



Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yrittäjältä

Ylöjärven kaupunki
Maankäyttö- ja ympäristöpalvelut
04.04.2017

Illan ohjelma

- Maankäyttö- ja ympäristöpalvelut lyhyesti / 5 min
- Ajankohtaiset asiat tehtäväalueittain / 10 min
- Hankekaavoituksen erityispiirteet / 20 min
- Keskustelua ja kysymyksiä / 25 min

Maankäyttö- ja ympäristöpalvelut

- Viisi tehtäväaluetta
 - **Kaavoitus**: kaupunginarkkitehti **Timo Rysä**, 8 hlöä
 - **Rakennusvalvonta**: rakennustarkastaja **Petri Mäki**, 8 hlöä
 - **Ympäristönsuojelu**: ympäristöpäällikkö **Pentti Keskitalo**, 2 hlöä
 - **Maat ja paikkatieto**: maankäyttöinsinööri **Jouni Ruokanen**, 8 hlöä
 - **Kunnallistekninen suunnittelu**: suunnitteluinsinööri **Pekka Virtaniemi**, 3 hlöä
 - henkilöstöresurssit yhteensä: 29 hlöä
- Vastuualueen päällikkö
 - kaupunginarkkitehti Timo Rysä

Maat ja paikkatieto Ajankohtaista

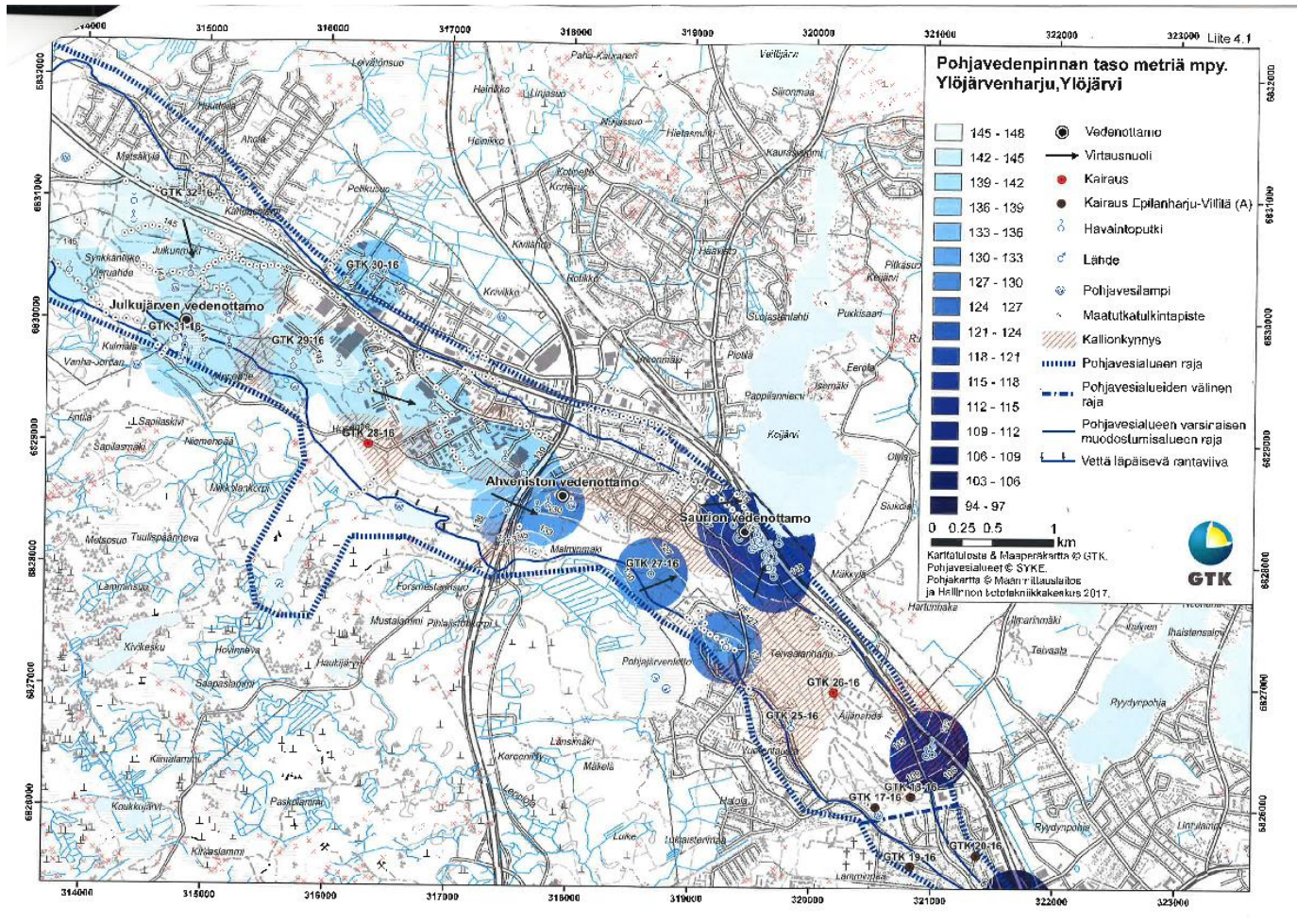
- Päätehtävät: maaomaisuuden hallinta (osto, myynti, vuokraus), paikkatieto ja mittaustehtävät
- Maapoliittinen ohjelma uusitaan 2017 aikana. Muutokset entiseen vähäisiä, merkittävin lienee yritystonttien vuokrausmahdollisuus
- Tiedottamisessa tullaan jatkossa tukeutumaan yhä enemmän myös sijainnin osoittamiseen kartalla. Mm. vapaista yritystonteista ollaan laatimassa yhtenäistä nettikarttaa
- Osallistutaan tiedon julkaisemiseen ns. avoimena datana

