



Pientalorakentajan opas

Max Taka-Prami

OPINNÄYTETYÖ
Marraskuu 2019

Rakennus- ja Yhdyskuntatekniikan koulutus
Rakennustuotanto

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan koulutus
Rakennustuotanto

TAKA-PRAMI, MAX:
Pientalorakentajan opas

Opinnäytetyö 44 sivua, joista liitteitä 10 sivua
Marraskuu 2019

Opinnäytetyö tehtiin Turun kaupungin rakennusvalvonnalle. Opinnäytetyössä perehdytään rakentamista ohjaavaan lainsäädäntöön ja määräyksiin sekä selvitetään pientalohankkeen rakennuslupaprosessia ja rakentamisen aikaisia viranomaiskatselmuksia.

Opinnäytetyöhön on koottu pientalorakentamista koskevat tyypillisimmät luvan-
hakuajaiset ja rakentamisen aikaiset asiat ja vaiheet, joita suoritetaan yhdessä
kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kanssa. Opinnäytetyöhön on koottu ra-
kennushankkeen eri osapuolien tehtävät ja vastuut sekä laissa määritetyt kelpoi-
suusvaatimukset suunnittelijoille ja työnjohtajille.

Opinnäytetyön tuloksena saatiin selkeä pientalorakentajan opas Turun rakennus-
valvonnalle. Oppaan tarkoituksena on auttaa rakennushankkeeseen ryhtyvää
ymmärtämään rakennuslupaprosessia kokonaisuudessaan sekä viranomaiskat-
selmuksien merkitystä rakennushankkeessa. Opasta tullaan jakamaan ensisijai-
sesti pientalorakentajille sähköisessä muodossa. Opas tullaan lisäämään myös
Turun rakennusvalvonnan verkkosivustolle kaikkien saataville.

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Construction Engineering
Building Production

TAKA-PRAMI, MAX:
Guide for Small House Builder

Bachelor's thesis 44 pages, appendices 10 pages
November 2019

This thesis was made for Turku Building Supervision. The thesis introduces the legislation and regulations governing construction, as well as examines the building permit process for a house project and the inspections by the authorities during construction.

The thesis includes the most common issues and phases of small house construction during and before the construction, which are carried out with municipal building authorities. The thesis also includes the roles and responsibilities of the different parties, as well as the statutory qualification requirements for supervisors and planners. The thesis has more information of small house construction, different parties and requirements for the planners and supervisors than the guide.

The result of this thesis was a guide for a small house builder. The guide's purpose is to help the builder understand the building permit process and the authoritative inspections during the construction work, and what they contain. Turku Building Supervision will distribute the guide to applicants for building permits, and the guide will also be linked to a website for public access.

Key words: building supervision, building permit process, authoritative inspections

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	RAKENTAMISTA OHJAAVA LAINSÄÄDÄNTÖ JA MÄÄRÄYKSET	7
	2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki	7
	2.2 Maankäyttö- ja rakennusasetus	7
	2.3 Ympäristöministeriön asetukset	7
	2.4 Kaavamääräykset	8
	2.5 Rakennustapaohjeet	8
	2.6 Rakennusjärjestys	8
3	SUUNNITTELIJAT	10
	3.1 Pääsuunnittelija	10
	3.2 Rakennussuunnittelija	11
	3.3 Rakennesuunnittelija	11
	3.4 Muut erityissuunnittelijat	11
	3.5 Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset	12
4	TYÖNJOHTAJAT	14
	4.1 Vastaava työnjohtaja	14
	4.2 KVV- ja IV-työnjohtajat	15
	4.3 Työnjohtajien kelpoisuusvaatimukset	16
5	RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN	17
	5.1 Suunnitelmien laatiminen	17
	5.2 Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta	18
	5.3 Rakennuslupakartta, asemakaavaote tai karttaote	18
	5.4 Pääpiirustukset	19
	5.5 Selvitys rakennuspaikan perustamistavasta	19
	5.6 Energiaselvitys ja -todistus	19
	5.7 Naapurien kuuleminen	20
	5.8 Rakennushankeilmoitus	21
	5.9 Kosteudenhallintaselvitys tai -suunnitelma	21
	5.10 Haja-asutusalueella jätevesien käsittelyselvitys	21
6	RAKENTAMISVAIHE	22
	6.1 Rakennuslupamaksu	22
	6.2 Lupaehdot	22
	6.3 Luvan voimassaoloaika	22
	6.4 Katselmukset	23
	6.4.1 Paikan merkitseminen	24
	6.4.2 Aloituskokous	24

6.4.3	Aloituseroilmoitus	25
6.4.4	Pohjakatselmus	25
6.4.5	Sijaintikatselmus.....	26
6.4.6	Rakennekatselmus.....	26
6.4.7	Ilmanvaihtokatselmus.....	26
6.4.8	Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston katselmus	27
6.4.9	Hormikatselmus.....	27
6.4.10	Osittainen loppukatselmus.....	27
6.4.11	Loppukatselmus.....	28
6.5	Osittaisessa loppukatselmuksessa tai loppukatselmuksessa tarvittavat asiakirjat	29
6.6	Tarkastusasiakirja	29
7	POHDINTA	31
	LÄHTEET	33
	LIITTEET.....	34
	Liite 1. Pientalorakentajan opas.....	34

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selventää rakennushankkeeseen sisältyviä eri vaiheita rakennusvalvonnan kanssa. Aloitin työt kesätyön merkeissä Turun rakennusvalvonnassa toukokuussa 2019. Minulla oli tuolloin ajatuksena tehdä opinnäytetyöni Turun rakennusvalvonnalle ja aloittaessani kesätyöt kävi ilmi, ettei Turun kaupungilla ole minkäänlaista opasta pientalorakentajalle.

Kesän aikana pääsin tutustumaan työhön tarkemmin ja puhuttuani useamman rakennuttajan kanssa, ajatukseni opinnäytetyön ideasta vain vahvistui entisestään. Niinpä siis teimme Turun rakennusvalvonnan kanssa sopimuksen opinnäytetyöstä ja aloitin pientalorakentajan oppaan teon. Opinnäytetyön ohjaajana toimi Turun rakennusvalvonnan rakennustarkastaja, Jouko Lamminen.

