaan alueilla (muualla uusi yleiskaava)
- Madekosken osayleiskaava vuodelta 1985
- Oulun yleiskaava 2020, hyväksytty kaupungin valtuustossa 26.1.2004
- Oulujokivarren osayleiskaava, laadittavana

### 15. Maanhankinta?

Pääsääntöisesti kaavoitetaan kaupungin maille.

### 16. Asemakaavat ja niiden ajantasaisuus?

Uusia asemakaavoja kaavoitetaan koko ajan. On olemassa paljon vanhoja asemakaavoja, jotka kaipaavat ajantasaistamista.

### 17. Rakennustapaohjeet ja niiden ajantasaisuus?

Uusille kaavoitetuille asuinalueille tehdään tarkat rakennustapaohjeet. Rakennustapaohje on tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontinhaltijaa sitova. Ohjeissa voidaan määrätä esimerkiksi rakennusten kattomuodot, -värit ja -materiaalit, julkisivujen päämateriaalit ja -värit sekä kortteleiden aitaukset ja istutukset alueittain. Niissä ohjataan rakennusten sijoittamista tontille ja maastoon. Rakennustapaohjeet tehdään yhteistyössä rakennusvalvonnan ja kaavoituksen sekä konsultin (tekee luonnoksen)

kanssa. Pienissä kaavoissa ohjeet tehdään ilman konsulttia. Vanhoilla kaava-alueilla rakennustapaohjeet saattavat olla vanhentuneita.

18. Kuinka paljon rakentamattomia tontteja on asemakaava-alueilla?

Kaupungin omistamia: Ei ole. Syksyllä tulee jakoon uusia, muun muassa Kuivasrannan ja Kynsilehdon uusille kaava-alueille. Tonttituotantotavoite määritellään maankäytön toteutusohjelmassa, joka päivitetään joka toinen vuosi. Kaupungin tavoitteena on vuosittain tuottaa noin 250 pientalotonttia. Nykyisin luovutetaan noin 170/vuosi. Hakijoista noin ¼ saa tontin.

Yksityisten omistamia: yli 100. Näillä ei juuri ole merkitystä kokonaisuuteen.

Osalle on annettu rakentamiskehoitus.

19. Millaisia tontteja halutaan / asemakaava-alueiden vetovoimaisuus - mitkä ovat veto-voimatekijöitä?

Halutaan omakotitalotontti.

20. Onko rakentamispaineita kaavoittamattomille tai tietyille erityisalueille?

Jokivarsialueet, muun muassa Sanginjokivarsi.

**Rakennusluvut / pientalot = omakotitalot + paritalot**

21. Vuonna 2002: 212 kappaletta

22. Vuonna 2003: 299 kappaletta

23. Suuntaus?

Tänä vuonna rakennuslupia vähemmän, myöhemmin kasvava suunta, kysyntä on suuri. Määrä on suhteessa tonttien tarjontaan eli rakennuslupia on niin paljon kuin on vapaita rakennettavia tontteja.

24. Myöntävä viranomainen?

Virastopäällikkö: omakoti- ja paritalot

Rakennuslautakunta: enemmän kuin kaksi asuntoa käsittävät rakennusluvut, esittelijänä virastopäällikkö. Rakennuslupa perustuu lakiin ja asetuksiin. Poliitikot eivät voi vaikuttaa rakennuslupaan, mutta voivat vaikuttaa poikkeamiseen asemakaavoittamattomalla alueella.

25. Myöntämisperiaatteet ja mahdolliset ristiriidat?

Tarkastusarkkitehdit ovat lupavalmistelijoina, heihin otetaan ensimmäiseksi yhteyttä. Tarkastusmestarit ( insinöörit, rakennusmestarit) toimivat myös valmistelijoina. Ensimmäinen yhteydenotto on yleensä ilman pääsuunnittelijaa. Talotehtaila ei ole pääsuunnittelijaa. Vastaava työnjohtaja on usein näissä pääsuunnittelija ja hän tekee usein asemapiirroksen.

Lupahakemuksen jättämisen yhteydessä pitää olla pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja. Ammattilaisten mukaanotto suunnitteluun olisi syytä tapahtua jo ennen varsinaiseen suunnitteluun ryhtymistä. Esimerkiksi Kuivasrannan rakennustapaohjeiden alussa kehoitetaan tontin haltijaa toimittamaan ohje pääsuunnittelijalle ja otamaan yhdessä pääsuunnittelijan kanssa yhteyttä rakennusvalvonnan arkkitehteihin ennen suunnitteluun ryhtymistä. 80 %:ssa pääsuunnittelija on mukana ensimmäisen yhteydenoton jälkeen. Pääsuunnittelija on harvoissa tapauksissa heti alusta alkaen mukana.

Pientaloja viedään hyvin harvoin kaupunkikuvatyöryhmään. Hirsirakennuksiin suhtaudutaan varauksella. Erityisesti tarkkaillaan lämpötaloutta sekä sopivuutta ympäröivän rakennuskannan kanssa. Asemakaavoitetuilla alueilla ei periaatteessa hyväksytä ristiriittaisia hirsitaloja.

### Poikkeamispäätökset / vakituiset asunnot

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

vuosi	yhteensä	uusi rp	vanha rp
2002	4 m	1 m	3 m
2003	2 m	-	2 m

(Kysymykset 26 ja 27 ks. taulukko)

28. Suuntaus?

29. Myöntävä viranomainen ?

Tekninen lautakunta.

30. Myöntämisperiaatteet? (esittelijä/ viranomainen)

31. Ristiriitoja?

Haetaan kompromissi jo aiemmin.

### Suunnittelutarveratkaisut / vakituiset asunnot

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

vuosi	yhteensä	uusi rp	vanha rp
2002	4 m	3 m	1 m
2003	4 m, 1 k	3 m, 1 k	1 m

(Kysymykset 32 ja 33 ks. taulukko)

34. Suuntaus?

35. Myöntävä viranomainen?

Tekninen lautakunta. Hakemus jätetään rakennusvalvontavirastoon, virastopäällikkö lähettää asemakaavoitukseen. Kaavoittajan lausunto, teknisen keskuksen asemakaavoituksen lausunto, esittelijänä asemakaavapäällikkö.

36. Ohjaaminen ja sen vaikutus?

37. Myöntämisperiaatteet? (keskitetysti)

38. Ristiriitoja?

Kielteinen päätösehdotus äänestetään myönteiseksi suunnittelutarveluvaksi.

39. Onko suunnittelutarvealueita kartoitettu/kartoilla?

Rakennusjärjestyksen mukaan suunnittelutarvealuetta ovat kaikki kaavojen ulkopuoliset alueet.

40. Millä perusteella tehdään suunnittelutarveratkaisu?

### **Asemakaavan ulkopuolelle ilman suunnittelutarveratkaisua myönnetyt rakennusluvut**

41. Vuonna 2002: Muutamia kymmeniä / vuosi

42. Vuonna 2003: Muutamia kymmeniä / vuosi

43. Suuntaus?

44. Viranomaisen kunnassa?

Virastopäällikkö päättää pienet laajennukset ja piharakennukset, jos on olemassa oleva rakennuspaikka.

45. Myöntämisperiaatteet, ohjaus?

Uusille rakennuspaikoille ei myönnetä.

46. Ristiriitoja?

### **Rakentajien suunnitelmat**

47. Asemapiirrosten taso?

Asemapiirroksissa on puutteita, tulevaisuuden laajennustarpeita ei ole otettu huomioon, korkeusasemia ei ole selvitetty tiekorkoihin nähden. Haja-alueilla korot on vaikeampi määrittellä. Asemapiirroksiset ovat usein nimellisten pääsuunnittelijoiden tekemiä. Parantamiseen on varaa. Ohjauksella rakennusten asemointi saadaan yleensä kuntoon.

48. Millaisia suunnittelijoita?

Rakennusvalvonnassa on lista pätevistä suunnittelijoista.

49. Rakennuslupa-asiapapereiden taso?

Vaihtelevat – on hyviä, mutta myös huonoja, parantamisen varaa on: ennakoivaa ohjausta tarvitaan. Ovat pääasiassa talopaketteja, vähintään 80 %, joissa talosuunnitelmat sinänsä ovat aika virheettömiä. Muunnelluissa talopaketeissa ei aina ole tietoa tekijästä. Rakennusvalvonnassa on mietitty, pitäisikö tontinluovutusehtoihin jo vaatia pääsuunnittelijan mukanaolo alkuvaiheesta lähtien. Asemapiirroksiset ks. kohta 47.

### **Oulun seudun yhteistyö maankäytössä / rakennusvalvonnassa**

50. Jo toiminnassa oleva seudullinen ja kuntien yhteistyö?

Ei virallista, vain puhelimitse, ympäristökunnista kysellään neuvoja, lähinnä teknisiä tulkintoja.

51. Halukkuus yhteistyöhön, (hyödyt ja haitat)?

Kyllä on tietystä asteesta. Koulutus on ylikunnallista. Neuvoja kysytään myös muualta kuin Oulusta.

52. Erityisosaamisen hyväksikäyttö?

Neuvoja voi kysyä, mutta ei liikaa. Rakennusvalvonnan strategiaan on merkitty, että tulojen ja menojen on oltava tasapainossa.

53. Näkemyksiä rakennusneuvolasta/ rakentamisen ohjauksesta/ yhteistyöstä

Teknisellä puolella seutukunnalliset asiat ovat määräyksissä yhteisiä, voitaisiin sopia näiden yhtenäisen tulkinta ja soveltaminen sekä taso. Oulu vaatii ympäristökuntia enemmän teknisissä ratkaisuihin ja vaatimukset laajenevat muihinkin kuntiin, esim. kattoristikoiden kiinnityksessä.

Yhteinen resurssi tekniseltä puolelta seutukunnalliseen käyttöön:

- rakennusfysiikka; kosteus, lämpötekniiset ratkaisut
- rakenneratkaisut
- normit

Käytäisiin kunnissa neuvomassa. Lisäksi voi olla puhelimitse yhteydessä.

Rakennusten sijoittaminen tontille on usein myös tekninen ratkaisu.

54. Taloudelliset resurssit rakentamisen ohjauksen lisäämiseen?

### 3.4.9 Keskustelu Oulunsalossa (6.5.2004)

Rakennustarkastaja Marja Hietala, Oulunsalo  
Arkkitehti Timo Jokelainen, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus  
Arkkitehti Riikka Ollinaho, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Haastattelutietoja on myöhemmin täydennetty ja tarkennettu ympäristökeskuksen tilastoja ja nettiä käyttäen sekä soittamalla haastatellulle.

#### **Kunnan organisaatio rakennusvalvonnassa**

- Rakennustarkastaja: rakennusvalvonta, korjausavustukset, korkotukilainat. Marja Hietala on ollut kunnassa 21 vuotta, hän on koulutukseltaan talonrakennusinsinööri.
- Toimistos sihteeri: antaa asiapaperit rakentaja-asiakkaille.

1. Onko rakentajien neuvontaan aikaa ja resursseja?

Ei ole. Kiire on ympäri vuoden, kevät kaikkein kiireisin.

2. Millaista neuvontaa annetaan?

Ensitapaamisella neuvotaan kaavoitukseen liittyviä asioita, millaista voi rakentaa. Painotetaan rakentamisen sopimista ympäristöön ja kaavan mukaista toteuttamista.

3. Onko rakentamista aikovilla kynnys tulla rakennusvalvontaan korkea?

Ei, varsinkaan nuorilla.

4. Missä vaiheessa rakentamista aikovilla on suunnitelmat, kun he tulevat rakennusvalvontaan ensimmäisen kerran?  
Muutamit tulevat valmiiden suunnitelmien kanssa tai tietty talopaketti mietittynä (sopiiko tontille?), eivät ole ottaneet selville lähtötietoja.
5. Kuinka monta käyntiä / rakennettava talo?  
2–3 kertaa.
6. Rakennustarkastajien ja muiden virkamiesten erityisosaaminen?  
Pitää tietää hyvin monista rakentamiseen liittyvistä asioista.
7. Millaista virkamiesten keskeistä yhteistyötä rakennusvalvonnassa ja rakentamisen ohjauksessa kunnassa on?  
Ympäristöjohtajan kanssa yhteistyötä kaavoitukseen liittyvissä asioissa. Yhteistyötä kunnallistekniikan puolen kanssa.  
Palopuolen kanssa oli aiemmin hyvä yhteistyö, alueellistamisen jälkeen yhteistyö ei aina toimi, byrokratia on lisääntynyt.  
Muuta: Useimmat päättäjät eivät arvosta rakennustarkastajan ammattitaitoa. Suunnittelijat arvostavat yleensä rakennustarkastajan osaamista.

### **Kunnan rakennusjärjestys**

8. Kunnissa uusittu, milloin tehty, oliko yhteistyötä muiden kuntien kanssa?  
Vuonna 2002, Oulun rakennusjärjestysluonnos oli mallina. Kunnassa mukana olivat kaikki ympäristöpalvelun henkilöstö.
9. Onko tarvetta uudistamiseen, onko havaittu puutteita?  
Ei pääosin, joiltain osin voisi ehkä olla tarkempi.
10. Onko tarvetta/halukkuutta yhteiseen tai yhdenmukaiseen?  
Yhteinen rakennusjärjestys olisi tosi hyvä.

### **Kunnan organisaatio kaavoituksessa**

11. Onko kaavoittajaa ja tehdäänkö kunnassa kaavoja?  
Ympäristöjohtaja Jouko Leskinen vastaa kaavoituksesta. Konsultti tekee kaavat, konsulttina usein Timo Takala.
12. Kuka/mikä päättää kaavoituksesta?  
Kunnanhallitus päättää. Lausunnon kaavasta antavat sosiaali-, sivistys- ja ympäristölautakunta.
13. Millaista yhteistyötä on rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välillä?  
Rakennustarkastaja on mukana kaavapalaverissa. Rakennustapaohjeet, kerrosluvut yms. tehdään yhteistyössä rakennustarkastajan ja kaavoittajan kanssa.

### **Kunnan kaavoitustilanne**

14. Yleiskaavat?  
Oikeusvaikutteiset:

- Oulunsalon yleiskaava 2030, laadittavana.
  - Karhuojan osayleiskaava, laadittavana, rakennuspaikat osoitettuina, maanomistajien on osallistuttava kaavoituskustannuksiin.
- Oikeusvaikutuksettomat:
- Oulunsalon yleiskaava vuodelta 1992.

15. Maanhankinta?

Maanmittausteknikko Markku Haulos kiinteistökauppojen esivalmistelut, maata hankitaan järjestelmällisesti.

16. Asemakaavat ja niiden ajantasaisuus?

Asemakaavat eivät ole ajan tasalla, mm. keskustassa kaavamuutoksia, kunta on hankkimassa keskustasta vanhoja kiinteistöjä.

17. Rakennustapaohjeet ja niiden ajantasaisuus?

Vanhoissa kaavoissa ei ole, on otettava huomioon olemassa oleva ympäristö, mm. läheisten rakennusten kattokaltevuus ja katteen väri. Uudemmissa kaavoissa on tarkat rakennustapaohjeet, joista rakennustarkastaja pitää kiinni.

18. Kuinka paljon rakentamattomia tontteja on asemakaava-alueilla?

Kunnan omistamia: vuonna 2003 oli 13 kappaletta, vuonna 2004 oli 13 kappaletta (hakijoita 48). Jonain vuonna on ollut 50 tonttia.

Yksityisten omistamia: Jonkin verran, kymmeniä. Noin viisi vuotta sitten on aloitettu rakentaa myös yksityisten kaavatonteille.

19. Millaisia tontteja halutaan / asemakaava-alueiden vetovoimaisuus - mitkä ovat veto-voimatekijöitä?

Jonain vuonna halutaan pieniä (700–800 m<sup>2</sup>), toisena isoja (2 000 m<sup>2</sup>). Halutaan rakentaa esimerkiksi kavereiden lähelle tai palataan kotiseudulle.

20. Onko rakentamispaineita kaavoittamattomille tai tietyille erityisalueille?

On, esimerkiksi Karhuojalle, koska sinne laaditaan parhaillaan yleiskaavaa, myös Leton ja Pajuniemen alueet kiinnostavat rakentajia. Niemenväliin on suunnitteilla asemakaava yksityisten maille, neuvottelut ovat jumissa, kunta ei käytä pakkolunastusta. Kunnan tontteja jaettaessa on oulunsalolainen etusijalla.

**Rakennusluvut/ pientalot = omakotitalot + paritalot**

21. Vuonna 2002: 41 kappaletta.

Myönteisten suunnittelutarveratkaisujen osuus noin 34 % rakennusluvista.

22. Vuonna 2003: 39 kappaletta

Myönteisten suunnittelutarveratkaisujen osuus noin 28 % rakennusluvista.

Kaikkia rakennuslupia yhteensä 150/vuosi. Tämä määrä on ollut vakiona jo monena vuonna. Kaikki tontilla olevat rakennukset = yksi rakennuslupa.

23. Suuntaus?

Asunto-ohjelmassa 90 omakoti- ja rivitaloa.

Palvelut ovat jäljessä, esimerkiksi Pitkäkankaan koulukeskukseen on tulossa viipa-  
lekoulu, koska Karhuojan koulu ei ole saanut valtionapua.



24. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Rakennustarkastaja myöntää kaikki rakennusluvut.

25. Myöntämisperiaatteet ja mahdolliset ristiriidat ?

Huonot ja/tai puutteelliset suunnitelmat palautetaan. Joskus on hanke kaatunut siihen.

### Poikkeamispäätökset / vakituiset asunnot

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

vuosi	yhteensä	uusi rp	vanha rp
2002	3 m	1 m	2 m
2003	11 m	3 m	8 m

(Kysymykset 26 ja 27 ks. taulukko)

28. Suuntaus?

Ei ainakaan vähene.

29. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Kunnanhallitus. Rantarakentamista on vähän, koska ranta-alueilla ei ole asemakavaa.

30. Myöntämisperiaatteet? (esittelijä/viranomainen)

Valtuuston hyväksymät kaavat ja rakennusjärjestys. Menevät esittelyn mukaisesti, lähetetään joskus kokeilumielessä ympäristökeskukseen.

31. Ristiriitoja?

### Suunnittelutarveratkaisut / vakituiset asunnot

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

vuosi	yhteensä	uusi rp	vanha rp
2002	14 m, 1 k	2 m, 1 k	12 m
2003	11 m, 4 k	5 m, 2 k	6 m, 2 k

(Kysymykset 32 ja 33 ks. taulukko)

Suunnittelutarveratkaisusta ¼ yleiskaava-alueella.

34. Suuntaus?

Enenevä, tähän mennessä 20 (luvussa mukana kaikki, osa ei ole vakituisia asuntoja), ovat olleet hankalia tapauksia, asenteena: "minä teen tämän!".

35. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Rakennustarkastaja valmistele, ympäristöjohtaja esittelee, kunnanhallitus päättää.

36. Ohjaaminen ja sen vaikutus?

Osa odottaa ja toiset tulevat asemakaava-alueelle.

37. Myöntämisperiaatteet? (keskitetysti)

Keskitys olisi hyvä, olisi enemmän painoarvoa asiakkaan näkökulmasta: toimikunta, jossa valmistelijat (kuntien rakennustarkastajat?) käyvät yhdessä läpi suunnittelutarveratkaisut.

38. Ristiriitoja?

Kielteiset esitykset muuttuvat myönteisiksi, kielteiset perustelut vain kumotaan. Teetättää työtä, kielteinen päätös on samanhintainen kuin myönteinen (300 euroa).

39. Onko kunnassa suunnittelutarvealueita?

Koko kunta.

40. Millä perusteella tehdään suunnittelutarveratkaisu?

Yleiskaava on tehty maankäytön suunnittelua varten, sen mukaan yleensä toimitaan.

### **Asemakaavan ulkopuolelle ilman suunnittelutarveratkaisua myönnetty rakennusluvut**

(41.–46.) Näitä ei ole.

### **Rakentajien suunnitelmat**

47. Asemapiirrosten taso - poikkeamispäätökset, suunnittelutarveratkaisut?

Erittäin huono, itse piirrettyjä, saattavat vähän täydentää suunnitelmia vaadittaessa.

48. Millaisia suunnittelijoita?

Yleensä talopaketti. Pitkäkankaan kaava-alueella Metsokuja on kaavoitettu kaksi-kerroksiseksi, rakennuksien suunnitelmat ovat arkkitehtien tekemiä.

49. Rakennuslupa-asiapapereiden taso?

Yleensä hyvä. Pääsuunnittelijan on oltava vähintään rakennusmestari. Talopaketeissa vastaava työnjohtaja toimii yleensä myös pääsuunnittelijana.

### **Oulun seudun yhteistyö maankäytössä / rakennusvalvonnassa**

50. Jo toiminnassa oleva seudullinen ja kuntien yhteistyö?

Oulun seudun rakennustarkastajat (useimmiten Oulunsalo, Haukipudas, Kiiminki. Ylikiiminki ja Yli-Ii) kokoontuvat kerran vuodessa, ajankohtaiset asiat esillä.

51. Halukkuus yhteistyöhön, (hyödyt ja haitat)?

Yhteistyö olisi antoisaa ja järkevää, mutta mistä siihen aikaa?

52. Erityisosaamisen hyväksikäyttö?

Osaamista ei ole riittävästi, ympäristökeskuksen kanssa yhteistyö toimii hyvin (Liisa Koski-Ahonen).

53. Näkemyksiä rakennusneuvolasta/ rakentamisen ohjauksesta/ yhteistyöstä

Voisi olla raati, joka kokoontuisi säännöllisesti kerran kuussa, vaikkapa aamupäivällä ja pohtisi ongelma-asioita.

54. Taloudelliset resurssit rakentamisen ohjauksen lisäämiseen?

### **Muuta**

55. Vesilaitoksen toiminta-alue / kartta

1.1.2004 uudet määräykset.

### **3.4.10 Keskustelu Tyrnävällä (11.5.2004)**

Vs. rakennustarkastaja Kyösti Isopahkala, Tyrnävä  
Aluearkkitehti Maija Niemelä, Tyrnävä  
Arkkitehti Riikka Ollinaho, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Haastattelutietoja on myöhemmin täydennetty ja tarkennettu ympäristökeskuksen tilastoja ja nettiä käyttäen sekä soittamalla haastatelluille.

### **Kunnan organisaatio rakennusvalvonnassa**

- Vs. rakennustarkastaja; rakennustarkastus + tieasiat, talonrakennusmestari, varsinainen virka kunnassa ympäristörakennusmestari, ollut ennen kuntaliitosta Temmeksen kunnan tekninen puoli.

