

**OULUN SEUDUN YHTEINEN YLEISKAAVA:**

**Lumijoen asema- ja osayleiskaavoitettujen alueiden ulkopuolista hajakentämaista ohjaa Oulun seudun yleiskaava 2020** (muutos ja laajennus hyväksytty SeutuVAL 4.4.2006, YM/VN 8.3.2007), joka löytyy:

- Lumijoen kunnan internet-sivuilta [www.lumijoki.fi](http://www.lumijoki.fi) > vasemman reunan alaosan linkistä *Palvelut > Tekniset palvelut > Maankäyttö* > [Oulun seudun kuntien yleiskaava](#), josta avautuu nettipalvelin-sivusto otsikolla Oulun seudun kunnat yhteistyössä, ja sieltä löytyy linkki > [Oulun seudun yleiskaava 2020 \(yhdistelmä\)](#), jolloin avautuvalta nettisivulta löytyvät voimassa olevat kaavakartat ja –selostukset.

- Oulun seudun sivuilta: <http://www.ouka.fi/seutu/hankkeet/yleiskaava/>, jolloin avautuu nettipalvelin-sivusto otsikolla Oulun seudun kunnat yhteistyössä, ja sieltä löytyy linkki > [Oulun seudun yleiskaava 2020](#)

Oulun seudun yhteinen yleiskaava merkintöjen selityksineen löytyy nettisivulta:

[http://www.ouka.fi/seutu/hankkeet/yleiskaava/vahvistettu\\_yleiskaava.html](http://www.ouka.fi/seutu/hankkeet/yleiskaava/vahvistettu_yleiskaava.html)

UUSIA, VAIN OMAKOTITALOASUMISEEN TARKOITETTUA ASUINRAKENNUSPAIKKOJA ON MAHDOLLISTA ON SAADA SEURAAVIEN OSYK-2020-MERKINTÖJEN ALUEELLE:

A-1 (yksivärisellä pohjalla) = maaseutumaisen asumisen alue

A-1 (ruudutetulla pohjalla) = kehitettävä maaseutumaisen asumisen alue, maankäyttö ratkaistaan yksityiskohtaisella oikeusvaikutteisella osayleis- tai asemakaavalla, suunnittelutarvealuetta

ELINKEINOSIDONNAISTA ASUINRAKENTAMISTA ON MAHDOLLISTA SAADA SEURAAVIEN OSYK-2020-MERKINTÖJEN ALUEELLE:

MA-1 = Maisemallisesti arvokas peltoalue, mahdollista on saada rakentaa maatalouteen tai muuhun alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liittyviä asuinrakennuksia tai erityisestä syystä muita asuinrakennuksia (esim. vanha rakennuspaikka)

M = Maa- ja metsätalousalue, mahdollista on saada rakentaa maa- ja metsätalouteen tai muuhun alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liittyviä asuinalueita tai erityisestä syystä muita asuinrakennuksia (esim. vanha rakennuspaikka)

SUUNNITTELUTARVEALUETTA YHTEISESSÄ YLEISKAAVASSA OVAT LISÄKSI SEURAAVAT ALUEET:

V = virkistysalue

AP = pientalovaltainen asuntoalue

MA = maisemallisesti arvokas peltoalue

P-1 = palvelujen ja hallinnon alue, liikennehakuiset toiminnot

RM = matkailupalvelujen alue

TP = työpaikka-alue

T = teollisuus- ja varastoalue

P (ruudutetulla pohjalla) = kehitettävä palvelujen ja hallinnon alue

**LUMIJOEN KUNNAN KAAVAT KUMOAVAT ALUEELLAAN OULUN SEUDUN YHTEISEN YLEISKAAVAN**

Voimassa olevat, Lumijoen kunnan laatimat kaavat löytyvät nettisivulta:

[http://www.lumijoki.fi/sivu/fi/palvelut/tekniset\\_palvelut/maankaytto/](http://www.lumijoki.fi/sivu/fi/palvelut/tekniset_palvelut/maankaytto/)

([www.lumijoki.fi](http://www.lumijoki.fi) > vasemman reunan alaosan linkistä *Palvelut > Tekniset palvelut > Maankäyttö* >)

LUMIJOEN KUNNASSA ON VOIMASSA KAKSI KUNNAN LAATIMAA OSAYLEISKAAVAA:

- keskeisillä taajama-alueilla (löytyy nettisivuilta PDF-muodossa ao. linkistä)

[Lumijoen kirkonkylän osayleiskaava 2030, muutos ja laajennus \(hyväksytty KVAL 25.8.2010, 46 §\)](#)

- keskeisillä merenranta-alueilla (löytyy nettisivuilta PDF-muodossa ao. linkistä)

[Liminganlahden rantaosayleiskaava \(hyväksytty KVAL 16.9.1999, PPO 2.6.2000\).](#)



## LUMIJOEN KIRKONKYLÄN KESKUSALUEET ON ASEMAKAAVOITETTU.

Lumijoen ajantasa-asemakaava löytyy:

- Maankäytön nettisivuilta:

[Lumijoen kirkonkylän ajantasa-asemakaavakartta \(pdf\)](#)

[Lumijoen kirkonkylän ajantasa-asemakaava ja määräykset \(linkki paikkatietopalvelimelle\)](#)