Oppaaseen on koottu selkeät ohjeet rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Opas auttaa rakentajia ymmärtämään, miten lupaprosessi Turun rakennusvalvonnan kanssa toimii käytännössä ja mitä heidän tulee muistaa ottaa huomioon prosessin eri vaiheissa. Oppaassa kerrotaan rakentamiseen liittyvät oleelliset asiat maankäyttö- ja rakennuslain asettamista säännöksistä ja määräyksistä. Ohjeistetaan rakennuslupien hakemisessa ja muistutetaan rakennuttajaa tarvittavista asiakirjoista, sekä toimenpiteistä rakennushankkeen aikana.

2 RAKENTAMISTA OHJAAVA LAINSÄÄDÄNTÖ JA MÄÄRÄYKSET

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 132/1999) säätelee rakentamista ja maankäyttöä Suomessa. Lain tarkoitus on määrätä rakentamista ja maa-alueiden käyttöä siten, että tuetaan ekologisesti, sosiaalisesti, taloudellisesti ja kulttuurillisesti kestävästä kehityksestä. Maankäyttö- ja rakennuslailla pyritään luomaan turvallinen ja terveellinen, mutta viihtyisä elinympäristö kaikille. MRL:ssä otetaan väestön tarpeet huomioon rakentamisen ja maankäytön suhteen, sekä annetaan kansalaisille mahdollisuus osallistua asioiden valmisteluun. Edistetään suunnittelun laatua ja vuorovaikutteisuutta ja pyritään ylläpitämään monipuolista asiantunteumusta, sekä avointa tiedottamista. Lakiuudistus astui voimaan vuonna 2000 ja syrjäytti näin ollen vuonna 1958 voimaan tulleen rakennuslain (370/1958). (Ympäristöministeriön asetukset 2019.)

2.2 Maankäyttö- ja rakennusasetus

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA 895/1999) on säädetty kaavojen suunnitteluun ja toteutukseen, rakennusjärjestyksiin, ranta-alueiden suunnitteluun, sekä tonttijakoihin liittyvistä asioista. Asetuksessa säädetään myös rakennusluvista ja rakentamisen valvonnasta. (Ympäristöministeriö 2019.)

2.3 Ympäristöministeriön asetukset

Suomen rakentamismääräyskokoelma (RakMk) kumottiin vuoteen 2018 mennessä, jonka jälkeen Ympäristöministeriön asetukset tuli voimaan. Ympäristöministeriön asetukset korvaavat RakMk:ssa olleet ohjeet ja säännökset. Ympäristöministeriön asetuksia tukevat ja tulkitsevat ohjeet eivät ole vielä valmistuneet kokonaisuudessaan. Ympäristöministeriön asetukset ohjaavat kaikkea rakentamista Suomessa.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset perustuivat lähinnä uudisrakentamiseen, vaikka ohjeita sovellettiin olemassa olevien rakennusten toimenpiteissä. Nyt voimassa olevat määräykset sisältävät ohjeita myös olemassa olevan rakennuksen laajennus-, korjaus- tai muutostöille, sekä kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä tai käyttötarkoituksen muuttamista. (Ympäristöministeriö 2019.)

2.4 Kaavamääräykset

Kaavamääräykset ovat kaavakohtaisia määräyksiä, joiden tarkoituksena on ohjata tai rajoittaa rakentamista ja yleisesti maankäyttöä aluekohtaisesti. Määräykset pohjautuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin ja ovat usein sitovia. Kaupunkien pientaloalueiden kaavakohtaiset vaatimuserot saattavat poiketa toisistaan huomattavasti. Esimerkiksi kaupunkikeskittymän ja sen läheisyydessä sijaitsevien pientaloalueiden vaatimukset ovat hyvin usein tarkempia, kuin kaupunkikeskittymän ulkopuolella. Kaavamääräyksistä poikkeaminen vaatii lähtökohtaisesti poikkeamisluvan hakemista. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 2019.)

2.5 Rakennustapaohjeet

Rakennustapaohjeen tarkoituksena on selventää ja tarkentaa kaavamääräyksiä ja parantaa alueen viihtyisyyttä ja yleisilmettä. Rakennustapaohje sisältää rakennuksen muotoa, materiaaleja, värejä, sekä sijoittumista tontille koskevia ohjeita. Rakennustapaohjeesta löytyy myös istutuksia ja tonttijärjestelyjä koskevia ohjeita. Rakennustapaohje on velvoittava vain, jos kyseessä oleva ohje on hyväksytetty kaupungin valtuustossa kaavan yhteydessä.

2.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksellä tarkoitetaan kuntakohtaisia sääntöjä rakentamisen suhteen. Esimerkiksi rakennusta suunniteltaessa huomioidaan sen vaikutus elinympäristöön, kulttuuriin, luonnonvaroihin ja olosuhteisiin. Rakennusjärjestyksen mu-

kaan arvioidaan rakennuspaikan, rakennuksen koon, rakennustavan, esteettisyyden, aitojen ja muiden rakennelmien sopivuus ympäristöön. Määräykset eivät kuitenkaan saa olla kohtuuttomia maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle. Määräyksiä ei sovelleta, mikäli asemakaavassa, yleiskaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on määrätty toisin. Lain mukaan jokaisella kunnalla tulee olla rakennusjärjestys. (MRL 14 §.)

3 SUUNNITTELIJAT

Suunnittelijat ovat oleellisesti merkittävässä roolissa rakennushankkeen onnistumisessa. Pientalohankkeessa on usein useampi suunnittelija, muun muassa pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija, rakennesuunnittelija ja erityisalojen suunnittelijoita. Pääsuunnittelija vastaa kokonaisvaltaisesti siitä, että suunnitelmat täyttävät voimassa olevien säännösten, määräyksien ja hyvän rakennustavan mukaiset vaatimukset.