- Kanslisti

1. Onko rakentajien neuvontaan aikaa ja resursseja?

Enemmän saisi olla, kevät on liian kiireinen.

2. Millaista neuvontaa annetaan?

Jätevesiasioista kysytään. Harvoin kukaan kysyy aluearkkitehdin neuvoja, maalauksesta kysytään.

3. Onko rakentamista aikovilla kynnys tulla rakennusvalvontaan korkea?

Ei yleensä.

4. Missä vaiheessa rakentamista aikovilla on suunnitelmat, kun he tulevat rakennusvalvontaan ensimmäisen kerran?

Osa tulee ajoissa, osa valmiiden suunnitelmien kanssa.

5. Kuinka monta käyntiä / rakennettava talo?

yksi käynti

6. Rakennustarkastajien ja muiden virkamiesten erityisosaaminen?

Tieasiat.

7. Millaista virkamiesten keskeistä yhteistyötä rakennusvalvonnassa ja rakentamisen ohjauksessa kunnassa on?

Poikkeamispäätöksissä ja suunnittelutarveratkaisuissa tehdään yhteistyötä aluearkkitehdin kanssa. Yhteistyötä myös palotoimen kanssa.

## **Kunnan rakennusjärjestys**

8. Kunnissa uusittu, milloin tehty, oliko yhteistyötä muiden kuntien kanssa?

Vuonna 2002, Martti Seppänen (rakennustarkastaja, vuorotteluvapaalla) ja Maija Niemelä yhteistyössä, Kuntaliiton malli pohjana, Lumijoen kanssa yhteistyössä.

9. Onko tarvetta uudistamiseen, onko havaittu puutteita ?

Hajarakentamisen ohjaukseen voisi vaikuttaa, että eri alueilla vaadittaisiin eri kokoisia tontteja. Haja-alueen tontin kooksi haluttiin 5 000 m<sup>2</sup>, on nyt 4 000 m<sup>2</sup>. Joen rantojen kulkuyhteyksien huomioiminen yhteiseksi kulkureitiksi. Tyrnävällä ei oikein ole muuta virkistysaluetta. Nyt olisi enemmän tietoa tehdä rakennusjärjestys.

10. Onko tarvetta/halukkuutta yhteiseen tai yhdenmukaiseen?

Perusrunko on yhteinen.

## **Kunnan organisaatio kaavoituksessa**

11. Onko kaavoittajaa ja tehdäänkö kunnassa kaavoja?

Kunnassa on aluearkkitehti (Maija Niemelä kolme päivää/viikko, Leena Soudunsääri kaksi päivää/viikko, joista toinen päivä Lumijoella).

Kaavoitustoimikunta, asiat valmistelee aluearkkitehti. Pysyvinä virkamiehinä toimikunnan työskentelyyn osallistuvat kunnanjohtaja ja kunnaninsinööri. Kaavoitustoimikunta kokoontuu 6–7 kertaa vuodessa. Konsultti tekee yleensä kaavat. Puujaakolan asemakaava vuonna 2003 on aluearkkitehdin tekemä.

12. Kuka/mikä päättää kaavoituksesta?

Kunnanhallitus.

13. Millaista yhteistyötä on rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välillä?

Ks. kohta 7.

## **Kunnan kaavoitustilanne**

14. Yleiskaavat?

Oikeusvaikutuksettomat:

- Temmeksen Haurukylän osayleiskaava vuodelta 1990, kaavassa on esitetty rakennuspaikat.

- Temmeksen keskustan osayleiskaava vuodelta 1995, kaavassa on esitetty rakennuspaikat.

Oikeusvaikutteiset:

- Kirkonkylän osayleiskaava, laadittavana.

- Oulun seudun yleiskaava 2020, muutos ja laajennus, laadittavana.

15. Maanhankinta?

Ei ole maapoliittista ohjelmaa. Maata ei hankita suunnitelmallisesti.

Kunnanhallitus päättää.

16. Asemakaavat ja niiden ajantasaisuus?

17. Rakennustapaohjeet ja niiden ajantasaisuus?

Niissä, joissa on, on ajan tasalla. Puujaakolan asemakaavan rakennustapaohjeissa on määrätty julkisivumateriaali, kattokaltevuus, yhtenäisen julkisivun maksimipituus, julkisivun päävärin tummuusaste, kieltona on päärakennuksen umpipäädyt. Ohjeissa on suositeltavia rakennusten poikkileikkauksia. Kaavassa on liitteenä viheralue-suunnitelma.

18. Kuinka paljon rakentamattomia tontteja on asemakaava-alueilla?

- Kunnan omistamia: noin 120 kappaletta (lähinnä Puujaakola, Temmes)
- Yksityisten omistamia: kaksi kappaletta

19. Millaisia tontteja halutaan / asemakaava-alueiden vetovoimaisuus - mitkä ovat veto-voimatekijöitä?

Isoja (2 000 m<sup>2</sup>), lähellä palveluita.

20. Onko rakentamispaineita kaavoittamattomille tai tietyille erityisalueille?

Murto (vuonna 2003 loppuivat kaavatontit), Juurussuo, Ojakylä, siis lähimpänä Oulua sijaitsevat alueet.

### **Rakennusluvut/ pientalot = omakotitalot + paritalot**

21. Vuonna 2002: 52 omakotitaloa

45 omakotitaloa ja seitsemän paritaloa. Myönteisten suunnittelutarveratkaisujen osuus noin 9,5 % rakennusluvista.

22. Vuonna 2003: 61 omakotitaloa.

Myönteisten suunnittelutarveratkaisujen osuus noin 23 % rakennusluvista.

23. Suuntaus?

Vähän kasvussa.

24. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Rakennustarkastaja. Ympäristölautakunta myöntää rivitalojen ja suurempien kohteiden, muun muassa maatilojen konehallien ja varastojen, rakennusluvut.

25. Myöntämisperiaatteet ja mahdolliset ristiriidat?

Kaavan mukaisia ja suunnittelutarveratkaisun mukaisia.

### **Poikkeamispäätökset / vakituiset asunnot**

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

<b>vuosi</b>	<b>yhteensä</b>	<b>uusi rp</b>	<b>vanha rp</b>
2002	-	-	-
2003	3 m	2 m	1 m

(Kysymykset 26 ja 27 ks. taulukko)

28. Suuntaus?

Ennallaan

29. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Kunnanhallitus. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus (rantarakentaminen ja asemakaavasta poikkeamiset)

30. Myöntämisperiaatteet? (esittelijä/ viranomainen)

Esittelijänä kunnanjohtaja.

31. Ristiriitoja?

Riippuu tapauksesta, yleensä ei jouduta äänestämään.

### **Suunnittelutarveratkaisut / vakituiset asunnot**

m = myönteinen

k = kielteinen

rp = rakennuspaikka

<b>vuosi</b>	<b>yhteensä</b>	<b>uusi rp</b>	<b>vanha rp</b>
2002	5 m	2 m	3 m
2003	14 m, 3 k	11 m, 3 k	3 m

(Kysymykset 32 ja 33 ks. taulukko)

34. Suuntaus?

Kasvaa.

35. Myöntävä viranomainen kunnassa?

Kunnanhallitus: Rakennustarkastaja valmistelee ja esittelee asian huomioiden aluearkkitehdin antaman lausunnon ympäristölautakunnalle, jonka päätösehdotuksen esittelijänä on kunnanjohtaja.

36. Ohjaaminen ja sen vaikutus?

Osa menee suosiolla kaava-alueelle. Saattaa olla liikkeellä käsitys, että haja-alueelle on vaikea saada rakennuslupaa. Jo rakennuspaikan löytäneet eivät muuta mieltään.

37. Myöntämisperiaatteet? (keskitetysti)

Jos päätöksenteko etäännyy, voi siinä olla omat hankaluutensa.

Tietoa levitetään, keskustelua käydään paljonkin luottamushenkilöiden kanssa.

38. Ristiriitoja?

Aina joku luottamusmies on sitä mieltä, ettei rakentamista saa rajoittaa. Vaikuttaa kaava-alueiden vetovoimaisuuteen heikentävästi. Yhdyskuntarakenne hajaantuu. Isojen, pellolla olevien rakennuspaikkojen hoitaminen on vaikeaa, koska tarjolla ei ole sopivan kokoisia työkoneita, maanviljelijöiden koneet ovat liian suuria hajarakennuspaikoille.

39. Onko kunnassa suunnittelutarvealueita?

On. On esitetty rakennusjärjestyksen liitteessä.

40. Millä perusteella tehdään suunnittelutarveratkaisu?

Moni muuttaa suunnitelmiaan aluearkkitehdin lausunnon mukaan, jos ei muuta, laitetaan ehto. Usein lausunto on myönteinen muualle paitsi kaavan lievealueille.

### **Asemakaavan ulkopuolelle ilman suunnittelutarveratkaisua myönnetyt rakennusluvut**

(41.–46.) Ei ole annettu.

### **Rakentajien suunnitelmat**

47. Asemapiirrosten taso - poikkeamispäätökset, suunnittelutarveratkaisut?

Eivät täytä asetuksia, ovat puutteellisia, ympäristöä ei muun muassa ole otettu huomioon.

48. Millaisia suunnittelijoita?

Rakennusinsinööristä arkkitehtiin.

49. Rakennuslupa-asiapapereiden taso?

Talopaketeissa hyvät, paitsi asemapiirros. Talopaketteja kaava-alueella noin 70 %, haja-alueella 25–30 %. Pääsuunnittelijana toimii usein vastaava työnjohtaja tai rakennussuunnittelija.

### **Oulun seudun yhteistyö maankäytössä / rakennusvalvonnassa**

50. Jo toiminnassa oleva seudullinen ja kuntien yhteistyö?

Ei ole. Aluearkkitehti on seuturakennetiimissä.

51. Halukkuus yhteistyöhön, (hyödyt ja haitat)?

Yhteistyö jollain tasolla olisi hyvä.

52. Erityisosaamisen hyväksikäyttö?

Oulun antama laatukoulutus.

53. Näkemyksiä rakennusneuvolasta / rakentamisen ohjauksesta / yhteistyöstä

Aluearkkitehti: Seudullisuus olisi hyvä, edistettävä asia. Pyrittäisiin yhdessä hyvään ympäristöön, olisi yhteiset periaatteet. Rakentamisen lähtökohtana ei saa olla, kuinka helposti saa rakennusluvan. Huomioon otettavia asioita: perinne, maisema, elinkeinon harjoittamisen turvaaminen, kestävä kehitys, nämä kaikki pitkällä aikavälillä. Asuinympäristössä kohtaamisen paikat, väljyys toreilta ja puistoista. Kodin ja pihan voi suunnitella itselleen suojatuksi yksityisalueeksi.

54. Taloudelliset resurssit rakentamisen ohjauksen lisäämiseen?

## **3.5 Suunnittelutarveratkaisut Oulun seudulla**

### **3.5.1 Päätösprosessit kunnissa**

Suunnittelutarveratkaisun päätösprosessi / myöntävä viranomainen kunnassa

## **Kunnanhallitus**

### **Kempele**

Kaavoitusinsinööri valmistelee ja on paikalla kunnanhallituksen kokouksessa selostamassa suunnittelutarveratkaisun periaatteita, esittelijänä kunnanjohtaja.

### **Kiiminki**

1. Rakennustarkastaja valmistelee ja esittelee; rakennus- ja ympäristölautakunnan päätösesitys.
2. Kaavoitusarkkitehti valmistelee ja esittelee; kaavoituslautakunnan päätösesitys. Lautakuntien päätösesitysten pohjalta kunnanjohtaja esittelee kunnanhallitukselle.

### **Lumijoki**

Kunnaninsinööri esittelee tekniselle lautakunnalle, jonka päätösesityksen kunnanhallitukselle esittelee kunnanjohtaja.

### **Muhos**

Teknisen johtajan ja rakennustarkastajan päätösehdotus, kunnanhallituksen esittelijänä kunnanjohtaja.

### **Oulunsalo**

Rakennustarkastaja valmistelee, ympäristöpalveluiden päätösesityksen kunnanhallitukselle esittelee kunnaninsinööri, joka on kokouksessa asiantuntijana kuultavana.

### **Tyrnävä**

Rakennustarkastaja valmistelee ja esittelee asian huomioiden aluearkkitehdin antaman lausunnon ympäristölautakunnalle, jonka päätösehdotuksen esittelijänä on kunnanjohtaja.

## **Tekninen lautakunta**

### **Haukipudas**

Kaavoitusteknikko valmistelee, esittelijänä tekninen johtaja.

### **Oulu**

Virastopäällikkö lähettää hakemuksen asemakaavoitukseen. Päätösehdotuksen antavat kaavoittaja ja teknisen keskuksen asemakaavoitus, esittelijänä asemakaavapäällikkö.

## **Virkamies**

### **Liminka**

Kunnanarkkitehti, valmistelee ja päättää.

### **Hailuoto**

Rakennustarkastaja, valmistelee ja päättää.



### 3.5.2 Lukumäärät

#### Rakennusluvut / pientalot = omakoti- ja paritalot

vuosi	Hailuoto	Haukipudas	Kempele	Kiiminki	Liminka	Lumijoki	Muhos	Oulu	Oulunsalo	Tyrnävä	Yhteensä
2002	8	106	94	100	82	11	45	212	41	52	751
2003	5	122	79	80	167	14	63	299	39	61	929

#### Poikkeamispäätökset / vakituinen asunto

m=myönteinen

k=kielteinen

Vuosi	Hailuoto	Haukipudas	Kempele	Kiiminki	Liminka	Lumijoki	Muhos	Oulu	Oulunsalo	Tyrnävä	Yhteensä
2002	1m	5m	17m, 1k	5m, 3k	1m	-	3m	4m	3m	-	39m, 4k
2003	-	5m	11m	7m	1k	-	5m	2m	11m	3m	44m, 1k
-9.2004	6m	2m, 1k	17m, 1k	11m, 2k	2m	-	1m	3m	7m	3m	52m, 4k

#### Suunnittelutarveratkaisut / vakituinen asunto

m=myönteinen

k=kielteinen

rp = rakennuspaikka

Vuosi 2002	Hailuoto	Haukipudas	Kempele	Kiiminki	Liminka	Lumijoki	Muhos	Oulu	Oulunsalo	Tyrnävä	Yhteensä
uusi rp	2m	14m, 5k	16m, 6k	30m, 1k	2m	-	12m, 1k	3m	2m, 1k	2m	83m, 14k
vanha rp	3m	4m, 1k	7m, 2k	8m	1m	-	3m	1m	12m	3m	42m, 3k
Yhteensä	5m	18m, 6k	23m, 8k	38m, 1k	3m	-	15m, 1k	4m	14m, 1k	5m	125m, 17k
Myönt. % osuus pientalojen rak. luvista	62,5	17	24,5	38	3,7	-	33,3	1,9	34,1	9,6	16,6% (125/751)

(Oulu ei mukana) 22,4% (121/539)

Vuosi 2003	Hailuoto	Haukipudas	Kempele	Kiiminki	Liminka	Lumijoki	Muhos	Oulu	Oulunsalo	Tyrnävä	Yhteensä
uusi rp	3m	33m, 6k	9m	46m, 8k	5m	3m	6m	3m, 1k	5m, 2k	11m, 3k	124m, 20k
vanha rp	-	5m, 1k	3m	3m	2m	-	-	1m	6m, 2k	3m	23m, 3k
Yhteensä	3m	38m, 7k	12m	49m, 8k	7m	3m	6m	4m, 1k	11m, 4k	14m, 3k	147m, 23k
Myönt. % osuus pientalojen rak. luvista	60	31,1	15,2	61,3	4,2	21,4	9,5	1,3	28,2	23	15,8 % (147/929)

(Oulu ei mukana) 22,7 % (143/630)

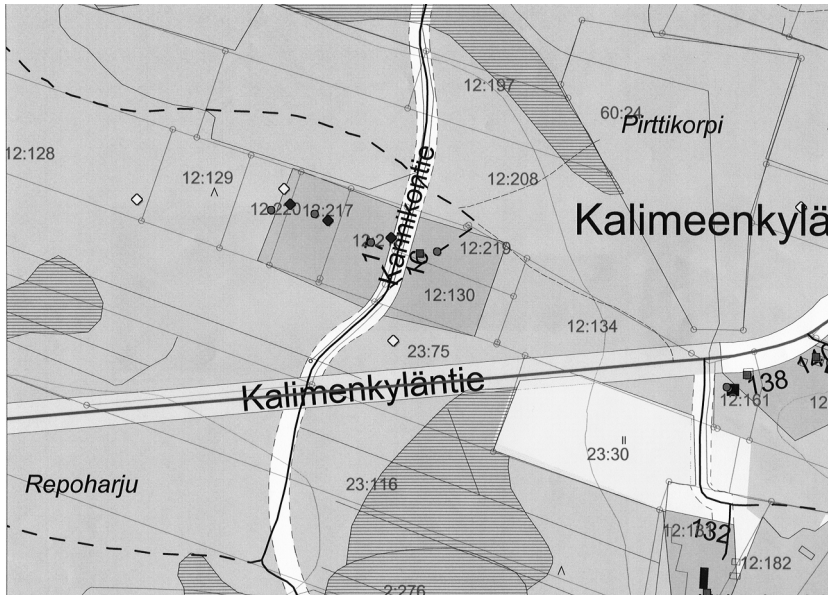
-9.2004	Hailuoto	Haukipudas	Kempele	Kiiminki	Liminka	Lumijoki	Muhos	Oulu	Oulunsalo	Tyrnävä	Yhteensä
uusi rp	1m	43m, 11k	13m, 6k	40m, 10k	12m	5m, 1k	13m	3m, 1k	5m, 3k	8m, 4k	143m, 36k
vanha rp	-	5m	6m	2m	2m	-	1m	2m	2m	-	20m
Yhteensä	1m	48m, 11k	19m, 6k	42m, 10k	14m	5m, 1k	14m	5m, 1k	7m, 3k	8m, 4k	163m, 36k

### 3.5.3 Esimerkkejä ongelmallisista suunnittelutarveratkaisuista

Seuraavassa on esitetty muutama esimerkkitapaus ongelmallisista suunnittelutarveratkaisuista. Samantyyppisiä suunnittelutarveratkaisuja löytyy muistakin kunnista. Ristiriitana suunnittelutarveratkaisuissa on, että virkamiesten esittämät kielteiset suunnittelutarveratkaisut äänestetään usein perusteluitta myönteisiksi luottamusmieskäsittelyssä. Näyttää siltä, ettei yksittäistä suunnittelutarveratkaisua nähdä osana kunnan yhdyskuntarakenteen kokonaisuutta.

#### Esimerkki 1

Haukiputaalla Kannikontien varteen Kalimenkylän alueelle on myönnetty vuosina 2001–2002 kolme omakotitalon rakennuslupaa yhden maanomistajan omistamalle alueelle, yksi näistä määräaloista on nk. "toisessa rivissä" Kannikontiehen nähden. Määräalat sijaitsevat noin kilometrin päässä Kalimenkylän asutuksesta ja noin seitsemän kilometrin etäisyydellä Kellon keskustasta. Lähin koulu (ala-aste) ja päiväkotij sijaitsevat noin kuuden kilometrin päässä.



Julkaisuluvan myöntänyt Haukiputaan kunnan maankäyttötoimi

- Merkinnät:
- vaaleampi pyörylä; suora rakennuslupa: 12:217, 12:218 ja 12:219
  - vinoneliö; suunnittelutarveratkaisu:
    - 12:220; myönteinen vuonna 2002
    - 12:128 ja 23:75 myönteiset vuonna 2003, jotka Oulun hallinto-oikeus kumosi Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen valitettua.

Vuonna 2002 haettiin suunnittelutarveratkaisua samalle alueelle saman maanomistajan omistamalle määräalalle, joka sijaitsee "kolmannessa rivissä" Kannikontiehen nähden olemassa olevan asutuksen takana. Tieyhteys määräalalle olisi noin 100 metriä pitkän rasiatien kautta. Määräalalle oli tarkoitus rakentaa omakotitalo ja autotalli-varasto. Seutu-kaavassa alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, kaavamerkintä M. Ympäristölautakunnan kokouksessa esittelijän päätösesityksenä oli, ettei ympäristölautakunta puolla kunnanhallitukselle suunnittelutarveratkaisun myöntämistä. Esittelijä totesi rakentamisen aiheuttavan haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska maanomistajien tasapuoliseen kohteluun vedoten myös muihin vastaaviin hankkeisiin tulisi suhtautua myönteisesti. Lisäksi rakennushanke aiheuttaisi haitallista yhdyskuntakehitystä, koska se hajauttaisi yhdyskuntarakennetta. Ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen, jonka kunnanjohtaja esitteli kunnanhallitukselle. Kunnanhallituksen jäsen esitti kannatettuna myönteistä suunnittelutarveratkaisua. Asiasta äänestettäessä kunnanhallitus teki äänin 9-3 myönteisen suunnittelutarveratkaisun.

Vuonna 2003 haettiin suunnittelutarveratkaisua samalle alueelle saman maanomistajan maille jo "neljänteen riviin" Kannikontiehen nähden. Tieyhteys määräalalle olisi noin 250 metriä pitkän rasiatien kautta. Määräalalle oli tarkoitus rakentaa omakotitalo ja autokatos-varasto. Alueen kaavoitustilanne ei ole muuttunut. Ympäristölautakunnan kokouksessa esittelijän päätösesityksenä oli samoin perustein kuin edellä, ettei ympäristölautakunta puolla kunnanhallitukselle suunnittelutarveratkaisun myöntämistä. Ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen, jonka kunnanjohtaja esitteli kunnanhallitukselle. Kunnanhallituksen jäsen esitti kannatettuna myönteistä suunnittelutarveratkaisua. Asiasta äänestettäessä kunnanhallitus teki äänin 9-2 myönteisen suunnittelutarveratkaisun. Perusteluina olivat hakijan esittämät perustelut:

- rakennuspaikan maaperä on hyvää rakennusmaata
- rakennus ja asuminen ei aiheuta alueelle ympäristöhaittoja
- koiraharrastajana on välttämätöntä tontin suuri koko ja riittävä etäisyys taajamasta

- viereen myönnetty useita rakennuslupia
- täyttää vaatimukset suunnittelutarveratkaisulle

Vuonna 2003 haettiin suunnittelutarveratkaisua samalle alueelle Kannikontien varteen. Määräalalle oli tarkoitus rakentaa omakotitalo ja autotalli-varasto. Alueen kaavoitustilanne ei ole muuttunut. Ympäristölautakunnan kokouksessa esittelijän päätösesityksenä oli, ettei ympäristölautakunta puolla suunnittelutarveratkaisun myöntämistä. Esittelijä totesi rakentamisen aiheuttavan haitallista yhdyskuntakehitystä ja vaikeuttavan kunnan palvelujen järjestämistä ja lisäävän yhdyskuntaverkostojen rakentamista. Ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen, jonka kunnanjohtaja esitteli kunnanhallitukselle. Kunnanhallituksen jäsen esitti kannatettuna myönteistä suunnittelutarveratkaisua. Perusteluna esitykselle oli hallinto-oikeuden samalle alueelle tekemät myönteiset päätökset ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Asiasta äänestettäessä kunnanhallitus teki äänin 10-2 myönteisen suunnittelutarveratkaisun.