Ympäristönsuojelu Ajankohtaista 1/2

- Ympäristönsuojelulainsäädännön muutokset 2014-2015
 - Lupamenettelyjen keventäminen
 - Ympäristöluvan tarkistamismääräyksestä (10 v välein) luovuttu pääsääntöisesti; tarkistamisen tarve ratkaistaan valvontakäynnillä vanhojen lupien osalta
 - Toimialoja rekisteröinnin piiriin luvan sijaan (esim. huoltoasemat, asfalttiasemat... tulevaisuudessa ehkä eläinsuojat)
- Muuta ajankohtaista
 - Valvonta on muuttunut säännölliseksi
 - Valvonnasta peritään maksu
 - Sähköinen asiointi otetaan käyttöön 2017 (Lupapiste.fi)

Ympäristönsuojelu Ajankohtaista 2/2

Pohjavesialuut (Ylöjärven harju, Tammikangas)



Rakennusvalvonta Palvelut 1/3

- Myöntää rakentamisen luvat (Lupapiste.fi)
 - kaavan ja muiden määräysten mukaisuus
 - ympäristöön sopivuus
 - rakennuttajan, suunnittelijan ja rakennusvalvonnan yhteistyöllä koitetaan hakea kaikkia tyydyttäviä kompromisseja
 - lausunnot muilta viranomaisilta
- Neuvoa, opastaa ja tulkitsee
 - toiminnan sopivuus tontille, kaavamääräysten tulkinta...
 - rakennusoikeus, rakennuksen sijoittuminen, julkisivumateriaalit, istutukset, liikenneväylät...
 - asunto teollisuusalueella

Rakennusvalvonta Palvelut 2/3

- Valvoo rakentamista
 - rakennusluvan mukainen rakentaminen
 - rakennusaikaiset muutokset
 - ympäristölle rakentamisesta aiheutuvat häiriöt
- Miten?
 - rakennusluvan mukaiset katselmukset
 - suunnitelmat, työnjohto, toteutus
 - tarvittava neuvonta
 - määräysten tulkinta
 - laiminlyöntitapauksissa mahdollisuus pakkokeinoihin

