

RAKENNUSHANKKEEN SUUNNITTELU, LUVAN HAKEMINEN JA RAKENTAMINEN PELKOSENNIEMEN KUNNASSA

1. TONTIN HANKINTA, KAAVALLINEN TILANNE JA SUUNNITTELMÄÄRÄYKSET

Rakentamista säädellään maankäyttö- ja rakennuslailla ja -asetuksella sekä kunnan rakennusjärjestyksellä. Pelkosenniellä rakentamiseen liittyviä asioita hoitaa tekninen toimi. Rakennusvalvontaviranomainen on tekninen lautakunta.

Rakennustonttia hankittaessa on hyvä tutustua rakennuspaikan kaavatilanteeseen.

Kaavoituksella pyritään tiheäksi kasvavan rakennuskannan järjestämiseen mm. turvaamalla kulkuyhteydet ja jätehuolto. Kaavoissa voi olla määräyksiä mm. kerrosaloista, rakennusten lukumäärästä, katon kaltevuudesta jne. Asemakaava ja ranta-asemakaava määräävät yksityiskohtaisesta rakentamisesta. Kaavan toteuttamista valvoo rakennusvalvontaviranomainen (tekninen lautakunta) (MRL 124 § ja 135 § sekä MRA 4 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain sekä asetuksen ja rakennusjärjestyksen asettamat määräykset kannattaa huomioida ja rakennustonttia hankittaessa. Turvalliseen rakentamiseen liittyvät säännökset (Suomen rakentamismääräyskokoelma) koskevat rakenteiden lujutta, lämmöneristämistä, kateaineita, hormistoja ja tulisijoja sekä ilmanvaihtoa. Rakenteiden on siirrettävä rakennukselle tulevat kuormitukset turvallisesti perustuksiin. Kateaineiden on suojattava rakennusmateriaalit niin, etteivät rakenteet lahoa, halkeile eivätkä homehdu. Rakenteet on suunniteltava niin, että kosteus voidaan johtaa rakenteista pois (salaojat ja tuuletus), sekä estää maan routiminen (alaphojan routaeristykset).

Omakotitaloja ja talviasuttavien lomarakennusten (rakennuksissa vesi- ja viemärijärjestelmä) lupahakemuksiin liitetään lämmöneristykseen määräystenmukaisuuden tarkistuslista ja tarvittaessa lämpöhäviöiden tasauslaskelma. Tarkistuslistana käytetään esim. RT-korttia 08-10809.

Vuoden 2004 alusta on voimaan tullut **asetus talousvesien käsittelystä vesihuoltolaitoksen viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla**. Pätevän suunnittelijan on tehtävä suunnitelmat jätevesien käsittelyjärjestelmästä rakennuslupahakemukseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti (MRL 119 §; huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa).

2. LUPAMENETTELY

Yhteystiedot:

Tekninen toimi
Kemijärventie 6 B
98500 Pelkosenniemi

Kanslia Kari Karppinen040 542 4085
Fax.....016 851 457

Lupapäätökset:

Vs. rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio.....040 198 0998

S-postit: sukunimi.etunimi@pelkosenniemi.fi

Rakennuslupa on aina kirjallinen. OK-talojen ja lomarakennusten rakennuslupapäätökset tekee rakennustarkastaja. Lupakäsittely kestää yleensä 2-4 viikkoa lupa-asiakirjojen valmiudesta ja hakemusten määrästä riippuen.

Suunnittelun alussa pääsuunnittelija hankkii tarvittavat lähtötiedot, ja pääsuunnittelijan olisi hyvä laatia/tarkastaa rakennuslupa-asiakirjat. Näin lupahakemuksessa olevat puutteet tulevat pääsuunnittelijan tietoon.

2.1 Suunnitelmaluonnoksien esittäminen, neuvojen saaminen

Suunnitelmien esittäminen luonnosvaiheessa kunnan rakennusvalvonnassa (tarvittaessa myös paloviranomaiselle) lyhentää yleensä käsittelyaikaa. Tapaamisaika rakennusvalvontatoimistoon on syytä sopia ennakkoon.

2.2 Rakennuslupahakemus ja liiteasiakirjat/piirustukset

Rakennuslupamenettelyssä tarkistetaan rakentamissuunnitelmien asianmukaisuus ja rakentamisen edellytykset.