<http://paikkatieto.airix.fi/paikkatieto/lumijoki/kartta.psp?kartta=lumijoki>

Linkistä avautuu Lumijoen asemakaavayhdistelmä. Suurennuslasivalinnalla pääset lähestymään tai loittonemaan kaavakarttoja, ja kämmen-valinnalla siirtymään kartalla valitsemaasi suuntaan hiirellä "raahaamalla". Kaavamerkintöjä pääset tutkimaan aktivoimalla vasemmasta marginaalista kohdan Kaavamerkinnät, ja osoittamalla haluamasi kohta kartalla. Halutessasi tulostaa jonkin kohdan kaavakartalla, lähesty ensin valitsemaasi kohtaa suurennuslasin avulla, valitse sitten haluamasi tulostusmittakaava ja paina haluamasi paperikoko, jolloin näytölle avautuu esikatseluikkuna tulostusta varten. Valitse sitten selaimesi "Tulosta"-painikkeesta lopullinen tuloste ja tulostin, jolloin saat mittakaavamerkinnällä ja Lumijoen logolla varustetun tulosteen. Eri aikoina hyväksytyt asemakaavat on rajattu paikkatietopalvelimella toisistaan punaisella ääriiviivalla, jonka sisään osoittamalla avautuu kyseisen kaava-alueen kaavamerkintöjen selitykset.

- Tonttipörsseistä: internet-sivulta [www.lumijoki.fi](http://www.lumijoki.fi) > vasemman reunan alaosan linkistä *Tonttikartat (klikkaa tästä)*, jolloin avautuu nettipalvelin-sivusto <http://www.infokartta.fi/lumijoki/>. Sivun otsikko on LUMIJOKI KARTTAPALVELU, jonka alla olevasta vaakapalkista valitaan Teema: Kaavoitus ja Kartta: Taajama ajantasa-asemakaava.

## YLEISTÄ 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.

**Rakennusjärjestys** on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen rakentamista ohjaava asiakirja kunnassa, rakennusvalvonnan työkalu. Lumijoen kunnan rakennusjärjestys löytyy nettiosoitteesta:

[www.lumijoki.fi](http://www.lumijoki.fi) > vasemman reunan alaosan linkistä (*klikkaa tästä*) *Palvelut > Tekniset palvelut > Rakentaminen > Lumijoki rakennusjärjestys 2002 (klikkaa tästä)*, jolloin avautuu PDF-tiedostona **Lumijoen voimassa oleva rakennusjärjestys** sivulla: <http://www.lumijoki.fi/tiedostot/Lumijoki%20rakennusjarjestys%202002.pdf>

Samalta sivulta löytyy linkki Oulun seudun rakennusvalvonnan yhteisille sivuille:

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

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

## **RAKENNUKSLUPAPROSESSI ON ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA YLEENSÄ KAKSIVAIHEINEN:**

- ensin käsitellään saako paikalle yleensä rakentaa (poikkeamis- tai suunnittelutarveratkaisupäätös)
- sitten käsitellään rakennuslupaprosessin kautta miten rakennetaan.

**Kokonaisuudessaan tämä kaksivaiheinen rakennuslupaprosessi saattaa kestää puolikin vuotta. Jos ruuhkaa ei ole, asia voi selvitä lyhyemmässä ajassa.**



## **POIKKEUSLUPA - POIKKEAMISLUPAPROSESSI KUNNASSA JA ELY-KESKUKSESSA**

Tarkoittaa joko poikkeamista v. 2000 maankäyttö- ja rakennuslain sisältämästä rantarakentamiskiellosta tai osayleis- tai asemakaavamääräyksestä.

- **Rantarakentamiskielto on voimassa pääosin kaikilla rannoilla** Rantarakentamisessa päätösvalta siirtyy Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle (POPELY), joka tekee kaikki päätökset rantarakentamiskiellon alaisille asema- tai rantayleiskaavoittamattomille alueille. MRL:n muutos on vireillä päätäntävällän siirtämiseksi kuntiin.
- **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 (ks. ohje tämän saman nettisivun linkistä: Ohjeita asemakaavan ulkopuolelle rakentajille). 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.** Lumijoella 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.** Lumijoella Kunnaninsinööri tekee asiasta viranhaltijapäätöksen ja päätös annetaan tiedoksi alueelliselle ympäristökeskukselle. Oikaisuvaatimus voidaan tehdä tekniseen lautakuntaan, valitusaika on 14 vrk päätöksen antopäivää seuraavasta päivästä.

## **RAKENNUSLUPAPROSESSI KUNNASSA**

Rakennuslupa tehdään Lumijoella **rakennustarkastajan viranhaltijapäätöksenä**. 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.

## **ASEMAPIIRROKSESTA**

Asemapiirrosta / tontin käyttösuunnitelmaa kannattaa käydä näyttämässä ennen poikkeamislupa- tai suunnittelutarveratkaisuhakemuksen sisäänjättämistä. RT-kortistosta ([http://www.rakennustieto.fi/index/tuotteet/rt/tuotesittely\\_2.html](http://www.rakennustieto.fi/index/tuotteet/rt/tuotesittely_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
- kiinteistötekniset liittymät (vesi, viemäri, sähkö) – etenkin jätevesihuolto on olennaista hoitaa nykyasetusten mukaan (Talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla 542/2003)
- tontin sisäiset ajoväylät
- korkeusasemat
- muutkin maalaisjärjen mukaan naapurustoa kiinnostavat toiminnot