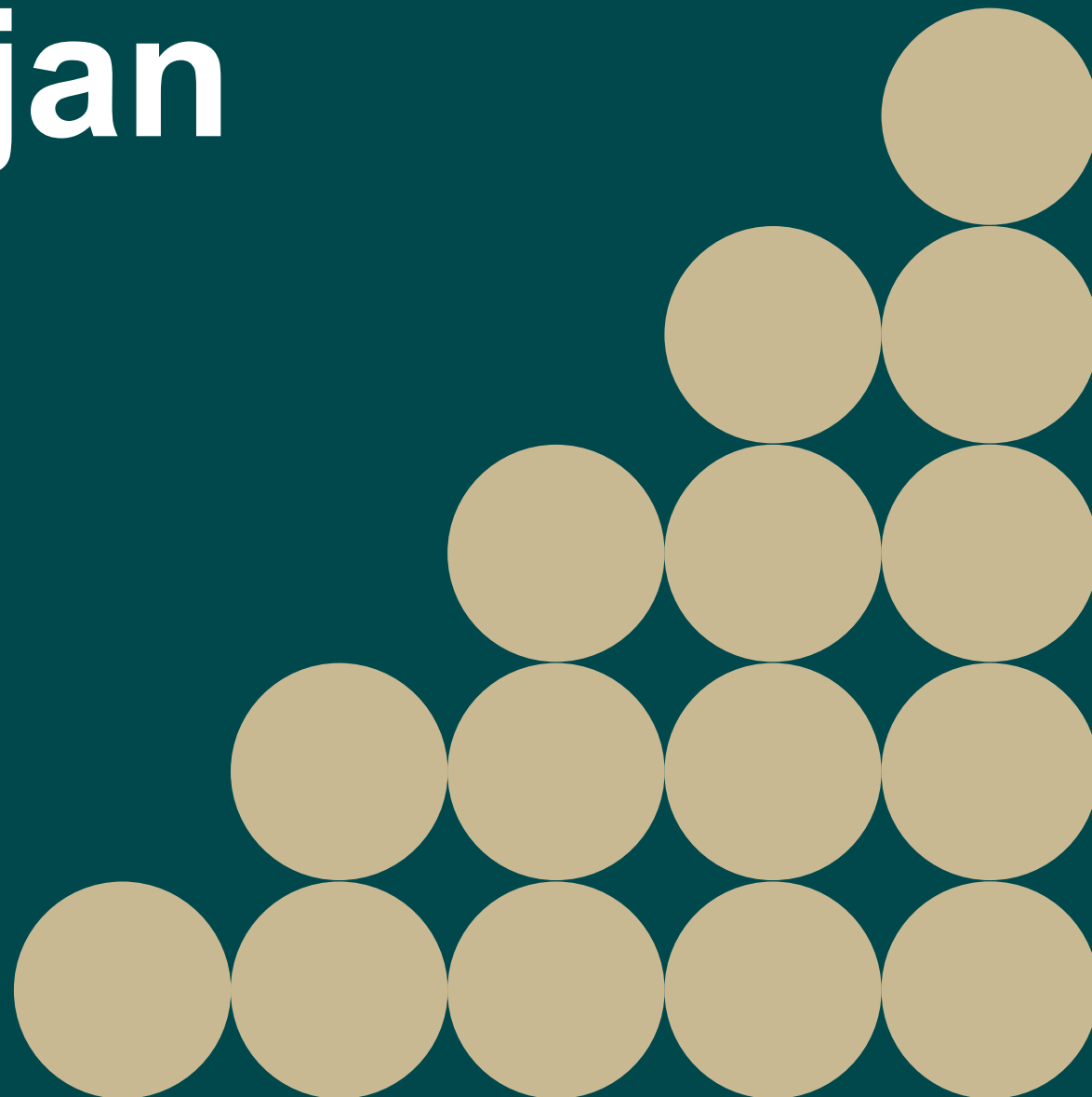


Pienrakentajan opas

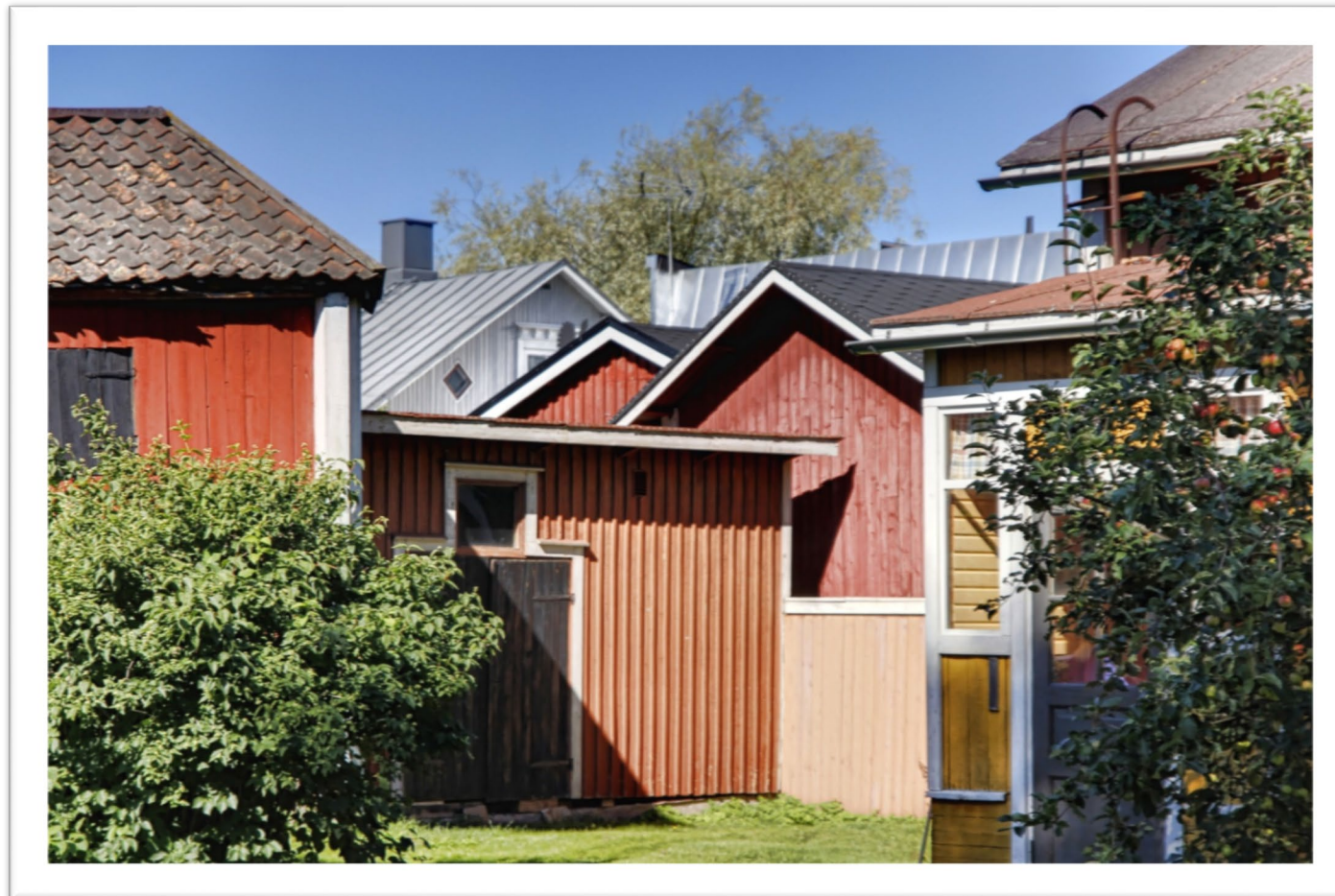
Kun rakennan kodin



Sisältö

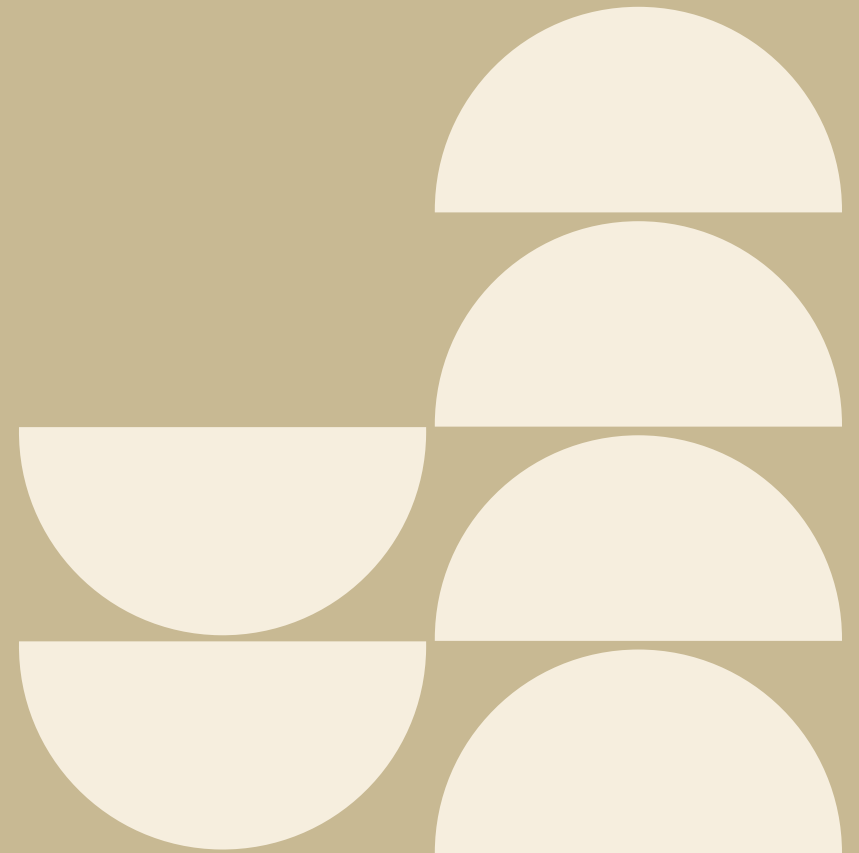
• Johdanto	4	• Rakennuspaikka	22
• Lainsäädäntö	5	• Tontti asemakaava-alueella	23
• Maankäyttö- ja rakennuslaki	6	• Rakennuspaikka yleiskaava-alueella tai rakentamattomalla alueella	24
• Kaavoitus ohjaa rakentamista	7	• Rakennuspaikan hallinta	25
• Yleiskaava	8	• Hyvä huomioida	27
• Asemakaava	9	• Rakennuslupa	28
• Rakennusjärjestys	10	• Rakennuslupa tarvitaan	29
• Muu lainsäädäntö	11	• Rakennusluvan hakeminen	30
• Rakennushankkeen osapuolet ja niiden tehtävät	12	• Suora rakennuslupa – ei poikkeamisia	31
• Rakennushankkeeseen ryhtyvä	15	• Poikkeamispäätös	32
• Rakennusvalvonta	16	• Suunnittelutarveratkaisu	33
• Pääsuunnittelija	17	• Rakennuslupahakemus	34
• Rakennussuunnittelija	18	• Kuinka rakennuslupaa haetaan	35
• Erityissuunnittelija	19	• Sähköisen hakemuksen liitteet	37
• Vastaava työnjohtaja	20	• Pientalon rakennusluvan liitteeksi tarvitaan vähintään	39
• Erityisalojen työnjohtajat	21	• Lisäksi voidaan tarvita myös	46
		• Lausunnot	49
		• Käsittely	50

• Päätös	53
• Lupaehdot	54
• Rakennustyön aloitus	56
• Mitä voi tehdä ennen luvan lainvoimaisuutta	57
• Aloituskokous	58
• Aloittamisoikeus	59
• Katselmukset	60
• Erityissuunnitelmat	66
• Lähes valmista!	67



Tämä pienrakentajan opas on tarkoitettu ensirakentajan avuksi. Se avaa rakentamisprosessin kulkua kokonaisuutena aina tontin valinnasta ja suunnittelun käynnistämisestä rakennuksen valmistumiseen.

Kokkola. Laajempi horisontti rakentamiseen.