3.1 Pääsuunnittelija

Pääsuunnittelija on rakennushankkeen suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava henkilö. Pääsuunnittelija informoi rakennushankkeeseen ryhtyvää merkityksellisistä suunnittelua koskevista asioista, sekä valvoo koko rakennushankkeen ajan suunnitelmien toteutumista, noudattaen hyvää rakennustapaa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan pääsuunnittelijan tulee huolehtia koko hankkeen ajan, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat noudattavat rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. (MRL 120a §. Maankäyttö- ja rakennusasetus 48 §, 2019.)

Jokaisessa rakennushankkeessa täytyy olla nimettynä pääsuunnittelija. Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulla on valita pääsuunnittelija ja ilmoittaa suunnittelijan valinnasta kirjallisesti kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, viimeistään rakennuslupaa haettaessa. Lupahakemukseen tulee liittää tiedot suunnittelijan koulutuksesta ja kokemuksesta, sekä suunnittelijan suostumus tehtävään. Viranomaiset arvioivat suunnittelijan kelpoisuuden rakennushankkeeseen aina tapauskohtaisesti. (MRL 120f §, 120g §.)

Pääsuunnittelijan tulee osallistua rakennusvalvontaviranomaisen kanssa pidettävään aloituskokoukseen, sekä muihin rakennusvalvontaviranomaisen erikseen vaatimiin tarkastuksiin tai katselmuksiin. Pääsuunnittelija tekee rakennushankkeeseen ryhtyvän henkilön kanssa sopimuksen, missä määritellään suunnittelijan

hankekohtaiset tehtävät tarkasti. Pääsuunnittelijan sopimusmuotona käytetään pääsääntöisesti konsulttisopimusta.

3.2 Rakennussuunnittelija

Rakennussuunnittelija vastaa rakennussuunnitelmien laatimisesta. Rakennussuunnittelijalla tulee olla hallussaan kohteen suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, jotta hän voi suunnitella hankkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Rakennussuunnittelija tekee suunnitelmiin tarvittaessa muutoksia rakennustyön aikana ja kokoaa hankkeeseen ryhtyvän kanssa käyttö- ja huolto-ohjeet. Rakennussuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset määräytyvät kohdekohtaisesti vaatimustason mukaan. (MRL 120b §.)

3.3 Rakennesuunnittelija

Rakennesuunnittelija on yksi hankkeen erityissuunnittelijoista, jonka tehtäviin kuuluu muun muassa laatia rakennesuunnitelmat. Näiden suunnitelmien pohjalta tarkastellaan rakenteiden kestävyyttä ja lujuutta. Rakennesuunnitelmat ovat yksityiskohtaisia piirustuksia, joilla esitetään rakennuksen oleelliset rakenteelliset ominaisuudet ja rakennustavat. Rakennesuunnitelmat tulee olla rakennusvalvontaviranomaiselle esitetyt ja hyväksymät ennen kuin kyseistä rakennusvaihetta voidaan aloittaa. Rakennesuunnittelija tulee hyväksyttää rakennusvalvontaviranomaisella. (MRL 120c §.)

3.4 Muut erityissuunnittelijat

Erytyssuunnittelijan toimenkuvaan kuuluu tarvittavien erityissuunnitelmien laatiminen ja niiden pitäminen ajantasaisina. Suunnittelija laatii myös oman erityisosaamisalansa osalta rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjekirjan. Erytyssuunnittelijoihin lukeutuvat muun muassa kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston ja ilmanvaihdon suunnittelijat. Jos erityissuunnitelman tekoon on osallistunut useampi erityis-

suunnittelija, tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän nimetä heistä yksi vastaavaksi erityissuunnittelijaksi. Tällaisissa tapauksissa vastaava erityissuunnittelija huolehtii suunnitelman toimivuudesta kokonaisuudessaan. (MRL 120c §.)

3.5 Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset luokitellaan neljään osaan: poikkeuksellisen vaativa suunnittelutehtävä, vaativa suunnittelutehtävä, tavanomainen suunnittelutehtävä ja vähäinen suunnittelutehtävä. Vaativuusluokat määräytyvät tehtävän laajuuden mukaisesti rakennuksen koon ja tilojen käyttötarkoituksen, terveellisuuden ja energiatehokkuuden, toiminnallisuuden ja teknisten vaatimusten, kuormitusten, palokuormien, arkkitehtuurisen, erilaisten mitoitus ja suunnittelumenetelmien, sekä kantavien rakenteiden vahvuuden ja ympäristön perusteella. Suunnittelijan kelpoisuutta tehtävään tarkastellaan kokemuksen, tutkinnon ja sen opintojen sisällön pohjalta. (MRL 120d §, 120e §.)

Vähäisessä suunnittelutehtävässä suunnittelijan kelpoisuus mitataan riittävällä osaamisella, sekä arvioimalla tehtävän laatu ja laajuus. (MRL 120e §.)

Tavanomaiseen suunnittelutehtävään riittää tehtävään sopiva rakentamisen tai tekniikan alan tutkinto, joka on vähintään aiemman tekniikan tai sitä vastaavan tutkinnon tasoinen. Työkokemusta tavanomaisesta- tai vaativasta suunnittelun avustamisesta tulee olla tässä tapauksessa vähintään kolmen vuoden ajalta. (MRL 120e §.)

Vaativaan suunnittelutehtävään vaaditaan tehtävään soveltuva rakentamisen- tai tekniikan alan korkeakoulututkinto, tai sitä vastaava aiempi ammatillisen korkeasteen tutkinto. Koulutuksen lisäksi suunnittelijalla tulee olla vähintään neljän vuoden kokemus tavanomaisista suunnittelutehtävistä, sekä vähintään kahden vuoden kokemus avustamisesta vaativissa suunnittelutehtävissä. (MRL 120e §.)

Mikäli kohde luokitellaan poikkeuksellisen vaativaksi suunnittelutehtäväksi, suunnittelijalla tulee olla vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä, sekä tehtävään soveltuva rakentamisen- tai tekniikan alan ylempi ammattikorkeakoulututkinto. (MRL 120e §.)