Pientalon rakennuslupahakemuksessa tulee olla seuraavat asiakirjat:

Rakennuslupahakemus

- rakennusvalvonnan lomake, 1 kappaleena, rakennuslupahakemuksen löydät osoitteesta www.pelkosenniemi.fi/rakennusvalvonta
- allekirjoittajana rakennuspaikan kaikki omistajat tai haltijat (tai valtakirjalla)
- nimetyn pääsuunnittelijan allekirjoitus

Rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeustodistukset

- jäljennös lainhuutopöytäkirjasta tai lainhuutotodistus tai
- oikeaksi todistettu jäljennös kauppakirjasta tai
- oikeaksi todistettu jäljennös vuokrasopimuksesta

Piirustukset (pääpiirustukset)

- kolmena sarjana seläkkein nidottuina ja päivättyinä ja pääsuunnittelijan allekirjoittamana
- pinta-alatiedot (RT 12-10277) ja tilavuustiedot (RT 120.12)

ASEMAPIIRROS

- mittakaava 1:500 (tai laajalta alueelta 1:1000 tai 1:2000)
- rakennettavaksi aiotut rakennukset ja rakennelmat
- rakennusten harjan suunta
- purettavat rakennukset
- rakennuksen sijainti ja etäisyydet rajoista, rakennuksista ja rantaviivasta
- tekninen huolto ja muu huolto (jätteet, imeytykset, vesijohdot)
- pintavesijärjestelyt
- liittyminen, kulkutiet, autopaikat
- kiinteistön rajat ja rajojen pituudet
- ilmansuunnat

Kaava-alueella lisäksi:

- asemakaavan mukaiset rakennusalueen rajat
- tontille aiottujen ja olevien rakennusten pinta-alat ja tilavuudet
- liittyminen kaavatiehen

POHJAPIIRUSTUKSET

- 1:100 tai 1:50
- rakennuksen päämitat
- vesi- ja viemärikalusteet
- lattiatasojen korkeusasema
- huoneiden käyttötarkoitus
- rakennusosien ainemerkinnät
- leikkausten ja rakennetyyppien paikat
- palo-osastot poistumis- ja varateineen
- ilmanvaihtojärjestelyt
- ovet ikkunat

JULKISIVUPIIRUSTUKSET

- 1:100 tai 1:50
- julkisivujen ja kattopintojen materiaalit ja käsittelytavat
- talotikkaat, hätäpoistumistikkaat
- alkuperäinen maanpinta julkisivupinnassa katkoviivalla
- väriyssuunnitelma tai värimalli (voidaan toimittaa rakentamisvaiheessa)
- korkeusasemat, räystääs, harja ym.

LEIKKAUSPIIRUSTUKSET

- 1:50 tai 1:100
- perustussyvyys ja routasuojaukset
- alapohjan eristykset
- kerroksen ja kerrosten korkeusasemat
- kerros- ja huonekorkeudet
- harjan räystäään ja maanpinnan korot
- rakenteiden materiaalit
- maanpinnan korkeusasema leikkauskohdassa

- kosteiden tilojen materiaalit

HORMIPIIRUSTUS 1:20 LIITTYVINE RAKENTEINEEN

Piirustuksiin on niiden oikeaan alakulmaan liitettävä alla olevan esimerkin mukainen nimiö, johon on merkittävä piirustuksen sisältämät tiedot:

Kukin piirustuslehti varustetaan nimiöllä. Nimiössä esitetään tiedot rakennuskohteesta, suunnittelijasta ja hänen koulutuksestaan, piirustuksen lajista ja mittakaavasta sekä piirustuksen valmistumisajankohdasta.

Suunnittelijan allekirjoitus nimen selvennöksineen sijoitetaan piirustuksen nimiöön.

K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	
Pelkosenniemi	Tila	1:1	
Rakennustoimenpide		Piirustuslaji	Juoks.n:o
Uudisrakennus		Pääpiirustus	001
Rakennuskohteen nimi ja osoite		Piirustuksen sisältö	Mittakaavat
(Esimerkki)		Julkisivu 1:100	
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus		Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero	Muutos
		ARK	01/....

