



LUPAPROSESSISTA

Rakennuslupan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Suora rakennuslupa on mahdollinen ainoastaan alueilla, jolla on asemakaava, tai siellä ei ole taaja-asutusta ja yleiskaava sallii rakentamisen tai ranta-alue on vapautettu rantarakentamiskiellosta rakennusjärjestyksessä.

Suoraa rakennuslupaa alueelle ei saa mikäli se on Oulun seudun yleiskaavassa (V, AP, P-1, TP, T, MA, MA-1, RM sekä kehitettävät A-I JA P-alueet) tai Tyrnävän kunnan rakennusjärjestyksessä merkitty suunnittelutarveratkaisualueeksi tai se on rantarakentamiskielion poikkeamisluvan alainen.

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen rakentamista ohjaava asiakirja kunnassa, rakennusvalvonnan työkalu.

Tyrnävän kunnan rakennusjärjestys löytyy täältä:

http://www.tyrnava.fi/ajankohtaista/paatokseteko/documents/Tyrnava_rakennusjarjestys_2002_LIITTEINEE_N.pdf

Tyrnävän rakennusvalvonnan verkkosivu löytyy täältä:

http://www.tyrnava.fi/muuttajalle_ja_rakentajalle/rakennusvalvonta/index.php .

Oulun seudun rakennusvalvonnan yhteiset sivut löydät osoitteesta

<http://www.ouka.fi/seutu/rakennusvalvonta/pienrakentaminen/> .

Käytännössä rakennuslupaprosessi on asemakaava-alueen ulkopuolella useimmiten kaksivaiheinen, ts. ensi käsitellään saako paikalle yleensä rakentaa (poikkeamis- tai suunnittelutarveratkaisupäätös), ja sitten käsitellään rakennuslupaprosessin kautta miten rakennetaan. Kokonaisuudessaan tämä kaksivaiheinen rakennuslupaprosessi saattaa rantapoikkeamistenosalta kestää hyvinkin puoli vuotta. Jos ruuhkaa ei ole, asia voi selvitä pienemmässäkin ajassa. Suunnittelutarvehakemusten käsittelyn tavoiteaika kunnassa on kolme kuukautta.

ASEMAPIIRROKSESTA

Asemapiirrosta / tontin käyttösuunnitelmaa kannattaa käydä näyttämässä ennen poikkeamislupa- tai suunnittelutarveratkaisuhakemuksen sisäänjättämistä. RT-kortistosta (http://www.rakennustieto.fi/index/tuotteet/rt/tuoteesittely_2.html / Rakennustieto Oy) löytyy tarkat ohjeet asemapiirrokseen, ja jokainen pätevä suunnittelija tietää mitä on kyse. Palvelu on maksullinen, mutta joistakin kirjastoista RT-kortisto saattaa myös löytyä.

Olennaista on että asemapiirroksessa näkyvät ainakin:

- nykyinen kaavamerkintä, kortteli ja tonttinumero, mikäli alueella on kaava
- tontin / rakennuspaikan käyttötarkoitus
- käytettävissä oleva rakennusoikeus
- rakennusten (nykyisten ja uusien) sijainti ja kerrosalat
- paloluokka (P1, P2, P3) Suomen Rakentamismääräyskokoelman E1 mukaan (<http://www.ara.fi/download.asp?contentid=20852&lan=fi>)
- rakennuspaikkaa ympäröivät metsät ja pellot
- rakennuspaikan lähiympäristön sähkölinjat yms. häiriötekijät
- rakennusten sisältämät toiminnot
- tontin sisältämät toiminnot (varasto, paja, yms.)
- jätehuolto
- kiinteistötekniiset liittymät (vesi, viemäri, sähkö) – etenkin jätevesihuolto on olennaista hoitaa nykyasetusten mukaan (Talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla 542/2003)
- tontin sisäiset ajoväylät
- tontin korkeusasemat
- muutkin maalaisjärjen mukaan naapurustoa kiinnostavat toiminnot



POIKKEUSLUPA - POIKKEAMISLUPAPROSESSI KUNNASSA JA YMPÄRISTÖKESKUKSESSA

Tarkoittaa joko poikkeamista v. 2000 maankäyttö- ja rakennuslain sisältämästä rantarakentamiskiellosta tai osayleis- tai asemakaavamääräyksestä. **Rantarakentamiskielto on voimassa pääosin kaikilla rannoilla** Rantarakentamisessa päätösvalta on toistaiseksi Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksella (PPO), joka tekee kaikki päätökset rantarakentamiskiellon alaisille asema- tai rantayleiskaavoittamattomille alueille. Vuonna 2009 valmistellaan valtioneuvoston päätöksen mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain muutosta, joka siirtää poikkeamislupahakemusten käsittelyn valtiolta (ympäristökeskuksilta) kunnille, esitystekstiä ei ole vielä olemassa.