4 TYÖNJOHTAJAT

4.1 Vastaava työnjohtaja

Vastaava työnjohtaja on kunnan rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymä henkilö, joka on vastuussa rakennushankkeen toteuttamisesta olemassa olevien säännösten, määräyksien, hyvän rakentamistavan ja hyväksytyin luvan mukaisesti. (MRL 122 §.)

Vastaava työnjohtaja valvoo rakennustyön suoritusta ja sen laatua, sekä toimii yhteyshenkilönä rakennushankkeeseen osallistuvien tahojen kesken. Koulutukseltaan vastaavalla työnjohtajalla tulee olla vähintään rakennusalan teknikon tutkinto, ellei kyseessä ole pieni, rakenteiltaan yksinkertainen rakennus. Rakennusvalvontaviranomainen määrittelee henkilön kelpoisuuden vastaavaksi työnjohtajaksi, kyseisen henkilön pätevyyden, kokemuksen, sekä sopivuuden perusteella. Viranomaisen voi myös peruuttaa vastaavan työnjohtajan pätevyyden, mikäli kokee sen tarpeelliseksi. Rakennushanketta ei saa aloittaa tai jatkaa ilman viranomaisen hyväksymää vastaavaa työnjohtajaa. Vastaavan työnjohtajan palkkaaminen on ensisijaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvän henkilön vastuulla. (MRA 73 §. MRL 122 §.)

Jokaisessa rakennushankkeessa, missä vaaditaan viranomaisten hyväksyntä, tulee olla nimettynä vastaava työnjohtaja. Rakennushankkeeseen liittyvät työt, kuten esimerkiksi rakennuksen purkaminen, kaivaminen, täyttäminen tai paalutustyöt vaativat myös vastaavan työnjohtajan palkkaamista. (MRL 122 §.)

Vastaava työnjohtaja on vastuussa työturvallisuudesta, työn oikeaoppisesta suorittamisesta, sekä rakentamisen laadusta. Hänen täytyy huolehtia, että tarvittavat suunnitelma-asiakirjat ovat aina ajan tasalla ja saatavilla työmaalla. Työt täytyy suorittaa suunnitelmien mukaisesti, eikä suunnitelmasta saa poiketa ilman suunnittelijoiden suostumusta. Hänen velvollisuutensa on informoida rakennusaikana havaitut virheet ja puutteet eteenpäin, sekä ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin niiden korjaamiseksi työn aikana. Vastaavan työnjohtajan tulee ilmoittaa rakenta-

misen aloittamisesta rakennusvalvontaviranomaisille, olla läsnä pientalohankkeen aloituskokouksessa, sekä rakennusviranomaisten suorittamissa katselmuksissa. Katselmukset tulee sopia riittävän ajoissa ja täytyy muistaa ottaa huomioon erilaiset tarkastukset ja toimenpiteet asianmukaisissa työvaiheissa. Mikäli työmaan tarkastusasiakirjaan on merkitty poikkeamia, täytyy vastaavan työnjohtajan ilmoittaa niistä rakennusvalvontaviranomaiselle. (MRA 73 §. MRL 122 §.)

Rakennuttaja ja vastaava työnjohtaja tekevät keskenään sopimuksen, missä määritellään aina tapauskohtaisesti vastaavan työnjohtajan tehtävät hankkeen aikana. Sopimukseen liitetään tehtäväluettelo, missä eritellään työtehtävät tarkemmin. Vastaavalla työnjohtajalla tulee olla riittävästi resursseja johtaa ja valvoa rakennustyömaata koko hankkeen ajan.

4.2 KVV- ja IV-työnjohtajat

Hankkeessa tulee lain mukaan, tarpeen vaatiessa olla vastaavan työnjohtajan lisäksi erityisalan työnjohtajia, esimerkiksi kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistojen tai ilmanvaihtolaitteistojen rakentamisesta vastaava erityisalan työnjohtaja. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisten tulee kuitenkin hyväksyä myös erityisalojen vastaavat työnjohtajat osaksi rakennushanketta. Erityisalojen työnjohtajien pätevyys- ja kelpoisuusvaatimukset luokitellaan aina rakennuskohteen vaativuuden mukaan. (MRL 122a §.)

Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston (KVV), sekä ilmanvaihtolaitteiston (IV) työnjohtajat tarvitsevat erillisen KVV- tai IV-pätevyyden. Kyseisen pätevyyden haltijat ovat oikeutettuja toimimaan suunnittelijoina tai vastaavina työnjohtajina rakennushankkeessa. KVV-työnjohtaja on vastuussa LVI-töiden toteuttamisesta määräyksien ja ohjeiden mukaisesti, kun taas IV-työnjohtaja on vastuussa rakennuksen ilmanvaihtotöiden sujuvuudesta määräyksien ja ohjeistuksien mukaisesti. (MRL 122a §.)

4.3 Työnjohtajien kelpoisuusvaatimukset.

Rakennustyön johtotehtävät jakautuvat kohteen vaativuuden mukaisesti. Vaativuusluokkiin vaikuttavat rakennuksen koko, tilat ja käyttötarkoitus, rakennussuojelu, kuormitukset, palokuormat, rakennusfysikaaliset ja terveydelliset ominaisuudet, suunnittelumenetelmät, kantavat rakenteet ja niiden vaativuudet, rakennuspaikan ympäristö ja rakennusolosuhteet. Vaativuusluokkia ovat: poikkeuksellisen vaativa työnjohtotehtävä, vaativa työnjohtotehtävä, tavanomainen työnjohtotehtävä, sekä vähäinen työnjohtotehtävä. Rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy hankkeelle nimetyn työnjohtajan, mikäli hän täyttää hankkeelle asetetun vaativuuden mukaiset edellytykset työnjohtotehtävässä. (MRL 122c §. PKSRAVA Topten-korttiluettelo 2018.)