Tilastolomakkeet

RH 1 Rakennushankeilmoitus (RH-lomake)

- jokaisesta rakennuksesta erikseen

RH 2 Asuinhuoneistolomake

- täytetään mikäli hanke sisältää enemmän kuin yhden asunnon

Rakennustöiden vastaava työnjohtaja ja KVV-työnjohtaja

Hakulomakkeet, kumpikin kahtena kappaleena, (KVV = kiinteistön vesi- ja viemärintilalaitteisto). Hyväksyminen on haettava ennen kyseisen työn aloittamista.

Selvitys naapureille tiedottamisesta/ kuulemisesta

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että **naapurille on ilmoitettava rakennuslupahakemuksen vireille tulosta** (MRL 133 §). Hakija voi liittää hakemukseensa kirjallisen naapurin suostumuksen tai muun kirjallisen selvityksen siitä, että naapuri on tietoinen rakennushankkeesta. Naapureita ovat viereisten ja vastapäisten kiinteistöjen omistajat tai haltijat. Naapurien tiedottaminen voidaan suorittaa myös viranomaistyönä, jolloin luvan käsittely viivästyy noin kaksi viikkoa ja luvanhakijalle aiheutuu

lisäkustannuksia 15 €/ naapuri.

Naapurien tiedottamista koskevan lomakkeen saa kunnan kotisivuilta: [www.pelkosenniemi.fi /rakennusvalvonta](http://www.pelkosenniemi.fi/rakennusvalvonta); naapurien kuuleminen tai rakennusvalvontatoimistosta

3. TÖIDEN ALOITUS, LUVAN LAINVOIMAISUUS

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennuslupapäätös on lainvoimainen valitusajan jälkeen. Päätöksestä on 14 päivän valitusaika. Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontavirastoon.

Hakemuksesta (voidaan edellyttää vakuus) voidaan rakennustyö aloittaa ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

4. RAKENNUSLUPAMAKSU

Rakennusvalvontavirasto perii kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisen rakennuslupamaksun. Se muodostuu perusmaksusta ja laajuussidonnaisesta maksusta. Rakennuslupamaksun yhteydessä peritään myös rakennusaikaisten katselmusten maksut (sijainti- ym. rakennusluvassa määrätyt katselmukset).

5. LUPAEHDOT

Rakennusluvan saajan tulee tutustua rakennuslupapäätökseen ja täytettävä sille asetetut ehdot vahvistettuja piirustuksia noudattaen.

Rakennuslupapäätös ja vahvistetut piirustukset (tai kopio niistä) tulee säilyttää työmaalla.

6. LUVAN VOIMASSAOLOAIKA

Rakennusluvan mukaiset työt on aloitettava kolmen vuoden kuluessa ja saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa luvan antamisesta. Lupien voimassaoloajalle voidaan hakea pidennystä sekä töiden aloittamisen ja loppuunsaattamisen osalta. Pidennystä on haettava luvan voimassa ollessa, muuten rakennuslupa raukeaa.

7. PÄÄSUUNNITTELIJA

Pääsuunnittelijaksi ryhtyvä ilmoittaa lupahakemuksessa nimensä, koulutuksensa, kokemuksensa ja yhteystietonsa.

Lisäksi hänen tulee allekirjoittaa hakemus omalta osaltaan.

Pätevyys

Maankäyttö- ja rakennusasetus 48 § 2 mom; Suomen rakentamismääräyskokoelma A2.

Tehtävät

Pääsuunnittelija huolehtii suunnittelun kokonaisuudesta ja hän voi toimia myös rakennussuunnittelijana.

Pääsuunnittelijan velvollisuutena on tarkistaa erikoissuunnittelijoiden pätevyys ja vastata suunnitelmien yhteensopivuudesta sekä laadusta.

Vastuut

Pääsuunnittelijan vastuu perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Lain mukaan hän vastaa siitä, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset. Suhteessa sopijakumppaneihin vastuu perustuu työsopimukseen tai suunnittelusopimukseen ja niissä mainittuihin velvoitteisiin.

8. VASTAAVA TYÖNJOHTAJA

Rakennushankkeeseen on hyväksyttävä vastaava työnjohtaja rakennuslupapäätöksen sitä edellyttäessä.

Vastaava työnjohtaja tulee johtaa rakennustyötä ja viranomaisiin päin vastata sen suorittamisesta.