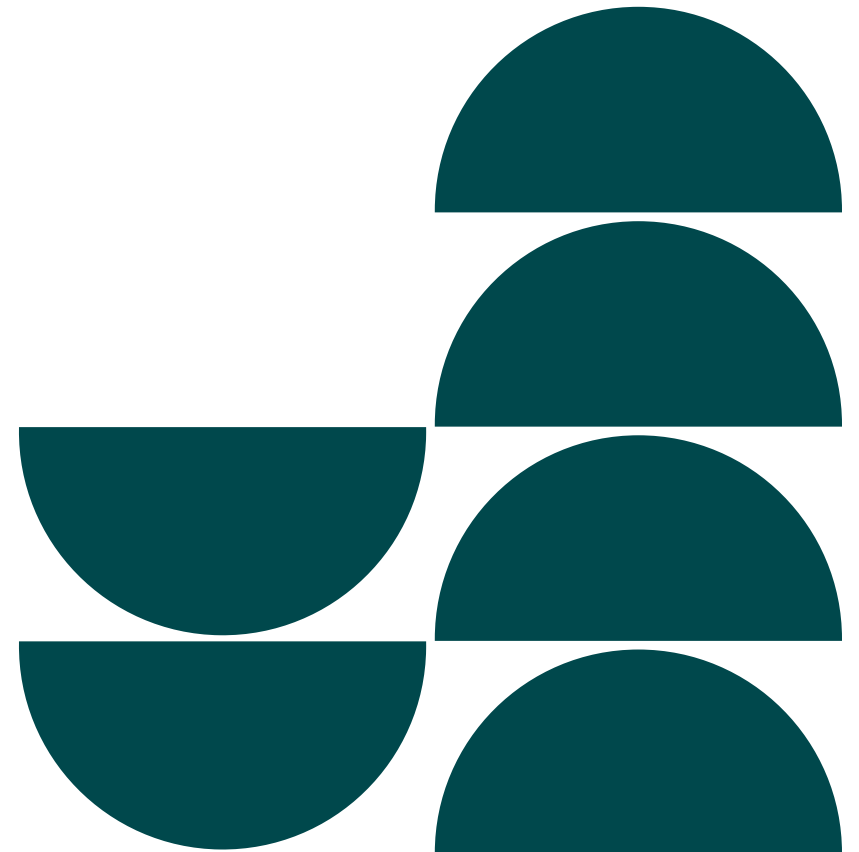
Lainsäädäntö

Suomessa rakentamisen lainsäädännön perustana toimii maankäyttö- ja rakennuslaki, jota täydentävät asetukset ja erinäiset ohjeet. Laki ja asetukset ovat kaikkialla Suomessa samat, mutta niiden soveltamisessa ja tulkinnoissa on eroavaisuuksia kuntien välillä. Lisäksi jokaisella kunnalla on oma rakennusjärjestyksensä, joka ottaa huomioon paikalliset olosuhteet.



Maankäyttö- ja rakennuslaki

- Maankäyttö- ja rakennuslain yleisenä tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen siten, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistetään kestävästä kehitystä niin ekologisesti- taloudellisesti, sosiaalisesti kuin kulttuurisestikin.
- Laki sisältää mm. säännöksiä kaavoituksesta, rakennusjärjestyksestä, rakentamisen yleisistä edellytyksistä sekä rakentamisen luvanvaraisuudesta ja rakennustyön suorittamisesta.



Maankäyttö- ja rakennusasetus

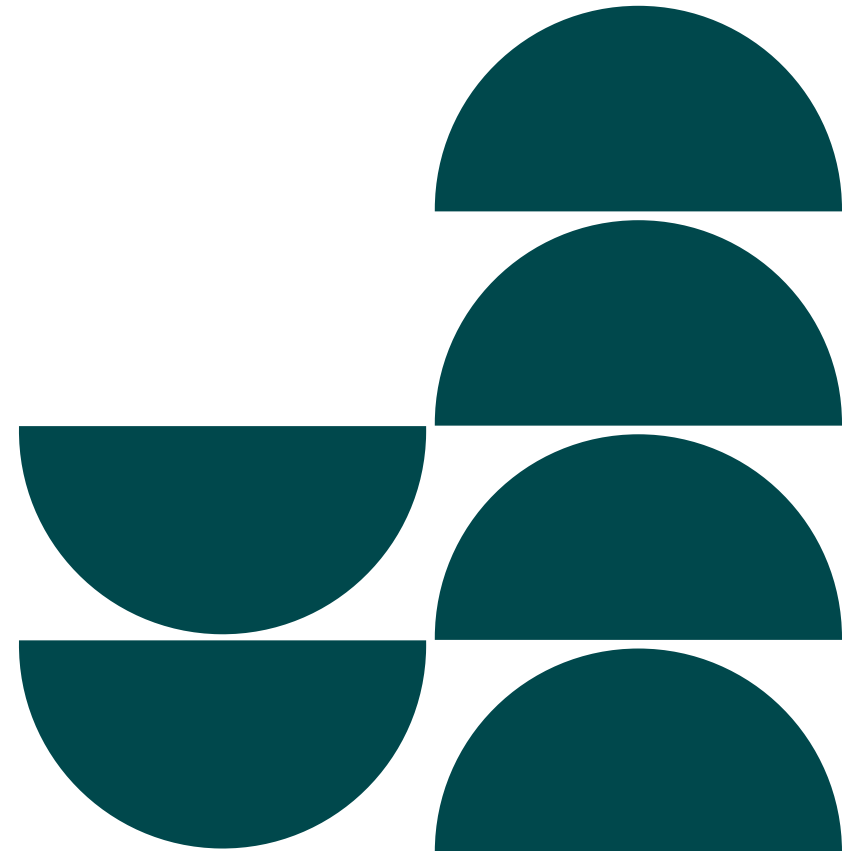
- Maankäyttö- ja rakennuslakia täydennetään asetuksella. Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetään mm.
 - maakunnalliseen ja paikalliseen kaavoitukseen liittyvistä asioista
 - rakennussuunnitelmien laadinnasta
 - rakentamisen luvanvaraisuudesta
 - rakennustyön suorittamisesta
 - pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tehtävistä



Kaavoitus ohjaa rakentamista

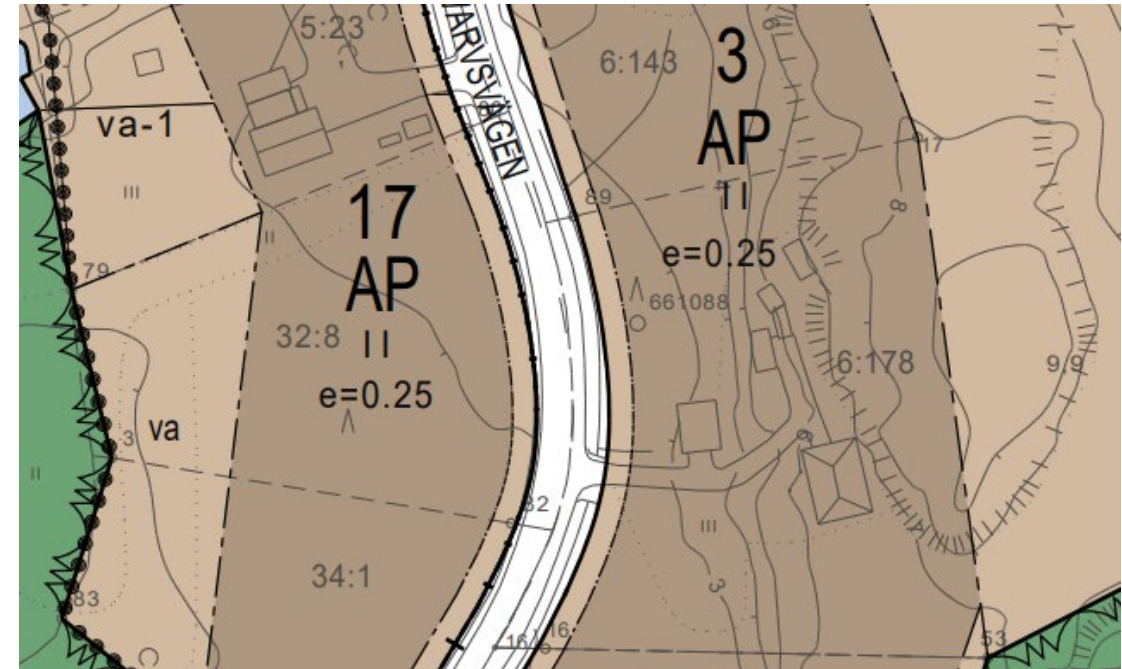
Yleiskaava

- Kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka ohjaa ja yhteen sovittaa eri toimintojen kuten asutuksen, palveluiden ja työpaikkojen sijoittamista yleispiirteisesti.
- Yleiskaava on varsin joustava kaavamuoto. Se voi olla hyvin yleispiirteinen tai toisaalta hyvinkin yksityiskohtainen, jolla esim. ranta- tai kyläalueilla ohjataan suoraan rakentamista.
- Myöhemmin tässä oppaassa nousee esille myös termi vaiheyleiskaava. Sillä tarkoitetaan tietyille osaluille laadittua yhtenäistä ja yleispiirteistä yleiskaavaa.



Asemakaava

- Yleiskaavan lisäksi alueella voi olla asemakaava.
- Asemakaava koostuu asemakaavakartasta sekä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä.
- Asemakaavassa määritetään alueen käyttö ja se mitä alueella saa rakentaa. Yleisiä asemakaavasta ilmeneviä asioita ovat mm. rakennusoikeus, sallittu enimmäiskerrosluku ja se mihin rakennus voidaan tontilla sijoittaa.
- Toisinaan pientaloalueille on asemakaavan lisäksi laadittu rakentamista ohjaamaan ns. rakentamistapaohjeet / korttelisuunnitelma. Ohjeessa voidaan antaa asemakaavaa tarkempia määräyksiä mm. tiettyyn kortteliin rakennettavien rakennusten kerrosluvusta, värityksestä tai kattokaltevuudesta.



AP

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
KVARTERSOMRÅDE FÖR SMÅHUS.

- KORTTELIALUEELLE SAA SJOJTTAA KORKEINTAAN KAKSIASUNTOISIA ASUINRAKENNUKSIA.
PÅ KVARTERSOMRÅDET FÅR PLACERAS BOSTADSHUS MED HÖGST TVÅ BOSTÅDER.

- YKSIASUNTOISILLA TONTEILLA AUTOPAIKKOJA ON VARATTAVA KAKSI JA KAKSIASUNTOISILLA
TONTEILLA KOLME.

PÅ TOMTER MED EN BOSTAD SKA TVÅ BILPLATSER RESERVERAS OCH PÅ TOMTER MED
TVÅ BOSTÅDER TRE.

- RAKENNUSTEN VESIVAURIOILLE ALTTIIDEN RAKENNEOSIEN ALIN SALLITTU KORKEUSTASO
ON +2.14 (N2000).

LÄGSTA TILLÅTNA HÖJDNIÅ FÖR BYGGNADSKONSTRUKTIONER UTSATTA FÖR
VATTENSKADOR ÅR +2.14 (N2000).

Rakennusjärjestys

- Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että jokaisessa kunnassa on oltava rakennusjärjestys.
- Kokkolan kaupungin rakennusjärjestys on uudistettu 2020.
- Rakennusjärjestys antaa työkaluja alueilla joilla on voimassa yleispiirteinen kaava. Lisäksi rakennusjärjestys ohjaa rakentamista myös kaavoittamattomilla alueilla.
- Rakennusjärjestystä ei noudateta, jos yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty (MRL 1999/132, 14 §).



Muu lainsäädäntö

- Rakentamista ja rakentamista koskevien suunnitelmien laadintaa ohjaa myös muu lainsäädäntö ja asetukset.
- Suomen rakentamismääräyskokoelmaan on koottu tarkemmat rakentamista koskevat säännökset ja ohjeet.
- Esimerkiksi rakentamista koskevien suunnitelmien sisältövaatimukset on määritelty yhdessä rakentamismääräyskokoelman asetuksista (Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä 216/2015).



- Muita rakentamista ohjaavia lakeja ovat mm. pelastuslaki, laki rakennuksen energiatodistuksesta ja eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä.

Rakentamismääräyskokoelma

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) määritellään rakentamista koskevat yleiset edellytykset, olennaiset tekniset vaatimukset sekä rakentamisen lupamenettely ja viranomaisvalvonta. Olennaiset tekniset vaatimukset koskevat rakenteiden lujuutta ja vakautta, paloturvallisuutta, terveellisyyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita sekä energiatehokkuutta. Lain 117 §:ssä annetaan olennaisten teknisten vaatimusten lisäksi asetuksenantovaltuutus koskien rakennusten käyttö- ja huolto-ohjetta. Tarkemmat rakentamista koskevat säännökset ja ohjeet kootaan Suomen rakentamismääräyskokoelmaan.

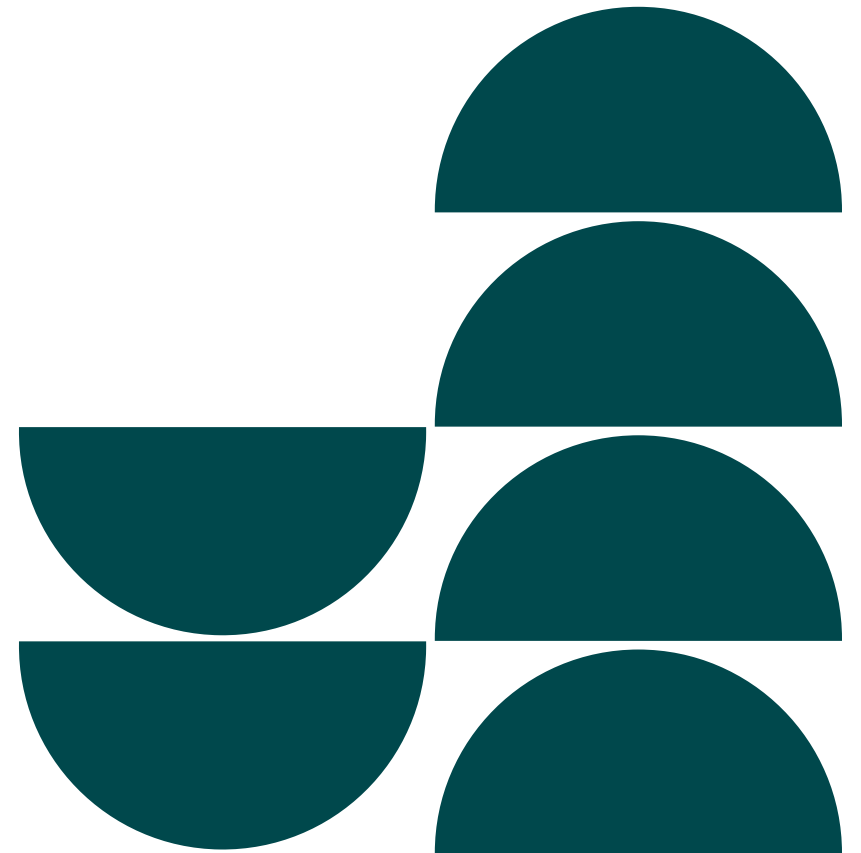
Rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat perinteisesti koskeneet uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä on sovellettu vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käytötapa ovat edellyttäneet (ellei määräyksissä ole nimenomaisesti määrätty toisin). Rakentamista koskevien määräysten soveltaminen on tarkoitettu joustavaksi siten kuin se rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet huomioon ottaen on mahdollista. Sitä mukaa, kun rakentamismääräyskokoelman osia uudistetaan, kustakin uudesta asetuksesta käy suoraan ilmi, koskeeko se uuden rakennuksen rakentamista vai rakennuksen korjaus- tai muutostyötä.