Vähäisen työnjohtotehtävän työnjohtajana voi toimia henkilö, jolla ei ole koulutusta rakennusalalta, mutta hänellä katsotaan olevan tehtävään tarvittavat edellytykset. (MRL 122c§. PKSRAVA 2018.)

Tavanomaiseen työnjohtotehtävään kelpuutetaan vähintään tekniikon tai sitä vastaavan tutkinnon omaava henkilö, jolla on tehtävän vaativuus huomioon ottaen riittävä kokemus rakennusalalta. (MRL 122c §. PKSRAVA 2018.)

Vaativassa työnjohtotehtävässä tulee olla rakentamisen- tai tekniikan alan korkeakoulututkinto, tai sitä vastaava aiempi tekniikon tai korkea-asteen tutkinto. Lisäksi hänen kokemuksensa ja perehtyneisyys kyseisiin työnjohtotehtäviin otetaan huomioon kelpoisuutta mitattaessa. (MRL 122c §. PKSRAVA 2018.)

Poikkeuksellisen vaativan työnjohtotehtävän työnjohtajalta vaaditaan vähintään rakentamisen- tai tekniikan alan korkeakoulututkinto tai aiempi sitä vastaava tutkinto, sekä riittävä kokemus kyseiseen tehtävään soveltuvista vaativista työnjohtotehtävistä. Hänen tulee myös olla perehtynyt kyseisen alan tehtäviin tarkasti. (MRL 122c §. PKSRAVA 2018.)

5 RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN

Rakentamiseen tai siihen verrattavaan korjaus-, muutos- tai laajennustyöhön, sekä käyttötarkoituksen muuttamiseen tarvitsee lähes aina rakennusluvan tai muun viranomaisen laatiman hyväksynnän. Mikäli kyseessä on vähäinen toimenpide, tulee sille hakea toimenpidelupaa. Vähäisiä toimenpiteitä ovat muun muassa julkisivun muuttaminen, aitaaminen, rakennelman tai vesirajalaitteen rakentaminen. Joissakin tapauksissa riittää, että toimenpiteestä tehdään ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. (MRA 125 §. MRA 126 §. MRA 126a §.)

Rakennuslupaa haetaan kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta. Rakennusluvan hakee rakennuspaikan haltija. Rakennuslupaa haetaan nykyisin useassa kunnassa sähköisesti kunnan käytössä olevasta sähköisestä lupapalvelusta tai kirjallisesti rakennuslupahakemuksella, joka tulee toimittaa kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennuslupaa haettaessa vaaditaan hankekohtaisesti vaihteleva määrä asiakirjoja muun muassa selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta, ote asemakaavasta tai karttaote haja-asutus alueelle rakennettaessa, selvitys rakennuspaikan perustamistavasta, pääpiirustukset, energiaselvitys, sekä rakennushankeilmoitus. Rakennuslupavaiheessa tulee myös kuulla rakennuspaikan naapureita, mikäli hanke vaikuttaa jollakin tavalla heidän etuunsa. Naapureilla tulee olla mahdollisuus tutustua hankkeeseen, sekä riittävä aika antaa kantansa hankkeesta puoltavana, ehdollisena tai kielteisenä. (Ympäristöministeriö 2019. MRA 65 §.)

5.1 Suunnitelmien laatiminen

Rakennushankkeen luonteesta riippumatta suunnittelun lähtökohtana on rakennushankkeeseen ryhtyvän tarpeet ja tavoitteet. Ennen rakennusluvan hakemista tulee hankkeeseen ryhtyvän laatia rakennukselle suunnitelmat yhdessä pääsuunnittelijan kanssa. Suunnitteluvaiheessa otetaan huomioon rakentamisen yleiset vaatimukset ja arvioidaan hankkeen kustannukset mahdollisimman tarkasti, jotta toteutusvaiheessa säästyttäisiin mahdollisilta lisäkuluilta. (Ympäristöministeriö 2019.)

Suunnittelussa tulee huomioida paloturvallisuuden, käyttöturvallisuuden, rakenteiden lujuuden ja vakauden, terveyden ja ympäristön, hygienian, meluntorjunnan, sekä energiatalouden ja lämmöneristyksen perusvaatimukset. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kaavassa mainitut erityiset määräykset, jotka mainitaan kaavamääräyksessä ja rakennustapaohjeessa. Rakennuksen on sopeuduttava maisemallisesti ympäristöön ja oltava ekologisilta ominaisuuksiltaan kestävä. (Ympäristöministeriö 2019.)

Rakennuksen suunnitteluun sisältyy usean eri suunnittelijan suunnitelmien laatiminen. Tärkeimmät suunnitelmat pientalohankkeessa ovat rakennus-, rakenne-, LVI- ja sähkösuunnitelmat. Pääsuunnittelijana toimii arkkitehti tai rakennussuunnittelija. (Ympäristöministeriö 2019.)

Rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy suunnittelijoiden kelpoisuuden rakennushankkeeseen. Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa A2 Rakennuksen suunnittelijat ja suunnitelmat, ilmenee suunnittelutehtävän vaativuutta vastaavat kelpoisuus edellytykset. (Ympäristöministeriö.)

5.2 Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta

Rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeus tulee esittää rakennusvalvontaviranomaiselle luvanhakuvaiheessa. Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta voidaan esittää esimerkiksi kauppakirjan, maanvuokrasopimuksen, voimassaolevan lainhuutotodistuksen jäljennöksellä tai jollakin muulla vastaavalla selvityksellä. (Turun kaupunki 2019.)

5.3 Rakennuslupakartta, asemakaavaote tai karttaote

Rakennuslupaa haettaessa tulee lupahakemuksessa esittää virallinen karttaote rakennuspaikasta. Karttaotteessa on esitetty tarvittavat lähtötiedot rakennuksen suunnitteluun. Karttaote sisältää muun muassa pohjakartan-, sekä kiinteistö-, asemakaava-, osoite- ja johtotietoja. (Turun kaupunki 2019.)