Pätevyys

Omakotirakennuksen tai talviasutavan lomarakennuksen vastaavalla työnjohtajalla tulee olla vähintään rakennusmestari n koulutus ja kolmen vuoden kokemus työnjohtotehtävistä.

Lomarakennuksissa voidaan hyväksyä vastaavaksi työnjohtajaksi myös vähintään 15 vuoden työkokemuksen omaava rakennusammattimies.

Tehtävät

Vastaavan työnjohtajan taidoilla ja aktiivisuudella on ratkaiseva merkitys rakennustyön oikeaoppiseen toteutukseen.

Hänen edellytetään osallistuvan tuntuvalta työpanoksella hankkeeseen. Vastaava työnjohtaja vastaa siitä, että hanke toteutetaan rakennusteknisesti oikein. Hän toimii rakennuttajanneuvojana rakentamiseen ja rakennusmateriaaleihin liittyvissä kysymyksissä sekä vastaa viranomaisiin päin rakennushankkeen luvanmukaisuudesta.

Vastaava työnjohtaja pitää huolta siitä, että tarpeelliset suunnitelmat ovat olemassa ja että työt tehdään niiden ja rakennusluvan mukaisesti. Hänen tulee huolehtia, että tarvittavat ilmoitukset viranomaisille tehdään ajoissa ja että katselmuksot tilataan ajallaan. Vastaavan työnjohtajan tulee tehdä vähintään rakennusluvan ja luvan liitteenä olevan tarkastusasiakirjan mukaiset tarkastukset rakennuskohteessa.

Hakemus/ilmoitus

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksymistä haetaan rakennusvalvontatoimiston lomakkeella, jossa tulee olla työnjohtajan sitoumus tehtävän suorittamiseen. Hakemuksen käsittelee rakennustarkastaja.

9. KIINTEISTÖN VESI- JA VIEMÄRILAITTEISTON TYÖNJOHTAJAN (KVV) JA ILMANVAIHTOLAITTEISTON TYÖNJOHTAJA

Milloin rakennuslupapäätöksessä edellytetään, tulee vesi- ja viemäri- sekä ilmanvaihtolaitteistotyössä olla rakennusvalvontatoimiston hyväksymä henkilö, joka johtaa KVV- ja IV työtä vastaa ja vastaa siitä, että KVV- ja IV-laitteisto asennetaan määräysten mukaisesti.

Mikäli KVV- ja IV laitteistojen työnjohtajaa ei erikseen vaadita, vastaa vastaava työnjohtaja myös näiden laitteistojen asianmukaisesta toteutuksesta.

10. RAKENNUSTYÖN AIKAISET KATSELMUKSET

Rakennushankkeessa edellytetyt katselmuksella on merkitty rakennuslupapäätökseen. Ne tilataan työn edistymisen mukaan.

10.1 Rakennuksen paikan merkitseminen ja korkeusasema

Lattiakorkeus tulee olla valmiina lupahakemuksen piirustuksissa ja sen suunnittelee rakennuksen pääsuunnittelija.

Rakennusluvassa vahvistetun korkeusaseman soveltuvuus ympäristöön ja naapurirakennuksiin on rakennuttajan, pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan varmistettava rakennuspaikalla maanrakennustöiden yhteydessä ennen perustusten rakentamista. Rakennusvalvonta varmistaa aloituskokouksen tai paikan merkkauksen yhteydessä korkeusaseman.

Rakennuksen paikka merkitään rakennusluvassa määritellyyn paikkaan. Aloituskokouksessa tai paikkaa merkattaessa voi luvan hakija rakennustarkastajan suostumuksella tehdä vähäisiä muutoksia paikan määrittämiseen.

Rakennuksen paikan merkitseminen on tilattava ennen rakennustöiden aloittamista.

10.2 Rakennustöiden aloittaminen

Rakennustöiden aloittamisesta on ajallaan ilmoitettava rakennustarkastajalle.

Rakennushankkeesta on tiedotettava rakennuspaikalla.

10.3 Aloituskokous

Rakennuslupapäätöksessä on maininta, mikäli rakennushanke edellyttää aloituskokouksen pitämistä.