Suunnittelu ja valvonta	▼
Rakenteiden lujuus ja vakaus	▼
Paloturvallisuus	▼
Terveellisyys	▼
Käyttöturvallisuus	▼
Esteettömyys	▼
Meluntorjunta ja ääniolosuhteet	▼
Energiatehokkuus	▼
Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje	▼
Asuntosuunnittelu	▼

Rakennushankkeen osapuolet ja niiden tehtävät



- Rakennushankkeen eri osapuolina toimivat rakennushankkeeseen ryhtyvä, rakennusvalvonta, pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija sekä muut erityisalojen suunnittelijat, vastaava työnjohtaja sekä erityisalojen työnjohtajat.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maankäyttö- ja rakennusasetus määrittävät eri osapuolten tehtäviä ja velvollisuuksia.
- Ympäristöministeriö on lisäksi laatinut ohjeet suunnittelutehtävien vaativuusluokista ja suunnittelijoiden kelpoisuuden arvioinnista samoin kuin työnjohtajien osalta heidän vaativuusluokistaan ja kelpoisuudesta.



Rakennushankkeeseen ryhtyvä

- Rakennushankkeeseen ryhtyvä on ensisijaisesti vastuussa siitä, että rakennushanke suunnitellaan ja toteutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee varmistaa, että hankkeessa toimivilla suunnittelijoilla, työnjohtajilla ja muilla toimijoilla on tehtäviensä vaatimus huomioiden riittävä pätevyys.



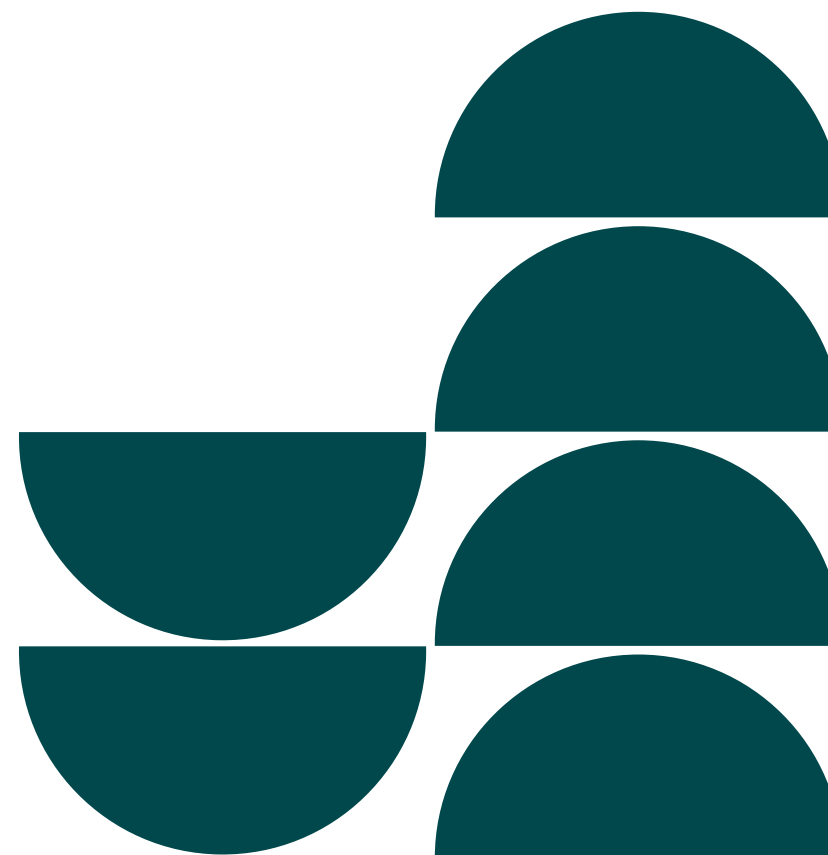
Rakennusvalvonta

- Rakentamista valvoo rakennusvalvontaviranomainen.
- Kokkolassa rakennusvalvontaviranomaisena toimii rakennus- ja ympäristölautakunta. Lautakunta on delegoinut tehtäviään rakennustarkastajalle.
- Lähtökohtaisesti kaikki pientalojen rakennusluvut myöntää rakennustarkastaja viranhaltijapäätöksinä.
- Rakennustarkastajan tehtäviin kuuluu mm. valvoa kaavojen noudattamista ja huolehtia rakennus- ja toimenpidelupien sekä ilmoitusten käsittelystä, valvoa rakennettua ympäristöä ja rakennusten kunnossapitoa.
- Pientalohankkeissa rakennusvalvonta on mukana rakennuslupahakemusvaiheesta tai jopa ennakkotiedusteluista lähtien aina valmiiseen rakennukseen.



Pääsuunnittelija

- Pääsuunnittelijalla on pientalohankkeessa keskeinen rooli. Hänet kannattaa valita aivan hankkeen alussa, jotta asiat sujuisivat mahdollisimman jouhevasti.
- Pääsuunnittelijan tehtävänä on yhteen sovittaa eri alojen suunnitelmat siten, että ne muodostavat säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisen ristiriidattoman kokonaisuuden.
- Pääsuunnittelijan tehtäviin kuuluu myös huolehtia siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä saa tiedon suunnittelutyön merkityksellisistä asioista ja että suunnitelmat ovat jatkuvasti ajan tasalla.
- Mikäli esim. rakennustyön aikana tulee muutoksia hyväksytyihin suunnitelmiin, tulee hankkeen pääsuunnittelijan olla yhteydessä niistä rakennusvalvontaan.



Rakennussuunnittelija

- Rakennussuunnitelmista vastaa rakennussuunnittelija.
- Hänen tehtävänä on huolehtia riittävien lähtötietojen saamisesta ja siitä että suunnitelmat täyttävät rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.
- Mikäli rakennusaikana tulee muutoksia, tulee rakennussuunnittelijan laatia nämä muutokset rakennussuunnitelmiin.



Erityissuunnittelija

- Erityissuunnittelijalla tarkoitetaan esim. sähkötöiden suunnittelijaa.
- Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiden suunnittelusta vastaa KVV -suunnittelija ja ilmanvaihdon suunnittelusta IV -suunnittelija.
- Rakenteiden osalta suunnittelijana toimii rakennesuunnittelija.
- Lisäksi perustukset voi suunnitella joko rakennesuunnittelija tai erillinen perustussuunnittelija.
- Aivan kuten rakennussuunnittelijan, myös erityissuunnittelijan tulee huolehtia, että hänellä on käytössään riittävät lähtötiedot ja että suunnitelmat ovat laadittu rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.



Vastaava työnjohtaja

- Rakennuslupaa edellyttävään työhön tulee aina nimetä vastaava työnjohtaja.
- Vastaavan työnjohtajan tehtävät alkavat hänen nimeämisestään tehtäväänsä ja päättyvät loppukatselmukseen.
- Vastaava työnjohtaja vastaa rakennustyön kokonaisuudesta ja sen laadusta.
- Hänen tehtäviinsä kuuluu varmistaa, että rakennustyön toteutuksessa noudatetaan myönnettyä rakennuslupaa, rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä sekä hyvää rakennustapaa.
- Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaan ja rakennustyön tarkastusasiakirja työmaalla pidetään ajan tasalla.



Erityisalojen työnjohtajat

- Samalla tavoin kuin suunnittelutyössäkin on erityisalojen suunnittelijoita, on myös työnjohdon puolella erityisalojen työnjohtajia.
- KVV -työnjohtaja vastaa kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiden asentamisesta, IV -työnjohtaja ilmanvaihtolaitteiden asennustöistä.
- Lisäksi lämmitystavasta riippuen rakennushankkeeseen saatetaan vaatia vesikeskuslämmitysjärjestelmän työnjohtaja.
- Erityisalan työnjohtajien tehtävänä on luonnollisesti huolehtia siitä, että oman alasta rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.



Rakennuspaikka

Oikeanlaisen rakennuspaikan valinta on koko hankkeen perusta. Jo tässä vaiheessa olisikin hyvä ottaa projektiin mukaan pääsuunnittelija, jotta kaikki oleelliset asiat tulisivat huomioitua.



Tontti asemakaava-alueella

- Kokkolan kaupungilla on tarjottavana pientalotontteja asemakaava-alueella.
- Tonttia koskeviin asemakaavamääräyksiin sekä mahdollisiin rakentamistapaohjeisiin on syytä tutustua huolella ennen kuin tekee päätöksen tontin ostamisesta tai vuokraamisesta.
- Joskus voi käydä niin, että unelmatalo ja valittu tontti eivät ns. sovikaan yhteen ja tästä aiheutuu erinäisiä ongelmia rakennusluvan hakuvaiheessa. Esimerkiksi joillekin tonteille saa rakentaa vain kaksikerroksisen talon ja tällöin talomallistosta valittu yksikerroksinen koti voi jäädäkin pelkäksi haaveeksi.
- Rakennuspaikan tulee olla muodostettu asemakaavan ja tonttijaon mukaiseksi tontiksi.



Rakennuspaikka yleiskaava-alueella tai kaavattomalla alueella

- Rakennuspaikka voi sijaita myös asemakaava-alueen ulkopuolella.
- Näissä tapauksissa on syytä selvittää tarkemmin, onko alueella rakentamista ohjaava yleiskaava tai sijaitseeko kiinteistö alueella, joka on rakennusjärjestyksessä määritetty suunnittelutarvealueeksi.
- Yleiskaavoja on kahdenlaisia:
 - **oikeusvaikutteisia** tai
 - **ei –oikeusvaikutteisia**
- Oikeusvaikutteisessa vaiheosayleiskaavassa on määritetty paikat, joihin voidaan myöntää suora rakennuslupa.
- Suunnittelutarvealueella puolestaan ennen rakennusluvan hakemista tulee hakea suunnittelutarveratkaisua.
- Suunnittelutarveratkaisussa arvioidaan, voidaanko alueelle ylipäätään rakentaa uusi pientalo huomioiden erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.
- Lupaprosessissa arvioidaan mm. ettei rakentamisesta aiheudu haittaa alueen käytön muulle järjestämiselle ja että rakentaminen on mahdollista huomioiden liikenneväylien ja yhdyskuntateknisten verkostojen toteuttaminen jne.



Rakennuspaikan hallinta

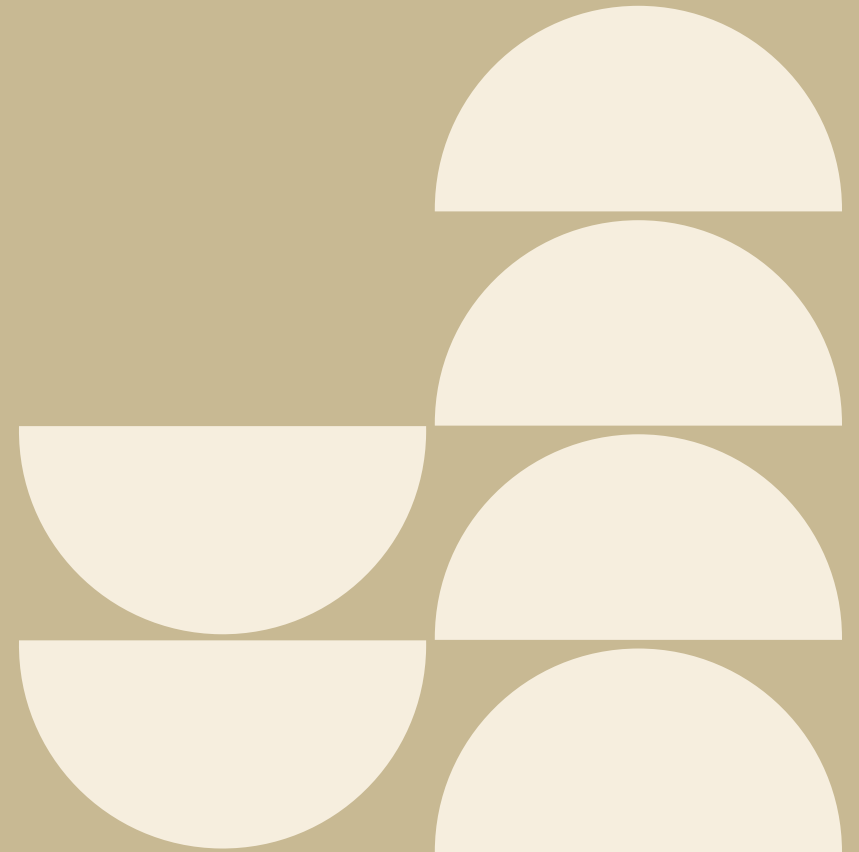
- Rakennuspaikka voi olla joko vuokrattu tai ostettu.
- Rakennusluvan hakemisen kannalta oleellista on se, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa.
 - Mikäli hakija haluaa esim. selvittää rakentamisen edellytykset suunnittelutarvealueella ennen tontin ostamista / vuokraamista voi hän laatia myyjän kanssa ehdollisen kauppakirjan.
 - Tällöin hakijalla on hallintaoikeus kiinteistöön, mutta mikäli rakentamisen osalta ei saada myönteistä suunnittelutarveratkaisua kauppa peruuntuu ja hallintaoikeus palaa myyjälle.
- Lupaa voidaan myös myyjän tähän suostuessa hakea hänen nimiinsä ennen rakennuspaikan hallinnan siirtymistä.
- Rakennusluvan hakijoina ovat aina kaikki rakennuspaikan haltijat.



