



# OHJEITA LUVANHAKIJALLE

## RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Rakentamisen luvanvaraisuus määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain sekä kunnan rakennusjärjestyksen perusteella.

Lupamuotoja ovat rakennuslupa, toimenpidelupa ja – ilmoitus, purkamislupa ja – ilmoitus sekä maisematyölupa. Seuraavassa näitä lupamuotoja on esitelty tarkemmin.

## RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN

### RAKENNUSLUPA TARVITAAN

- Uuden rakennuksen rakentamiseen.
- Rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, joka laajuudeltaan on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen laajentamiseen tai toimenpiteeseen, jossa rakennuksen kerrosala lisääntyy, esim. ullakolle rakentaminen.
- Rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, joka vaikuttaa käyttäjien turvallisuuteen tai terveellisyyteen; esim. peruskorjaus, jossa tapahtuu oleellisia tila- ja rakennusteknisiä muutoksia, rakenteellisen paloturvallisuuden muutoksia.
- Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muutos; esim. varastosta asuintiloja, teollisuustilasta myymälätiloja.

Eräissä tapauksissa rakennusluvan myöntäminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä tai ympäristönsuojelulain mukaista ympäristölupaa (lue lisää kohdasta *Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen*). Tällöin luvan hakija saa sitä koskevat kaavakkeet ja ohjeet.

### RAKENNUSLUPAHAKEMUKSEEN TARVITTAVAT ASIAKIRJAT

1. **Rakennuslupahakemus** yhtenä kappaleena hakijan allekirjoittamana (linkki hakemukseen)
  - Jos kiinteistöllä on useita omistajia tai hakija ei ole omistaja, kaikkien allekirjoitukset tarvitaan tai asianmukainen valtakirja hakijalle luvan hakemiseen
2. **Rakennuspaikan hallinta** osoitetaan mm. lainhuutotodistuksella (kunta toimittaa), kauppakirjalla, vuokrasopimuksella, yhtenä kappaleena.
3. **Rakennuspaikan sijainti** osoitetaan kaava-alueen ulkopuolella peruskarttaotteella ja kaava-alueella kaavaotteella, joita saa rakennusvalvonnasta.
4. **Naapureiden kuuleminen** liittyy olennaisena osana maankäyttö- ja rakennuslakiin. Sen mukaan **lupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapureille**, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta

ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa (MRL 133 §).

**Luvan hakija itse suorittaa naapureiden kuulemisen** rakennusvalvontatoimistosta saatavalla lomakkeella. (linkki lomakkeeseen).

*Koska kuulemisen tarpeellisuus edellyttää monissa tapauksissa rakennustarkastajan harkintaa, yhteydenotto rakennusvalvontaan on tarpeen. Tällöin voidaan selvittää myös kuultavien naapureiden nimet ja osoitteet.*

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävänä on tiedottaa sopivalla tavalla rakennusluvan vireilläolosta rakennuspaikalla. Tiedottamisen tarkoituksena on saattaa yleisesti tiedoksi rakentamisen tai muun toimenpiteen aiheuttama olennainen muutos ympäristössä.

### RAKENNUSLUPAAN LIITTYVÄT PÄÄPIIRUSTUKSET

Pääpiirustukset tulee olla pätevän suunnittelijan laatimat ja allekirjoittamat. Asemapiirros (1:500), pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset tulee olla laadittu Suomen rakentamismääräyskokoelman A2 mukaisesti, jolloin niistä tulee ilmetä mm.:

- tontille rakennettujen, rakennettavien ja purettavien rakennusten kerrosalat, huoneistoalat ja tilavuudet
- asemapiirroksessa tontin korkeuserot ja jäteveden johtaminen
- rakennetyypit seinä-, alapohja- ja yläpohjarakenteista
- rakennuksen lämmitys ja ilmanvaihtotapa
- palotekninen osastointi

### PÄÄSUUNNITTELIJA

**Pääsuunnittelija** on henkilö, joka vastaa rakennuksen suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta ja huolehtii että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset (MRL 120 §). Suunnittelijan tulee täyttää RakMK A2 mukainen pätevyys.

### VASTAAVA TYÖNJOHTAJA

**Vastaava työnjohtaja** on henkilö, joka johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta ja sen laadusta. Hän kirjaa työvaiheiden tarkastukset tarkastusasiakirjaan.