Näistä vuonna 2003 haetuista suunnittelutarveratkaisuista on Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus tehnyt valituksen Oulun hallinto-oikeuteen. Oulun hallinto-oikeus on päätöksissään kumonnut kunnanhallituksen päätökset ja hylännyt hakijoiden hakemukset.

## **Esimerkki 2**

Oulunsalossa haettiin vuonna 1998 poikkeamislupaa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi Pahajärventien varteen taaja-asutusalueelle. Alueella ei ole vahvistettua rakennuskaavaa. Oulunsalon koko kuntaa käsittävässä yleiskaavassa alue on osaksi pientalovaltaisen asuntoalueen reservialueella ja osaksi yhdystiealueella. Oulun kaupunkiseudun seutukaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, kaavamerkinä A. Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustoinnolle, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita.

Kunnanhallituksen esittelijä esitti kunnanhallitukselle ympäristöpalvelujen esityksen mukaisesti, ettei poikkeamislupahakemusta voida puoltaa, koska hanke sijoittuu pääosin yleiskaavan yhdystiealueelle ja vaikuttaa oleellisesti alueen kaavoitukseen ja tien toteuttamiseen. Kunnanhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus on antanut kyseessä olevalle paikalle syksyllä 1998 kielteisen rakennuslain 5 §:n mukaisen taaja-asutuspoikkeuspäätöksen. Päätöksestä ei valitettu.

Keväällä 2003 haettiin samalle paikalle Pahajärventien varteen suunnittelutarveratkaisua omakotitalon, talousrakennuksen, huvimajan ja aitan rakentamiseksi. Alueen kaavoitustilanne ei ole muuttunut. Oulunsalon kunnanvaltuuston vuonna 1992 hyväksymässä yleiskaavassa alue on varattu pientalovaltaisen asuntoalueen reservialueeksi (AP res) ja yhdystiealueeksi. Ympäristöpalveluiden mielestä suunnittelutarveratkaisuhakemukseen suostuminen laajentaisi haitallisesti suunnittelematonta taaja-asutusta Karhuojan alueella asemakaavan lievealueella sekä vaikeuttaisi yleiskaavan toteuttamista ja tulevaa kaavan tarkistamista.

Kunnanhallituksen esittelijä esitti kunnanhallitukselle ympäristöpalvelujen esityksen mukaisesti, että kunnanhallitus jättää hyväksymättä suunnittelutarveratkaisun. Kunnanhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti ja teki kielteisen suunnittelutarveratkaisun.

Loppuvuodesta 2003 jätettiin uusi suunnittelutarveratkaisuhakemus samalle paikalle siten suunnitelmaa muutettuna, että rakennuksien paikkaa oli siirretty lähemmäksi Pahajärventietä. Alueen kaavoitustilanne ei ole muuttunut. Ympäristöpalvelujen esityksenä oli, samoin perustein kuin edellä, ettei rakentamisen edellytyksiä edelleenkaan ole.

Kunnanhallituksen esittelijä esitti kunnanhallitukselle, että tilanteeseen perehdytään ja keskustellaan asiasta sekä edellytetään tutkittavaksi, onko hanke toteutettavissa tievarausta haittaamatta. Asiaa päätettiin valmistella uudestaan kunnanhallituksen päätettäväksi.

Ympäristöpalvelut selvitti asiaa ja lupahakemus oli myös esillä Oulunsalon kunnan ja Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen yhteisessä tilaisuudessa tammikuussa 2004.

Helmikuussa 2004 kunnanhallituksen esittelijä esitti kunnanhallitukselle ympäristöpalvelujen esityksen mukaisesti, että suunniteltu rakentaminen on voimassa olevan yleiskaavan vastainen ja hanke vaikeuttaa oleellisesti alueen tulevaa asemakaavoitusta, joten kunnanhallituksen pitäisi jättää hyväksymättä esitetty suunnittelutarveratkaisu. Asiasta keskusteltiin ja esitettiin kunnanjohtajan pohjaehdotuksesta poikkeava esitys. Kunnanhallituksen jäsen oli myönteisen suunnittelutarveratkaisun kannalla sillä perusteella, että päätös ei ole yleiskaavan vastainen sillä tavalla, ettei kunnanhallituksella ole oikeutta harkita suunnittelutarveratkaisun hyväksymistä. Lisäksi hänen mukaansa sekä rakennuspaikka että aluekokonaisuus ovat niin väljät, ettei hanke vaikeuta oleellisesti tulevaa kaavoitusta, mikä seikka on otettavissa huomioon maankäytön suunnittelussa. Asiasta äänestettäessä kunnanhallitus teki äänin 6-1 myönteisen suunnittelutarveratkaisun.

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus on tehnyt valituksen kyseessä olevasta Oulunsalon kunnanhallituksen myönteisestä suunnittelutarveratkaisu -päätöksestä Oulun hallinto-oikeuteen maaliskuussa 2004. Asia on käsiteltävänä hallinto-oikeudessa.

### **Esimerkki 3**

Haukiputaalla Hiukkalantien varteen Taipaleenkylälle on yhden maanomistajan omistamalle alueelle myönnetty 1990-luvulla kaksi omakotitalon rakennuslupaa ja yksi omakotitalon poikkeuslupa. Alue sijaitsee lähellä Kiimingin kunnan rajaa. Alueelta on yli 13 kilometriä Haukiputaan keskusta, missä sijaitsevat kunnan palvelut.

Vuonna 2002 haettiin suunnittelutarveratkaisua samalle alueelle saman maanomistajan omistamalle määräalalle. Määräalalle oli tarkoitus rakentaa omakotitalo, autotallivarasto, aitta ja liiteri. Seutukaavassa alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, kaavamerkintä M. Ympäristölautakunnan kokouksessa esittelijän päätösesityksenä oli, ettei ympäristölautakunta puolla kunnanhallitukselle suunnittelutarveratkaisun myöntämistä. Esittelijä totesi rakentamisen aiheuttavan haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska maanomistajien tasapuoliseen kohteluun vedoten myös muille vastaaville maanomistajille tulisi pystyä osoittamaan yhtä paljon rakennusoikeutta. Lisäksi rakennushanke aiheuttaisi haitallista yhdyskuntakehitystä, koska se hajauttaisi yhdyskuntarakennetta. Ympäristölautakunnan jäsen esitti kannatettuna myönteistä suunnittelutarveratkaisua. Ympäristölautakunta päätti äänestyksen jälkeen äänin 7-5 puoltaa suunnittelutarveratkaisua. Esittelijä jätti asiaan eriävän mielipiteen. Kunnanjohtaja esitti kunnanhallitukselle ympäristölautakunnan esittelijän mukaisesti, ettei rakennushanke täytä MRL 137 §:n mukaisia rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Kunnanhallituksen jäsen esitti kannatettuna myönteistä suunnittelutarveratkaisua ehdolla, että rakennus liitetään yleiseen viemäriin rakentajan kustannuksella. Asiasta äänestettäessä kunnanhallitus teki äänin 9-2 myönteisen suunnittelutarveratkaisun ehdolla, että rakennus liitetään yleiseen viemäriin rakentajan kustannuksella.

Vuonna 2003 haettiin suunnittelutarveratkaisua samalle alueelle saman maanomistajan omistamalle määräalalle. Määräalalle oli tarkoitus rakentaa omakotitalo ja autotalli. Alueen kaavoitustilanne ei ole muuttunut. Ympäristölautakunnan kokouksessa esittelijän päätösesityksenä oli samoin perustein kuin edellä, ettei ympäristölautakunta puolla kunnanhallitukselle suunnittelutarveratkaisun myöntämistä. Ympäristölautakunnan jäsen esitti kannatettuna myönteistä suunnittelutarveratkaisua Ympäristölautakunta teki

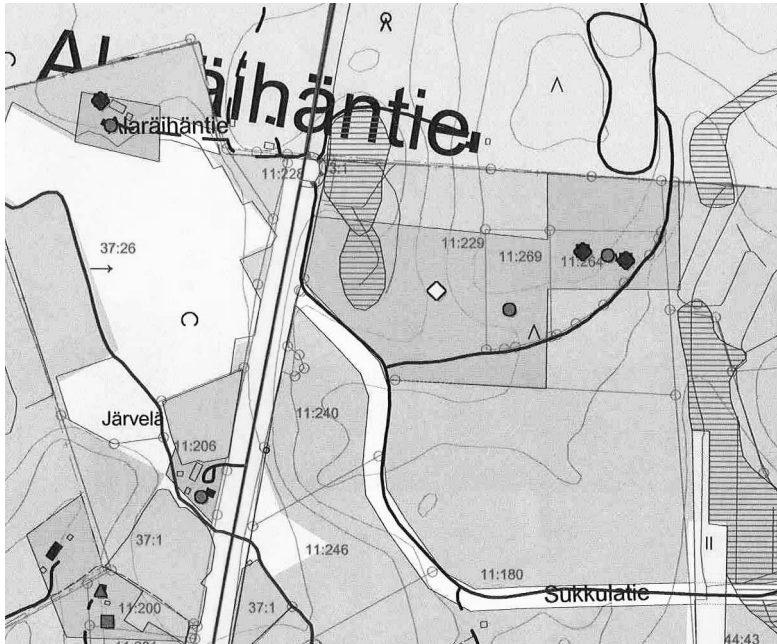
äänestyksen jälkeen äänin 7-5 myönteisen suunnittelutarveratkaisun. Kunnanhallitus päätti palauttaa asian ympäristölautakunnalle perusteluja varten. Ympäristölautakunta esitti sitten mm. seuraavat perustelut myönteiselle päätökselle: Rakennushanke ei hajauta kuntarakennetta, vaan täydentää alueella olevaa asutusta ja täyttää suunnittelutarveratkaisuperiaatteet. Kunnanjohtaja esitti kuitenkin kunnanhallitukselle ympäristölautakunnan esittelijän mukaisesti, ettei rakennushanke täytä MRL 137 §:n mukaisia edellytyksiä, joten hankkeelle ei voida myöntää varsinaista rakennuslupaa. Kunnanhallituksen jäsen esitti kannatettuna myönteistä suunnittelutarveratkaisua ympäristölautakunnan esittämien perusteluin. Asiasta äänestettäessä kunnanhallitus teki äänin 10-2 myönteisen suunnittelutarveratkaisun.

Vuonna 2004 haettiin suunnittelutarveratkaisua samalle alueelle saman maanomistajan omistamalle määräalalle. Määräalalle oli tarkoitus rakentaa omakotitalo ja autotallivarasto. Alueen kaavoitustilanne ei ole muuttunut. Määräala ei rajoitu yksityiseen tai yleiseen tiehen, vaan se sijaitsee Hiukkalantiehen nähden "kolmannessa rivissä" olevan asutuksen takana. Teknisen lautakunnan kokouksessa esittelijän päätösesityksenä oli, ettei rakennushanke täytä MRL 137 §:n mukaisia erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Esittelijä totesi, että kyseiseltä alueelta oli yksi maanomistaja myynyt jo viisi määräalaa omakotitalojen rakentamista varten, joten kyse ei ole enää yksittäisestä rakennushankkeesta. Lisäksi rakentaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska maanomistajien tasapuoliseen kohteluun vedoten myös muille vastaaville maanomistajille tulisi pystyä osoittamaan yhtä paljon rakennusoikeutta. Tekninen lautakunta hyväksyi päätösesityksen ja teki kielteisen suunnittelutarveratkaisun.

#### **Esimerkki 4**

Haukiputaalla haettiin vuonna 2004 suunnittelutarveratkaisua Halosenniemeen kolmelle eri määräalalle. Määräalat sijaitsevat Haukiputaan ja Iin kunnan rajalla. Määräaloille oli tarkoitus rakentaa omakotitalo ja autotalli-varasto. Seutukaavassa ja seudun yhteisessä yleiskaavassa alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, kaavamerkintä M. Parkumäen osayleiskaavassa kaksi määräaloista sijoittuu maa- ja metsätalousalueelle, kaavamerkintä M ja yksi määräaloista on osittain Parkumäen osayleiskaavan ulkopuolella. Saman maanomistajan omistamalle alueelle on aikaisemmin myönnetty kaksi omakotitalon rakennuslupaa. Teknisen lautakunnan kokouksessa esittelijän päätösesityksenä oli, ettei rakennushanke täytä MRL 137 §:n mukaisia erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Esittelijä totesi rakentamisen aiheuttavan haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska maanomistajien tasapuoliseen kohteluun vedoten myös muille vastaavan kokoisen alueen omistaville maanomistajille tulisi pystyä osoittamaan yhtä paljon rakennusoikeutta. Lupaan suostuminen tarkoittaisi suunnitteleamattoman rakentamisen leviämistä kunnan reuna-alueelle, mikä hajauttaisi kunnan yhdyskuntarakennetta ja vaikeuttaisi kunnan palvelujen järjestämistä. Teknisen lautakunnan jäsen esitti kannatettuna luvan myöntämistä kahdelle määräalalle. Asiasta äänestettäessä tekninen lautakunta päätti äänin 7-3 myöntää luvan kahdelle näistä kolmesta määräalasta. Esittelijä jätti asiaan eriävän mielipiteen.

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus on tehnyt valituksen Oulun hallinto-oikeuteen kyseisestä suunnittelutarveratkaisupäätöksestä. Se toteaa valituksessaan, että muun muassa Oulun seudun kehyskuntiin kuuluvalla Haukiputaalla asuinrakentamisen paineet ovat voimakkaat ja uusien taaja-asutusalueiden suunnitteleamaton muodostuminen mm. vaikeuttaa palveluiden järjestämistä ja yhdyskuntaverkoston rakentamista. Ympäristökeskuksen mielestä rakentaminen aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä, eikä rakentamishanke täytä MRL 137 §:n erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Asia on käsiteltävänä hallinto-oikeudessa.



Julkaisuluvan myöntänyt Haukiputaan kunnan maankäyttötoimi

- Merkinnät:
- vaaleampi pyörylä; suora rakennuslupa: 11:264 ja 11:269
  - vaalea vinoneliö; suunnittelutarveratkaisu:
    - 11:229; myönteinen kahdelle hankkeelle vuonna 2004, joista
    - Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus valittanut. Valitus on Oulun hallinto-oikeuden käsiteltävänä.

### Esimerkki 5

Kiimingissä haettiin vuonna 2003 suunnittelutarveratkaisua omakotitalon ja autotallin rakentamiseksi Ylikiimingintien varteen. Osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, kaavamerkintä M, ja osittain maa- ja metsätalousalueelle, kaavamerkintä MT. Rakennus- ja ympäristölautakunnassa todettiin, että edellytykset rakentamiselle ovat olemassa, koska rakennuspaikka täyttää vähimmäispinta-alavaatimuksen. Kaavoituslautakunnassa todettiin edellä mainittu kaavoitustilanne. Osayleiskaavassa Ylikiimingintien varteen on osoitettu kevyen liikenteen väylävaraus, mutta Kolamäki–Koiteli kevyen liikenteen väylän suunnitelman (kunnanhallituksen hyväksymä) mukaan tällä kohtaa väylää ei rakenneta, vaan kevyt liikenne ohjataan Ylikyläntien kautta (Ylikiimingintien suuntainen Kiiminkijoen puoleinen tie). Kaavoituslautakunnassa todettiin lupaa haettavan täysin rakentamattomalle alueelle. Yhden rakennusluvan myöntäminen ja uuden liittymän avaaminen Ylikiimingintielle johtaa asutuksen leviämiseen voimassa olevien kaavojen vastaisesti.

Kunnanjohtaja esitti kunnanhallitukselle asian päättämistä kaavoituslautakunnan kielteisen esityksen mukaisesti. Kunnanhallituksen jäsen esitti kannatettuna, että rakentamisen erityisten edellytysten katsotaan olevan olemassa, koska rakennuspaikka on siirtoviemäriin varrella ja valtuusto on päättänyt, että siirtoviemäriä pitää hyödyntää. Asiasta äänestettäessä äänin 0-7 teki kunnanhallitus myönteisen suunnittelutarveratkaisun.



Julkaisuluvan myöntänyt Kiimingin kunnan  
kaavoitus- ja mittaustoimisto

- pystysuora tie: Ylikiimingintie
- tumma neliö: rakennuspaikka

## 3.6 Kokousmuistiot

### 3.6.1 Työryhmän kokous nro 1

Rakennusneuvolan työryhmän kokous 16.4.2004 klo 13.00 Pohjois-Pohjanmaan  
ympäristökeskus, 4. kerroksen neuvottelutila

#### Läsnäolijat

Oulun seudun kunnat:

Ermo Ervasti, rakennustarkastaja, Haukipudas  
Pentti Kela, kunnanarkkitehti, Liminka

Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto:

Tapani Mäkikyrö, virastopäällikkö  
Pekka Seppälä, laatupäällikkö

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus:

Timo Jokelainen, arkkitehti  
Riikka Ollinaho, arkkitehti  
Liisa Ranto-Oikari, arkkitehti

#### 1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Timo Jokelainen toivotti työryhmän jäsenet tervetulleiksi. Kaikki eivät olleet läsnä kokouksen alkaessa, mutta liittyivät myöhemmin seuraan.



Rakennusneuvolan työsuunnitelmaluonnos oli lähetty kaikille työryhmän jäsenille aloituskokouksen asialistan mukana.

Puheenjohtajana toimi Jokelainen ja sihteerinä Riikka Ollinaho.

## **2. Ympäristöministeriön rahoituspäätös Oulun seutukunnan rakentamisen ohjauksen kehittämishankkeelle**

Jokelainen kertoi rakennusneuvolan lähtökohtana olleen pientalorakentamisen ohjauksen parantaminen ja rakentamisen laadun nostaminen Oulun seudulla. Pääasiassa kohteena on haja-alueelle rakentaminen, jossa ohjaaminen vaatii enemmän voimavaroja. Asemakaavassa ohjaukseen liittyvät asiat ovat jo aika monelta osin ratkaistu.

## **3. Kehittämishankkeen selvitystyö**

Ollinaho kertoi tähän mennessä tehdystä selvitystyöstä. Lähinnä on kartoitettu kuntien lähtötietoja nettisivuilta ja selvitetty, mitä rakentamisen ohjauksen kehittämiseksi jo on tehty tai aiottu tehdä. Oulun seudulla yhteistyötä on tehty ja aloitettu jo monella alueella. Yhteistyö on laajenemassa yleisestikin. Suomen Kuntaliitossa on valmistumassa Hajava-hanke. Siinä on tehty oppaat rakentajille ja päättäjille haja-alueille rakentamisesta. Oppaat valmistuvat toukokuussa. Myöhemmin ilmestyy vielä valmistelijan opas. Tässä hankkeessa julkaisijana on Suomen kuntaliitto. Hajava-hankkeeseen on saatu Ympäristöministeriön rahoitusta.

Suomessa Euroopan rakennusperintöpäivän tämän vuoden teemana on Oma koti, jonka puitteissa Suomen kotiseutuliitto on julkaissut teoksen Oma koti / Omakotiasuminen Suomessa.

Lounais-Suomen ympäristökeskuksessa on myös suunnitteilla omakotirakentamista harkitseville opas, jossa painotetaan laatua, lähinnä suunnittelun laatua.

## **4. Keskustelua pientalorakentamisesta ja sen ohjauksesta**

Jokelainen pohti mitä laadukas rakentaminen on. Kyse on kokonaisuudesta. Oleellista on rakennuspaikka ja rakennuksen / rakennuksien sopiminen siihen.

Pentti Kela muisteli, että Eero Väänäsen oppaassa maaseudun rakentamisesta ohjeistettiin rakentamaan tasakatto. Hän ihmetteli Oulun Toppilansaaren asuntomessualueen kaavamääräystä tasakattomaisesta katosta.

Todettiin, että rakentamishankkeessa ohjauksen tarve on suurinta alussa. Silloin tehdään ratkaisevimmat päätökset.

Jokelainen arvioi, että neuvolatoiminnan käynnistämiseen voi olla mahdollista saada rahaa.

Ranto-Oikari totesi, että myöhemmin ei rahaa saa muuhun kuin koulutukseen. Oulussa on tarjolla paljon koulutusta.

Pekka Seppänen pohti toimintaprosessin läpikäynnin tärkeyttä, suunnitteluvaiheen kehittämistä ja ennakoivaa suunnittelua. Olisiko tässä kuntien välinen mahdollisuus?

Ranto-Oikari esitti kysymyksiä, jotka tulevat esille pientalorakentamisen yhteydessä: Miten saadaan rakentaja ajoissa liikkeelle? Mikä on suunnitteluresurssi? Ovatko pientalot pääasiassa tyyppitaloja? Miten rakentaja osaa valita oikean tyyppitalon itselleen ja tontilleen?

Jokelainen totesi asemapiirroksen olevan tärkeä.

Kela kertoi, että Limingassa annetaan rakentajalle 1:500 pohjakarttasuurennos tai 1:500 kaavasuurennos asemapiirroksen tekoa varten ja autetaan rakennusten sijainninhajauksessa. Kunnan neuvonta-arkkitehti tekee tarvittaessa käsivaraluonnoksen rakennuksien sijainnista, palvelu on maksuton.

Ranto-Oikarin mielestä kunnan virkamies ei kuitenkaan saisi olla pääsuunnittelijana.

Ermo Ervasti kertoi isompien rakennushankkeiden vievän paljon aikaa rakennustarkastajalta, esim. Haukiputaalla rakennettiin viime vuonna uimahalli. Olisi hyvä, jos käytävissä olisi alueellista erityisosaamista. Ervastin kokemuksen mukaan pientalorakentajien kanssa kuitenkin pärjää.

Kela esitti ajatuksen nettipelistä, jossa rakentaja näkisi havainnollisesti, mitä seuraa minnekin alueelle rakentamisesta (kaava-alue, haja-alue). Kelan mielestä seudulliset katselmukset olisi hyvä asia, mutta ne vievät paljon aikaa.