Pääsuunnittelijan tehtävät on hyvä aloittaa jo rakennuspaikkaa valittaessa. Suunnittelun alkuvaiheessa on hyvä pohtia

- voiko rakennuspaikalle toteuttaa yksi- vai kaksikerroksisen talon vai pitäisikö kuitenkin harkita rinneratkaisua
- mihin suuntaan olohuone tai terassi olisi hyvä rakentaa
- mistä kohtaa liittymä voidaan toteuttaa
- kuinka pihatoiminnot järjestellään
- mikä on rakennuksen sallittu kattokaltevuus
- mitä mahdollisia muita rajoitteita itse rakennuspaikka asettaa hankkeelle?

Ei siis valita unelmatalolle tonttia, vaan tontille unelmatalo.



Hyvä huomioida

- Kokkolan alueella ei useinkaan rakennuspaikalla ole kovin suuria korkeuseroja, mutta toisinaan nekin voivat tulla kyseeseen. Tällöin on hyvä miettiä, minkälainen talomalli soveltuu ko. maastoon. Voi olla, että suuret korkeuserot puoltavat esim. rinneratkaisun valintaa.
- Tilojen sijoittelussa on aina syytä kiinnittää huomiota ilmansuuntiin. Mihin halutaan esim. ilta-auringon paistavan, miten makuuhuoneet säilyvät mahdollisimman viileinä kesän kuumimpinakin aikoina jne.
- Lisäksi on muita huomioitavia toiminnallisia ja viihtyvyyteen liittyviä seikkoja. Näitä ovat esim. liittymän sijainti, ulkopuolelta tuleva mahdollinen liikenteen melu, pihatoimintojen järkevä sijoitus suhteessa esim. kodinhoitotiloihin, tai rakennuspaikan erityispiirre jonka suuntaan halutaan avautuva näkymä oleskelutiloista.
- Ennen kaikkea jokaisella rakentajalla on omat tarpeet ja toiveet, jotka tulee ottaa huomioon heti suunnittelun alusta saakka. Suunnittelussa kannattaa katsoa jopa hieman tulevaisuuteen. Jos myöhemmin halutaan rakentaa lisää asuin-, säilytys- tai muuta tilaa on hyvä miettiä, miten se on toteutettavissa.



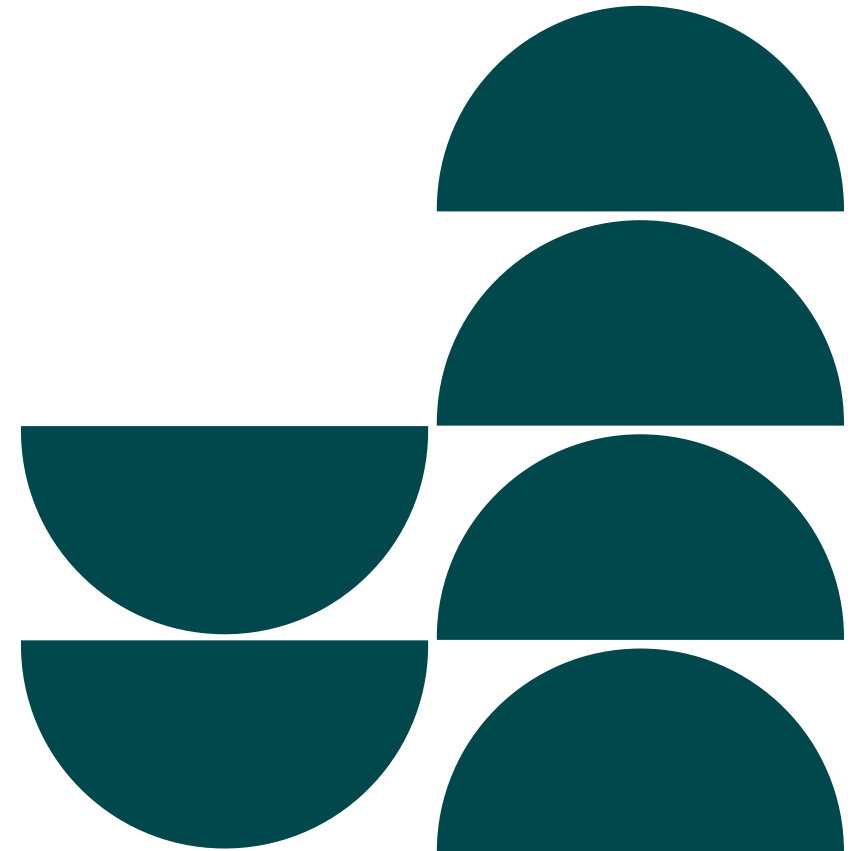
Rakennuslupa

Rakentaminen on luvanvaraista toimintaa.

Rakennuslupa tarvitaan

Rakennuslupa tarvitaan

- uuden rakennuksen rakentamiseen
- korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen laajentamiseen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen
- rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen, korjaus- ja muutostyöhön, jolla voi olla vaikutusta käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin
- sellaiseen korjaus ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen



Rakennusluvan hakeminen

- Rakennuslupaa haetaan Kokkolassa sähköisen lupapalvelun kautta (kokkola.fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit-ja-rakentaminen/rakentaminen/lupa-asiat/).
- Luvan hakijana on rakennuspaikan haltija.
- Usein hakemuksen laatii ja lähettää kuitenkin pääsuunnittelija. Tähän vaaditaan valtakirja luvan varsinaiselta hakijalta.
- Pääsuunnittelija osaa toimenkuvansa puolesta täyttää hakemuksen oikein ja toimia tiedon välittäjänä rakennusvalvonnan ja hakijan välissä.
- Toimintamalli on monesti hakijan näkökulmasta helppo ja nopein tie valmiin rakennuslupapäätöksen saamiseksi.



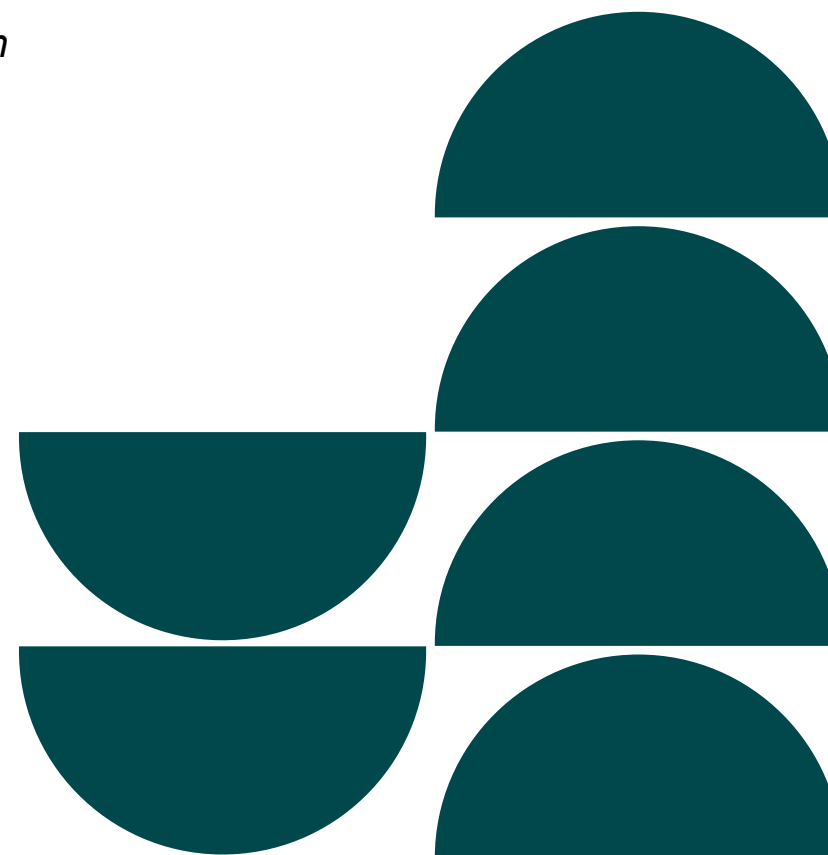
Suora rakennuslupa – ei poikkeamisia

- Rakennuslupahakemuksen käsittelyaika riippuu hyvin pitkälti siitä, miten hyvin hakemus on täytetty.
- Jos hakemusta ei tarvitse täydentää tai muuttaa mitenkään sen sisään jättämisen jälkeen, hakemus etenee ilman ylimääräisiä hidasteita päätöksen tekoon.
- Tämä edellyttää sitä, että hanke on rakennuspaikkaa koskevien asemakaavamääräysten, yleiskaavan, rakennusjärjestyksen sekä muiden rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen.
- Näin hankkeelle voidaan myöntää anottu rakennuslupa.



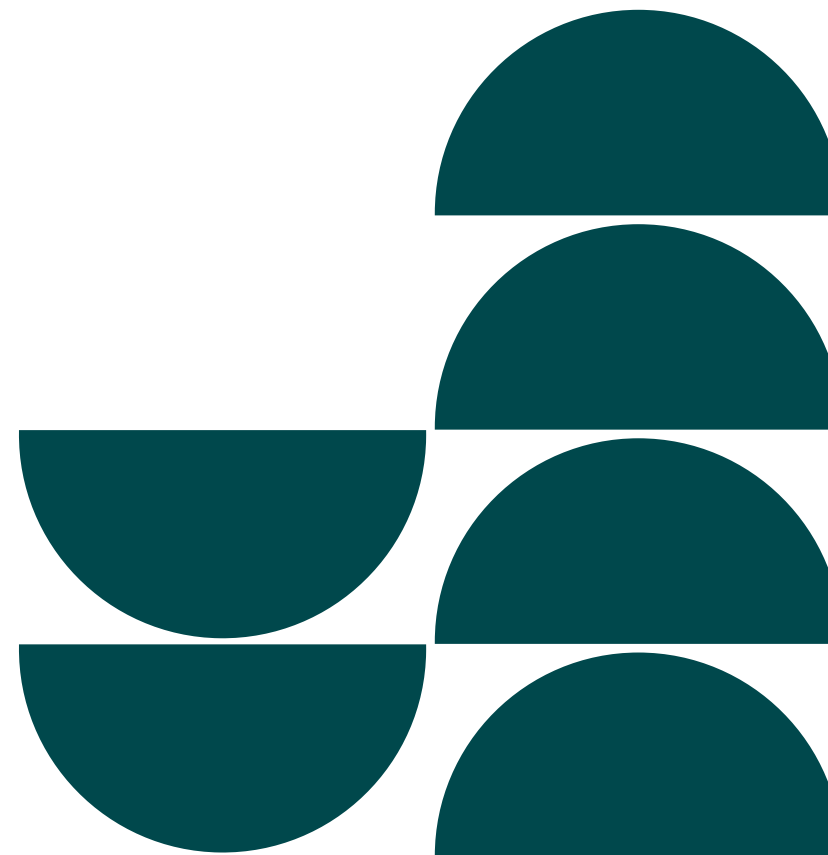
Poikkeamispäätös

- Jos hanke ei ole rakennuspaikkaa koskevien määräysten mukainen voidaan sille joutua hakemaan poikkeamispäätöstä.
- Poikkeamispäätöksen myönteinen ratkaisu ei ole automaatio.
 - Kuvitteellinen esimerkki asemakaava-alueelta: *Hakija anoo rakennuslupaa talousrakennuksen rakentamiselle asemakaavassa määritellyn rakennusalan (tontille rakentamiseen osoitettu, rajattu alue) ulkopuolelle. Rakennus ylittää rakennusalanrajan lähes koko pinta-alansa verran. Lisäksi korttelisuunnitelmassa on osoitettu talousrakennukselle suunnitelmasta poikkeava paikka. Muu alue ympärillä on jo rakentunut korttelisuunnitelman mukaisesti.*
 - Suoraa rakennuslupaa ei voida poikkeuksista johtuen myöntää.
 - Hakija anoo myös poikkeamispäätöstä ja lopputuloksena päätös on kielteinen. Tällöin rakennuslupaakaan ei voida myöntää.
- Poikkeamispäätöksen käsittely on oma prosessinsa ja ennalta on usein mahdotonta sanoa ratkaisua. Rakennustarkastaja ei tee erillisiä poikkeamispäätöksiä.
- Vähäiset poikkeamiset rakentamista koskevista säännöistä tai määräyksistä voidaan käsitellä rakennusluvan yhteydessä. Ratkaisuväliltä siitä, mikä on vähäinen poikkeaminen, on johtavalla rakennustarkastajalla.