5.4 Pääpiirustukset

Lupaa haettaessa rakennusvalvontaan tulee toimittaa pääpiirustuksia kaksi sarjaa. Pääpiirustuksiin sisältyy asemapiirros, pohja- ja julkisivupiirustukset, sekä leikkauspiirustukset rakennetyyppeineen. Pääpiirustuksien tulee täyttää rakentamista koskevien määräyksien, säännösten ja hyvän rakennustavan mukaiset vaatimukset. (Ympäristöministeriö 2019.)

5.5 Selvitys rakennuspaikan perustamistavasta

Rakennuspaikan pohja- ja olosuhdeselvitys sisältää tietoja maaperän laadusta, paikan päällä todetut rakennuksen- ja rakennuspaikan korkeusasemat, pohjavedenpinta ja sen muutoksesta aiheutuvat haitat, mahdollisesta rakennuspaikan tulvariskistä, sekä rakennukseen kohdistuvan radonhaitan torjunnasta ja rakennuksen perustamistavasta. Pohja- ja olosuhdeselvitys sisältää myös mahdolliset saastuneet maamassat ja niiden käsittelystä ja lajittelusta tarvittavat tiedot. (MRA 49 §.)

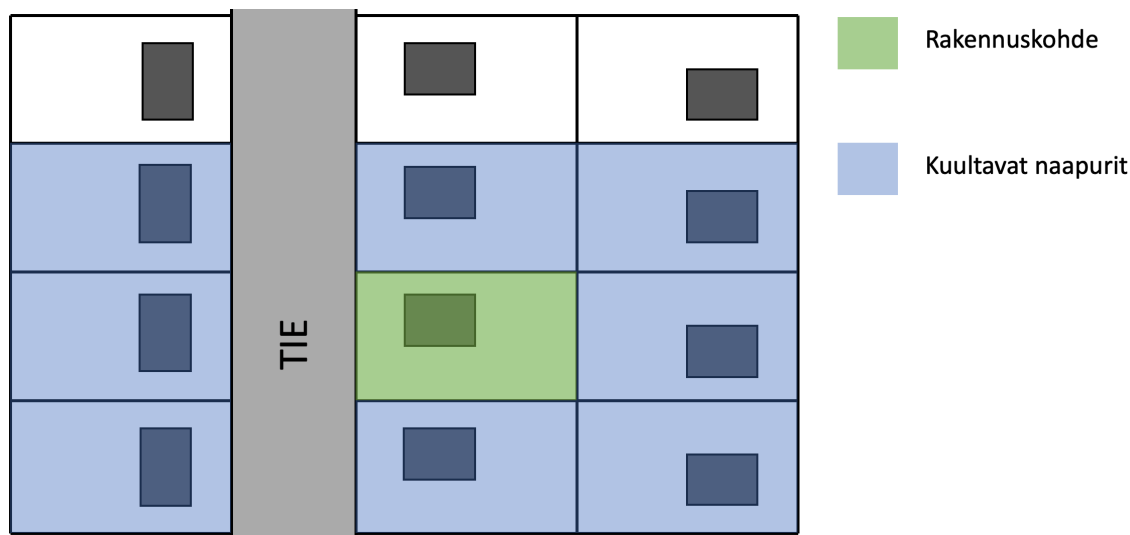
5.6 Energiaselvitys ja -todistus

Energiaselvitys tarvitaan aina rakennuslupaa haettaessa, jos rakennuksen lämmittämismuotona on energiaa käyttävä laitteisto. Mikäli rakennuksen tilat ovat lämmittämättömiä ja ilmanvaihto on toteutettu esimerkiksi painovoimaisena, ei energiaselvitykselle ole tarvetta. Energiaselvityksessä tarkastellaan yleensä rakennuksen lämpöhäviöitä, lämmitystehoa, ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähkötehoa, sekä arvioidaan kesänaikaisia huonelämpötiloja ja jäähtyksen määrää. Energiaselvitykseen tulee myös esittää rakennuksen energiankulutus ja laskelma ostoenergiankulutuksesta. Energiaselvitykseen liitetään energiatodistus, joka pohjautuu energiaselvityksessä tarkasteltuihin asioihin ja näiden kokonaisuuteen. Energiaselvitys ja -todistus tulee varmentaa pääsuunnittelijan toimesta,

ennen rakennuksen käyttöönottamista. Jos rakennustyön aikana on tullut muutoksia rakennukseen tai sen laitteistoihin, tulee energiaselvitys päivittää ajantasaiseksi. (Ympäristöministeriö 2019. MRL 117g §.)

5.7 Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen tarkoittaa käytännössä sitä, että naapureille on tiedotettu rakennuslupahakemuksen vireille tulosta ja annettu heille mahdollisuus tutustua rakennuslupahakemuksen asiakirjoihin. Ensisijaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvä kuulee vaaditut naapurit itse, erillisellä naapurien kuuleminen -lomakkeella. Naapurit antavat lomakkeeseen kantansa: puoltava, ehdollinen tai kielteinen, sekä kirjoittavat siihen mahdollisen huomautuksensa. Mikäli rakennushankkeeseen ryhtyvä ei ole kuullut naapureita lupahakemustaan jättäessä, rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava rakennuslupahakemuksen vireille tulosta naapureille ja annettava heille riittävä aika kuulemiseen. Rakennusvalvontaviranomaisen suorittama naapureiden kuuleminen hidastaa luvan käsittelyä ja on maksullinen toimenpide. (MRA 65 §. Turun kaupunki 2019.)



Kuva 1. Malliesimerkki kuultavista naapureista.

Hankkeeseen ryhtyvä kuulee rakennuspaikan viereiset, takana olevat ja kadun toisella puolella olevat naapurit. Hänen tulee myös kuulla niitä naapureita, joita rakennushanke tulee oleellisesti koskettamaan. (ks. kuva 1.) Rakennusvalvontaviranomainen kuitenkin määrittelee tapauskohtaisesti naapureiden kuulemisen

tarpeen ja tarvittavien naapureiden kuulemisen. (MRA 65 §. Turun kaupunki 2019.)