Ranto-Oikarin toiminta-alueella Kalajokilaaksossa on aluekeskuskokeilussa viisi kuntaa Haapajärvi–Nivala-seutukunnassa. Siellä on yhteistyötä teknisellä puolella, lähinnä tilahallinnassa. Ympäristöasioita hoitaa yhteinen viranhaltija.

Todettiin, että kunkin kunnan tiettyyn asiaan erikoistuneet henkilöt voisivat hoitaa suuremman alueen. Lisäksi kuntien viranhaltijat voisivat käsitellä hankalia tapauksia yhdessä. Kela ja Ervasti kertoivat rakennustarkastajapäiviä pidetyn kerran vuodessa joidenkin Oulun seudun kuntien kanssa. He kysyivät, voisiko Oulu järjestää seuraavan.

Seppäsen mielestä voisi kehittää toimintamallin, joka soveltuisi muuallekin. Siinä olisi huomioitava isien perinteen vaaliminen ja tekninen laatu, ihmiset tekisivät omat tietoiset laatuvalintansa.

Jokelainen: Rakentajan pitää ottaa muutkin huomioon, kuten naapurit. Rakentaminen on yhteinen asia, se koskettaa muitakin kuin vain rakentajaa.

Ranto-Oikari totesi kaava-alueiden olevan täynnä huonoja rakentamisympäristöjä. Onko rakennusneuvola foorumi, jossa kannatetaan ekologista rakentamista?

Jokelainen: Kestävä kehitys taitaa olla parempi termi.

Kelan mielestä olisi saatava linkki Oulun tekemisen laatuun, olisi järjestettävä koulutus-tilaisuuksia, autettava tontin valinnassa. Tilaisuuksien pitäisi olla maksuttomia.

Tapani Mäkikyö: Onko selvitetty kuinka monta ohjauskäyntiä / rakennettava talo on?

Jokelaisen mielestä kynnys rakennusvalvontaan tulemiseen pitää olla matala.

Mäkikyö esitti kysymyksen: Miten murtaa asiakkaan haluttomuus tulla?

Itä-Suomen ympäristökeskusten alueella toimii rakentamisen ohjaustiimi. Pohjois-Savon ympäristökeskuksessa työskentelevä Mervi Heikkinen tietää asiasta; siellä on järjestetty rakennusvalvontavirastoihin passiivisia neuvontapisteitä.

## **5. Haastattelulomake**

Huhti- ja toukokuun aikana tehtävien kuntakäyntien yhteydessä on tarkoitus haastatella kaikkia rakennustarkastajia. Haastattelun pohjaksi kirjataan tärkeimpiä kysymyksiä. Tarkoitus on selvittää kuntien organisaatio rakennusvalvonnassa ja kaavoituksessa, kuntien kaavoitustilanne, rakentamisen määrä ja suunnitelmien laatu sekä millaista yhteistyötä jo tehdään seudullisesti, millaiseen olisi halua ja tarvetta sekä tietenkin näkemyksiä rakennusneuvolasta.

## **6. Muut asiat ja seuraava kokous**

Ohjausryhmän kokous sovittiin pidettäväksi. 27.5.2004 kello 13.00. (Kokouspäivä siirrettiin myöhemmin pidettäväksi 9.6.2004 kello 9.00.)

## **7. Kokouksen lopetus**

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 15.30.  
Muistion laati Riikka Ollinaho

### **3.6.2 Ohjausryhmän kokous nro 1**

Ohjausryhmän kokous 9.6.2004 kello 9.00 Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, 4. kerroksen neuvottelutila

#### **Läsnäolijat**

Oulun seudun kunnat:

Ermo Ervasti, rakennustarkastaja, Haukipudas  
Marja Hietala, rakennustarkastaja, Oulunsalo  
Eino Jakkula, kunnaninsinööri, Lumijoki  
Anu Jussi, vs. rakennustarkastaja, Tyrnävä  
Aaro Kangas, rakennustarkastaja, Kempele  
Pentti Kela, kunnanarkkitehti, Liminka  
Kauko Lassila, rakennustarkastaja, Kiiminki  
Jukka Syvävirta, kunnanjohtaja, Muhos

Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto:

Pekka Seppälä, laatupäällikkö

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus:

Timo Jokelainen, arkkitehti  
Riikka Ollinaho, arkkitehti  
Liisa Ranto-Oikari, arkkitehti  
Tapio Tuuttila, maankäyttöpäällikkö

#### **1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen**

Jukka Syvävirta avasi ohjausryhmän kokouksen. Todettiin hänen toimivan kokouksen puheenjohtajana ja Riikka Ollinahon sihteerinä.

Kokouksen aluksi kaikki esittelivät itsensä.

#### **2. Kehittämishankkeen esittely**

Timo Jokelainen esitteli kokouksen aiheena olevan Oulun seudun kuntien rakentamisen ohjauksen kehittämishankkeen lähtökohtia ja tähän mennessä esiin tulleita ja mietittyjä asioita. Kaikille osanottajille oli lähetetty hankkeeseen tutustumista varten *Pientalorakentamisen laatua neuvolatoiminnalla* -selostus.

Tämäkin hanke on esimerkkinä kuntien ja ympäristökeskusten välisestä yhteistyöstä. Ympäristöhallinnon rooli on yleensä koulutus. Pientalorakentajat ja -rakennuttajat ovat usein ei-ammattilaisia rakentamisen alalla, joten haja-alueelle rakentamisen lisäksi ohjausta ja neuvontaa tarvitaan myös asemakaava-alueilla. Ihmisten itsensä rakentama talo

on voimavara, mutta rakentaminen on monimutkaista. Miten sitä voitaisiin tukea oikealla tavalla?

Tapio Tuuttila kertoi vielä rakennusneuvolahankkeen syntyvaiheista, joissa hän on ollut mukana alusta alkaen. Seudullisen yleiskaavatyön tiimoilta on haluttu jatkaa muutakin yhteistyötä Oulun seudun kuntien kesken. Seuturakennetyöryhmässä kiinnitettiin huomiota suunnitelmien ja todellisen kehityksen välisiin ristiriitoihin. Työryhmä teetti viime vuonna valmistuneen selvityksen *Asemakaavojen ulkopuolisen asuntorakentamisen vaikutukset Oulun seudulla vv. 2000–2001*. Oulun kehyskunnissa noin 1/3 rakentamisesta sijoittuu haja-alueille, muissa seudun kunnissa noin 1/5. Tämä tarkoittaa, että lähes 10 000 asukasta asuu kaava-alueiden ulkopuolella. Kyseisessä selvityksessä oli jatko-toimenpiteiksi esitetty:

- Yleis- ja asemakaavoituksen tehostamista
- Lupaharkinnan periaatteiden muutoksia ja uusia painotuksia; yhteisessä yleiskaavassa on tulkinta- ja sovellusohjeet, jotka otetaan käyttöön, kun kaava on vahvistettu
- Yhteisen rakennusjärjestyksen laatimista Oulun seudulle
- Asemakaava-alueiden vetovoimaisuuden lisäämistä
- Tonttitarjonnan monipuolistamista
- Suunnittelutarveratkaisujen etäännyttämistä
- Rakentajien neuvonnan kehittämistä eli rakennusneuvolatoiminnan käynnistämistä

Rakennusneuvolahankkeen aloittamista Oulun seudulla esitettiin tulosneuvottelussa ympäristöministeriölle syksyllä 2003. Neuvola-sana toi 20 000 euroa hankkeelle. Neuvola on sijainninhajausta laajassa mitassa ja rakentamisen teknistä laatua. Omakotirakentajalta voitaisiin edellyttää rakentajakortin suorittamista ennen rakentamaan ryhtymistä; hänellä olisi talvikaudella kehityskeskustelu rakennusvalvonnassa ja tarjolla olisi esim. kansalaisopistossa koulutuspaketti tuleville rakentajille. Tässä hankkeen ensimmäisessä vaiheessa on ympäristökeskus mukana. Tutkittavana voisi olla seudullisen rakennusvalvonnan perustaminen.

### **3. Selostus kuntakäynneistä**

Riikka Ollinaho kertoi kuntien rakennusvalvontaan huhti- ja toukokuussa tehdyistä haastattelukäynneistä. Osassa kuntia haastatteluissa oli rakennustarkastajan lisäksi mukana kaavoitusteknikko, mittausmekanikk, aluearkkitehti, neuvonta-arkkitehti tai kiinteistöpäällikkö. Käynneillä vahvistui käsitys, että kuntien rakennusvalvonnassa on yleisesti ottaen vähän henkilöstöä työmäärään nähden. Varsinkaan keväisin ja kesäisin ei aika tahdo riittää rakentajien neuvontaan ja ohjaukseen. Rakennusvalvontaan ei koeta asiakkailta olevan korkeaa kynnystä, kaikki vain eivät tule riittävän aikaisessa vaiheessa keskustelemaan rakennushankkeestaan. Haastattelussa kyseltiin kuntien rakennusjärjestyksestä, kaavoituksesta ja yhteistyöstä virkamiesten kesken. Selvitettiin myös rakennuslupien, poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen määriä sekä suunnitelmien laatua. Lisäksi käytiin läpi jo toimivaa seudullista yhteistyötä. Tarvetta ja halukkuutta yhteistyöhön kunnissa on, varsinkin suunnittelutarveratkaisujen tekemisessä. Oulun tietoutta haluttiin hyödyntää seudullisesti. Tarvetta olisi rakentajien tieto-aidon nostamiseen: tulevan asumisen ratkaisuja pitäisi miettiä pidemmällä aikavälillä ja ottaa ajoissa mukaan prosessiin rakentamisen asiantuntija. Neuvontaa ja koulutusta tarvittaisiin, mutta millä ajalla ja resursseilla?

#### 4. Keskustelua hankkeesta ja sen tavoitteista

Puheenjohtaja käynnisti keskustelun.

Tuuttilan mielestä kaikki suunnittelutarveratkaisut eivät ole ongelmallisia, esimerkiksi yleiskaava-alueilla. Tilastoista ei voi vetää suoraan johtopäätöksiä. Hankkeet eivät ole yksinomaan myönteisiä tai kielteisiä. Ne vaativat hänen mielestään suunnittelutarvesuunnittelua, johon sisältyy kaavallinen tarkastelu. Rakennustarkastajilla on kohtuuton työsarka.

Kauko Lassilan mielestä osayleiskaavat pitäisi saada kiireesti ajan tasalle. Kaavoituksessa ei ole tarpeeksi resursseja. AP- ja A-alueet on kaavoissa esitetty yleensä isoina alueina, vain osassa kaavoista on esitetty rakennuspaikat näille alueille. Suunnittelutarvepäätöksissä pitäisi kunnanhallituksen luottaa virkamiehiin, kun he ovat antaneet kielteisen lausunnon.

Jokelainen sanoi yhteisenä kysymyksenä olevan, millainen on yleiskaavojen ohjaava vaikutus.

Syvävirta kertoi Oulujokivarren osayleiskaavoista. Eteläpuolen kaavaan tulee rakentamispainalueille vaatimus asemakaavan laatimisesta ennen rakentamista. Ranta-alueet ovat vetovoimaisimpia. Ongelma on yksilön tahdon ja kunnan kokonaistavoitteiden välillä. Päättäjät ilmeisesti kokevat, että kielteisen suunnittelutarveratkaisun muuttaminen myönteiseksi on maanomistajan edun mukainen ratkaisu. Koulutusta tarvittaisiin, osaaminen on keskeistä, sekä rakennustarkastajille että päättäjille.

Jokelainen esitteli Kuntaliiton Hajava-hankkeen opaskirjasia. Pientalorakentajalle on opas *Harkitsetko kodin rakentamista haja-asutusalueelle?* Päättäjän opas on nimeltään *Viekö hajarakentaminen kuntaa vai kunta hajarakentamista?*

Nämä oppaat on lähetetty kuntiin, mutta ainakaan kaikki läsnäolevat rakennustarkastajat eivät niitä olleet vielä nähneet.

Eino Jakkula kertoi, että kaavan viimeinen nähtävilläoloaika vasta herättää ihmiset. Valveutuneet maanomistajat ovat mukana osallistumassa, maanhinta nousee liikaa. Seurakennetiimin tilaaman Ympäristötaito Oy:n tekemän tutkimuksen *Asemakaavojen ulkopuolisen asuntorakentamisen vaikutukset Oulun seudulla vv. 2000–2001* tulokset eivät olleet päättäjien mieleen. He päättivät, etteivät tilaa tältä konsultilta enää yhtään kaavaa.

Tuuttila pohti kyseisen tutkimuksen tuloksia, eikö mitään myönteistä voi sanoa haja-alueelle rakentamisesta? Päättäjää kannattaa informoida, esimerkiksi Hajava-hankkeen opas päättäjille + neuvolatiedote? Ensi vuonna uusille päättäjille. Haja-alueelle rakentaminen ei ole pelkästään tämän seudun ongelma.

Pentti Kela: Hajava-hankkeen oppaissa on hyvää infoa. Onko netissä? (Ei) Liminganlahden kaavaan lisättiin 3–5 % tontteja, tilanne jäädytettiin: ihmiset eivät reagoi luonnosvaiheessa kaavaan. Rakennusluvan saa helpommin yleiskaava-alueelle kuin kokonaan kaavoittamattomalle alueelle. Yleiskaavassa voisi olla esitettynä rakentamiseen soveliaat alueet, pehmoversio. Ala-Temmeksen kaavoituksessa on paikallisen MTK:n ehdotus, joka lähtee liikkeelle yhteisistä tarpeista, sitten vasta etsitään yksittäisiä tontteja. Itsesuunnittelussa on terve järki tallella. Ketunmaa on aikoinaan syntynyt. Haja-alueelle rakentavan perheen on pohdittava, paljonko kulkeminen maksaa.

Jokelainen: Ennen vanhaan ei ole rakennettu miten vaan. Nyt rakentamistavan sisäinen ohjaus on kadonnut. Modernismissa tarkoituksella unohdettiin kaikki vanha.

Liisa Ranto-Oikari: On vaarallista sanoa, että perinnerakentaminen on ollut suunnittelematonta. Hyvä ympäristö ei nykyään synny suunnittelematta.

Lassilan mielestä on olemassa käsitys, että eurolla saa rakentaa sinne, minne haluaa.

Pekka Seppälä: Vuodelta 1905 oleva A5-kokoinen opas rakentamisesta sisältää hyvät ohjeet. Oulussa pienrakentajille annettava laatuvalvonta on kuin kaataisi vettä kaivoon, heidän rakentavat vain kerran. Kansalaisopiston kurssi rakentajille olisi hyvä. Workshopissa tehtäisiin laatuvalvonnat. Järkevää olisi kouluttaa vastaavat työnjohtajat ja pääsuunnittelijat ja saada rakentajat käyttämään heitä.

Tuuttilan mukaan kaavoitus on vaativa viidakko. Oulun seudun yhteinen yleiskaava ottaa kantaa yllättävän yksityiskohtaisiin asioihin. Kuntakohtainen yleiskaava kuitenkin tarvitaan. Monet kunnat ovat satsanneetkin sen tekemiseen/teettämiseen. Kaikkiällä ei välttämättä tarvita asemakaavaa, rakentamisyleiskaava voisi olla käyttökelpoinen. Keskeisillä kasvualueilla ei pitäisi hyväksyä suunnittelutarveratkaisuja. Määrätään alueelle rakennuskielto, jotta saadaan työrauha maanhankinnalle ja asemakaavoitukselle. Asemakaavataso käy parhaiten taajamoituvalla alueella, voidaan tehdä maankäyttösopimuksia. Kaikilla kaavatasoilla on oma roolinsa.

Lassila: Puheet olisi hyvä pitää luottamusmiehille. Pitäisi osata katsoa tulevaisuuteen ja olla tiukkana; maanomistajat joko myyvät kunnalle tai tekevät maankäyttösopimuksen. Jos alueella on osayleiskaavan mukaan A- ja AP-merkintä, vaaditaan tarkempi asemakaava. Tarvitseeko kertarakentaja neuvola? Hän tarvitsee kurssin, että osaa lähestyä ammattilaista. Kertarakentajan kannattaisi keskittyä tienaamaan omalla alallaan. Kenelle neuvola suunnataan? Ammattilaisten ammattitaidon nostamiseen?

Seppälä: Kertarakentajan laatuvalvontaa voidaan nostaa, silloin hän voi vaatia. Ammatillinen hoitaa sitten rakentamisen.

Jokelainen: Kertarakentajan laatuvalvontaa on Seppälän mukaisesti nostettava. Ympäristö muodostuu heidän taloistaan. Kokonaisuymmärryksen nostaminen. On outoa, että Merusun ostajat valitsevat autonsa sen laadukkuuden vuoksi, mutta taloa ostaessaan he eivät arvosta laatua. Oulun kaupungin laatuvalvonnassa talotkin saavat tähtiä.

Ranto-Oikari: Pientalorakentamisen tärkeät vaikuttajat ovat talotehtaat ja rautakaupat. Pitäisikö näiden kanssa neuvotella yhteistyöstä?

Aaro Kangas: MRL:n asetuksen mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvällä pitää olla käytössään ammatillinen. Jos ammattilaisille annetaan koulutusta, siitä saavat rakentajatkin hyödyn.

Seppälä: Oulussa on avoimet listat pätevistä vastaavista työnjohtajista ja pääsuunnittelijoista.

Kangas: Kempeleessä ei ole listaa.

Seppälä: Kuluttajaviranomaisella ei ole moitittavaa, koska lista on avoin. Tämä on palvelua. Oulun rakennusvalvonnan vastaava työnjohtaja -koulutukseen osallistui viime talvena 110 henkilöä, pääsuunnittelija -koulutukseen 120 henkilöä. Listalle kirjautuvat käyttävät itsearviointia.

Tuuttila kertoi, että tämä neuvolahanke lähti siitä, että omakotirakentajat tarvitsevat tietoa. On kuitenkin mietittävä, mitkä ryhmät neuvontaa tarvitsevat: kertarakentajat, ammattilaiset, muun muassa pääsuunnittelijat, rakennustarkastajat, päättäjät, taloteollisuus, rautakaupat. Miten asiat on syytä organisoida, yhteinen rakennusvalvonta vai vapaa seudullinen toiminta? Yhteinen ympäristötoimi aloittaa ensi vuonna.

Kangas: Palopuoli on jo seudullistettu.

Kela: Rakennusvalvonnan seudullistaminen voisi olla kaksijakoinen: sokkelista ylöspäin olisi seudullinen rakennustarkastus, sijainninhjaus ja rakennusluvut hoidettaisiin paikallisesti. Monet rakentavat useampia taloja. Koulutus nettiversioksi:

- pienrakentajakoulutus: sijainninhjaus, pohjaratkaisu, ekologia, elinkaari
- pääsuunnittelija- ja vastaava työnjohtaja -koulutus: osittain päällekkäin edellisen kanssa: ekologia, elinkaari, tekninen laatu.

Nettikirja, josta saa aina lisätietoja, linkit ja/tai painettu kirja.

Seppälä: Pentillä on hyviä ideoita. Oman luottamushenkilön ottamista voisi painottaa rakentajalle. Laatuvalinnasta; kahlitsevatko laatua rakentamismääräykset, jotka esittävät minimitason?

Jokelainen: Minkä tyyppisiä rakennustapaohjeita kaava-alueilla olisi hyvä olla?

Syvävirta: Toinen lukee rakennustapaohjeita painokkaammin kuin toinen. Rakentaja ja rakennustarkastaja voivat olla eri mieltä tulkinnasta.

Jakkula: On monenlaisia asemakaavoja. Oulussa kaavoitetaan 20 asukasta/ha, Lumijoella seitsemän asukasta/ha. Rakennustapaohjauksella on erilainen tarve. Väljillä alueilla ei tarvita tiukkoja ohjeita.

Seppälä: Varmaankin peruseriaateohjeet voisivat olla yhtenäisiä.

Ermo Ervasti: Rakennustarkastajalle olisi helppo, jos ohjeita ei olisi ollenkaan. Moni konsultti on kaavoittanut; ohjeita on monenlaisia. Haapakangas I on tarkasti säännelty alue; sinne ohjeistettiin eri värisiä "pihakatualueita": asukkaat ovat tyytyväisiä ympäristöön. Haapakangas II:ssa on väljät ohjeet: lopputulos ei ole niin hyvä.

Kangas: 1990-luku ja viime vuodet on rakennettu ns. perinnetaloja. Arkkitehdit suunnittelevat 1½–2-kerroksisia pulpettikattoisia taloja. Tulee aina uusia aaltoja, järkyttävää.

Marja Hietalan mielestä tiukat rakennustapaohjeet auttavat rakennustarkastajaa. Hän itse vaatii myös ohjeellisen rakennuspaikan noudattamista. Ihmiset tietävät, että määräysten ja ohjeiden noudattamisessa ollaan kunnassa tiukkoja. Nykyään käydään paljon ulkomailla ja sieltä saadaan kaikenlaisia vaikutteita.

Jokelainen: Rakennustapaohjeet voisivat olla osittain yhteiset, siihen liitettäisiin ohje.

Seppälä: Jylkynkankaan rakennustapaohjeiden kannessa kehoitetaan rakentajaa tulemaan ennen suunnittelun aloittamista rakennusvalvontavirastoon pääsuunnittelijan kanssa.

Tuuttila esitti kysymyksen: Miten saadaan kertarakentajat ajoissa liikkeelle?

Ollinahon mielestä yksi keino voisi olla, että kuntien rakennusvalvonnan nettisivujen alkuun pitäisi ainakin laittaa asiasta informaatiota.

Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto on käyttänyt ilmoituksissaan Kalevan etusivua, joka Seppälän mukaan on hyvä kanava. Esimerkiksi viime talvena ihmisiä kehoitettiin tulemaan jo!

## 5. Jatkotoimenpiteet

Jokelaisen mielestä pitäisi laatia seudulliset rakennustapaohjeet. Kaikki rakentaminen ei ole tyyllisidonnaista, vaan yleispätevää. Jokelainen kysyi, pitäisikö rakennusjärjestykset yhdenmukaistaa ja mitä niissä voisi olla yhteistä.

Lassilan mukaan niissä on jo paljon yhteistä. Ympäristökunnilla voisi olla melkein sama.

Jokelainen: Mikä on rakennusjärjestyksen ohjausvaikutus?

Rakennusjärjestyksissä kerrotaan vaaditut neliöt ynnä muut. Nyt neliöissä on vähän eroavuutta, siitä ei ole koettu olevan haittaa.

Syvävirta: Voisiko kertarakentajilla olla nettirakentajakoulu, josta he saisivat diplomin?