Suunnittelutarveratkaisu

- Jos hanke sijoittuu suunnittelutarvealueelle, ennen rakennusluvan hakemista tulee anoa suunnittelutarveratkaisua.
- Maankäyttö- ja rakennuslain (16 §:n 3 mom) mukaiset suunnittelutarvealueet Kokkolassa on osoitettu suunnittelutarveselvityksessä sekä rakennusjärjestyksen liitteissä.
- Suunnittelutarveratkaisu on erillinen lupaprosessinsa, kuten poikkeamispäätöskin. Rakennustarkastaja ei tee suunnittelutarveratkaisusta päätöstä. Jotta rakennuslupa voidaan myöntää, tulee ennen sitä saada myönteinen suunnittelutarveratkaisu.
- **Suunnittelutarveratkaisun myöntäminen edellyttää (MRL 137 §):**
 - Rakentamisesta ei ole haittaa kaavoitukselle tai alueiden muulle järjestämiselle
 - Rakentamisen on oltava sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen rakentaminen ja liikenneväylien toteuttaminen huomioon ottaen. Liikenneturvallisuus ja palveluiden saavutettavuus tulee myös arvioitavaksi prosessin yhteydessä.
- Rakentamisen on oltava maisemallisen näkökulman kannalta sopivaa, se ei saa vaikeuttaa erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.



Rakennuslupa- hakemus

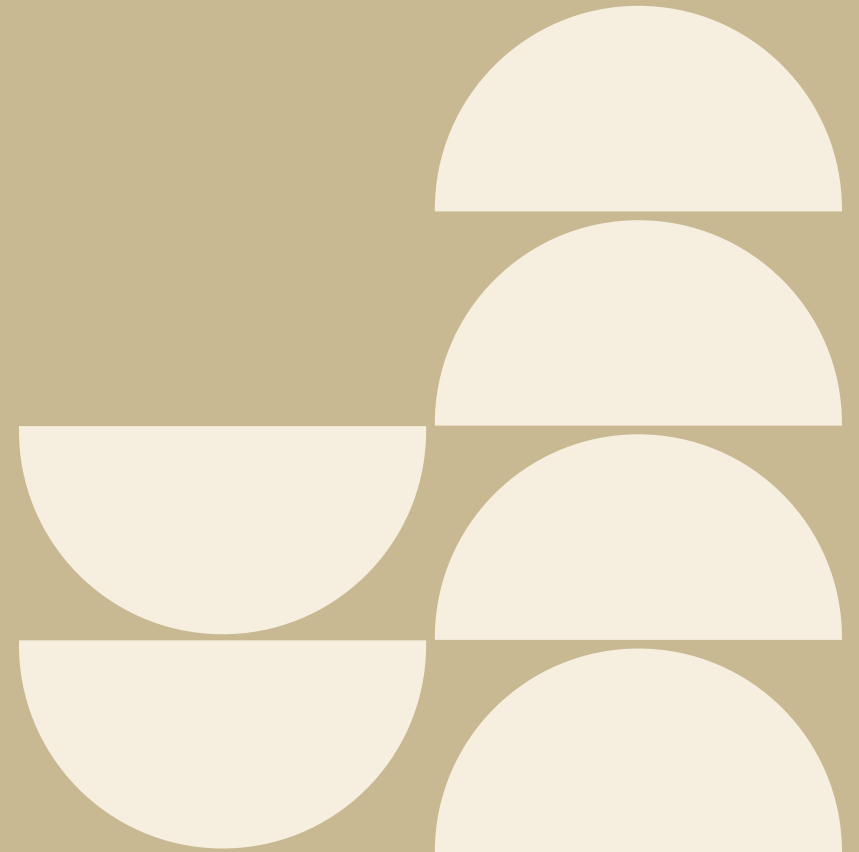
Varaa riittävästi aikaa rakennus-
luvan hakemiseen!

Kuinka kauan luvan saaminen kestää?

- Rakennuslupahakemuksen käsittelyaika riippuu monesta eri tekijästä ja on hyvin vaikea antaa sitovaa aikataulua ennen hakemuksen sisään jättämistä.
- Aikatauluun vaikuttaa mm. muiden hakemusten määrä ja vuodenaika (kesällä käsittelyajat ovat pidemmät hakemusten runsaasta määrästä ja hakemuksia käsittelevien henkilöiden vuosilomista johtuen).

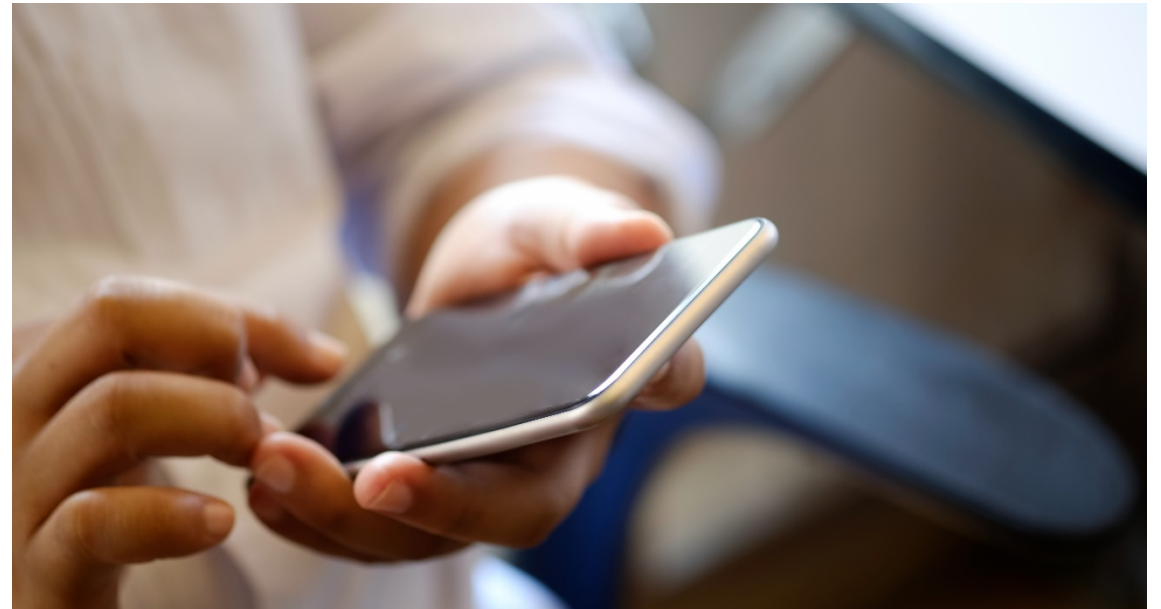
Mihin hakija voi itse vaikuttaa?

- Laadi hakemus huolella. Mikäli hakemus on puutteellinen tai suunnitelmat ovat epäselvät, hidastaa se käsittelyä.
- Käytä apuna ammattilaista: osaava pääsuunnittelija voi jättää valtakirjalla lupahakemuksen hakijan puolesta ja tarkistaa samalla, että
 - kaikki tarvittavat asiakirjat on liitetty hakemukseen
 - suunnitelmat täyttävät niille asetetut vaatimukset (YM asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä 216/2015).

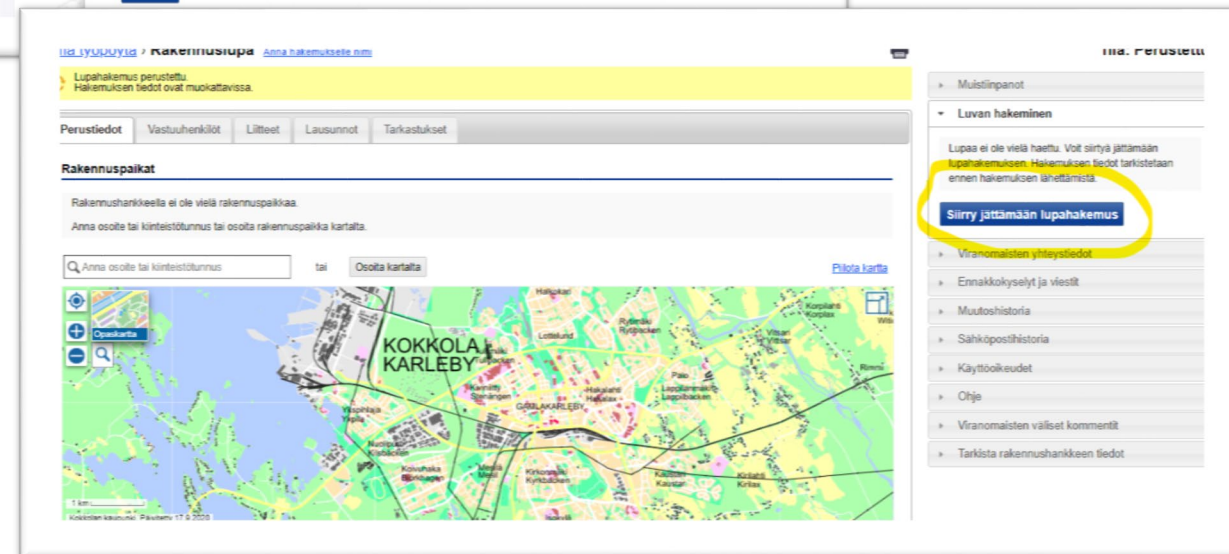
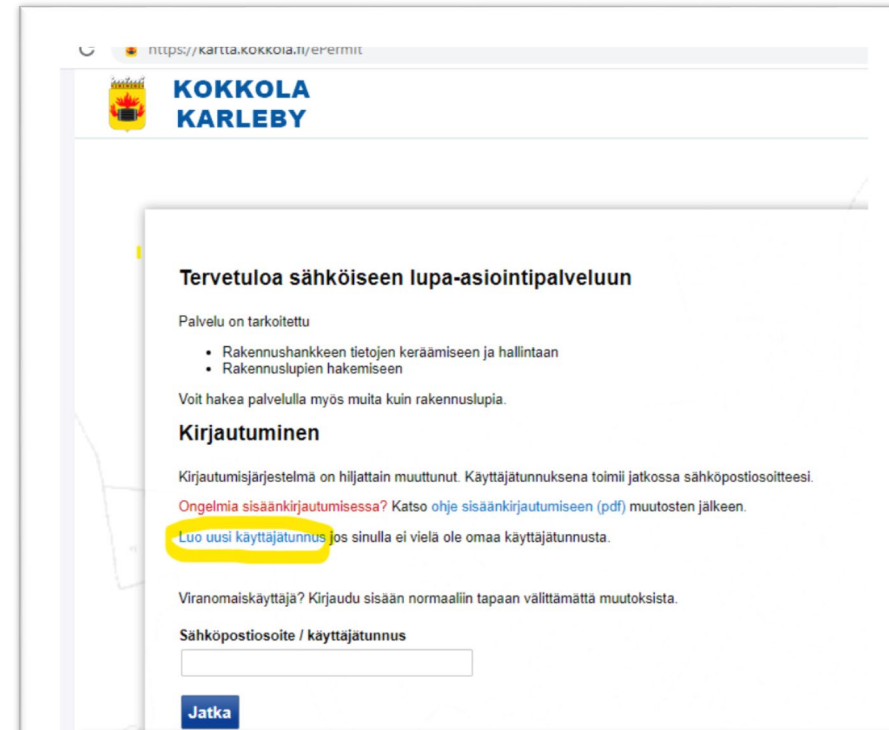


Kuinka rakennuslupaa haetaan?

- Rakennuslupaa Kokkolassa haetaan sähköisesti ePermitin kautta. Mitään asiakirjoja ei toimiteta paperisena.
- Sähköinen asiointipalvelu toimii myös yhteydenpitovälineenä rakennusvalvonnan ja hakijan tai hänen edustajansa välillä. Jos esim. hakemuksesta puuttuu jokin asiakirja, pyydetään se sähköisen lupapalvelun Ennakkokyselyt ja viestit -osion kautta.



- Luvan hakija luo ePermit-lupapalveluun tunnukset, jonka jälkeen hän pääsee sisään kirjautumaan palveluun ja laatimaan rakennuslupahakemusta.
- Hakemusta ei tarvitse laatia kerralla valmiiksi, vaan sitä voi täydentää pikkuhiljaa. Keskeneräistä hakemusta ei kuitenkaan ole syytä vielä lähettää.
- Kun kaikki pakolliset kohdat on täytetty, hakemus lähetetään rakennusvalvontaan.
- Lähetys vaatii vahvan tunnistautumisen.



Sähköisen hakemuksen liitteet

- Sähköinen lupapalvelu ohjaa pitkälti, mitä asiakirjoja rakennuslupahakemukseen on välttämätöntä liittää.
- Täysin kattava pakollisten liitteiden lista ei kuitenkaan ole. Tämä johtuu mm. siitä, että rakennuslupaa haetaan samalla tavalla, oli sitten kyseessä kerrostalo tai pihasauna. Hanke voi siis olla hyvinkin erilainen, mutta sijoittuu samaan lupatyyppiin - tällöin luonnollisesti myös tarvittavat asiakirjat vaihtelevat.



Pientalon rakennusluvan liitteeksi tarvitaan vähintään seuraavat:

Hallintaselvitys

- Hallintaselvityksellä tarkoitetaan asiakirjaa, josta käy ilmi kuka/ ketkä hallinnoivat tonttia/ rakennuspaikkaa. Hallintaselvitykseksi käyvät
 - Vuokrasopimus
 - Lainhuutotodistus (tämän saa lisämaksusta tilattua Kokkolan kaupungilta, riittää että mainitsee asiasta esim. viestit –osion kautta)
 - Kauppakirja, lahjakirja tai perukirja (mikäli hallintaoikeuden siirtymisen ehtona on kauppasumman maksaminen, tarvitaan myös kuitti maksusta)

Pääpiirustukset

- Pääpiirustukset koostuvat asema-, pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustuksista.
- Lisäksi joko näissä kuvissa tai erillisessä suunnitelmassa esitetään hormileikkaus, mikäli rakennukseen on suunnitteilla asentaa tulisija.