5.8 Rakennushankeilmoitus

Rakennushankeilmoitus (RH1) on lomake, jonka hankkeeseen ryhtyvä täyttää ja toimittaa kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Rakennushankeilmoitukseen täytetään rakennushankkeen tietoja, muun muassa rakennuslupaa, rakennuksen omistajia, rakennuspaikkaa, rakennuksen materiaaleja, lämmitystä, varusteita ja huoneistoalaa, sekä asuinhuoneistotietoja koskevia asioita. Rakennushankeilmoituksen pohjalta rakennuksen oleelliset tiedot siirtyvät myös väestörekisterikeskuksen ylläpitämään rakennus- ja huoneistorekisteriin. (Turun kaupunki 2019.)

5.9 Kosteudenhallintaselvitys tai -suunnitelma

Kosteudenhallintaselvityksen tai -suunnitelman laatii rakennesuunnittelija, vastaava työnjohtaja tai asiantuntija, joka tuntee rakennuskohteen ja toteutustavan. Sitä täydennetään tarvittaessa ja säilytetään työmaalla tarkastusasiakirjan yhteydessä. Kosteudenhallinnasta vastaavalla henkilöllä tulee olla edellytykset valvoa rakentamista. Kosteudenhallinnasta vastaa usein vastaava työnjohtaja. (Turun kaupunki 2019. PKSRAVA 2018.)

5.10 Haja-asutusalueella jätevesien käsittelyselvitys

Haja-asutusalueella hankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys jätevesien käsittelystä lupahakemuksen yhteydessä. Jätevesien käsittely tulee toteuttaa määräysten, säännösten ja hyvän rakennustavan mukaisesti tontilla. Selvityksen teettää rakennuttajan valitsema vesihuoltoon perehtynyt suunnittelija. Selvityksessä tulee olla arvio ympäristöön johtuvasta kuormituksesta ja tiedot jätevesien käsittelytavasta ja -laitteistosta. Asemapiirroksessa tulee esittää jätevesijärjestelmän sijainti, sekä jätevesien purkupaikat. (Turun kaupunki 2019.)

6 RAKENTAMISVAIHE

6.1 Rakennuslupamaksu

Rakennuslupamaksut ovat kuntakohtaisia ja saattavat vaihdella kuntien välillä huomattavasti. Rakennuslupamaksu perustuu MRL 145 §:n ja muiden säännösten nojalla annettuun luvanhakijan tai toimenpiteen suorittajan velvollisuuteen maksaa rakennusvalvonnan suorittamista tarkastus- ja valvontatehtävistä, sekä muista rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä kunnan taksan mukainen maksu. Rakennuslupamaksu määräytyy lupakohtaisesti toimenpiteen perusteella taksassa mainituin tavoin. Rakennuslupamaksun suuruus vaihtelee rakennuksen koon, toimenpiteen, sekä mahdollisten lausuntojen, kuulemisien ja ylimääräisten katselmuksien suorittamisesta. Kunnilla on eri käytäntöjä lupamaksun sisällöstä, sillä esimerkiksi Turun kaupungin kiinteistöinsinöörin suorittamat toimenpiteet eivät sisälly lupamaksuun. Kyseisiä toimenpiteitä ovat muun muassa paikan ja korkeusaseman merkitseminen ja sijaintikatselmus. (MRL 145 §. Turun kaupunki 2019.)

6.2 Lupaehdot

Rakennusvalvontaviranomainen laatii rakentamiselle hankekohtaisesti sitä koskevat lupaehdot, joiden tarkoituksena on parantaa rakennushankkeen kokonaisuutta ja muistuttaa hankkeeseen ryhtyvää kaavassa, rakennustapaohjeessa tai rakennusjärjestyksessä mainituista asioista. (MRL 125 §.)

6.3 Luvan voimassaoloaika

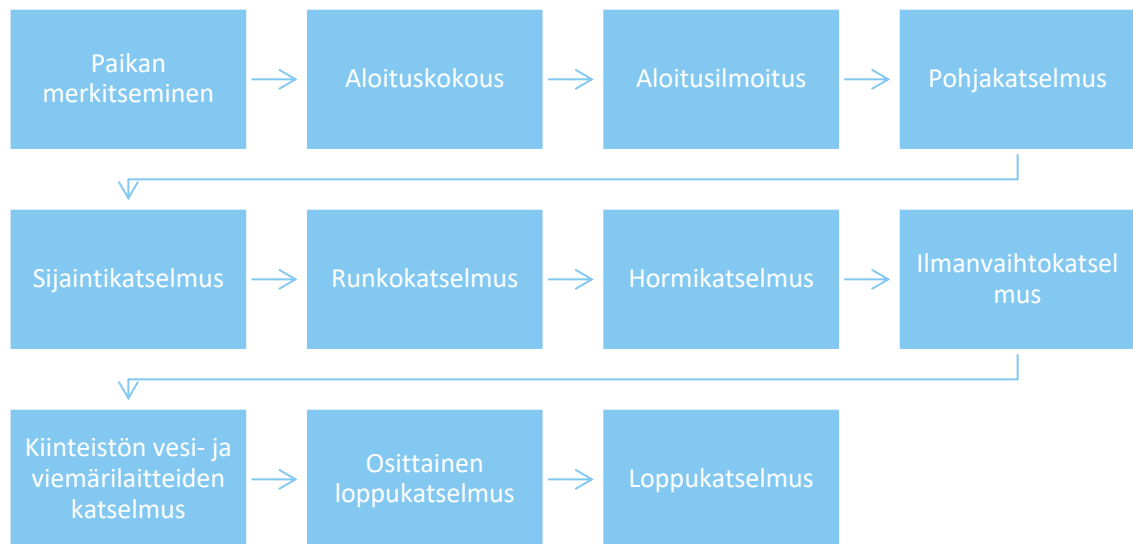
Rakennusluvan voimassaoloaika on 5 vuotta alkaen rakennuslupapäätöksen voimaan astumisesta. Rakennusluvan mukaiset rakennustyöt tulee kuitenkin aloittaa jo 2 vuoden kuluessa lupapäätöksen lainvoimaisuudesta ja työt ovat saatettava loppuun 5 vuoden kuluessa, muutoin rakennuslupa katsotaan rauenneeksi.