Seppälä esitti, että laatukoulutusta annettaisiin workshopeissa, joissa ihmiset paneutuisivat omiin valintoihinsa. Netti ei hänen mielestään ole niin hyvä. Tupailloissa voitaisiin keskustella rakentamisesta. Montako tähteä oma talo saa?

Jakkulan mielestä olisi tutkittava yhteisen rakennusvalvontatoimiston mahdollisuutta ja suunnittelutarveratkaisujen päätösvallan siirtämistä.

Syvävirran mukaan tämä kannattaa tehdä vasta vaalien jälkeen.

Jokelainen: Näkeekö taloteollisuus asemapiirroksen tekemisen mahdollisena? Ovat varmaan tiedostaneet ongelman. Lisäkyselyt, maastokäynnit, jatkosuunnitelmat. Työryhmälle pitäisi olla jo esitettävänä ehdotus kehittämishankkeelle.

Kelan mielestä suunnittelutarveratkaisujen seudullistaminen on palaamista vanhaan lääninhallituksen aikaan. Isommissa kunnissa virkamies voisi tehdä itse päätökset. Kellalla itsellään on päätösvaltaa sanoa rakentajalle, onko rakentaminen jonnekin mahdollista ja ohjaamaan rakentaminen tarvittaessa muualle. Neljän vuoden aikana ei ole tarvinnut tehdä yhtään kielteistä päätöstä. Tavoiteohjelman mukaan kunta hankkii maat ja kaavoittaa vain omalle maalle. Perillisten tontit ovat myyjille tärkeitä ja esimerkiksi Tuomiario on hankittu kunnan omistukseen periaatteella: ostettua neljää hehtaaria kohden myyjä sai yhden tontin.

Tuuttila: Seudullisesta rakennusvalvonnasta ei vielä tehdä päätöksiä. Se on kuntapäätäjien päätettävissä oleva asia. Nyt tehdään raportit ja selvitykset neuvolasta. Kartoitetaan nykytilanne suunnittelutarveratkaisujen kohdalla.

Neuvolahanke esitellään ensi viikolla Seuturakennetiimissä ja myöhemmin Seutuhallituksessa. Ruotiminen olisi raportin jälkeen.

Ranto-Oikari: Ympäristöministeriö on antanut hankkeelle rahoituksen. Onko hankkeella valtakunnallista vaikuttavuutta? Laissa ja asetuksessa ei olla päästy ruohonjuuritasolle. Olisi hyvä, jos hanketta voitaisiin kaupata valtakunnallisesti.

## **6. Muut asiat ja seuraava kokous**

Ohjausryhmän seuraava kokous päätettiin pitää ti 5.10.2004 klo 9–12 Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa.

Seuraava työryhmän kokous päätettiin pitää ke 25.8.2004 klo 9.15–12.15 Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa.

## **7. Kokouksen lopetus**

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 12.05.

Muistion laati Riikka Ollinaho

### **3.6.3 Työryhmän kokous nro 2**

Työryhmän kokous 25.8.2004 klo 9.15 Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, 4. kerroksen neuvottelutila

#### **Läsnäolijat**

Oulun seudun kunnat:

Ermo Ervasti, rakennustarkastaja, Haukipudas



Pentti Kela, kunnanarkkitehti, Liminka

Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto:

Tapani Mäkikyrö, virastopäällikkö

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus:

Timo Jokelainen, arkkitehti

Riikka Ollinaho, arkkitehti

Liisa Ranto-Oikari, arkkitehti

## **1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen**

Timo Jokelainen toivotti työryhmän jäsenet tervetulleiksi. Työryhmän jäsenille jaettiin kokouksen asialista ja tiivistelmä Oulun seudun rakennusneuvolan kuntahaastatteluista luonnoksena (24.8.2004). Tarkistetut tiivistelmä ja yhteenveto haastatteluista lähetetään kokouksen jälkeen sähköpostilla asianosaisille.

Puheenjohtajana toimi Jokelainen ja sihteerinä Riikka Ollinaho.

## **2. Työ- ja ohjausryhmän muistiot**

Ollinaho selosti lyhyesti edellisten kokousten (työryhmä 16.4.2004 ja ohjausryhmä 9.6.2004) muistiot. Ne oli aikaisemmin lähetetty postitse kaikille työ- ja ohjausryhmän jäsenille.

## **3. Rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyöstä**

Tapani Mäkikyrö kyseli rakentamisen ohjauksen valtakunnallisesta laatuprojektista. Onko se erillinen hanke?

Liisa Ranto-Oikari ja Jokelainen kuuluvat rakentamisen ohjauksen Pohjoiseen tiimiin. He kertoivat Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen vastuualueina tiimissä olevan pientalorakentaminen ja maatalousrakentaminen, Kainuun ympäristökeskuksen henkilöturvallisuus, esteettömyys, rakennusten käyttötarkoituksen muutokset ja korjausrakentaminen sekä Lapin ympäristökeskuksen loma-asuminen, matkailurakentaminen ja ekologisuus. Rakentamisen ohjaukseen on ympäristökeskuksissa ollut vähän asiantuntemusta, aikaisemmin asiantuntemus on painottunut maankäyttöön. Tilanne on muuttumassa.

Alueellisten ympäristökeskusten rooli rakentamisen ohjauksessa on pohdittavana juuri nyt. Ympäristöministeriössä on meneillään rakentamisen ohjauksen valtakunnallinen laatuprojekti. Jokelainen on työryhmän jäsen.

Mäkikyrö totesi rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyön onnistumisen olevan tärkeää. Yhteistyössä tehtyjen rakennustapaohjeiden vetovastuu on siirtymässä rakennusvalvontaan. Rakennusvalvonnan kaavoitukseen liittyvät asiat ovat lisääntyneet siinä määrin, että rakennusvalvonnassa alkaa olla resurssipula.

Ermo Ervasti kertoi Haukiputaalla rakennusluvista tehtävän yhteistyötä kaavoituksen kanssa rakennustapaohjeiden tulkinnassa. Nykyisin rakennustarkastaja on mukana rakennustapaohjeiden laadinnassa. Yhteistyö on heillä päivittäistä.

Ranto-Oikari kertoi Pietarsaaren kaupungilla olleen tapana pitää maanantaiaamuisin rakennuslupien tarkastus, jossa mukana olivat sekä kaavoitus, palopuoli että museo. Kaikki rakennusluvut käytiin yhdessä läpi ja hyväksyntä vahvistettiin allekirjoituksella.

Oulun rakennusvalvontavirastossa on joka maanantaiaamu sisäinen palaveri, jossa muun muassa määrätään työt ja päätetään, mitkä rakennusluvut viedään kaupunkikuva- ja/ tai tekniseen työryhmään. Vain harvat pientalot viedään työryhmään käsiteltäväksi.

#### **4. Poikkeamispäätökset**

Poikkeamisia on kunnissa aika vähän. Mitä nämä poikkeamiset ovat?

Kuntien tekemät poikkeamispäätökset ovat muun muassa rakennusalan rajan ylityksiä, kerrosluvusta poikkeamisia ja vähäisiä rakennusoikeuden ylityksiä.

Limingassa neuvotaan omakotirakentajia rakentamaan 1½ -kerroksinen asuintalo, jossa yläkerta jätetään aluksi rakentamatta ja tilatarpeen kasvaessa otetaan sitten lisätila saman katon alta käyttöön. Tällaisia omakotitaloja ja paritaloja on rakennettu. Yläkerrat on otettu asuinkäyttöön yllättävänkin nopealla aikataululla. Porras neuvotaan sijoittamaan eteiseen, jolloin yläkerrassa voi tilanteen mukaan asua vaikkapa nuoripari. Tällaista talomallia voi kutsua elämänkaaritaloksi. Limingassa on tarkoitus rakentaa tällä mallilla rivitalojakin. Ihmiset kiintyvät asuinpaikkaansa ja haluavat asua samalla paikalla.

Maaseudulta muutetaan ensin Ouluun opiskelemaan, sitten perheenperustamisiässä palataan asumaan maalle. Nyt on paljon tässä elämänvaiheessa olevia suunnittelemassa talon rakentamista. Työryhmä otaksui, että rakentamisen kasvu hiipuu todennäköisesti jossain vaiheessa, ehkä kymmenen vuoden päästä.

Oulussa tonttien vähäinen luovutus on poliittinen päätös. Mäkikyrö pohti, onko kaupungin järkevää pakottaa ihmiset muuttamaan pois, työpaikat ovat kuitenkin kaupungissa. Kansantaloudellisesti se ei ainakaan ole järkevää.

#### **5. Rakentamistapaohjeet**

Keskusteltiin, olisiko tarpeen tehdä Oulun seudulle rakennustapaohjeistuksen perusrunko tai malli, sekä asemakaava- että haja-alueille. Asiasta pitäisi neuvotella kunnissa ja sopia, mitä ohjeissa tulisi olla. Rakennustarkastajien mukanaolo rakennustapaohjeiden laadinnassa sitouttaa niiden toteuttamisessa. Kaavoituksessa vetovastuu on kaavoittajalla, rakennustarkastaja on lausunnon antaja. Vetovastuu vaihtuu, kun rakentaminen aloitetaan.

Kela kannatti hajarakentamisoppaan tekemistä. Oppaassa voisi olla nimenomaan tälle seudulle sopivia esimerkkitapauksia hyvästä pihapiiristä. Esimerkkejä voisi olla myös huonosta rakentamisesta! Nämä oppaan tiedot voisivat olla myös netissä. Oppaassa neuvottaisiin esimerkiksi auringon paistesuuntakaavion käyttö, ilmansuuntien ja tuulisuuden huomioonottaminen. Siinä voitaisiin myös ottaa kantaa räystäisiin, pulpettikattoihin ynnä muihin rakennuksen ympäristöön sopivuuteen.

Mäkikyrön mielestä perusratkaisut olisivat hyvä ohjenuora, myös päättäjille. Ohjeessa pitäisi olla vähintään sisältöohje rakentamistapaohjeisiin. Oulussa on välillä kokeiltu tapaa, ettei ohjata paljon mitään, koska tiukat ohjeet rajaavat tarkastusarkkitehdin näkemystä. Asiaan on vielä hakeva ote.

#### **6. Suunnittelutarveratkaisut Oulun seudulla**

Ollinaho selvitti kuntien suunnittelutarveratkaisujen yleistilannetta.

Vakituisten asuntojen suunnittelutarveratkaisuja on useissa kunnissa paljon ja määrä on kasvamaan päin. Näistä on haastatteluiden yhteenvedossa kaavio, joissa on eritelty kun-

tien myönteiset ja kielteiset suunnittelutarveratkaisut sekä uusi ja vanha rakennuspaikka, lisäksi on esitetty myönteisten suunnittelutarveratkaisujen prosenttiosuus pientalojen rakennusluvista. Selvittämättä on laajemmin, kuinka suuri osuus näistä suunnittelutarveratkaisuksista on myönnetty osayleiskaavojen osoittamille rakennuspaikoille. Mm. Kiimingissä näiden osuus on puolet myönteisistä suunnittelutarveratkaisuksista.

Useimmat suunnittelutarveratkaisut ovat uusia asuntoja uusille rakennuspaikoille. Yhteensä myönteisiä suunnittelutarveratkaisuja oli vuonna 2002 Oulun seudulla 16,6 % pientalojen rakennusluvista, ympäristökunnissa (Oulu ei mukana) 22,4 % ja vuonna 2003 Oulun seudulla 15,8 %, ympäristökunnissa 22,7 %.

Suunnittelutarveratkaisuissa prosessit ovat erilaisia eri kunnissa. Kuntien päätösprosessit on luetteloitu haastatteluiden yhteenvedossa. Myöntävä viranomaisena on yleensä kunnanhallitus. Hailuodossa rakennustarkastaja ja Limingassa kunnanarkkitehti valmistelevat ja tekevät viranomaispäätöksen suunnittelutarveratkaisusta. Haukiputaalla ja Oulussa tekninen lautakunta päättää suunnittelutarveratkaisusta.

Ollinaho kertoi muutaman esimerkitapauksen suunnittelutarveratkaisusta. Samantyyppisiä suunnittelutarveratkaisuja löytyy muistakin kunnista. Ristiriitana suunnittelutarveratkaisussa on, että virkamiesten esittämät kielteiset suunnittelutarveratkaisut äänestetään usein perusteluitta myönteisiksi luottamusmieskäsittelyssä. Näyttää siltä, ettei yksittäistä suunnittelutarveratkaisua nähdä osana kunnan yhdyskuntarakenteen kokonaisuutta.

#### Esimerkki 1

Kiimingissä haettiin vuonna 2003 suunnittelutarveratkaisua omakotitalon ja autotallin rakentamiseksi Ylikiimingintien varteen. Osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, kaavamerkintä M, ja osittain maa- ja metsätalousalueelle, kaavamerkintä MT. Osayleiskaavassa Ylikiimingintien varteen on osoitettu kevyen liikenteen väylävaraus, mutta Kolamäki-Koiteli kevyen liikenteen väylän suunnitelman (kunnanhallituksen hyväksymä) mukaan tällä kohtaa väylää ei rakenneta, vaan kevyt liikenne ohjataan Ylikyläntien kautta. Kaavoituslautakunnassa todettiin lupaa haettavan täysin rakentamattomalle alueelle. Yhden rakennusluvan myöntäminen ja uuden liittymän avaaminen Ylikiimingintielle johtaa asutuksen leviämiseen voimassa olevien kaavojen vastaisesti. Kunnanjohtaja esitti kunnanhallitukselle asian päättämistä kaavoituslautakunnan kielteisen esityksen mukaisesti. Asiasta äänestettäessä (äänin 0-7) hyväksyttiin kuitenkin myönteinen kanta suunnittelutarveratkaisuun.

#### Esimerkki 2

Haukiputaalla haettiin vuonna 2004 suunnittelutarveratkaisua Halosenniemeen kolmelle eri määräalalle. Määräaloille on tarkoitus rakentaa omakotitalo ja autotalli-varasto. Seutukaavassa ja seutuyleiskaavassa alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, kaavamerkintä M. Parkumäen osayleiskaavassa kaksi määräaloista sijoittuu maa- ja metsätalousalueelle, kaavamerkintä M ja yksi määräaloista on osittain Parkumäen osayleiskaavan ulkopuolella. Saman maanomistajan omistamalle alueelle on aikaisemmin myönnetty kaksi omakotitalon rakennuslupaa. Teknisen lautakunnan kokouksessa esittelijä totesi rakentamisen aiheuttavan häiriötä kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska maanomistajien tasapuoliseen kohteluun vedoten myös muille vastaavan kokoisen alueen omistaville maanomistajille tulisi pystyä osoittamaan yhtä paljon rakennusoi-keutta. Määräalat sijaitsevat Haukiputaan ja Iin kunnan rajalla. Lupa-an suostuminen tarkoittaa suunnittelemattoman rakentamisen leviämistä kunnan reuna-alueelle, mikä hajauttaa kunnan yhdyskuntarakennetta ja vaikeuttaa kunnan palvelujen järjestämistä. Asiasta äänestettäessä tekninen lautakunta päätti äänin 3-7

myöntää luvan kahdelle näistä kolmesta määräalasta. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus on tehnyt valituksen Oulun hallinto-oikeuteen kyseisestä suunnittelutarveratkaisupäätöksestä. Asia on käsiteltävänä hallinto-oikeudessa.

Milloin tulee tehdä suunnittelutarveratkaisu?

Rakennustarkastaja ratkaisee milloin kyseessä on suunnittelutarveratkaisu, milloin suora rakennuslupa. Myös yleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle on usein haettava suunnittelutarveratkaisu.

Ervasti kertoi, että Haukiputaalla suunnittelutarveratkaisu päätetään aina tapauskohtaisesti, mutta yleensä on katsottu kyseessä olevan suunnittelutarveratkaisu, jos rakennusten etäisyys toisistaan on vähemmän kuin 200 metriä ja ketjussa on 3–5 rakennuspaikkaa.

Kela: Suunnittelutarvealueita tulevat olemaan MA-, MU-, MY- ja VR-kaavamerkinnot ja valtakunnallinen maisema-alue. Limingassa vaaditaan sitä isompi tontti, mitä epäototumppi rakennuspaikka on.

## 7. Jatkotoimenpiteet

Jatkotoimenpiteet painottuvat suunnittelutarveratkaisujen problematiikkaan. Ohjausryhmässä keskustellaan, mitä asioita halutaan tuoda julki ja miten jatketaan.

Mäkikyry esitti, että ympäristökunnat voisivat nostaa rakennuslupan hintaa. Hinta voisi kaikissa seudun kunnissa olla sama kuin Oulussa. Oulussa rakennuslupa maksaa nyt asuinrakennusta kohden 160 euroa + 3,1 euroa/k-m<sup>2</sup> + piharakennusta kohden 130 euroa + 2 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tämä tarkoittaisi kunnissa selvää nousua. Mäkikyry ehdotti otettavaksi käyttöön pientä taloudellista "porkkanaa", jos rakentaa malliprosessin mukaisesti, saa palautuksena tietyn osan rakennuslupamaksusta takaisin.

Limingassa rakennuslupamaksu on nyt 110 euroa + 1 euro/k-m<sup>2</sup>. Kelan mielestä kaavan mukaiselle rakentamiselle maksu voisi olla halvempi ja suunnittelutarveratkaisut olisivat kalliimpia. Hänen mukaansa kieltomerkeillä ei kuitenkaan pidä lähteä ohjaamaan. Asemakaava-alueiden houkuttavuutta olisi parannettava. Asemakaavatonttien puute ajaa rakentamaan haja-alueelle.

Limingassa vanha valtuusto antaa testamentin uudelle; tavoiteohjelma käydään yhdessä läpi. Uudessa maapoliittisessa ohjelmassa esitetään kasvualueet vuodelle 2030. Näille kasvualueille ei myönnetä suunnittelutarveratkaisuja. Kunta voi ostaa koko alueen. Menetelmä onnistuu viranhaltijapäätöksellä. Yleiskaavassakin määritellään, että näille kasvualueille voi rakentaa vain asemakaavan pohjalta. Tämä järjestelmä toimii, jos maata saa ostettua edullisesti. Maata on ostettava varastoon.

Ranto-Oikarin mukaan on huomattava, että vallan siirto virkamiehelle on sekin on poliittinen päätös.

Mäkikyry: On järkevää miettiä suunnittelutarveratkaisuja. Koska ympäristökeskus voi valittamalla vaikuttaa suunnittelutarveratkaisuihin, se voisi ohjeistaa asiaa. Asian pohdittaminen ympäristökeskuksessa on tärkeää. Rakennusvalvonta puhuu teknisistä asioista, joista se itse päättää. Kunkin osapuolen pitää pyrkiä vaikuttamaan asioihin, joihin sillä on päätösvaltaa.

Jokelainen totesi ympäristökeskuksen yhden ohjaustavan olevan suunnittelutarveratkaisusta valittaminen.

Kela pohti, voisiko suunnittelutarveratkaisujen käsittelyssä käydä läpi vaihtoehtoja, esim. kaavoittajan kanta.

Ranto-Oikari: Projekti tutkii, miten ympäristökunnat voisivat kehittää toimintaansa. Nivala-Haapajärvi seutukunnassa on selvitystyömies selvittämässä teknisen puolen seudullistamista.

Jokelainen: Siikalatvan seutukunnassa tutkitaan yhteisen rakennusvalvonnan toimintamahdollisuuksia ja toisaalta tutkitaan myös yhteisen kaavoitusorganisaation mahdollisuutta.

Mäkikyrö: Yhteisen teknisen puolen asioita on selvitetty Oulun seutukunnassa ja yhteistä rakennusvalvontaakin on mietitty.

Jokelainen on ollut yhteydessä Pientaloteollisuus PTT ry:een. Sen organisaatio on suppea; toimitusjohtajana on Aarne Jussila. Jussila oli ollut kiinnostunut rakennusneuvolahankkeesta. He olivat luvanneet pohtia laaturyhmässä asemapiirros-asiaa, vaikka heidän kantansa on, että se on pääsuunnittelijan asia. He olivat kyllä tiedostaneet katkoksen. Jokelainen oli ehdottanut mietittäväksi, voisiko myyntivaltiksi ottaa "oikea talo oikeaan paikkaan".

## **8. Muut asiat ja seuraava kokous**

Päätettiin pitää työryhmän kokous vielä ennen ohjausryhmän seuraavaa (5.10.2004) kokousta ke 22.9.2004 klo 9.15–12.15 Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa. Kokouksessa käsitellään miten suhtaudutaan rakennusvalvonnan mahdolliseen seudullistamiseen ja puhutaan, miten hanketta voitaisiin jatkaa niin, että se siirtyisi seutukunnan vastuulle.

## **9. Kokouksen lopetus**

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 12.00.

Muistion laati Riikka Ollinaho

### **3.6.4 Työryhmän kokous nro 3**

Työryhmän kokous 22.9.2004 klo 9.15 Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, 3. kerroksen neuvottelutila

#### **Läsnäolijat**

Oulun seudun kunnat:

Ermo Ervasti, rakennustarkastaja, Haukipudas  
Pentti Kela, kunnanarkkitehti, Liminka

Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto:

Tapani Mäkikyrö, virastopäällikkö  
Pekka Seppälä, laatupäällikkö

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus:

Timo Jokelainen, arkkitehti  
Riikka Ollinaho, arkkitehti  
Liisa Ranto-Oikari, arkkitehti

## **1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen**

Timo Jokelainen toivotti työryhmän jäsenet tervetulleiksi. Kokouksen aluksi jaettiin asialista ja lista asioista, joista osa viedään käsiteltäviksi ohjausryhmään sekä edellisen kokouksen muistio. Puheenjohtajana toimi Jokelainen ja sihteerinä Riikka Ollinaho.

Jokelainen esitteli tekemänsä kaavioluonnoksen ympäristökeskuksen roolista kaavoitus- ja rakentamisasioissa. Kaavoitusasioihin laki antaa selvät puitteet. Rakentamisasioissa tilanne ei ole niin selkeä.

Puhuttiin neuvolahankkeesta.

Liisa Ranto-Oikarin mukaan rakennusneuvolahankkeessa ympäristökeskus on käynnistäjänä kuntien yhteisessä toiminnassa.

Tapani Mäkikyrön näkemyksen mukaan rakennusvalvonnan tehtäväkin voidaan määrittellä myös valvonnan valvonnaksi. Valtakunnassa on selvästi erilaisia näkemyksiä rakennusvalvonnasta. Joissain paikoin hyväksytään periaate, että tyydytään huonoimpaan hyväksyttävään ratkaisuun. Oulun rakennusvalvonnan mielestä myös ohjaus ja neuvonta kuuluvat rakennusvalvontaan, eikä vain asioiden kirjaus. Ympäristöministeriö on tukenut Oulun rakennusvalvonnan näkemystä.