Rakennusvalvonta Palvelut 3/3

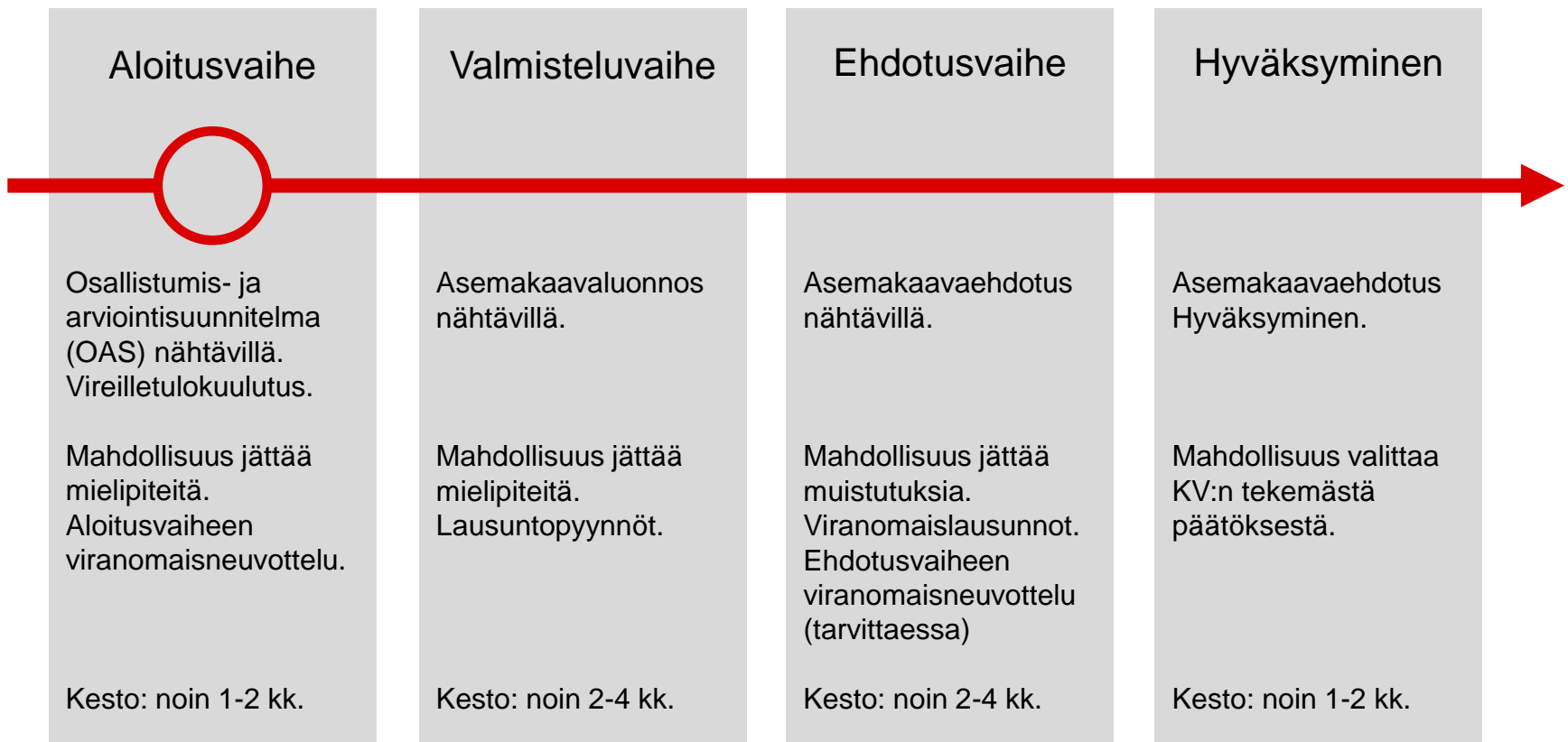
- Valvoo rakennettua ympäristöä
 - ympäristösiisteys (rakennukset, pihat, katualue,...)
 - rakennusluvan mukainen tontin käyttö
 - häiriöt naapurustolle
 - yhteistyö ympäristötoimen, pelastusviranomaisen, terveystarkastajan ym. kanssa
- Miten?
 - ympäristökatselmukset (jälleen touko-kesäkuussa), jatkuva valvonta
 - ilmiannot, huomautukset, kysymykset
 - neuvonta, kehotukset
 - laiminlyöntitapauksissa mahdollisuus pakkokeinoihin