Kerrosalalaskelma

- Mikäli kohde on selkeä pohjaratkaisultaan ja kerrosala on mahdollista tarkistaa pääpiirustuksista, riittää että kerrosalalaskelman kohdalle liitetään esim. asemapiirros joka sisältää laskelman käytettävästä rakennusoikeudesta.
- Muussa tapauksessa kerrosalalaskelmaan tulee liittää rasteroitu pohjapiirros, jossa on esitetty kaikki kerrosalaan mukaan lasketut tilat.

Virallinen rakennuslupakartta

- Rakennuslupahakemukseen tulee liittää virallinen rakennuslupakartta, joka sisältää asemakaava-alueella otteen tontti- ja pohjakartasta sekä asemakaavasta, mukaan lukien asemakaavamääräykset. Lisäksi jos alueelle on laadittu erillinen rakentamistapaohje, liitetään se myös karttapakettiin.
- Mikäli hakija ei ole tilannut karttaa etukäteen tilataan se hakijan puolesta, kun lupahakemus otetaan vastaan.
- Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuslupakartta koostuu pohja- ja KTJ – kartasta sekä yleiskaavasta jos alueella sellainen on. Molempien karttojen loppuun liitetään listaus naapurikiinteistöjen omistajista.

Naapureiden kuulemiset / -suostumukset

- Naapureita tulee tiedottaa rakennuslupahakemuksen vireille tulosta. Mikäli rakentamisessa poiketaan jostain ja täten vaikutetaan naapurin etuun (esim. asemakaava-alueella rakennetaan alle neljän metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta) tarvitaan naapurilta kirjallinen suostumus asiaan.
- Naapureiden kuuleminen ja –suostumus voidaan suorittaa samalla lomakkeelta. Suostumuslomakkeeseen tulee aina kirjata poikkeukset.
- Lomakkeen voi ladata rakennusvalvonnan verkkosivulta (kokkola.fi).
- Toisinaan on epäselvyyttä ketkä kaikki ovat naapureita. Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittää naapuriksi viereisen tai vastapäisen kiinteistön tai muun alueen omistajan tai haltijan. Naapurilistaus on myös virallisen rakennuslupakartan liitteenä.
- Hakijan toiveesta naapureiden kuuleminen voidaan suorittaa myös viran puolesta. Tästä peritään rakennusvalvontataksan mukainen maksu, joka määräytyy kuultavien naapureiden lukumäärän mukaan (rakennusvalvonnan taksa 8 §).

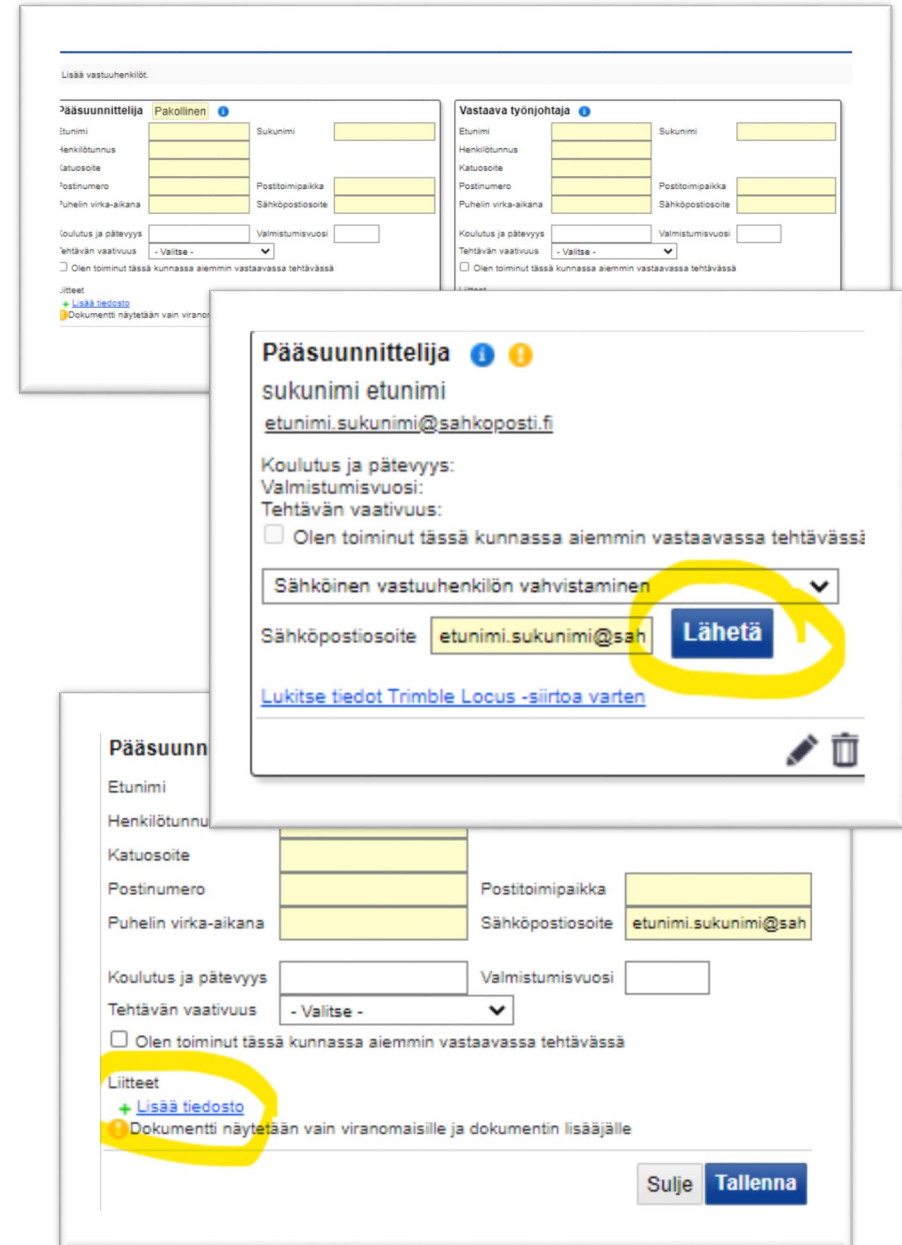
Selvitys energiatehokkuudesta

- Energiaselvitykseen kuuluvat E-lukulaskelma, energiatodistus sekä tasauslaskelma, jotka vaaditaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.
- Pelkkä energiatodistus ei osoita vielä rakennuksen energiatehokkuuden vaatimusten täyttymistä.



Vastuuhenkilöt

- Vastuuhenkilöiden tiedot ilmoitetaan ensisijaisesti syöttämällä tiedot Vastuuhenkilöt –välilehdelle ePermittiin.
- Vastuuhenkilön sähköinen vahvistus osallistumisesta hankkeeseen voidaan hoitaa myös sähköpostitse tai täytettävällä pdf-lomakkeella.
- Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan hakemuslomakkeet löytyvät rakennusvalvonnan verkkosivuilta. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee molemmat henkilöt olla hyväksytyinä tehtäväänsä rakennustarkastajan toimesta.
 - Mikäli vastuuhenkilöä ei hyväksytä ko. tehtävään on rakennustarkastaja yhteydessä hakijaan. Jos taas vastuuhenkilö hyväksytään, voi hakemuksen käsittely edetä.
 - Ympäristöministeriö on antanut ohjeet suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuudesta. (Katso rakentamismääräyskokoelma, Suunnittelu- ja valvonta).



Julkisivujen väriyssuunnitelma

- Julkisivujen väriyssuunnitelmassa kuvataan rakennuksen julkisivujen väriyys yksityiskohtaisesti värimallein / ilmoittamalla tuotevalmistajan nimi ja värimallin koodi.



Hakija	Nimi		Pub. väri- alkana		
	Osoite		Makopuhelin		
	Postinumero	Postitoimipaikka			
Rakennus- paikka	K-osa	Korttel	Tontti		
	Kylä	Tila	Rno		
	Osoite				
Rakennusosa	No julkisivu piirustuksessa	Materiaali	Värimalli	Väri No	Vanha väri
Vesikatto					
Räystäs					
Räystäkapeli					
Julkisivut					
Rakunapuitteet					
Karnit					
Vesipöytä					
Parvekkeiden kaiteet					
Parvekkeiden ovet					
Ulko-ovet					
Sokkeelit					
Tukimuurit					
Aita					
Liittot	<input type="checkbox"/>				
Alekirjoitus	Päivä ja päiväys		Hakijan tai hänen valtuutetunsa henkilöön allekirjoitus		

© Kokkola ja Karleby 2005. Lomake LU 001 001 7

Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

- Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pohjatutkimus ja rakentamistapalausunto.
- Tutkimuksessa selvitetään perustamis- ja pohjaolosuhteet, mm. maaperän laatu ja –kantavuus.
- Pohjatutkimuksen pohjalta laaditaan rakentamistapalausunto, jossa otetaan mm. kantaa siihen mitä suositellaan perustamistavaksi.
- Asiakirjoja tarvitaan perustusten suunnittelun avuksi.

Kosteudenhallintaselvitys

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia kosteudenhallintaselvityksen laatimisesta (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017).
- Asiakirjan tulee pitää sisällään hankkeen yleistiedot, henkilöresurssit, kosteudenhallinnan konkreettiset vaatimukset ja toimenpiteet miten tavoitteeseen päästään.
- Selvityksellä pyritään estämään kosteusvaurioiden / ongelmien syntyminen rakentamisen eri vaiheissa.
- Pienkohteissa selvitykseen voidaan käyttää valmista rakennusvalvonnasta saatavaa lomakepohjaa.

Lisäksi voidaan tarvita myös

Valtakirja

- Mikäli rakennusluvan hakijoita on kaksi tai enemmän, tarvitaan aina valtakirja, koska käytännössä vain yksi henkilö voi jättää hakemuksen.
- Valtakirja tarvitaan myös silloin kun pääsuunnittelija jättää hakemuksen hakijan puolesta.
- Kaikki rakennuspaikan haltijat valtuuttavat luvan jättäneen henkilön hakemaan lupaa puolestaan.


Liittymälupa

- Uuden liittymän rakentamiseen maantielle tarvitaan lupa. Lupa haetaan Ely-keskukselta.
- Lupa ei ole tarpeen asemakaava-alueella tai liityttäessä yksityistiehen.

Ilmoitus jätevesien johtamisesta

- Mikäli rakennusta ei liitetä kunnalliseen jätevesiverkostoon, tulee hakemukseen liittää täytetty lomake, jolla annetaan selvitys jätevesien johtamisesta ja käsittelystä.
- Mikäli kiinteistö sijaitsee jätevesiverkoston toiminta-alueella, eikä sitä liitetä kunnalliseen jätevesiverkostoon, tulee täyttää myös anomus liittämismvelvollisuudesta vapauttamiseen.
- Valmis lomake rakennusvalvonnan sivuilta.

TULOSTA TYHJENNÄ



**KOKKOLAN KAUPUNKI
KARLEBY STAD**

**ILMOITUS JÄTEVESIEN JOHTAMISESTA
JA KÄSITTELYSTÄ**

Vesikäymälän rakentaminen
 Jätevesien johtaminen

Hakija	Nimi		Puh. nro / alusta	
	Osoite		Makopäivä	
Rakennus- paikka	Käyttötarkoitus		Postinumero	
	Käyttökäyttö		Käyttökäyttö	
	Käyttökäyttö		Käyttökäyttö	
	Käyttökäyttö		Käyttökäyttö	
Vesikäymälä	Vesikäymälän tyypit			
	<input type="checkbox"/> Vesikäymälä <input type="checkbox"/> Alkuperäinen <input type="checkbox"/> Yhteinen vesikäymälä			
	Huonokäymälän tarve			
	Käyttökäymälä			
	Käyttökäymälä, joka hyötykäyttöön on m ² ja materiaali		Käyttökäymälä, joka hyötykäyttöön on m ² ja yhteinen hyötykäyttöön on m ²	
	Suosituskäymälä, joka hyötykäyttöön on m ²			
Muut jätevedet	Lähteet		Käyttökäymälä	
	<input type="checkbox"/> Pesuvedet		<input type="checkbox"/> Käyttökäymälän kanava vai <input type="checkbox"/> erikseen mihin?	
	<input type="checkbox"/> Käyttökäymälän kanava vai <input type="checkbox"/> erikseen mihin?		<input type="checkbox"/> Käyttökäymälän kanava vai <input type="checkbox"/> erikseen mihin?	
	<input type="checkbox"/> Käyttökäymälän kanava vai <input type="checkbox"/> erikseen mihin?		<input type="checkbox"/> Käyttökäymälän kanava vai <input type="checkbox"/> erikseen mihin?	
	<input type="checkbox"/> Käyttökäymälän kanava vai <input type="checkbox"/> erikseen mihin?		<input type="checkbox"/> Käyttökäymälän kanava vai <input type="checkbox"/> erikseen mihin?	
	<input type="checkbox"/> Käyttökäymälän kanava vai <input type="checkbox"/> erikseen mihin?		<input type="checkbox"/> Käyttökäymälän kanava vai <input type="checkbox"/> erikseen mihin?	
Jätevesien puhkupaikka	Puukäymälän tilavuus litroina			
	Puukäymälän tilavuus litroina		Puukäymälän tilavuus litroina	
Liitteet	Seuraavat liitteet tulee toimittaa lomakkeen mukana			
	<input type="checkbox"/> Yhteisistä alueista			
	<input type="checkbox"/> Asennuspiirros, josta selviää jätevesien käsittelypaikat, johtamislaatu sekä puhkupaikka			
	<input type="checkbox"/> Jätevesien käsittelyprosessi (järjestys tai muu selvitys)			
Aliesitys	Pakka ja jättö		Hakijan tai toimijan nimi ja yhteystiedot	

*) Kaupunki on valinnut erityisesti soveltuvia palveluja kaupunkien toimintaa ja sen soveltavuutta lähtökohtana (Liite 4)

Kokkola / Karleby
 PL 41 / PB 41
 67101 KOKKOLA / KARLEBY

Kokkola / Karleby
 Kaupungintalon / Stadhuset
 Kaupunki / Kommun

Puhelin / Telefon
 (09) 828 1111

Sähköposti / E-post
 kokkola@kokkola.fi
 karleby@karleby.fi

Internet
 www.kokkola.fi

Purkamiseen liittyvät selvitykset

- Toisinaan rakennuspaikalla sijaitsee vanha asuin- tai muu rakennus, joka halutaan purkaa hankkeen yhteydessä.
- Tällöin hakemukseen tulee kirjata uudisrakentamisen lisäksi purkutoimenpide.
- Hakemukseen liitetään selvitys purkutyön järjestämisestä ja -jätteen käsittelystä sekä valokuvat purkukohteesta. Lisäksi jos on epäily, että purkukohteesta voi sisältää esim. asbestia, on syytä teettää haitta-ainekartoitus.
- Asemapiirroksessa tulee esittää missä purettava rakennus sijaitsee.
- Edellä mainittujen liitteiden lisäksi rakennustarkastaja voi edellyttää hakijaa toimittamaan muita lupapäätöksen ratkaisemisen kannalta tarpeelliseksi kokemiaan liitteitä.