Jokelaisen mukaan rakennusvalvonnan yhteistyön ja -toiminnan edistäminen on ympäristöhallinnon tavoitteena. Hankkeen loputtua rakennusneuvolan ylläpito on kentän asia.

## **2. Työryhmän muistio**

Käytiin lyhyesti läpi edellisen kokouksen (25.8.2004) muistiota ja tehtiin siihen muutamia korjauksia. Se oli lähetetty edellisessä kokouksessa läsnä olleille sähköpostilla 10.9.2004.

## **3. Jatkotoimenpiteet**

Jokelainen kertoi voivansa osallistua rakennusneuvolan jatkotoimintaan. Osa hänen työajastaan on varattu rakentamisen ohjaukseen. Rakennusneuvolahankkeelle on ajateltu tehtävän jatkohakemus ympäristöministeriöön.

Keskusteltiin mahdollisista toimenpiteistä. Ensimmäinen konkreettinen asia voisi olla "nettimeuvolan" perustaminen.

Mäkikyrön mukaan asioihin olisi hyvä puuttua, esim. nettisivujen yhtenäistäminen ja parantaminen; tehdään runko, jota kunnat voisivat täydentää. Kunnissa, joissa toimintaa on enemmän, olisi enemmän asiaa. Ympäristökeskuksella voisi olla resursseja tehdä runko tai teettää se.

Ranto-Oikari kertoi, ettei ympäristökeskuksella ole resursseja, pitäisi olla jatkoprojekti, jonka puitteissa asia hoidetaan. Ympäristökeskus voisi olla tilan antaja.

Pekka Seppälä: Nettisivuilla voisi olla asiakaslähtöistä palautetta. Nettimeuvola olisi interaktiivinen, siellä voisi esittää kysymyksiä. Nettisivut pitäisi rakentaa tasoina, halutessaan pääsee aina yksityiskohtaisemmalle tasolle. Ympäristöministeriössä (Teppo Lehtinen) on meneillään hanke, jossa tutkitaan sähköistä neuvontaa.

Työryhmän mielestä seudullisten nettisivujen teko on hyvä jatkohanke. Niiden tekeminen on vaativa työ, johon kunnilla ei ole resursseja. Kun tehdään yhteiset sivut koko seutukunnalle, niin resursseja säästetään. Yhteisten sivujen ylläpito ei ole työlästä. Nettisivuilla olisi myös koulutusta.

Ermo Ervasti kertoi sähköpostikyselyihin vastaamisen työllistävän kovasti.

Ranto-Oikari oli samaa mieltä. Rakennustarkastaja ei ehdi vastata kaikkiin kysymyksiin sähköpostilla, pitäisi olla henkilö sitä varten.

Nettineuvolaan voitaisiin kirjata paljon kysytyt kysymykset ja niihin vastaukset, jotka olisivat kaikkien luettavissa.

Pentti Kelan mielestä rakennusvalvonta voisi olla seudullinen. Rakentaminen on mennyt niin tekniseksi, ettei kunnissa ole kaikkeen asiantuntemusta.

Mäkikyrö on esittänyt jo 1.3.2001 keskushallinnon seutuyhteistyöpalaverissa miettimänsä rakennusvalvonnan seutuyhteistyön edut ja haitat.

Jokelainen arveli, että Oulun kaupunginkin etu olisi, jos rakentamisen taso paranisi koko seutukunnassa.

Oulun rakennusvalvonnassa on resurssi- ja aikapula, rooli olisi neuvova.

Pohdittiin, olisiko ministeriön intressissä tällainen seutukunnallinen hanke.

Kelan mielestä paikallistuntemus, sijainninhjaus ja ulkonäkö olisivat kuntakohtaisia. Tekninen puoli sen sijaan ei ole kiinni paikallisuudesta.

Oulun rakennusvalvonnassa on laatukoulutuksessa vuoden 2005 loppuun asti rahoitus ja aikataulut. Aina ei anneta samaa koulutusta, katsotaan seuraava tärkeä asia. Koulutus on projektiluonteista.

Kela ehdotti, että digivideolla kuvattaisiin Oulun koulutustilaisuudet ja tehtäisiin niistä DVD-video.

Todettiin Oulun koulutuksen säteilevän koko seutukunnan alueelle, jopa laajemmallekin Pohjois-Pohjanmaalla.

Pohdittiin, mitä koulutusta seutukunta voisi järjestää. Jokelainen ehdotti, että seutukunta voisi järjestää vaikkapa koulutustilaisuuden "*Omakotirakentaminen Oulun seudun kunnissa rakentamisesta kiinnostuneille ja haaveileville*". Ympäristökeskus voisi olla mukana järjestämässä tällaista koulutusta. Tiedotusvälineet, ainakin Kaleva, olisi saatava mukaan kertomaan koulutuksesta. Tärkeää olisi pystyä vaikuttamaan ihmisten asenteisiin ennen kuin he ovat tehneet mitään päätöksiä rakentamisen suhteen.

Todettiin, että ammatillinen koulutus tulee tapahtua pääsääntöisesti oppilaitoksissa. Täydennyskoulutusta mm. pääsuunnittelijoille ja vastaaville työnjohtajille voidaan järjestää.

Jos päädytään seudulliseen rakennusvalvontaan, maksut on oltava samat kaikissa kunnissa. Seudullisuus maksaa enemmän. Rakennuslupamaksut ovat marginaalisia. Taksan korotus pitää hyväksyä kaupungin/kunnanvaltuustossa. Oulussa rakennusvalvontataksoja tarkistettiin tämän vuoden kesäkuun alussa siten, että omakotitalojen hinnat pysytettiin ennallaan, mutta ammattirakentajien maksuja korotettiin.

Oulun ja Haukiputaan rakennusvalvonnat toimivat maksujen puolesta omillaan.

Mäkikyrön mukaan rakennusvalvonnan profiilin nostaminen edellyttää riittävää taksan tasoa. Rakennusvalvonnan on oltava omavarainen, menojen ja tulojen pitää vastata toisiaan. Profiilin nosto on toiminnan kannalta kaiken lähtökohta, siihen kuuluu monia asioita. Päätäjille on tärkeä esimerkiksi tieto, että rakennusvalvonnan kautta kulkee koko Oulun budjetin verran rahaa. Sillä on iso taloudellinen vaikutus, jos rakennusvalvonta pääsee vaikuttamaan siihen vähänkin. Ympäristökuntia Mäkikyrö kehotti nostamaan ammattirakentajien taksaa nopeasti.

Seppälä pohti mahdollisuutta saada kunnanisät yhteiseen tilaisuuteen (ympäristökeskus järjestäjänä?), jossa Tapani voisi pitää palopuheensa. Tasattaisiin tietä rakennusvalvonnalle.

Todettiin, että kunnanisät ovat koolla seutuhallituksessa. Rakennusvalvonnan asia voitaneen ottaa yhdeksi asiaksi listalle.

Haukiputaalla kuntayhteistyöhön on halukkuutta. Osa ympäristökuntien rakennustarkastajista on aikaisemmin kokoontunut muutamana vuonna käsittelemään kulloinkin ajan-kohtaisia asioita. Kokoontumiset käynnistyivät uusittavan rakennusjärjestyksen teosta.

Oulullakin on halukkuutta yhteistyöhön.

Mäkikyrön mielestä olisi hyvä, jos kaikki rakennustarkastajat pääsisivät osallistumaan jokavuotisille kolmipäiväisille rakennustarkastajapäiville. Siellä käsitellään vain rakennustarkastukseen liittyviä asioita. Tällaiset päivät yhtenäistävät kenttää. Rakennustarkastusyhdistys RTY r.y. on päivien järjestäjänä joka kevät ja Kuntaliitto joka syksy.

Yhtenä yhteistyötä lisäävänä asiana voisi olla sähköpostirinki kaikille seudun rakennustarkastajille. Jokelainen voisi osallistua ringiin. Kyselyihin voisivat kommentoida kaikki halukkaat. Lisäksi voitaisiin järjestää seudun rakennustarkastajien kokouksia 2–3 kertaa vuodessa hiljaisena aikana marras-helmikuussa.

Rakennustarkastaja-täydennyskoulutus pitäisi toteuttaa maakunnallisena.

Ervasti arveli, ettei rakennusvalvonnan seudullistaminen saa maksaa enempää kuin toiminta maksaa nyt. Yhteistoimintaa voisi kyllä olla.

Mäkikyrö: Ajatuksena seutukunnallisuus on hyvä, mutta miten se järjestettäisiin. Seutukunnallinen rakennusvalvonta tulee ympäristökunnille nykyistä kalliimmaksi, siihen päättäjät eivät suhtaudu myönteisesti. Jos autetaan, pitäisi tulla myös rahaliikennettä Ouluun päin. Teknisissä asioissa voisi olla yhteistyötä. Mikä olisi malli? Ongelma-asiat tulisivat esimerkiksi Oulun kaupungin tekniseen katselmustyöryhmään tai kaupunkikuivatyöryhmään käsiteltäviksi. Voitaisiin auttaa suoraan hankkeissa.

Ervastin mukaan se olisi ensimmäinen askel yhteistyöhön. Laskutus ei ole mitään uutta eikä ole ongelma.

Kelan mielestä myös suunnittelijat voitaisiin ohjata suoraan kysyjiksi. Oulun rakennusvalvonnasta saataisiin asiantuntijatukea. Tällainen toiminta on jo käytössä palopuolella.

Työryhmä arveli, ettei Oulun asiantuntijatuen käyttäminen naapurikuntienkin hyödyksi olisi poliittisesti ongelmallista. Laki sallii, maksu menee rakennuttajan piikkiin.

Oulun rakennusvalvonnan rakentamistapaohjeissa kehoitetaan tontin haltijaa ottamaan yhdessä pääsuunnittelijan kanssa yhteyttä rakennusvalvonnan arkkitehteihin ennen suunnitteluun ryhtymistä. Pääsuunnittelija on harvoissa tapauksissa kuitenkaan heti alusta alkaen mukana.

Päätettiin asettaa ehdotettavat toimenpiteet tärkeysjärjestykseen ja karsiakin niitä ohjausryhmän kokoukseen.

#### **4. Muut asiat ja seuraava kokous**

Sovittiin päätettäväksi työryhmän kokousajankohta ohjausryhmän seuraavassa (5.10.2004) kokouksessa Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa. Kokouksessa esitellään työryhmän linjaamat ajatukset rakennusneuvolahankkeen jatkosta. Sovittiin, että Jokelainen ja Ollinaho työstävät ehdotetut toimenpiteet ohjausryhmän kokoukseen mahdollisimman selkeässä muodossa.



## **5. Kokouksen lopetus**

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 12.00.  
Muistion laati Riikka Ollinaho

### **3.6.5 Ohjausryhmän kokous nro 2**

Ohjausryhmän kokous 5.10.2004 kello 9.00 Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, 4. kerroksen neuvottelutila

#### **Läsnäolijat**

Oulun seudun kunnat:

Ermo Ervasti, rakennustarkastaja, Haukipudas  
Marja Hietala, rakennustarkastaja, Oulunsalo  
Eino Jakkula, kunnaninsinööri, Lumijoki  
Aaro Kangas, rakennustarkastaja, Kempele  
Pentti Kela, kunnanarkkitehti, Liminka  
Kauko Lassila, rakennustarkastaja, Kiiminki  
Marti Seppänen, rakennustarkastaja, Tyrnävä  
Jukka Syvävirta, kunnanjohtaja, Muhos

Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto:

Pekka Seppälä, laatupäällikkö

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus:

Timo Jokelainen, arkkitehti  
Riikka Ollinaho, arkkitehti  
Liisa Ranto-Oikari, arkkitehti  
Tapio Tuuttila, maankäyttöpäällikkö

#### **1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen**

Jukka Syvävirta avasi ohjausryhmän kokouksen. Todettiin hänen toimivan kokouksen puheenjohtajana ja Riikka Ollinahon sihteerinä.

Kokouksen aluksi jaettiin kokouksen asialista ja Oulun seudun rakennusneuvolan jatko-hankeluonnos, joka on lähetetty kaikille asianosaisille sähköpostilla 1.10.2004 sekä työryhmän viimeisimmän kokouksen muistio (22.9.2004).

#### **2. Ohjaus- ja työryhmän muistiot**

Ollinaho selosti lyhyesti edellisten kokousten (työryhmä 16.4.2004, 25.8.2004 ja 22.9.2004 sekä ohjausryhmä 9.6.2004) muistiot. Ne on, viimeisintä muistiota lukuun ottamatta, lähetetty aiemmin postitse kaikille työ- ja ohjausryhmän jäsenille.

#### **3. Jatkotoimenpiteet**

Puheenjohtaja käynnisti keskustelun rakennusneuvolahankkeen jatkosta. Keskusteltiin ensivaiheessa ehdotetuista kehittämistoimenpiteistä ("A-kori").

Tapio Tuuttilan mielestä seudullisen rakennusvalvonnan yhteistyön kotipesä olisi seutukunnan puolella. Seutuhallinnossa on erilaisia tiimejä, mm. kaavoituksen osalla seuturakennetiimi. Välivaiheen rakennusvalvonnan yhteistyö seutuorganisaatiossa voisi olla

rakennusvalvontatiimi tai -työryhmä. Ympäristöministeriö on näyttänyt jatkohankkeen rahoitukselle vaalean vihreää valoa. Jatkohankkeesta ja sen rahoitusmahdollisuuksista on tarkoitus neuvotella ensi viikolla pienimuotoisessa palaverissa Oulun seudun ja Oulun kaupungin edustajien kanssa.

Keskusteltiin rakennusvalvonnan yhteisten nettisivujen tarpeellisuudesta. Aaro Kangas ehdotti, että ympäristökeskus kokoaisi yhdenmukaiset nettisivut. Se olisi konkreettinen askel eteenpäin. Syvävirta arveli netin olevan tärkeä tiedonlähde. Varsinkin nuorempien omakotirakentajien keskuudessa netti on työkalu työkalujen joukossa.

Pekka Seppälä totesi valmistakin nettimateriaalia löytyvän. Nettineuvola pitäisi olla interaktiivinen oppimisympäristö. Siellä pitäisi olla keskustelupalstat, niistäkin opitaan.

Timo Jokelainen esitti, että ohjausryhmä pohtisi seudullisen toiminnan mahdollisuutta.

Syvävirran mielestä rakennusneuvolahanke liittyy Oulun seudun palvelustrategiaan läheisesti. Rakentamisen ohjaus seudullisena on palvelustrategian hengen mukaista. On hyvä saada ensin kokemuksia tästä seudun uudesta yhteistoiminnasta. Oman talon rakentaminen on iso hanke, johon apua ei tarvita niin pitkää aikaa kuin esimerkiksi päivähoitoon, seudullinen palvelu on hyvä. Millainen olisi aikataulu? Pohjatyö tehtäisiin hyvin ensi vuoden aikana ja toiminta alkaisi vuonna 2006 tai 2007?

Pentti Kela kertoi, että Limingassa yhteistä rakennusvalvontaa on pohdittu ja siihen ollaan mielellään lähdössä mukaan. Ollaan myös pohdittu, että paikallisuus on tärkeää. Kunnassa ohjattaisiin rakennuspaikkaan, ulkonäköön ja ympäristöön liittyvät asiat. Tekniset asiat voitaisiin ohjata seudullisella tasolla. Talo on rakenteeltaan samanlainen koko seudulla. Ohjauksen sijaintipiste olisi aina kunnassa. Lomakkeita voitaisiin myös kehittää, esimerkiksi omat lomakkeet lomamökeille, omakotitaloille, rivitaloille, kerrostaloille. Suunnittelutarveratkaisuissa säilyisi paikallinen päätäntävalta. Limingassa suunnittelutarveratkaisu on viranhaltijapäätös, jolloin hajarakentamista on helpompi ohjata, mm. hakea vaihtoehtoja rakennuspaikalle.

Kankaan mielestä Kela on oikeassa. Maaseudulla pystytään asiat ratkaisemaan hyvin viranhaltijapäätöksellä.

Jokelainen oli osittain samaa mieltä Kelan kanssa. Kaupunkikuva ja tontille sijoittaminen olisivat kunnan asioita. Yhdyskuntarakenne ja tekniikka olisivat seudullisia, siis alku ja loppu. Muun muassa näiden työnjaollisten asioiden pohtiminen olisi rakennusvalvontatiimin asia ensi vuonna. Aikataulun olisi hyvä olla väljä, asioiden kehittäminen vaatii aikaa.

Martti Seppänen: Jos päätöksenteko suunnittelutarveratkaisuissa on viranhaltijalla, niin ohjaaminen pitäisi olla muualla, jonkun laajemman organisaation alla. Millainen on valitusprosessi? Miten pääsuunnittelija saataisiin suunnittelutarveratkaisuissa alusta alkaen hankkeeseen mukaan? Rakentamisen ohjaus on tiimityöskentelyä. Rakennuspaikan valinta ja sijainninohjaus on arkkitehtien ja maankäytön asia. Tekninen rakentamisen ohjaus on muilla.

Tuuttila kysyi, pidetäänkö rakennusvalvonnan yhteistyötä itsestäänselvyytenä. Yhteistyötä voidaan tehdä monella tapaa ja monella tasolla. Yhteistyö voidaan toteuttaa vaikkapa projektiyhteistyönä, välivaiheen yhteistyönä seutuhallinnossa tai suoraan seudullisessa rakennusvalvontaorganisaatiossa.

Eino Jakkulan mielestä yhteistyön lisääminen on paikallaan. Palaverien toteuttamisen ongelma on, että jonkun pitää valmistella palaverit. Apua yhteistyön lisäämiseen tarvitaan ympäristökeskukselta, myös rahallista apua, samoin kuin seutuhallinnolta.

Todettiin, ettei yhteistyön toimintamalli vielä ole tiedossa. Ensi vuoden aikana tarkentuisi, mitä tehdään ja miten, jotta pystyttäisiin mahdollisimman hyvään ohjaukseen ja neuvontaan sekä hyvään lopputulokseen.

Syvävirta arveli, että koulutusta voitaisiin järjestää jo aiemmin ja yhteistyötä aloitella muutenkin. Osassa ehdotetuista toimenpiteistä ei tarvitse mitään seudullista sitoutumista.

Tuuttila oli Syvävirran kanssa samaa mieltä. Väljemmällä yhteistyöllä voidaan tehdä paljonkin. Ympäristöministeriössä on pohdittavana alueellisten ympäristökeskusten rooli rakentamisen ohjauksessa. Ympäristökeskuksissakin ovat nettisivut parhaillaan uudistettavana.

Seppälä totesi tärkeää olevan asiakaslähtöisen palvelun, omakotirakentajan kanssa on hyvä käydä asioita yhdessä läpi kasvokkain. Pelkästään verkon kautta ei voi hoitaa asioita. Oulun rakennusvalvontaviraston koulutus heijastuu alueellisesti 15-20 % Oulun ulkopuolelle. Tämä luo pohjaa yhteistyölle. Asiakasta on palveltava myös paikanpäällä. Rakennusvalvontavirasto aikoo hankkia käyttöönsä uuden rakentajia palvelevan auton, jossa mm. pidetään aloituskokoukset rakennuspaikalla. Tällä uudella autolla voi ajaa rakennuspaikalla penkan päälle ja nostaa pöydän tulevan keittiön pöydän tasolle. Rakennusvalvonnassa mennään mukaan ihmisen projektiin.

Jokelainen totesi, että yleispiirteistä koulutusta pitäisi järjestää syksyllä ja talvella rakentamisesta haaveileville. Tällainen koulutus pystyttäisiin järjestämään virkamiesvoimin. Pitäisikö koulutusta järjestää jo tänä talvena? Ympäristökeskus on mukana koulutuksen eteenpäin viennissä.

Kelan mukaan on tärkeää, että nettisivustot ovat kunnossa, silloin voidaan asiakastapaamisissa keskittyä olennaiseen. Hänen mukaansa tiimi pitäisi nimetä rakentamisen ohjauksen tiimiksi, ei rakennusvalvonnan tiimiksi.

Syvävirta: Työryhmän esittämä hankkeen jatkoehdotus "A-korin" asiat taitavat ohjausryhmän mielestä olla hyvät. Seuraavan vaiheen ehdotetut kehittämistoimenpiteet ovat "B-korissa".

Tuuttila: "B-korissakin" olevat kehittämistoimenpiteet ovat kaikki tärkeitä asioita.

Eino Jakkula: Johtosääntö muuttuu melkein kaikissa kunnissa, kun ympäristötoimi lähtee pois. Voitaisiinko samalla suunnittelutarveratkaisuista päättäminen siirtää viranhaltijoille?

Kelan mielestä kunnan kaavoittaja on oikea viranomainen päättämään ja ohjaamaan suunnittelutarveratkaisuja. Yleiskaavan mukaiset suunnittelutarveratkaisut voitaisiin tehdä rakennusluvan myöntämisen yhteydessä, jos rakennusluvan edellytykset täyttyvät. Limingassa kasvusuunnille ei tehdä myönteisiä suunnittelutarveratkaisuja. Kunnan maanhankinta kaatuu, jos rakennuspaikkoja myydään sieltä täältä kunnan tärkeiltä kasvualueilta.

Pohdittiin, miten voitaisiin opastaa uusia kuntapäättäjiä rakentamisen ohjaukseen liittyen.

Seppälä: Kunnissa on erilaisia näkemyksiä rakennusvalvonnasta. Olisiko mahdollista, että uusien päättäjien kanssa keskusteltaisiin, miten tärkeä rakennusvalvonta on (= miten paljon rahaa sen kautta kulkee). Rakennusvalvonta on hyvä mahdollisuus vaikuttaa rakentamisen laatuun.

Kauko Lassila kertoi, että Kiimingissä käytiin neljä vuotta sitten uusien päättäjien kanssa keskustelut.

Marja Hietalalla on näkemys, että päättäjät ajattelevat rakennusvalvonnan olevan välttämätön paha. He eivät ole huomanneet, kuinka paljon rahaa rakennusvalvonnan kautta kulkee.

Syvävirta: Asiat pitäisi saada uusien päättäjien tietoon. Laadukkuus heijastuu rakennuksen elinkaareen alhaisempina käyttökustannuksina.

Kankaan mielestä politiikkoihin vaikuttaminen on joskus vaikeaa. Virkamiehen on kuitenkin aina pyrittävä hyvään lopputulokseen.