Kaavoitus Ajankohtaista

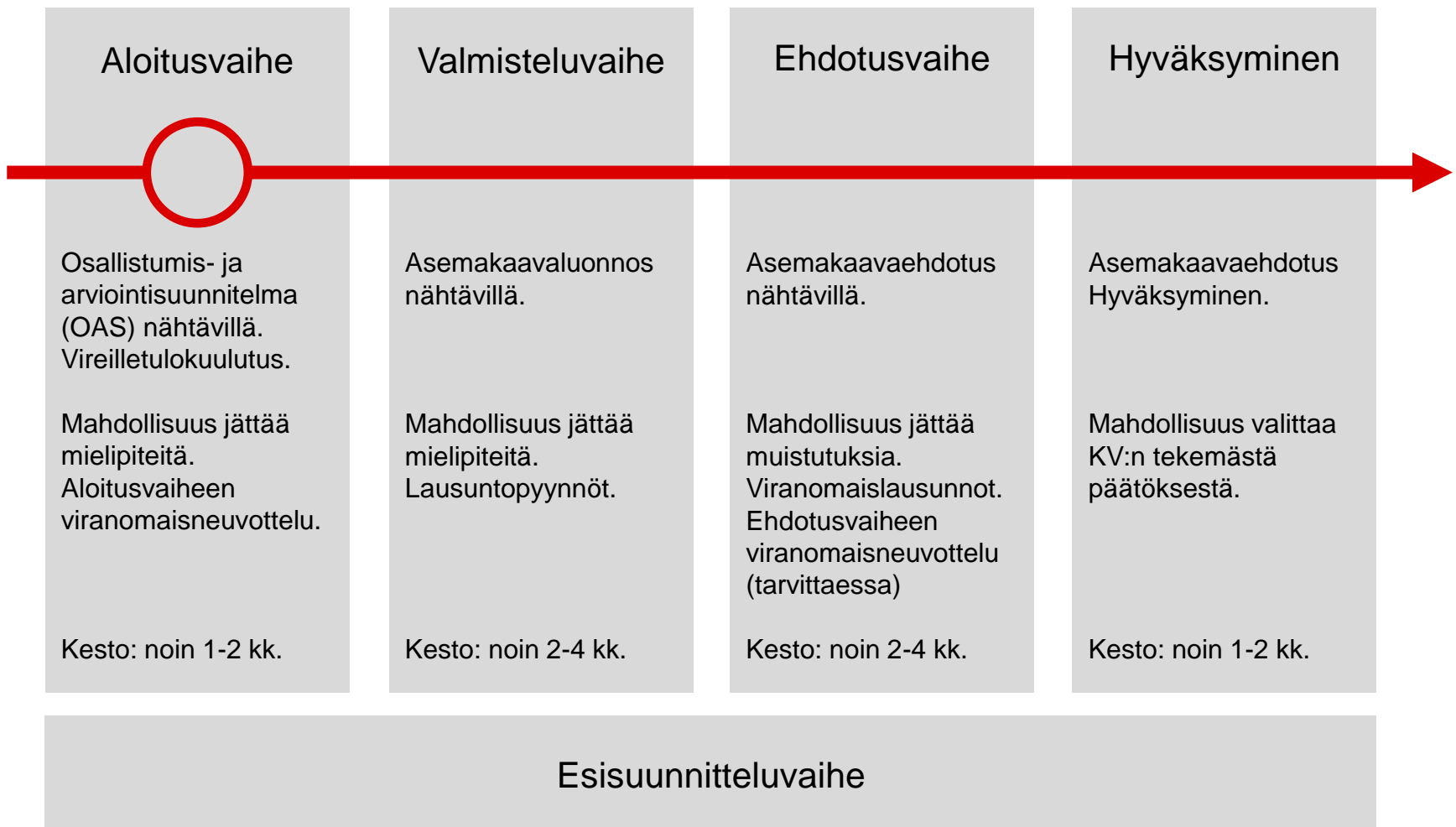
- Aktiivista ja pitkäjänteistä yhteistyötä Ylöjärven Yrityspalvelut Oy:n kanssa yrittäjien hyväksi
- Yritysmuonainen Ylöjärvi – konkreettisia toimenpiteitä yritysmuonaisuuden vahvistamiseksi
- Kaupunkiseudun kasvuun vastaaminen – vakaa, monipuolinen tonttitarjonta – vuosittain luovutetaan n. 10 -15 yritystonttia
- Uusia yritysalueita
 - Teivon alue
 - Kolmenkulman alue
 - Siltatien alue