Henkilön kelpoisuudesta määrätään asetuksessa ja Suomen rakentamismääräyskokoelmassa A1. Omakotitalon ja suurehkon maatalouden tuotantorakennuksen (yli 200 k-m<sup>2</sup>) tai näitä merkittävämmän hankkeen vastaava työnjohtaja tulee olla koulutukseltaan vähintään rakennusmestari. Näitä pienemmissä hankkeissa vastaava työnjohtaja voi olla kokenut rakennusammattimies.

Vastaavan työnjohtajan hyväksyy hakemuksen tai ilmoituksen perusteella rakennustarkastaja. Pääsääntöisesti vastaava työnjohtajan hyväksyntä tulee hoitaa rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Kun vastaava

työnjohtaja on hyväksytty, hänelle lähetetään lupapäätös. Aloituskokouksessa mahdollisesti täsmennetään rakennusaikaisten tarkastusten suorittamista.

## MUITA LIITEASIAKIRJOJA

1. **Rakennushankeilmoitus** väestörekisterikeskukselle tehdään liitteellä RH 1. Jos hankkeeseen kuuluu huoneistoja vähintään kaksi, täytetään myös lomake RH 2. Lomakkeet liitetään rakennuslupahakemukseen ja toimenpidelupalupahakemukseen / -ilmoitukseen kun kysymys on rakennuksesta.
2. **Energiaselvitys ja energiatodistus.** Haettaessa rakennuslupaa uudisrakentamista varten on hakemukseen liitettävässä energiaselvityksessä oltava pääsuunnittelijan antama rakennuksen energiatodistus. Ennen rakennuksen käyttöönottoa pääsuunnittelijan on päivitettävä ja varmennettava energiaselvitys.
3. **Jätevesisuunnitelma** tehdään hankkeissa, joita ei liitetä kunnan viemäriverkoston mutta joihin rakennetaan viemäri.

## LUVASTA PÄÄTTÄMINEN

Päätökset luvista tai ilmoituksista tekee hallintosäännön perusteella rakennustarkastaja tai ympäristöjaosto.

Ympäristöjaoston kokoukset pidetään pääsääntöisesti joka kuukauden viimeisenä tiistaina. Rakennustarkastaja tekee päätöksiä viikoittain. Valmistelu-aika riippuu hankkeen laadusta ja asiakirjojen valmiudesta. Käsittelyyn on kuitenkin syytä varata riittävästi aikaa. Lupapäätöstä valmisteltaessa lupaviranomainen pyytää tarvittaessa lausuntoja.

Luvan saajan on syytä perehtyä lupapäätökseen huolellisesti. Päätökseen sisältyy mm. tiedot pääpiirustusten ja vastaavan työnjohtajan hyväksymisestä sekä rakennusaikaisista viranomaiskatselmuksista.

Lisäksi tulee huomata, että rakennustyön voi aloittaa vasta kun lupapäätös on lainvoimainen. Lautakunnan päätöksissä valitus-aika on 30 päivää ja rakennustarkastajan päätöksissä oikaisupyynnön-aika on 14 päivää. Aloittamisoikeutta vakuutta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta voi hakea rakennustarkastajalta.

Rakennuslupa on voimassa viisi (5) vuotta luvan myöntämisestä. Rakennustyöt tulee kuitenkin aloittaa kolmen (3) vuoden kuluessa myöntämisajankohdasta tai hakea perustelluista syistä jatko-aikaa aloitukselle. Mikäli rakennuksen loppukatselmusta ei voida pitää kyseisen ajan sisällä, voi rakennushankkeelle hakea perustelluista syistä jatko-aikaa.

## ENNEN RAKENNUSTÖIDEN ALOITTAMISTA

### Erityissuunnitelmien toimittaminen

Lupapäätöksessä edellytetyt **erityissuunnitelmat ja muut selvitykset** tulee toimittaa rakennusvalvontaan virallistettavaksi ja arkistoitavaksi. Viimeistään aloituskokouksessa pääsuunnittelijan tulee antaa selvitys rakennushankkeeseen ryhtyvän käytössä olevasta muusta suunnitteluhenkilöstöstä ja erityissuunnitelmien valmiudesta.