Lausunnot

- Rakennuslupahakemuksesta pyydetään hankkeesta riippuen **ainakin** seuraavat lausunnot:
 - Julkisivuarkkitehdin lausunto
 - Pelastusviranomaisen lausunto
 - Terveystarkastajan lausunto
 - Kaavoittajan lausunto
 - Infralausunto (aina asemakaava-alueella, muulla alueella tarvittaessa)
-
- Toisinaan voidaan pyytää myös muita lupahakemuksen käsittelyn tueksi tarvittavia lausuntoja esim. maakuntamuseolta.
- Maakuntamuseon lausuntoa voidaan pyytää mm. tapauksissa, joissa halutaan vanha asuinrakennus purkaa uudisrakentamisen tieltä ja halutaan selvittää, ettei purkamisen yhteydessä hävitetä historiallisia tai rakennustaiteellisia arvoja.

Käsittely

- Kun rakennuslupahakemus on jätetty sähköiseen lupapalveluun, rakennusvalvonta saa siitä ilmoituksen.
- Lupaneuvoja vastaanottaa hakemuksen, ja katsoo, että hakemus on pääpiirteissään kunnossa. Lupaneuvoja ei ota kantaa teknisiin seikkoihin. Tarvittaessa hän lähettää täydennyspyynnön huomaamistaan puutteista.
- Seuraavaksi hakemus siirtyy rakennustarkastajalle alustavaan tarkastukseen. Rakennustarkastaja päättää vaatiiko mahdollisia täydennyksiä jo tässä vaiheessa käsittelyä vai vasta myöhemmin.
- Päätökseen vaikuttaa mm. se, voiko hakemuksesta pyytää lausuntoja ilman puutteiden täydennystä.

- Lausunnon antajista koostuva **lupatiimi** kokoontuu joka maanantai käsittelemään hakemuksia.
- Lupatiimin vakiojäseniä ovat
 - kaupunginarkkitehti (tai hänen sijaisensa)
 - pelastusviranomaisen
 - terveystarkastaja
 - yleiskaava-arkkitehti (tai hänen sijaisensa)
 - johtava rakennustarkastaja
 - rakennustarkastajat
- Lisäksi kokoukseen ottavat osaa kaupunkilupapäällikkö ja lupavalmistelija.

- Lupatiimi ei myönnä rakennuslupaa, vaan jäsenet ottavat kantaa hakemukseen lausunnonantajan roolissa tarkastellen asiaa oman ammattiosaamisensa näkökulmasta.
- Lausunnot toimivat tukena rakennustarkastajan myöhemmässä päätöksenteossa.
- Hakija näkee lausuntojen sisällön ePermitin Lausunnot-välilehdellä

The screenshot shows the user interface of the ePermit system. At the top, there is a header with the logo for Kokkola and Karleby, and buttons for 'OMA TYÖPÖYTÄ' and 'HALLINTA'. Below the header, there is a navigation bar with links for 'Oma työpöytä', 'Rakennuslupa', and 'Anna hakemukselle nimi'. A yellow notification bar indicates that the application is based on a permit and that the application details are modifiable. The main content area has tabs for 'Perustiedot', 'Vastuuhenkilöt', 'Liitteet', 'Lausunnot', and 'Tarkastukset'. The 'Lausunnot' tab is active, showing a 'Tarkastele lausuntoja' section with a note that users can send electronic comments to the responsible person or organization. Below this, there is a section for 'Sähköiset lausuntopyynnöt' with a form for submitting a comment. The form includes a dropdown menu for 'Lausunnon antaja' (currently set to '-Valitse-'), input fields for 'Nimi' and 'Sähköpostiosoite', and a text area for 'Saate'. There are 'Sulje' and 'Lähetä' buttons at the bottom of the form.

- Kun hakemuksesta on saatu puoltavat lausunnot, rakennustarkastaja käy hakemuksen yksityiskohtaisemmin läpi ja lähettää viimeistään tässä vaiheessa mahdollisen täydennyspyynnön.
- Jos joku lausunnonantaja on antanut kielteisen lausunnon hakemuksesta, tiedotetaan tästä hakijaa / hänen kanssaan neuvotellaan muutostarpeista.
- Tässä vaiheessa hakemusta ei välttämättä tarkasteta kovin yksityiskohtaisesti ennen kuin varmistetaan, tuleeko suunnitelmiin muutoksia.

- Hakemuksen käsittely vie runsaasti aikaa, jos suunnitelmat ovat puutteelliset.
- Toisinaan se aiheuttaa sen, että hakemus käsitellään useamman kerran lupatiimissä. Tämän vuoksi ei voi liikaa korostaa pääsuunnittelijan ammattitaitoa ja sitoutuneisuutta projektiin.



Päätös

- Kun hakemus on valmis päätöksentekoa varten, kirjaa rakennustarkastaja päätösesityksen rakennusvalvontaohjelmaan. Tämä ei vielä tarkoita sitä, että lupa olisi myönnetty ja rakennustyöt voisi aloittaa.
- Rakennuslupa on lainvoimainen vasta 14vrk päästä päätöksenantopäivästä.
- Rakennustarkastajat tekevät päätöksiä yleensä viikoittain.
- Viikon aikana myönnetyt rakennusluvut ovat nähtävillä rakennusvalvonnan verkkosivuilla julkipanelistalla.
- Kaikki viikon aikana myönnetyt luvat saavat saman päätös- ja päätöksenantopäivämäärän.
- Tarkemmat tiedot löytyvät ePermitin Päätös-välilehdeltä.

Lupapäätös tehty.
Hakemuksen perustiedot eivät ole muokattavissa.

Perustiedot Vastuuhenkilöt Liitteet Erityissuunnitelmat Lausunnot **Päätös** Katselmukset Tarkastukset

Yhteenveto

Käsittelyvaihe
Päivä

Päätöksen tekijä
Päätöksen laatu

Pykälä
Päätöspäivä
Päätöksen antopäivä

Lainvoimaisuuspäivä
Voimassaolo päättyy

Lupaehdot

- Rakennuslupapäätös sisältää ehtoja.
- Tutustu päätökseen ja sen sisältöön huolellisesti ennen rakennustöiden aloittamista.
- Lista voi vaikuttaa pitkälti. Rakentajalla on kuitenkin apunaan pääsuunnittelija, jolla asia on hallussa.
- Rakentaja yhdessä vastuuhenkilöiden kanssa voi aloittaa hankkeen eteenpäin viemisen tilaamalla aloituskokouksen rakennustarkastajalta.
-

Esimerkkejä ehdoista:

- ***”Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty***
 - *Vastaava työnjohtaja*
 - *KVV-työnjohtaja*
 - *IV-työnjohtaja*
 - *Vesikeskuslämmitysjärjestelmän työnjohtaja”*
- ***”Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä***
 - *Rakennesuunnitelmat*
 - *Lujuuslaskelmat*
 - *Lämmitys-suunnitelmat*
 - *Vesi- ja viemärisuunnitelmat*
 - *Ilmanvaihtosuunnitelmat*
 - *Pohjatutkimus*
 - *Kosteudenhallintasuunnitelma*

- ”Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset

- Paikan merkitseminen
- Sijaintikatselmus
- Pohjakatselmus
- Rakennekatselmus
- Vesi- ja viemärlaitteiden tarkastus
- Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus
- Lämmityslaitteiden tarkastus
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus”

- ”Muut ehdot

- Rakennuksen korkeusasema on tarkistutettava rakennusvalvontaviranomaisilla paikanmerkitsemisen jälkeen
- Ennen rakennustöiden aloittamista on sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloitus-kokouksen järjestämisestä.
- Rakennustyön aikana on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja rakennustyön tarkastusasiakirjaa
- Infraausunnon ehdot huomioitava
- Hulevesien poisjohtamisesta ja piha-alueen liittämistä naapurikiinteistöihin on esitettävä suunnitelmat rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ennen pihatöiden aloittamista
- Ennen rakennustöiden aloittamista tulee esittää suunnitelma vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien viivyttämiseksi tontilla
- Ilmanvuotomittauksesta tulee esittää todistus käyttöönottokatselmuksen yhteydessä”

Rakennustyön aloitus

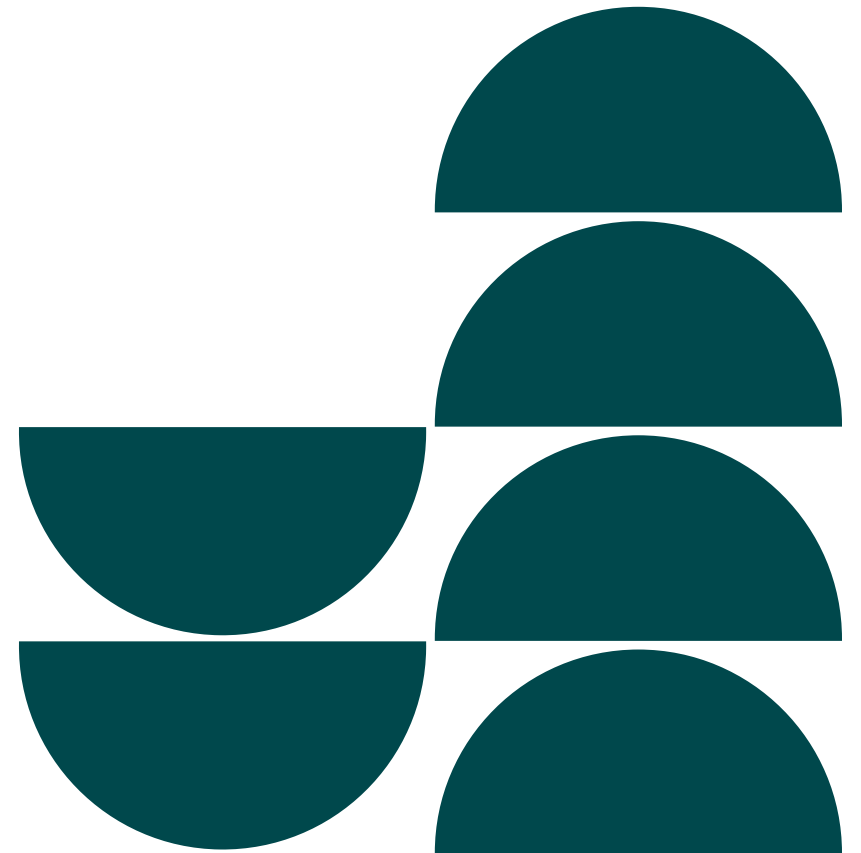
Kun rakennuslupapäätös on lainvoimainen, voidaan sopia aloituskokouksen järjestämisestä.

Varsinainen rakennustyö katsotaan aloitetuksi (MRL 149 c §), kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.



Mitä voi tehdä ennen luvan lainvoimaisuutta?

- Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimenpiteet on kirjattu maankäyttö- ja rakennuslakiin.
- Kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava rakennustöitä valmistelevalle toimenpiteelle voidaan suorittaa ennen varsinaisen rakennustyön aloittamista, kuitenkin noudattaen mitä maisematyöluvasta säädetään.
- Valmistelevalle toimenpiteelle tulee aina tehdä ilmoitus rakennusvalvontaan ennen niiden aloittamista.
- Myös paalutustyö voidaan suorittaa ennen rakennustyön aloittamista, mikäli sen osalta on toimitettu paalutussuunnitelma, hyväksytty vastaava työnjohtaja / erityisalan työnjohtaja ja työn aloittamisesta on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan.