Hankekaavoitus

Kaavaprosessin viisi vaihetta



Kaavaprosessin viisi vaihetta



Hankekaavoituksen periaatteet

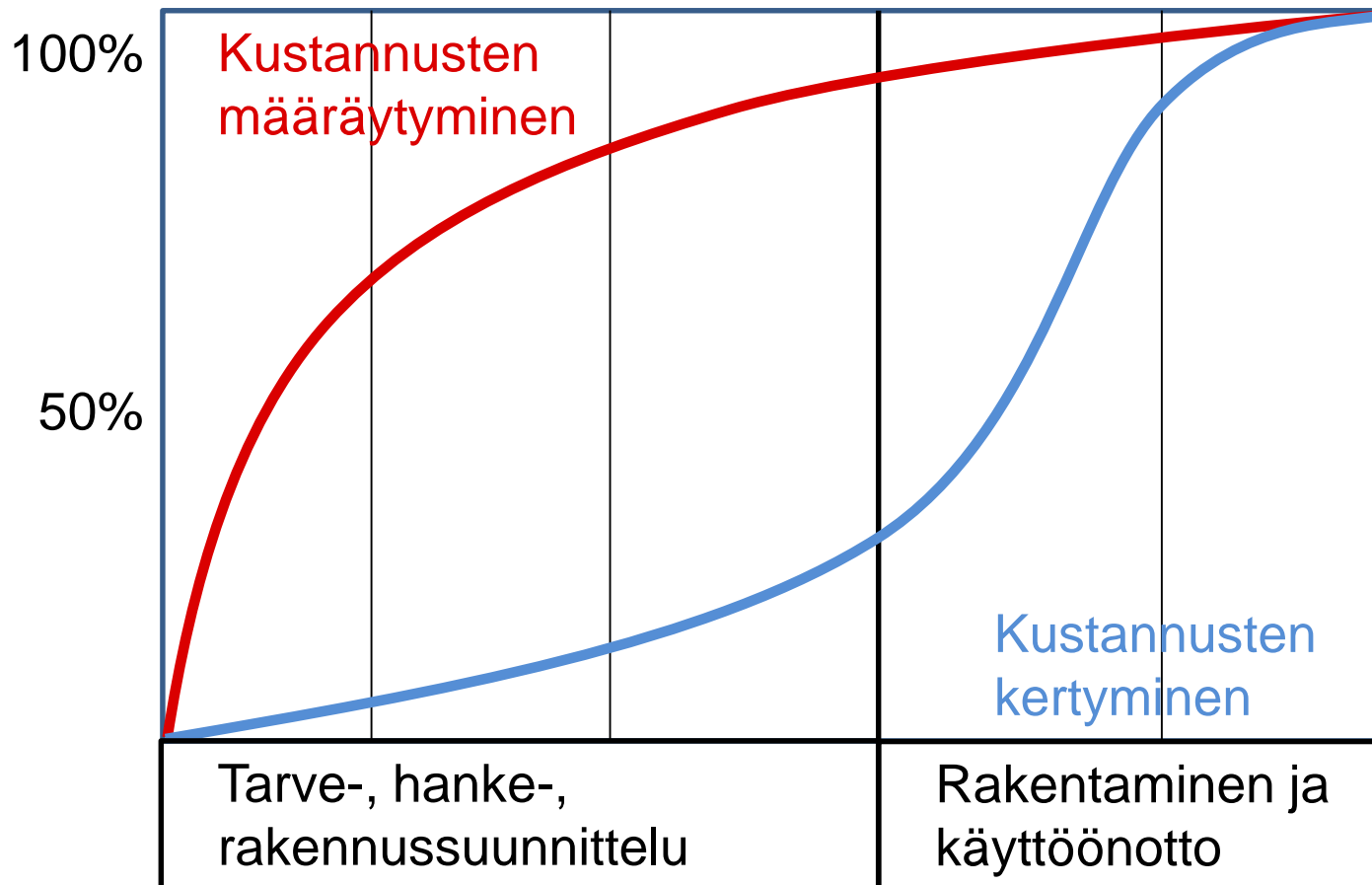
Prinsiippi, lat. principium (alku), tarkoittaa perustaa, periaatetta, perusajatusta tai –sääntöä. Sanaa käytetään yleisimmin mystiikassa ja filosofiassa – toisinaan myös jääkiekossa ja kaavoituksessa.