Aloituskokouksessa käydään läpi tulevaa rakennushanketta ja varmistetaan vastuuhenkilöiden tehtävät. Samalla rakennusvalvonta haluaa varmistaa, että eri osapuolet ovat asianmukaisesti harkinneet rakennuksen paikan ja korkeusaseman sekä pintavesien poisjohtamista. Aloituskokous pyydetään, kun rakennuslupa on myönnetty. Maatöitä ei saa aloittaa, ennen kuin

rakennuksen korkeusasema on tarkistettu aloituskokouksessa.

Aloituskokouksen pyytää luvan hakija tai vastaava työnjohtaja. Aloituskokoukseen osallistuu myös pääsuunnittelija.

10.4 Hormikatselmus

Hormikatselmus pyydetään, kun savu- ja muut hormit on tehty ja ennen kuin ne peitetään. Hormikatselmus pyydetään paloviranomaiselta. Palopäällikkö Mika Harju 040 535 9982.

10.5 Sähkö tarkastukset

Sähköurakoitsija on velvollinen tarkastamaan oman työnsä ja tekemään siitä tarkastuspöytäkirjan. Rakentajan on huolehdittava siitä, että hän saa pöytäkirjasta kopion.

Sähköalan töitä saavat tehdä ainoastaan sähköalan ammattilaiset, joilla on riittävä pätevyys ja jotka ovat ilmoittaneet toiminnastaan Turvatekniikan keskukselle. Asian voi tarkistaa osoitteesta www.tukes.fi/cgi-bin/sahkourakoitsijat/main.cfm. Rekisteristä löytyvät kaikki valtuutetut sähköurakoitsijat ja asennusliikkeet.

10.6 Loppukatselmuks

Jos rakennus tai sen osa halutaan käyttöön ennen varsinaista loppukatselmusta, pyydetään käyttöönotettavalle osalle rakennustarkastajalta käyttöönottokatselmus. Käyttöönotettavan osan tulee silloin täyttää terveellisyden ja turvallisuuden vaatimukset. Asuintiloissa tämä tarkoittaa, että:

- sähkölaitteista ei ole vaaraa henkilöturvallisuudelle
- lämmitys-, ilmanvaihto-, vesi- ja viemärlaitteistot ovat valmiit ja tarkastetut
- portaiden ja parvekkeiden kaiteet sekä muut rakennuksen turvajärjestelyt ovat kunnossa

Loppukatselmus

Loppukatselmus pyydetään rakennusvalvontavirastolta, kun rakennus on valmis, kuitenkin viimeistään ennen luvan voimassaoloajan päättymistä.

Jos rakennusluvassa rakentamisessa poiketaan vähäisessä määrin asemakaavasta, asemakaavamääräyksistä tai rakennusjärjestyksestä (esim. asemakaavan määräämä rakennusalan ylitys, vähäinen ylitys rakennusoikeudesta), tulee tällöin kuulla naapurien mielipide asiasta. Naapurien allekirjoittama kuulemislomake liitetään lupahakemukseen. Muussa tapauksessa kunta suorittaa naapurien kuulemisen ja perii hakijalta 25 euroa naapuria kohti.

11. LIITTYMIEN TILAAMINEN

Sähköliittymät

Sähköliittymistä ja rakennusaikaisesta sähköliittymästä saat tietoa osoitteesta www.koillislapinsahko.fi

Vesi- ja viemäriliittymä

Pyhä-Luosto Vesi Oy
Mika Sääreä 040 7736 376
Jaakonkatu 6
98100 KEMIJÄRVI
Mika.saarela@p-lv.fi

12. TOIMENPIDELUPA.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n mukaan toimenpidelupa tietyissä tapauksissa on haettava, vaikka rakennuslupaa tai muuta lupaa ei tarvittaisi. Toimenpidelupa on haettava tietyinlaisille rakennuksen muutostöille, joille rakennuslupaa ei vaadita.

Toimenpidelupa on haettava samalla hakulomakkeella kuin rakennuslupakin, ja siihen on liitettävä samat asiakirjat ja piirustukset ja selvitykset kuin rakennuslupahakemukseenkin.

Toimenpidelupaa edellyttävät työt

- rakennelma, masto, säiliö
- rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen
- asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin
- autokatoksen tai muun katoksen rakentaminen

Joissakin tapauksissa riittää kirjallisen ilmoituksen tekeminen. Rakennustarkastajalta on tarkistettava, milloin ilmoituksen tekeminen riittää.