Tuuttila: Kunnissa tapahtuu piakkoin johtosäännön uudistaminen ja niissä on uudet päättäjät. Ympäristökeskuksen kehittämiskeskusteluissa voidaan tuoda esille tärkeitä asioita. Maaseutukunnissa keskeiset päättäjät ovat olleet mukana kehittämiskeskusteluissa.

Kela: Vaalien jälkeen voitaisiin seudun suunnittelutarveratkaisuista päättävät koota yhteiseen iltaan. Siellä tuotaisiin tietoon hajarakentamisen seuraukset.

Seppänen kertoi tapauksen Tyrnävältä, jossa on rakennettu virkamiehen mielestä huonoon paikkaan. Kahden joen väliin on annettu suunnittelutarveratkaisun pohjalta muutama rakennuslupa. Talot ovat jo myynnissä, niissä ei viihdytäkään.

Ermo Ervasti suhtautui hiukan pessimistisesti pyrkimykseen antaa luottamusmiehille koulutusta. Haukiputaalla siirrettiin tämän vuoden alussa päätösvalta suunnittelutarveratkaisuissa kunnanhallitukselta tekniselle lautakunnalle, ei muuttanutkaan mitään. Joku päättäjistä on omaksunut kokemusten kautta oikeaa tietoa asioista.

Kela laskeskeli, että jos tulevista päättäjistä 2/3 olisi vanhoja päättäjiä, niin ainakin heihin siis opit voisivat upota. Kun päätösvalta suunnittelutarveratkaisuissa on annettu viranhaltijalle, päättäjät välttyvät puhelinruljanssilta.

Seppälä: Tapani Mäkikyröllä on näkemys, että rakennusvalvonnan yleinen arvostus pitää saada nousemaan. Rakennusvalvonta ei toimi veromarkoilla, vaan lupamarkoilla. Profiilin nosto on keskeinen asia.

Ervastin mukaan Seppälä on oikeassa, rakennusvalvonnan arvostuksen nousulla saataisiin lisää resursseja. Nyt rakennustarkastajalla ei ole aikaa muuhun kuin luparuljanssin pyörittämiseen.

#### **4. Muut asiat**

Rakennusneuvolahankkeen 1. vaiheen loppuraportointi esitellään ohjausryhmän kokouksessa ti 14.12.2004 klo 9–12 Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa.

Työryhmän kokous päätettiin pitää ke 3.11.2004 klo 9.15–12.15 Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa.

#### **5. Kokouksen lopetus**

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 11.00.  
Muistion laati Riikka Ollinaho

#### **3.6.6 Työryhmän kokous nro 4**

Työryhmän kokous 3.11.2004 klo 9.15 Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, 2. kerroksen neuvottelutila

## **Läsnäolijat**

Oulun seudun kunnat:

Ermo Ervasti, rakennustarkastaja, Haukipudas  
Pentti Kela, kunnanarkkitehti, Liminka

Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto:

Pekka Seppälä, laatupäällikkö

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus:

Riikka Ollinaho, arkkitehti  
Liisa Ranto-Oikari, arkkitehti  
Tapio Tuuttila, maankäyttöpäällikkö

### **1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen**

Tapio Tuuttila toivotti työryhmän jäsenet tervetulleiksi. Kokouksen aluksi jaettiin kokouksen asialista ja rahoitussuunnitelma (luonnos 1.11.2004) Oulun seudun rakennusneuvolan jatkohankkeelle ensi vuodelle.

Puheenjohtajana toimi Tuuttila ja sihteerinä Riikka Ollinaho.

### **2. Ohjausryhmän muistio**

Todettiin, että ohjausryhmän muistioon (5.10.2004) voi vielä tehdä korjauksia ohjausryhmän kokouksessa 14.12.2004. Muistio on lähetetty kommentoitavaksi kaikille työ- ja ohjausryhmän jäsenille.

### **3. Jatkohankkeen rahoitussuunnitelma**

Tuuttila kertoi seutuhallinnon edustajien kanssa käydyn neuvottelun rakennusneuvolan jatkohankkeesta. Ympäristökeskuksesta neuvottelussa oli myös arkkitehti Timo Jokelainen, seutuhallinnon edustajina olivat Oulun kaupungin talous- ja suunnittelujohtaja Esa Katajamäki, seudun kehittämispäällikkö Claes Kruger ja virastopäällikkö Tapani Mäkikyrö. Hankkeeseen suhtauduttiin myönteisesti. Yhteistyötä varten perustettavan rakennusvalvontatyöryhmän on ajateltu toimivan teknisen tiimin alla. Jäseniksi kutsutaan kaikkien kuntien rakennustarkastajat, Oulun kaupungin rakennusvalvontaviraston edustajia sekä teknisen tiimin ja seuturakennetiimin edustajat. Ympäristökeskuksen edustajana on arkkitehti Timo Jokelainen ja asiantuntijana tarvittaessa Oulun seutukunnan edustaja.

Rahoitussuunnitelmaluonnoksen mukaan rakennusnevolahankkeen vuonna 2005 toteutettava jatkohanke rahoitetaan yhteisesti Oulun seudun ja valtion ympäristöhallinnon kesken. Kustannukset jaetaan puoliksi osapuolten kesken. Hankkeen vetovastuu siirtyy seutukunnalle ja rahoitus ohjautuu seutuhallinnolle.

Keskusteltiin jatkohankkeesta. Pekka Seppälän mielestä yhteistyökuvio vaikuttaa mielekkäältä. Nykyään pitää opiskella jatkuvasti, rakennusvalvontatyöryhmä on oppimisympäristö viranomaisillekin. Ermo Ervasti totesi olevan hyvä, että yhteistyö etenee hitaasti.

Liisa Ranto-Oikari: Seutukunnassa pitäisi jollain olla enemmän aikaa rakennusvalvontatyöryhmän toimintaan.

Tuutila oli ehdottanut alussa mainitussa neuvottelussa, että palkattaisiin rakennusneuvolaan henkilö, joka olisi ollut puoleksi seutukunnan ja puoleksi esimerkiksi Oulun rakennusvalvontaviraston palveluksessa. Tähän ei oltu myöntyväisiä. Rakennusvalvontatyöryhmällä on kuitenkin vahvempi asema esittää asioita kuin esimerkiksi yksittäisellä kunnalla.

Seppälä kertoi rakennusvalvontavirastossa satsatun laatutyöhön kovasti aluksi. Seppälä itse teki paljon ylityötä laatutyötä varten. Järjestettävien koulutusten täytyy onnistua, muuten palaute on negatiivista.

Ollinaho oli kysellyt nettisivujen teosta ympäristökeskuksen ATK-asiantuntijalta, jonka mukaan sisällön tekeminen on 75–80 % työstä.

Tuutilan mukaan laadittu jatkohankkeen budjetti antaa tekemiseen monta mahdollisuutta. Rakennustarkastajien työtaakkaa ei voi lisätä. Realiteetit on tunnustettava.

Pentti Kela uskoo nettineuvolan tuovan helpotusta rakennustarkastajien työhön. Kysymystulva vähenee, kun kysytyimmät asiat ovat jo netistä luettavissa.

Seppälä: Viimeisimmässä Rakennuslehdessä oli Tapani Mäkikyrön artikkeli rakennusvalvonnan roolin nostamisesta *Rakennusvalvonnalla loistava mahdollisuus ohjata laattaa*. Aletaan yleisestikin huomata, kuinka arvokasta työtä rakennusvalvonnassa tehdään. Taksat saadaan nousemaan, kun tarjotaan hyvää palvelua.

Ervastilla on ollut käsitys, että rakennusvalvonnan maksuista voidaan periä asiakkailta vain 80 %. Nyt tällaista "sääntöä" ei lue missään, maksut voidaan periä MRL:n mukaan.

Seppälä: Oulussa rakennusvalvonta on tuottanut nyt 8 vuotta koko ajan kassaan rahaa. Kesäkuussa nostettiin ammattirakentajien taksaa. Tuotto käytetään koulutukseen ja palvelun kehittämiseen.

#### **4. Raportti hankkeen 1. vaiheesta**

Rakennusneuvolan ensimmäisestä vaiheesta on tarkoitus tehdä ympäristöhallinnon alueellinen moniste. Siihen kootaan työn aikana kirjattuja tietoja ja liitteiksi esimerkiksi työ- ja ohjausryhmän muistiot ja kuntahaastattelut.

#### **5. Muut asiat ja seuraava kokous**

Todettiin, että työryhmän kokouksia ei enää ole. Ohjausryhmän kokous pidetään sovittu tiistaina 14.12.2004 klo 9.00–12.00 Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa 4. kerroksen kokoustilassa.

#### **6. Kokouksen lopetus**

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 11.00.  
Muistion laati Riikka Ollinaho

#### **3.6.7 Ohjausryhmän kokous nro 3**

Ohjausryhmän kokous 14.12.2004 kello 9.00 Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, 4. krs neuvottelutila

#### **Läsnäolijat**

Oulun seudun kunnat:

Ermo Ervasti, rakennustarkastaja, Haukipudas  
Marja Hietala, rakennustarkastaja, Oulunsalo  
Eino Jakkula, kunnaninsinööri, Lumijoki  
Aaro Kangas, rakennustarkastaja, Kempele  
Pentti Kela, kunnanarkkitehti, Liminka  
Kauko Lassila, rakennustarkastaja, Kiiminki  
Martti Seppänen, rakennustarkastaja, Tyrnävä  
Jukka Syvävirta, kunnanjohtaja, Muhos

Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto:

Pekka Seppälä, laatupäällikkö

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus:

Timo Jokelainen, arkkitehti  
Riikka Ollinaho, arkkitehti  
Liisa Ranto-Oikari, arkkitehti  
Tapio Tuuttila, maankäyttöpäällikkö

### **1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen**

Jukka Syvävirta avasi ohjausryhmän kokouksen. Todettiin hänen toimivan kokouksen puheenjohtajana ja Timo Jokelaisen sihteerinä. Asialista oli toimitettu jäsenille kutsun yhteydessä.

### **2. Ohjaus- ja työryhmän muistiot**

Todettiin, että edellisten kokousten (työryhmä 3.11.2004, ohjausryhmä 5.10.2004) muistiot on toimitettu ohjausryhmän jäsenille. Muistioihin ei ollut huomautettavaa.

### **3. Hankkeen 1. vaiheen raportti**

Jokelainen esitteli raporttiluonnoksen. Nimenä julkaisulla on **Oulun seudun rakennusneuvola 2004** ja alaotsikkona *Laatua pientalorakentamiseen yhteistyöllä ja asiakaslähtöisyydellä*.

Raporttia on koottu kuumeisesti ja se on painetaan vuoden loppuun mennessä. Tarkoitus on ottaa noin 80 kappaleen painos. Tuuttila tarkensi, että julkaisua jaetaan seudun kuntien rakennusvalvontoihin, Ympäristöministeriöön ja muille alueellisille ympäristökeskuksille. Tarkoituksena on, että hankkeesta jää dokumentti, johon voi palata myöhemmin.

Raportti herätti keskustelua kokouksen lopuksi (kohdassa 7. Muut asiat). Silloin Pentti Kela toi esille, että luettavuuden kannalta olisi parempi, jos esimerkiksi pitkät kuntahaastatteluosuudet siirrettäisiin liitteiksi. Pekka Seppälä taas toivoi, että Oulun kaupungin laatuprojektit tulisivat raportista esille.

Sovittiin, että Jokelainen tekee raporttiin edellä esitettyjä muutoksia siinä määrin, kuin se teknisesti ja työmäärää suuresti lisäämättä on mahdollista.

### **4. Oulun seudun teknisen tiimin päätös hankkeen jatkamisesta**

Oulun seudun tekninen tiimi on kokouksessaan 19.11.2004 päättänyt seuraavaa (lainaus tiimin kokouksen pöytäkirjasta):

--Vuosien 2005 - 2006 tavoitteiksi tekninen tiimi asetti:

1. Liikenneturvallisuustyön
2. Joukkoliikennetyön
3. Rakennusvalvonta työryhmän työ, rakennusneuvola 2005 projektina
4. Tuotteistamista edistetään. Ensin kartoitetaan, mitä kunnissa on jo tuotteistettu. Kohteina, joista tulisi lähteä liikkeelle olivat yleiset alueet, kiinteistöpalvelut, siivouspalvelut, rakennuttaminen (talo ja tie).
5. Tietojärjestelmäselvitys. Kerätään tiedot seudun kuntien teknisen puolen tietojärjestelmistä.
6. Rakennusvalvonta työryhmän perustaminen ja rakennusneuvola 2005 projekti (liite)

Timo Jokelainen Ympäristökeskuksesta esitteli Oulun seudun rakennusneuvola 2005 hanketta. Esitys pöytäkirjan liitteenä.

Päätettiin perustaa teknisen tiimin alaisuutteen rakennusvalvontatyöryhmä. Työryhmän kokoonpano:

*Kuntien rakennustarkastajat:*

Eero Hanni, rakennustarkastaja, Hailuoto (vs. Markku Maikkola)  
Ermo Ervasti, rakennustarkastaja, Haukipudas  
Aaro Kangas, rakennustarkastaja, Kempele  
Kauko Lassila, rakennustarkastaja, Kiiminki  
Pentti Kela, kunnanarkkitehti, Liminka  
Eino Jakkula, rakennustarkastaja, Lumijoki  
Katariina Huhta, rakennustarkastaja, Muhos  
Marja Hietala, rakennustarkastaja, Oulunsalo  
Martti Seppänen, rakennustarkastaja, Tyrnävä

*Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto:*

Tapani Mäkikyrö, virastopäällikkö  
Pekka Seppälä, laatupäällikkö  
Aila Asikainen / Esa Kauppi, tarkastusarkkitehti

*Seuturakennetiimin edustus:*

tiimi valitsee keskuudestaan

*Oulun seutukunnan edustus:*

tarvittaessa asiantuntijana

*Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen edustaja:*

Timo Jokelainen, arkkitehti, ympäristökeskus

Päätettiin, että työryhmään ei valita erikseen teknisen tiimin jäsentä, koska Hanni on työryhmässä. Työryhmän puheenjohtajaksi nimettiin Tapani Mäkikyrö. Työryhmä valitsee sihteerin. Työryhmällä on oikeus käyttää asiantuntijoita.

Tekninen tiimi esittää seutuhallitukselle hankkeen rahoituksen varaamista vuoden 2005 seudun kehittämisrahoista sekä ympäristöministeriön kehittämisrahan hakemista.

Työryhmän tulee lähettää pöytäkirjat tekniselle tiimille.--"

Todettiin, että seutuhallitus on 2.12.2004 tehnyt samansuuntaisen päätöksen kuin tekninen tiimi. Oulun seudun tekemä rahoitushakemus ympäristöministeriölle on lähdössä, se on valmisteltu seudun kehittämisspällikkö Claes Krügerin kanssa. Rahoitushakemusluonnos jaettiin kokouksessa.



## **5. Luottamushenkilökoulutuksen järjestäminen keväällä 2005**

Syvävirta totesi, että luottamusmieskoulutuksesta on hankkeen aikana puhuttu aieminkin ja koulutus on katsottu tarpeelliseksi.

Paikalla oleville jaettiin keväällä 2005 pidettäväksi ajatellun koulutustilaisuuden ohjelmaluonnos. Jokelainen kertoi paperin sisällöstä. Koulutus olisi tarkoitus kohdistaa kuntien luottamusmiehille, jotka päättävät suunnittelutarveratkaisuista ja poikkeamisista. Mukaan kutsutaan myös kuntien virkamiehiä, seutuhallintoa ja muita viranomaisia. Ohjelman olisi tarkoitus keskittyä hajarakentamisen vaikutuksiin.

Pekka Seppälä esitti, että koulutuksessa olisi hyvä tuoda esille myös arkkitehtuurin ja rakentamisen tekniseen laatuun liittyviä asioita. Hyvänä esimerkkinä hän toi esille Arkkitehtiasema Oy:n tekemän oppaan maaseutumaisesta pientalorakentamisesta, jota voisi hyödyntää koulutuksessa. Marja Hietala kannatti Seppälän esitystä.

Martti Seppäsen mukaan koulutuksessa olisi riittävän selvästi pystyttävä tuomaan esille hajarakentamisen taloudelliset vaikutukset. Ne kiinnostavat ja liikuttavat kuntapäittäjiä. Kauko Lassila totesi, että arkkitehtonisesti ja maisemaan soveltumisen kannalta hyvät esimerkit rakentamisesta voisivat olla vain esillä kuvina, mutta niihin ei käytettäisi sen enemmän aikaa.

Syvävirran mukaan tilaisuuden henki tulisi rakentaa positiiviseksi. Pentti Kela toi esille, että hyväksi havaitut Kuntaliiton oppaat hajarakentamisesta tulisi jakaa viimeistään kyseisessä tilaisuudessa.

Tilaisuuden ajankohdaksi sovittiin 14.4.2005 klo 17.00–20.00 ja paikaksi Oulunsalotalon auditorio.

Sovittiin, että Jokelainen työstää koulutustilaisuuden ohjelmaluonnosta käydyn keskustelun siivittämänä eteenpäin. Se lähetetään ennen joulua sekä ohjausryhmän että tulevan rakennusvalvontatyöryhmän jäsenille.

## **6. Jatkotoimenpiteet**

Sovittiin rakennusvalvontatyöryhmän ensimmäisestä kokoontumisesta. Se tapahtuisi 18.1.2005 kello 9–12 Oulun kaupungintalolla. Jokelainen toimii kokoonkutsujana. Ensimmäisen kokouksen asioina tulevat olemaan ainakin järjestäytyminen ja tulevan koulutuksen rakenteen viimeistely.

## **7. Muut asiat**

Puhuttiin edellä kohdassa 3. olevista asioista liittyen loppuraporttiin.

## **8. Kokouksen lopetus**

Puheenjohtaja kiitti ohjausryhmää kuluneen vuoden työskentelystä ja päätti kokouksen kello 10.30.

Muistion laati Timo Jokelainen

## 4 Jatkoahanke

Oulun seudun rakennusneuvola -hanke jatkuu vuonna 2005. Hankkeen toimintamalli tulee olemaan seutuhallinnon teknisen tiimin alaisena työskentelevä rakennusvalvontatyöryhmä, jolle hankerahoitusta haetaan Ympäristöministeriöstä.

### 4.1 Luonnos jatkohankkeeksi (5.10.2004)

#### A - vaihe / Seudullisen rakennusvalvontatiimin perustaminen

Rakennustarkastajien yhteistyön lisääminen, verkostoituminen, vuorovaikutteisuus

- Rakennusvalvontatiimi toimii seutuhallinnon alaisena, kokoontuminen viisi kertaa vuodessa
- Seudun rakennustarkastajat perustavat sähköpostiringin
- Rakennusvalvonnan profiili nousee kehittämistoimenpiteiden myötä (muun muassa lupamaksujen yhdenmukaistaminen)
- Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto antaa asiantuntijatukea kunnille lausuntojen ja opastuksen muodossa ja perii siitä käyvän korvauksen

Koulutuksen järjestäminen

- Ympäristökeskus: kaavoituksen ja hajarakentamisen ohjaus (viranomaiset)
- Oulu: rakentamisen laatu (ammattilaiset, omakotirakentajat)
- Oulun seutu: järjestetään yhteistyössä koulutusta omakotirakentajille, jotka vasta haaveilevat rakentamisesta (omakotirakentajat)

Nettisivut / Rakennusvalvontojen nettisivujen ja ohjeistojen yhtenäistäminen ja parantaminen

- Työstetään Oulun seudun rakennusvalvonnoille yhteiset nettisivut, joissa pyritään vaikuttamaan pientalorakentajien asenteisiin jo ennakkoon laadukkaan ja hyvän ympäristön aikaansaamiseksi

#### B - vaihe / Rakennusneuvolahankkeessa pohdittuja kehittämistoimenpiteitä

Rakennusvalvonnan ja kaavoittajan yhteistyön lisääminen ja parantaminen Alue-/neuvonta-arkkitehtien ja/tai alue-/neuvontainsinöörien palkkaaminen

- Yhteisesti tai tiettyjen kuntien kesken. MRL:n ohjauskeinojen täysimittainen käyttöönotto (pääsuunnittelija, vastaava työnjohtaja)

Rakennustapaohjeistus

- Yhdenmukaiset peruseriaatteet seudullisesti, täydennettynä paikallisilla ohjeilla, myös hajarakentamiseen ohjeistus
- Talotehtaisiin vaikuttaminen; mallistojen kehittäminen ja/tai pääsuunnittelijan mukanaolo alusta alkaen, asemapiirroksien parantaminen / vastuu ratkaisusta

Rakennusjärjestykset

- Ohjausvaikutuksen parantaminen esim. rakennusjärjestyksiä yhdenmukaistamalla

- Suunnittelutarvealueiden uudelleen määrittely

#### Suunnittelutarveratkaisut

- Suunnittelutarveratkaisujen vähentämiseen pyritään jo A-vaiheessa ennakkovalistuksella
- Päätösprosessien mahdollinen yhdenmukaistaminen, päättäjien pitäytyminen yhdessä sovituisissa periaatteissa
- Suunnittelutarveratkaisu-lomakkeen käyttö (yhteisen yleiskaavan soveltamisohjeet)
- Yleiskaavojen ohjausvaikutus; yhdenmukaisesta toimintatavasta sopiminen
- Ympäristökeskuksen ohjausvaikutus suunnittelutarveratkaisuihin

Asemakaavatonttien lisääminen ja niiden vetovoimaisuuden kasvattaminen

## 4.2 Rahoitussuunnitelma (1.11.2004)

Oulun seudun rakennusneuvola 2005 -hanke on jatkohanke Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa vuonna 2004 tehdylle ja ympäristöministeriön rahoittamalle rakentamisen ohjauksen kehittämishankkeelle.

Vuonna 2005 toteutettava jatkohanke rahoitetaan yhteisesti Oulun seudun ja valtion ympäristöhallinnon kesken. Hankkeen vetovastuu siirtyy seutukunnalle. Hankkeen kokonaiskustannuksiksi on suunniteltu 48 000 euroa. Kustannukset jaetaan puoliksi osapuolten kesken. Tarkempi rahoitussuunnitelma kuluerittelyineen jäljempänä.

### Vuoden 2004 hanke

Vuoden 2004 aikana toteutettavassa rakentamisen ohjauksen kehittämishankkeessa etsitään toimintamallia rakentamisen ohjauksen kehittämiseksi Oulun seudulla. Hanke kohdistuu pientalorakentamiseen, joka on Oulun seudun kunnissa erittäin vilkasta.