- **Hankekaava käynnistyy aina yllättäen**
Kaavatyön käynnistyminen tarkoittaa kaavoittajalle ja kunnalle monesti valmisteluvaiheen alkunäytöstä, mutta yrittäjälle valmisteluvaiheen loppunäytöstä. **Tarve ennakoivalle toimintatavalle.**
- **Hankekaava läpiviedään aina minimiajassa**
Hyvin suunniteltu tarkoittaa kaavoittajalle ja kunnalle monesti puoliksi tehtyä, mutta yrittäjälle edelleen tekemätöntä. Yhden leipä (tuotos) on toisen leipälapio (tuotantoväline). **Tarve tehokkaille käytännöille.**
- **Hankekaava ei saa epäonnistua**
Yrittäjällä ja hankkeella on useimmiten vain yksi mahdollisuus, yhdet rahat ja yksi elämä. **Tarve toimijoiden välisen yhteistyön kehittämiseksi.**

Kaavoituksen käynnistyminen

- Yrittäjät heräävät kaavoitustarpeisiin usein vasta rakennusluvituksen yhteydessä
- Kaavoitus on kunnan viranomaistoimintaa ja monopoli
- Asemakaavan tai asemakaavan muutoksen läpivienti kestää tyypillisesti 8-12 kk
- Kaavoituksen läpivientinopeuteen voidaan vaikuttaa parhaiten hyvällä esisuunnittelulla ja yhteistyöllä
- Kaavamuuotos käynnistyy kaavamuuotoshakemuksella tai yhteydenotolla kunnan kaavoitusviranomaiseen
- Varhainen yhteydenotto kaavoitukseen ja rakennusvalvontaan johtaa yleensä parhaaseen lopputulokseen

Rakennushankkeen kustannukset



Tehokkaat käytännöt

- Panosta hankkeen aloitusvaiheeseen (selvitystarpeiden määrittely, oikea-aikaisuus, vuoden kierto yms.)
- Nopea liikkeellelähtö – suunnittelun organisointi yhteistyössä kunnan ja konsulttien kanssa
- Kaavan läpiviennin nopeuttaminen esim. asettamalla OAS ja kaavaluonnos samanaikaisesti nähtäville
- Pidä suunnitteluryhmä tiiviinä (työparityöskentely)
- Suunnittele konkreettisesti yhdessä ja saman pöydän ääressä (luottamuksen vahvistuminen, oppiminen)
- Panosta suunnittelunohjaukseen
- Aikatauluohjaus – vain laadittu aikataulu voi toteutua

Kysymyksiä ja keskustelua

Yhteystiedot

Timo Rysä
kaupunginarkkitehti
timo.rysa@ylojarvi.fi
040-133 4800

Pentti Keskitalo
ympäristöpäällikkö
pentti.keskitalo@ylojarvi.fi
050-570 2483

Petri Mäki
rakennustarkastaja
petri.maki@ylojarvi.fi
050-385 1815