Aloituskokous

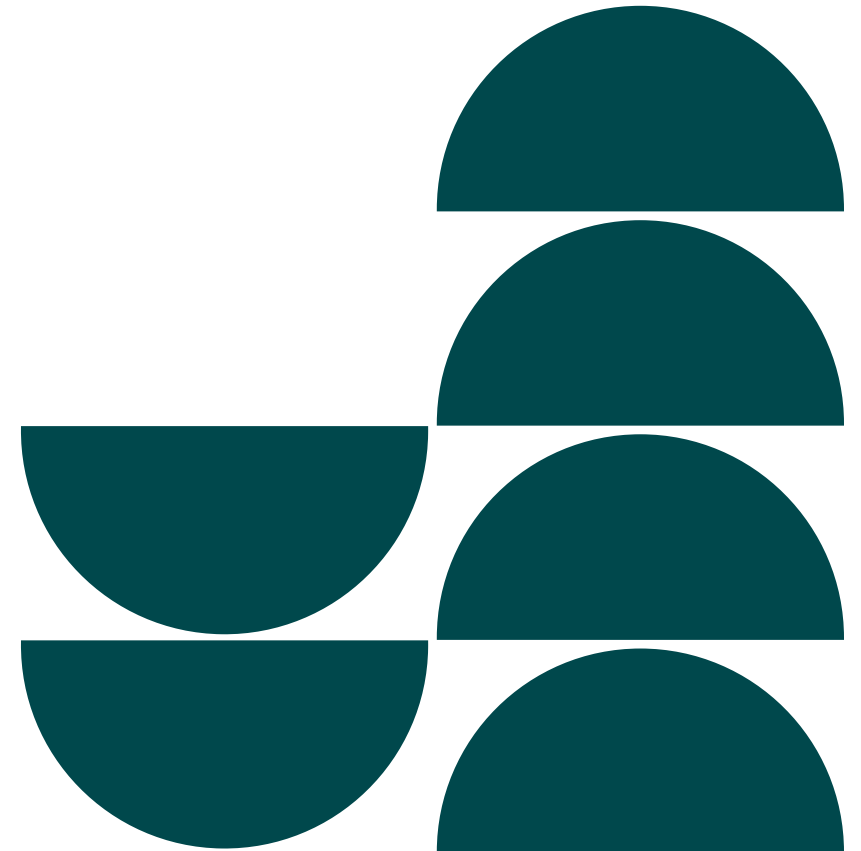
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulla on huolehtia, että aloituskokous pidetään ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokoukseen tulee osallistua ainakin seuraavien henkilöiden:
 - rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja
 - rakennustarkastaja
 - hankkeen pääsuunnittelija
 - vastaava työnjohtaja
- Rakennustarkastaja ilmoittaa missä aloituskokous pidetään.
- Aloituskokouksessa käydään lyhyesti läpi lupa-asiakirjat, todetaan osapuolten velvollisuudet MRL 119 §:n perusteella ja vastuun kanavointi nimettäville asiantuntijoille sekä nimetään suunnittelijat, urakoitsijat ja työnjohtajat. Osa asiantuntijoista voidaan tarvittaessa nimetä myöhemmin.



Aloittamisoikeus

Aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta voi anoa **perustellusta syystä**.

- Lupaviranomainen voi myöntää vakuutta vastaan oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osittain tai kokonaan ennen luvan lainvoimaisuutta. Edellytyksenä kuitenkin on, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi. Purkutyön osalta esim. ei aloittamisoikeutta voida myöntää edellä mainitusta syystä.
- Asetettavan vakuuden tulee olla sen suuruinen, että se riittää niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamiseen, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.
- Aloittamisoikeutta koskeva lupapäätös on lisäksi maksullinen (rakennusvalvonnan taksa 10 §). Kun lupapäätös saa lainvoiman vakuus palautetaan hakijan ilmoittamalle pankkitilille. Päätöksestä perittyä maksua ei kuitenkaan palauteta.



Katselmukset

Rakennuslupapäätöksestä voi tarkistaa vaadittavat rakennustyönaikaiset katselmukset. Katselmusten tarkoitus on varmistaa, että tiettyihin työvaiheisiin kuuluvat toimenpiteet ja selvitykset ovat tulleet suoritetuiksi.

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai hänen edustajansa, sekä vastaavan työnjohtajan tulee olla läsnä pohja-, rakenne-, käyttöönotto ja loppukatselmuksissa.
- LVI –katselmuksiin osallistuvat rakennushankkeeseen ryhtyvän tai hänen edustajan lisäksi kyseisen alan työnjohtaja.
- Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia, että katselmukset tilataan riittävän ajoissa.



Omakotitalon rakennuslupa on määrätty yleensä seuraavat katselmuks:

- Paikanmerkitseminen
- Sijaintikatselmus
- Pohjakatselmus
- Rakennekatselmus
- Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus
- Lämmityslaitteiden katselmus
- Ilmanvaihtolaitteiden katselmus
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus



Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus

- Rakennuspaikan ja rakennuksen korkeusaseman merkitseminen tulee tehdä ennen rakentamisen aloittamista.
- Merkitseminen suoritetaan asiakkaan tilauksesta rakennusluvan myöntämisen jälkeen.
- Tilaus tehdään sähköisesti, ohjeet löytyvät https://www.kokkola.fi/palvelut/kaavat_ja_kiinteistot/maastomittaukset/.

Pohjakatselmus

- Pohjakatselmus pyydetään, kun rakennuksen perustamiseen liittyvät kaivu-, louhinta-, paalutus tai maapohjan täyttö- ja vahvistustyöt on suoritettu.
- Työt suoritetaan pohjatutkimuksen ja perustamistapalausunnon pohjalta. Asiakirjat tulee tallentaa sähköiseen lupapalveluun ennen katselmuksen tilaamista.
- Katselmuksen suorittaa rakennustarkastaja.

Rakennekatselmus

- Kun kantavat rakenteet on pystytetty ja tuettu, mutta ei vielä peitetty, on aika suorittaa rakennekatselmus.
- Rakennesuunnitelmat ja lujuuslaskelmat tulee ennen katselmuksen tilaamista tallentaa sähköiseen lupapalveluun. Suunnitelmat on syytä olla esittää myös rakennustyömaalla.
- Katselmuksen suorittaa rakennustarkastaja.

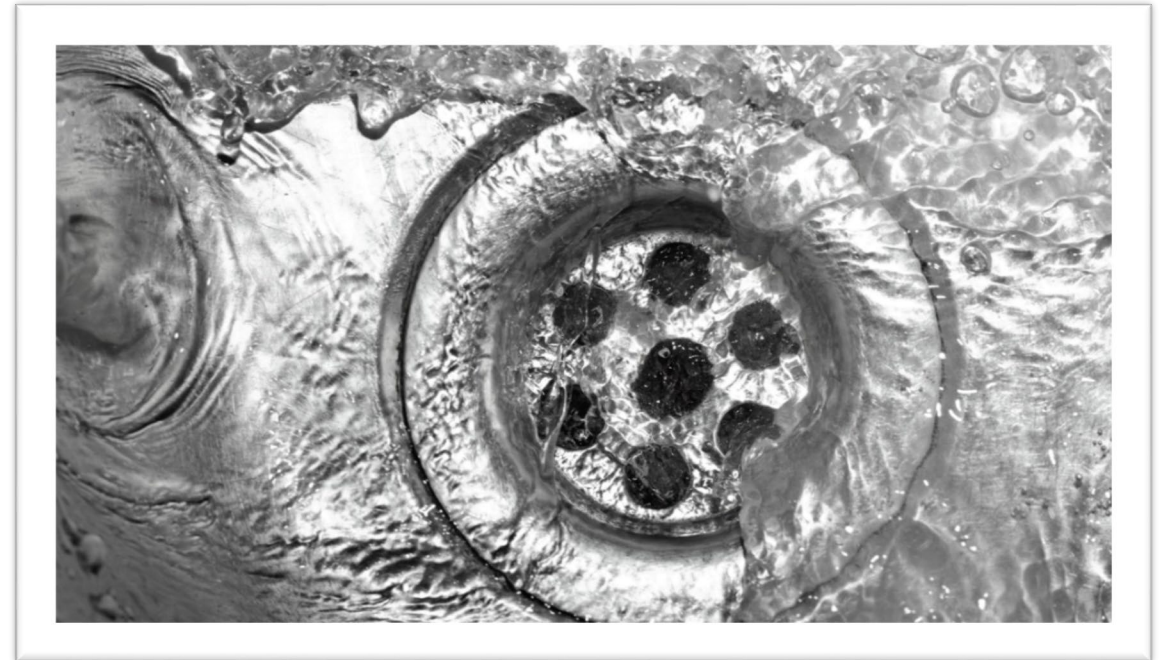
LVI -katselmukset

- Lämmitys-, vesi- ja viemäri- sekä ilmanvaihtolaitteiden katselmukset suorittaa LVI-tarkastaja.
- Kaikki asennukset tulee tarkastuttaa ennen niiden peittämistä. Lisäksi vesi- ja lämpöjohdoille tulee suorittaa painekoe.
- LVI –laitteiden katselmus tulee olla suoritettu ennen rakennuksen käyttöönottokatselmuksen tilaamista.

Käyttöönotto- ja loppukatselmus

- Kun rakennustyö on valmistunut ja kaikki rakennuslupapäätöksessä määrätyt muut katselmukset on suoritettu, on aika tilata loppukatselmus.
- Toisinaan rakentaja haluaa sisään muuttaa jo ennen kuin kaikki on täysin valmista. Tällöin voidaan suorittaa osittainen loppukatselmus, jossa rakennus hyväksytään käyttöönotettavaksi.
- Käyttöönottokatselmuksen hyväksymisen ehtona on, että rakennustyö on vain vähäiseltä osin kesken.
 - Rakennuksen tulee olla turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen.
 - Asuntoa, jossa esim. ei voi peseytyä, ei voida hyväksyä käyttöönotettavaksi. Sen sijaan ulkopuoliset pihatyöt eivät lähtökohtaisesti ole esteenä rakennuksen käyttöönottamiselle.

- Varsinainen loppukatselmus tulee kuitenkin suorittaa rakennusluvan voimassaoloaikana. Katselmuksissa tulee olla esittää rakennustyönaikainen tarkastusasiakirja. Molemmat katselmukset suorittaa rakennustarkastaja.



- Jollei rakennustyötä aloiteta kolmen vuoden kuluessa ja loppuunsaateta viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta, katsotaan lupa rauenneeksi.
- Luvan voimassaoloa voidaan pidentää työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, mikäli oikeudelliset edellytykset rakentamiseen ovat edelleen voimassa. Tämä voidaan tehdä vain yhden kerran.
- Työn loppuunsaattamista varten määräaika voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.
- Jatkoaikahakemuksen käsittelyn yhteydessä arvioidaan tapauskohtaisesti, voidaanko määräaika pidentää. Jatkoaikahakemus tulee jättää luvan voimassaoloaikana.

- Viranomaiskatselmuksia, jotka tilataan rakennusluvan voimassaolon jälkeen, ei suoriteta. Näissä tapauksissa ota yhteys rakennustarkastajaan sopiaksesi, kuinka asiassa tulee menetellä.



Erityissuunnitelmat

- Erityissuunnitelmilla tarkoitetaan pientalokohteissa pohjatutkimusta, rakennesuunnitelmia, lujuuslaskelmia, savupiippu-, LVI- ja kosteudenhallintasuunnitelmia. Hankkeesta riippuen voi erityissuunnitelmiin sisältyä muitakin asiakirjoja.
- Erityissuunnitelmat liitetään myönnettyyn sähköiseen rakennuslupaan Erityissuunnitelmat –välilehdelle ennen kunkin työvaiheen aloittamista.

✓ Lupapäätös tehty.
Hakemuksen perustiedot eivät ole muokattavissa.

Perustiedot Vastuuhenkilöt Liitteet **Erityissuunnitelmat** Lausunnot Päätös Katselmukset Tarkastukset

Lisää lupaehtoisissa vaaditut erityissuunnitelmat liitetiedostoiin.
Näet lupaehdot Päätös-välilehdellä.

Toiminnot	Liite	Kuvaus	Päiväys	Tekijät	Kasittelypäivä	Kasittelytiedot
+	Erityissuunnitelma RAK					
+	Erityissuunnitelma IV					
+	Erityissuunnitelma KVV					
+	Erityissuunnitelma muu					

[Siirrä Trimble Locukseen](#)

Lähes valmista!

Muista hoitaa myös nämä ennen
muuttoa.



Jätehuolto

- Kaikkien Ekoroskin alueella sijaitsevien asuinkiinteistöjen tulee liittyä jätelain mukaisesti kunnalliseen jätehuoltoon.
- Liittyminen tapahtuu valitsemalla jätteenkuljetusyritys ja tekemällä sopimus jäteastioiden tyhjennyksestä.
- Valittavana on erilaisia keräysjärjestelmiä.
- Asiasta saat lisätietoa Ekoroskin verkkosivuilta osoitteesta <https://www.ekorosk.fi/>.

Osoitenumero ja postilaatikko

- Hyvä osoitenumero erottuu selkeästi taustastaan ja luonnollisesti myös pimeällä.
- Osoitenumeron tulee siis olla riittävän kookas ja mielellään valaistu. Rakennuksen omistaja vastaa kiinteistön osoitenumeron näkyvyydestä kadulle tai muulle liikenneväylälle asti.
- Tarvittaessa osoitenumero on sijoitettava myös tien varteen esim. aitaan, porttiin, pylvääseen tai vastaavaan rakenteeseen.
- Ennen postilaatikon sijoittamista tulee olla yhteydessä postin asiakaspalveluun. Sieltä saa ohjeet postilaatikon paikasta ja pystytyksestä.