Periaate, jonka mukaan rakennusvalvontaan toimitettavien **erityissuunnitelmien tarve** pääsääntöisesti määräytyy:

#### *Omakotitalo*

Rakennepiirustukset, joista ilmenee alapohjan täyttökerrokset, salaojat, perustukset, perustuksien liittyminen seinärakenteisiin, routasuojaus, aukkojen ylityspalkit, välipohja, kantava yläpohja.

#### *Rivitalo ja yleensä teollisuus-, liike- ja julkinen rakennus*

Täydelliset rakennepiirustukset, LVI-suunnitelmat

#### *Maatalouden tuotantorakennus ja varasto; kerrosala yli 200 m<sup>2</sup> tai jänneväli yli 10 m*

Rakennepiirustukset, joista ilmenee perustukset, pilarit ja aukkojen ylityspalkit, kantava yläpohjarakenne, rungon jäykistys.

#### *Lantala, lietesäiliö*

Rakennepiirustus, josta ilmenee pohjalaatta, seinämät ja niiden liitos sekä mahdollinen kansi- tai kattorakenne.

### **Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston (KVV- työnjohtaja) ja ilmanvaihtolaitteiston (IV- työnjohtaja) rakentamisesta vastaavien työnjohtajien hyväksyttäminen**

KVV- ja IV- työnjohtaja on hyväksyttävä rakennustarkastajalla ennen ko. töihin ryhtymistä.

## TOIMENPIDELUVAN HAKEMINEN JA TOIMENPIDEILMOITUKSEN TEKEMINEN

**Toimenpideluvan** ja **toimenpideilmoituksen** tarve on määritelty Uuraisten kunnan rakennusjärjestyksessä.

## TOIMENPIDELUPA

Toimenpidelupa on haettava kirjallisesti noudattaen soveltuvin osin rakennusluvan hakemisesta annettuja määräyksiä. Toimenpidelupaan tarvittavat asiakirjat:

1. Toimenpidelupahakemus
2. Rakennuspaikan hallinta
3. Rakennuspaikan sijainti, karttaote
4. Toimenpidelupaan liittyvät pääpiirustukset: asemapiirros, pohja, leikkaus- ja julkisivupiirustukset

Tarvittaessa:

1. Naapureiden kuuleminen
2. Vastaava työnjohtaja
3. RH1 lomake

Toimenpideluvasta päättää rakennustarkastaja rakennuslupaa vastaavalla tavalla.

## TOIMENPIDEILMOITUS

Ilmoitus on jätettävä rakennusvalvontatoimistoon 14 päivää ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Normaalisti ilmoituksessa tulee olla seuraavat asiakirjat:

1. Toimenpideilmoituslomake
2. Rakennuspaikan hallinta
3. Rakennuspaikan sijainti, karttaote
4. Rakennusten ja rakennelmien osalta yleensä piirustukset sekä muiden hankkeiden ja toimenpiteiden osalta niiden arvioimiseksi tarvittavat selvitykset

Tarvittaessa:

1. Naapureiden kuuleminen
2. Vastaava työnjohtaja
3. RH1 lomake

Ilmoituksen hyväksymisestä tiedotetaan hankkeeseen ryhtyvälle. Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa. Ilmoituksen perusteella rakennustarkastaja voi edellyttää hankkeelle myös toimenpide- tai rakennusluvan hakemista.

## PURKAMISLUVAN HAKEMINEN JA PURKAMISILMOITUKSEN TEKEMINEN

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään. (*purkamislupa*).

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa, tämän lain mukainen katusuunnitelma tai yleisistä teistä annetun lain mukainen hyväksytyt tiesuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana. Arvioitaessa rakennuksen merkittävyyttä tulee olla yhteydessä rakennusvalvontaan.

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (*purkamisilmoitus*). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

## MAISEMATYÖLUVAN HAKEMINEN

**Maisematyölupa** tarvitaan kaivamiseen, louhimiseen ja täyttämiseen sekä puiden kaatamiseen asemakaava-alueella, yleiskaava-alueella, jos kaavassa on niin päätetty ja rakennuskieltoalueella. Lupaa ei kuitenkaan tarvita jos toimenpide perustuu rakennus-, toimenpide- tai purkulupaan. Luvasta päättää rakennustarkastaja ja häneltä saa luvan hakemiseen liittyvät ohjeet.