Kaavapoikkeamisista päättää kunnanhallitus, mutta asia menee tiedoksi PPO:lle, jolla on valitusoikeus hallinto-oikeuteen mikäli siellä katsotaan päätöksen olleen väärä.

Rakennuspaikan haltija jättää kuntaan ensin poikkeamislupahakemuksen kaikkine liitteineen, kannattaa tarkistuttaa asiakirjat ensin rakennusvalvonnassa. Asemapiirros on etenkin rantapoikkeamispäätöksissä juridinen ja ikuisesti arkistoitava asiakirja, joten se kannattaa tehdä huolella ja asiantuntevan suunnittelijan kanssa –samalla selkiytyvät omat ajatukset tulevista tarpeista. Naapurien kuulemisen yhteydessä myös asemapiirroksen pyydetään naapurien allekirjoitukset, millä varmistetaan naapurien tietoisuus rakennushankkeen laajuudesta. **Aluearkkitehti tekee hakemuksen pohjalta lausunnon, minkä jälkeen kunnan rakennusvalvontaviranomainen käsittelee asian.** Tyrnävällä rakennustarkastaja esittelee asian kunnanhallitukselle, joka tekee päätöksen, **minkä jälkeen kaikki rantapoikkeamiset menevät vielä PPO:n käsittelyyn.** Kokonaiskäsittelyaika poikkeamisissa kunnassa on noin 2-3 kk ja rantapoikkeamisissa 2-3 kk lisää ympäristökeskuksessa. Saadusta päätöksestä "kaikilla joiden etuun ja oikeuteen" päätös vaikuttaa on 30 vrk:n valitusaika Oulun hallinto-oikeuteen.

SUUNNITTELUTARVERATKAISUPROSESSI KUNNASSA

Rakennuspaikan haltija jättää kuntaan ensin suunnittelutarveratkaisuhakemuksen kaikkine liitteineen, asiakirjat kannattaa tarkistuttaa ensin rakennusvalvonnassa. Asemapiirros kannattaa tehdä huolella ja asiantuntevan suunnittelijan kanssa –samalla selkiytyvät omat ajatukset tulevista tarpeista. Naapurien kuulemisen yhteydessä myös asemapiirroksen pyydetään naapurien allekirjoitukset, millä varmistetaan naapurien tietoisuus rakennushankkeen laajuudesta. **Aluearkkitehti tekee hakemuksen pohjalta lausunnon, minkä jälkeen kunnan rakennusvalvontaviranomainen käsittelee asian** (Tyrnävällä rakennustarkastaja esittelee asian kunnanhallitukselle, joka tekee päätöksen). Kokonaiskäsittelyaika on suunnittelutarveratkaisuissa kunnassa noin 2-3 kk. Saadusta päätöksestä "kaikilla joiden etuun ja oikeuteen" päätös vaikuttaa on 30 vrk:n valitusaika Oulun hallinto-oikeuteen.

RAKENNUSLUPAPROSESSI KUNNASSA

Rakennuslupa tehdään Tyrnävällä **rakennustarkastajan viranhaltijapäätöksenä**, ja sen tavoitteellinen käsittelyaika on 2-4 viikkoa. Päätöksestä on 14 vrk:n oikaisuvaatimusaika tekniselle lautakunnalle. Mikäli alustava rakentamispäätös (suunnittelutarveratkaisu tai poikkeaminen) on myönteinen, hakija voi antaa kunnan rakennusvalvontaan käsittelyyn myös rakennuslupahakemuksen, jolloin valitusajat menevät päällekkäin. Alustavan rakentamispäätöksen (str tai p) valitusaikana annettuun rakennuslupapäätökseen kirjataan ehto ettei rakennustyötä saa aloittaa ennen kuin suunnittelutarveratkaisu- tai poikkeamispäätös on lainvoimainen.

PÄÄTÖSTEN VOIMASSAOLO

Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätös (annetaan julkipanon jälkeen) on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivää seuraavasta päivästä. Päätökselle ei voi hakea jatkoaikaa, ts. rakennuslupahakemus on jätettävä ennen kuin kaksi vuotta on kulunut. **Rakennuslupa on voimassa kolme vuotta** päätöksen antopäivää seuraavasta päivästä, ts. rakentaminen on aloitettava ennen sitä, ja rakentaminen on saatettava loppuun viidessä vuodessa. Rakentamisen aloittamiselle voi hakea kahden vuoden jatkoaikaa yhden kerran. Rakentamisen loppuun saattamiselle voi hakea jatkoaikaa kolme vuotta kerrallaan.