Hanketta varten Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukseen palkattiin projektisuunnittelijaksi arkkitehti Riikka Ollinaho, joka on tehnyt työtä yhdessä arkkitehti Timo Jokelaisen kanssa. Hankkeen työ- ja ohjausryhmissä on kuntien ja ympäristöhallinnon edustus. Ohjausryhmän puheenjohtajana toimii Muhoksen kunnanjohtaja Jukka Syvävirta.

Keskeistä hankkeessa on ollut verkostoituminen. Yhteistyötä on lisätty niin kuntien rakennusvalvontojen kesken kuin myös kuntien ja ympäristökeskuksen välillä. Hanke tukee myös ympäristökeskuksen pyrkimystä kehittää toimintaansa hyvän ja kestävä rakentamisen edistäjänä maakuntansa alueella.

Hankkeen myötä on selvitetty Oulun seudun kuntien rakentamisen ohjauksen toimintatapoja pientalorakentamiseen liittyen haastatteleamalla rakennusvalvonnan ja osin kaa-voituksenkin henkilökuntaa. Aihealueita on laajennettu ja syvennetty tutustumalla pientalorakentamisen ohjaukseen liittyvään materiaaliin. Selvitysten tuloksista on keskusteltu hankkeen työ- ja ohjausryhmän kokouksissa.

Hankkeen myötä on havaittu, että omakotitalorakentamisen ohjaamiseen ja neuvontaan on rakennusvalvonnoissa vähän henkilökuntaa ja resursseja. Yksi keskeisimmistä esille nousseista ongelmista on ennako-ohjauksen puute. Ihmiset pitäisi saada ohjauksen piiriin ennen ratkaisevia päätöksiä. Pientalorakentaminen on eniten ohjausta vaativa asuntorakentamisen muoto, koska se on suurelta osin ei-ammattilaisten toimesta tehtävää rakentamista ja suuri osa pientaloista rakennetaan asemakaava-alueiden ulkopuolelle. Yksi hankkeen alkuun sysääjä onkin ollut Oulun seudun kunnissa tapahtuva runsas

hajarakentaminen, joka on kasvanut vuosittain. Suunnittelutarveratkaisujen määrä vuoden 2004 syyskuuhun mennessä on jo suurempi kuin viime vuosien kokonaismäärät.

Ohjaamisen tehostamisen lisäksi myös pientalorakentajiin, rakentamisen ammattilaisiin ja viranomaisiin kohdistuvan koulutuksen tarve on ilmeinen. Arvokasta työtä on jo tehty Oulun kaupungin rakennusvalvontavirastossa, jonka teknisen laadun kehittämishankkeisiin koulutus on kuulunut oleellisena osana.

### **Vuoden 2005 hanke**

Rakentamisen ohjauksen kehittämiseksi perustetaan seutuhallinnon alainen **rakennusvalvontatyöryhmä**, joka toimisi teknisen tiimin alla (työryhmän alustava kokoonpano jäljempänä). Työryhmään kutsutaan viranhaltijoita kaikista Oulun seudun rakennusvalvonnoista sekä seutukunnan ja ympäristökeskuksen edustajia. Työryhmän myötä rakennustarkastajien yhteistoiminta lisääntyy. Tavoitteena on myös rakennusvalvonnan profiilin nosto.

Työryhmän tehtävänä on kehittää yhteisiä toimintatapoja ja periaatteita liittyen pientalorakentamisen ohjaukseen Oulun seudulla. Toiminnan on ajateltu ensivaiheessa kohdistuvan koulutuksen järjestämiseen sekä verkkosivujen ja oppaiden yhdenmukaistamiseen.

Koulutusta on alustavasti suunniteltu järjestettävän siten, että ympäristökeskus kouluttaa viranomaisia ja ammattilaisia kaavoituksellisissa asioissa ja hajarakentamisen ohjauksessa. Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto kouluttaa ammattilaisia ja pientalorakentajia rakentamisen laatuasioissa. Oulun seutu järjestää koulutusta luottamushenkilöille ja ennako-ohjaavaa koulutusta pientalorakentajille. Yhteisillä ja/tai yhdenmukaisilla verkkosivuilla ja oppailla pyritään muun muassa siihen, että pientalorakentaja osaisi ottaa huomioon talonrakennushankkeensa taloudelliset, laadulliset ja ympäristölliset vaikutukset pitkällä aikajänteellä. Tavoitteena on myös ammattisuunnittelun arvostuksen lisääminen.

Oulun seudun rakennusneuvola 2005 -hankkeen alustava rahoitussuunnitelma on laadittu siten, että 48 000 euron summa jakautuu alla olevan mukaisesti eri toimijoille:

<u>Rakennusvalvontatyöryhmä</u>		
- viranhaltijoiden työaika ja matkakustannukset	10 000 e	
⇒ <b>Seutukunta ja kunnat</b>		<b>10 000 e</b>
<u>Koulutuksen järjestäminen</u>		
(ammattilaiset, luottamushenkilöt ja pientalorakentajat)		
- luentopalkkiot	3 000 e	
- materiaali- ja matkakustannukset	3 000 e	
- tilavuokrat yms.	2 000 e	
⇒ <b>Seutukunta</b>		<b>3 000 e</b>
⇒ <b>Ympäristöhallinto (YM)</b>		<b>5 000 e</b>
<u>Sähköiset palvelut</u>		
(yhteiset/yhdenmukaiset verkkosivut ja lomakkeet)	21 000 e	
⇒ <b>Seutukunta</b>		<b>9 000 e</b>
⇒ <b>Ympäristöhallinto (YM)</b>		<b>12 000 e</b>
<u>Ohjausmateriaalin yhdenmukaistaminen</u>	5 000 e	
⇒ <b>Seutukunta</b>		<b>2 000 e</b>
⇒ <b>Ympäristöhallinto (YM)</b>		<b>3 000 e</b>
<u>Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen viranhaltijoiden työpanos</u>	4000 e	
⇒ <b>Ympäristöhallinto (Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus)</b>		<b>4 000 e</b>
		<hr/>
<b>Yhteensä</b>		<b>48 000 euroa</b>

Oulun seutukunta (ja kunnat) panostaa hankkeeseen 10 000 euroa viranhaltioiden työaikana ja 14 000 euroa hankerahoituksena. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen viranhaltijoiden työajan osuus hankkeesta on 4 000 euroa ja lisäksi hankkeelle haetaan Ympäristöministeriön asunto- ja rakennusosastolta kehittämisrahaa 20 000 euroa.

### **Tulevaisuus**

Hanketta tulisi jatkaa myös vuoden 2005 jälkeen. Tulevien vuosien painopistealueet tulevat pohdittaviksi rakennusvalvontatyöryhmässä.

### **Rakennusvalvontatyöryhmän jäsenet:**

#### *Kuntien rakennustarkastajat:*

Eero Hanni, rakennustarkastaja, Hailuoto (vs. Markku Maikkola)

Ermo Ervasti, rakennustarkastaja, Haukipudas

Aaro Kangas, rakennustarkastaja, Kempele

Kauko Lassila, rakennustarkastaja, Kiiminki

Pentti Kela, kunnanarkkitehti, Liminka

Eino Jakkula, rakennustarkastaja, Lumijoki

Katariina Huhta, rakennustarkastaja, Muhos

Marja Hietala, rakennustarkastaja, Oulunsalo

Martti Seppänen, rakennustarkastaja, Tyrnävä

#### *Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto:*

Tapani Mäkikyrö, virastopäällikkö

Pekka Seppälä, laatupäällikkö

Aila Asikainen / Esa Kauppi, tarkastusarkkitehti

#### *Teknisen tiimin edustus:*

tiimi valitsee keskuudestaan

#### *Seuturakennetiimin edustus:*

tiimi valitsee keskuudestaan

#### *Oulun seutukunnan edustus:*

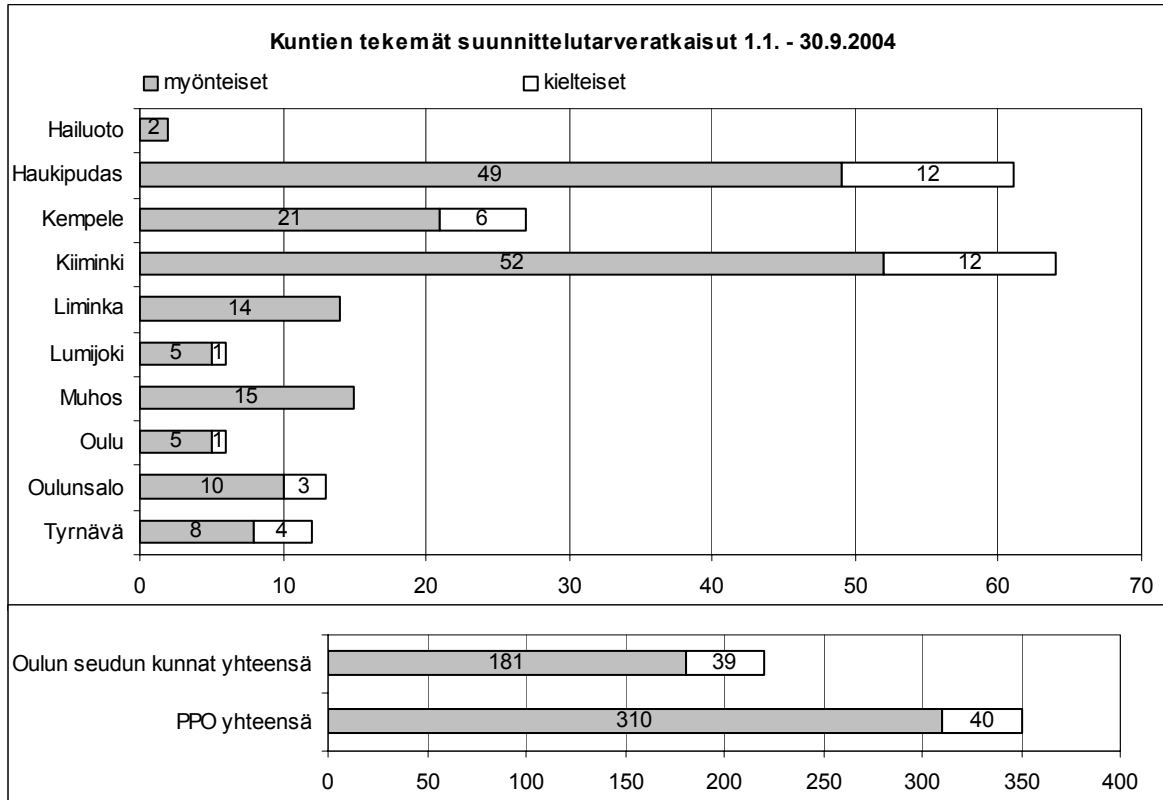
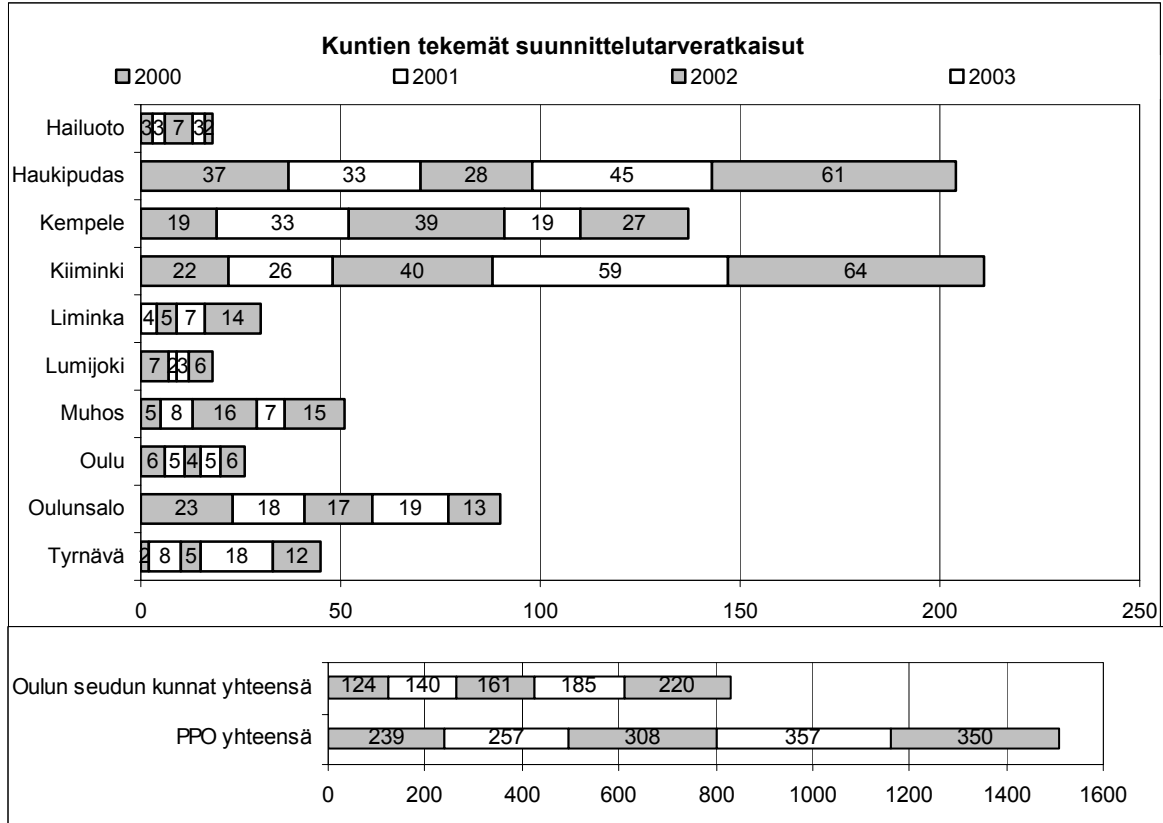
tarvittaessa asiantuntijana

#### *Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen edustaja:*

Timo Jokelainen, arkkitehti, ympäristökeskus

# 5 Liitteet

## LIITE 1: Kuntien tekemät suunnittelutarveratkaisut Oulun seudulla



## LIITE 2: Oulun rakennusvalvonnan laukokoulutus

### Koulutusajankohta 9/2001-2/2004

Taulukko 1: Oulun rakennusvalvonta on järjestänyt rakentamisen laukokoulutusta ammattirakentajille noin 2300 henkilökoulutuspäivää ja lisäksi pientalorakennushankkeisiin liittyvää koulutusta yli 700 henkilökoulutuspäivää (henkilökoulutuspäivä= sum (koulutuspäivä x osallistujamäärä). Koulutusteemat, ajankohdat, osallistujamäärät, kouluttajat ja asiakaspalautteen yleisarvosana on esitetty taulukossa:

<i>Kosteuskoulutus</i>	<i>ajankohta</i>	<i>osallistujamäärä</i>	<i>kouluttajat</i>	<i>palaute</i>
Rakennustyömaan kosteudenhallinta	27.9.2001 (1 pv)	136 osallistujaa	TkL Pentti Lumme DI Tarja Merikallio	kirjallinen/kiitettävä
Rakennustyömaan kosteudenhallinta	28.9.2001 (1 pv)	116 osallistujaa	-”-	kirjallinen/kiitettävä
Rakennustyömaan kosteudenhallinta	22.11.2001 (1 pv)	110 osallistujaa	-”-	kirjallinen/kiitettävä
Rakenteiden kosteuden mittaminen	10.–20.12. 2001 (2 pv)	125 osallistujaa, teoria (1 pv) ja laboratorio (1 pv)	-”-	kirjallinen/kiitettävä
Kosteuden mittauksen henkilösertifiointikoulutus	3.–19.12. 2002 (4,5 pv)	120 osallistujaa, teoria (3 pv), lab. (1 pv) ja koe (0,5 pv)	-”- ja DI Ari-Veikko Kettunen	kirjallinen/kiitettävä
Märkätila-asetajien henkilösertifiointikoulutus	24.–25.4. 2003 (2 pv)	135 osallistujaa	DI Pekka Laamanen	kirjallinen/kiitettävä
Kosteudenhallinta rakennussuunnittelussa	25.4.2003 (0,5 pv)	70 osallistujaa	DI Risto Vahanen DI Pekka Laamanen	kirjallinen/kiitettävä
Maaperästä aiheutuvat kosteusvauriot ja niiden torjunta (yhteistyössä korjausrakentamiskeskuksen kanssa)	6.11.2002 (0,5 pv)	172 osallistujaa	DI Hannu Käriäinen, DI Jouni Lähdemäki, Ark Raimo Tikka, TkL Pekka Seppälä	
Kosteudenhallinta rakennussuunnittelussa	10.–28.10.03 (4 pv)	55 osallistujaa	DI A-V Kettunen, prof R Lindberg, prof M Pentti	kirjallinen/kiitettävä
Rakennustyömaan kosteudenhallinta	11.2003 (1 pv)	102 osallistujaa	DI Tarja Merikallio	kirjallinen/kiitettävä
Kosteuden mittauksen henkilösertifiointikoulutus	11.–12.03 (4,5 pv)	65 osallistujaa, teoria (3 pv), lab. (1 pv) ja koe (0,5 pv)	-”- ja DI Ari-Veikko Kettunen	kirjallinen/kiitettävä
Märkätila-asetajien henkilösertifiointikoulutus	19.–20.2.04 (2 pv)	65 osallistujaa	DI Erkki Valkonen	kirjallinen/kiitettävä
Pientalon pääsuunnittelija- ja vast. työnjohtajakoulutus	24.–26.2.04 8 tuntia	250 osallistujaa	Oulun rakennusvalvonta	
Pientalon teknisen laadun arviointi - teemaillat	8.1–4.2.04 10 tuntia	yli 1000 osallistujaa	M Seuri, J Säteri, K Vikström ja B Erat	
Kosteudenhallinta rakennussuunnittelussa	2.–16.2.04 (4 pv)	59 osallistujaa	prof Ralf Lindberg ja prof Matti Pentti	kirjallinen/kiitettävä
Pientalon pääsuunnittelija- koulutus	16.–21.4.04 (3 pv)	110 osallistujaa	Ark Klaus Pelkonen Rkm Timo Nieminen	kirjallinen/kiitettävä
Pientalon vastaava- työnjohtajakoulutus	23.–28.4.04 (3 pv)	120 osallistujaa	Rkm Timo Nieminen Rkm Matti Anttonen	kirjallinen/kiitettävä
Kuinka kuivatan kesän kastumiset?-pienrakentajille tiedotus	30.8– 8.9.04 (4 tilaisuutta)	15–100 henkilöä	DI Tarja Merikallio rakennusvalvonnan ja VTT asiantuntijat	
<b>Rakennusvalvonnan muu laukokoulutus:</b>				
Rakennusten lämpökuvaus	8.11.2001 (1 pv)	80 osallistujaa	TkL Pekka Seppälä DI Timo Kauppinen	kirjallinen/kiitettävä
Äänitekninen laadunvarmistus	25.10.2001 (1 pv)	70 osallistujaa	DI Heikki Helimäki DI Jouko Rantamäki	kirjallinen/kiitettävä
LVI-tekninen laadunvarmistus	11.10.2001 (1 pv)	80 osallistujaa	TkL Pirjo Kimari DI Mikko Niskala	kirjallinen/tyyd /hyvä

### LIITE 3: Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto, teknisen laadun arviointi

Messualueen pientalojen teknistä laatua tullaan arvioimaan asiantuntijaryhmän laatiman ja syksyllä 2003 ennen lopullista suunnitteluvaihetta julkistettavan kriteeristön perusteella. Tarkasteltavia arviointialueita ovat **kosteudenkestävyys**, **energiankulutus**, **ympäristövaikutus** ja **sisäilman laatu**. Niiden pohjalta tekniselle laadulle lasketaan elinkaarikustannus, josta saadaan **laatupisteen hinta**. Arvioinnin painopisteet asetetaan tukemaan valittuja laatutavoitteita, ja tarkastelu on luonteeltaan kannusteinen. Arvioinnin tulokset perusteluineen julkistetaan ja asetetaan nähtäville talokohtaisesti messujen yhteydessä. Koko teknisen laadun uusi avoin arviointijärjestelmä laajoine perusteluineen julkistetaan asuntomessujen yhteydessä kesällä 2005.

Arviointijärjestelmää kehitetään parhaillaan Oulun rakennusvalvontaviraston johdolla. Kehitystyössä ovat mukana muun muassa ympäristöministeriö, VTT, Oulun yliopisto, Pientaloteollisuusyhdistys ry, Sisäilmayhdistys ry, Hengitysliitto ja Suomen Asuntomessut. Kehitteillä oleva kriteeristö ei ole vielä käytettävissä tonttien hakuvaiheessa, vaan vasta lopullisen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Laatuhankkeeseen liittyen ei aseteta tavanomaista korkeampia teknisen laadun pakollisia vaatimuksia. Voimassa olevien rakentamismääräysten edellyttämä taso katsotaan jo riittäväksi. Se edustaa alinta hyväksyttävää tasoa ja antaa arvioinnissa ”yhden tähden”. Kun teknistä tasoa nostetaan tarkasteltavissa kohdissa arviointikriteeristöissä määritellyllä tavalla, on mahdollista saavuttaa enemmän ”tähtiä”, jopa ”viisi tähteä”. Rakennuksen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä voidaan teknisiä ratkaisuja valita halutulla tavalla itse asetetun laatutavoitteen saavuttamiseksi. Siis jo yksi ”tähti” tarkoittaa normaalia hyvää tasoa.

Jokaisessa pientalossa tekninen laatutaso tullaan arvioimaan erikseen kaikkien neljän arviointialueen osalta ja saavutetut ”tähdet” / perustelut näytetään talokohtaisessa tau-lussa / tulosteessa messutalon esittelyn yhteydessä. Arvioinnin yksilöidyt kohdennetut tiedot esitetään talon asukkaille ja samat tiedot yleisellä tasolla julkisesti. Hankkeen tavoitteena on luoda avoimelle arviointijärjestelmälle yleinen tunnustettu status ja sitä kautta kannustava vaikuttavuus teknisen laadun tasoon niin pientaloteollisuudessa kuin yksityisessä suunnittelussa ja toteutuksessakin.

Tontin haltijan / rakentajan / asujan tulee sitoutua toteuttamaan kustannuksellaan teknisen laadun arviointihanke yhteistyössä suunnittelijansa ja Oulun rakennusvalvontaviraston kanssa. Se edellyttää häneltä myös rakentamisen loppuvaiheessa rakennuksen vai-paan tiiveydenmittausta/ lämpökuvausta ja asumisen alkuvaiheessa mahdollista sisäilman laadun mittausta sekä energian ja veden ynnä muiden kulutuksien seurantaa. Muista mahdollisista laadun toteutustavoitteista vastaa taloudellisesti laatuhanke.