Rakennusluvan mukaisille töille voi hakea jatkoaikaa enintään 3 vuotta kerrallaan. Jatkoa tulee hakea kuitenkin rakennusluvan voimassaoloaikana.

Mikäli rakennusluvan voimassaoloaika päättyy ennen hankkeen valmistumista, eikä hankkeeseen ryhtyvä ole hakenut luvalla jatkoa, katsotaan lupa rauenneeksi ja hankkeelle tulee hakea uusi rakennuslupa töiden loppuunsaattamiselle tai purkaa rakennus alkuperäiseen tilaansa. (MRL 143 §.)

6.4 Katselmukset

Rakentamisen aikaisia katselmuksia suoritetaan aina luvanvaraisissa rakennustöissä. Rakennushankkeelle tarvittavat katselmukset ja tarkastukset määrätään rakennusluvassa. Katselmuksia suoritetaan eri rakennusvaiheissa, jotta rakennusvalvontaviranomainen voi todentaa tarvittavien toimenpiteiden, tarkastusten ja selvityksien tulleen tehdyiksi. Selvennyksenä olen laatinut alapuolelle kaavion yleisestä katselmusjärjestyksestä pientalohankkeissa (ks. kaavio 1.).



Kaavio 1. Rakennustyönäikaiset katselmukset vaiheittain.

Katselmuksilla viranomainen tarkastaa kunkin rakennusvaiheen aikaiset työt ja niiden suunnitelmien mukaisuuden. Mikäli viranomainen havaitsee katselmuk-

sella epäkohtia, voi hän huomauttaa asiasta ja vaatia erinäisiä korjaustoimenpiteitä epäkohdan korjaamiseksi. (MRL 150 §. Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta 2015, s.29-32.)

Katselmuksella tulee olla läsnä hankkeeseen ryhtyvä ja vastaava työnjohtaja. Katselmuksella on oltava myös tarvittavat rakennusvaihetta koskevat viranomaisen hyväksymät suunnitelmat, ajan tasalla oleva tarkastusasiakirja ja työmaapäiväkirja. Vastaava työnjohtaja tilaa katselmuksen hyvissä ajoin, jotta katselmuksia voidaan suorittaa asianmukaisesti. Poikkeuksena kuitenkin loppukatselmus, jonka tilaa hankkeeseen ryhtyvä. (MRL 150 §. Ympäristöministeriö 2015, s.29-32.)

6.4.1 Paikan merkitseminen

Rakennuksen paikan merkitseminen tehdään ennen varsinaisen rakennustyön aloittamista rakennusluvan hyväksymisen jälkeen. Paikan merkitsemisen tarkoituksena on varmistaa suunnitellun rakennuksen sijainti ja korkeusasema maastossa. Paikan merkitsemisellä tarkoitetaan rakennuksen nurkkapisteiden ja maaston korkeuksien merkitsemistä, jotta suunnitellun rakennuksen sijoittuminen maastoon suunnitelmien mukaisesti voidaan todeta hyväksi. (MRL 149b §.)

6.4.2 Aloituskokous

Aloituskokouksen tarkoituksena on varmistaa, että hankkeeseen ryhtyvällä on maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät riittävät edellytykset rakennushankkeen suorittamiseen, sekä varmistaa että hän selviää tehtävästään valitsemansa henkilöstön avulla siten, että voimassa olevien säännösten, määräyksien ja hyvän rakennustavan ja lupapäätöksen mukaiset vaatimukset täyttyvät. (Ympäristöministeriö 2015, s.20-22.)

Rakennushankkeeseen ryhtyvä sopii rakennusvalvontaviranomaisen kanssa sopivan ajankohdan aloituskokouksen pitämiseksi, ennen kuin rakennustyöt alka-

vat. Aloituskokouksessa tulee olla läsnä ainakin itse hankkeeseen ryhtyvä tai hänen edustajansa, pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja. Tarvittaessa hankkeeseen oleellisesti kuuluvat muut osapuolet voivat myös osallistua aloituskokoukseen. (MRL 150 §. Ympäristöministeriö 2015, s.20-22.)

Aloituskokouksessa käydään perusteellisesti läpi lupa-asiakirjassa mainitut asiat, hankkeeseen ryhtyvän velvoitteet ja mahdolliset lupaehdot. Pöytäkirjaan merkitään hankkeen suunnittelun ja rakentamisen keskeiset osapuolet, rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt, sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadun varmistamisesta. (Ympäristöministeriö 2015, s.20-22.)

6.4.3 Aloitusilmoitus

Aloitusilmoitus tulee tehdä aina lupaa tai ilmoitusta edellyttävässä rakennustyössä, ennen kuin luvan mukaista rakennustyötä aloitetaan. Ilmoituksen voi tehdä rakennusvalvontaviranomaiselle lupapäätöksen lainvoimaisuuden jälkeen. Rakennustyöt tulee kuitenkin aloittaa kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Aloitusilmoitus tehdään hankkeeseen ryhtyvän tai vastaavan työnjohtajan toimesta. Ilmoituksen voi tehdä rakennusvalvontaviranomaiselle sähköisesti, puhelimitse, kirjallisesti lomakkeella tai aloituskokouksen yhteydessä. (MRL 149 §.)

6.4.4 Pohjakatselmus

Pohjakatselmuksen suorittaa kunnan rakennusvalvontaviranomainen yhdessä vastaavan työnjohtajan kanssa keskenään sovittuna ajankohtana. Pohjakatselmus suoritetaan perustustöiden valmistuttua, eli kun luvanmukaiset maankaivuu, -louhinta, paalutus- tai maanpohjan täyttö ja vahvistus työt ovat tehty. Pohjakatselmuksella rakennusvalvontaviranomainen tarkastaa myös mahdolliset anturoiden raudoitus- ja muottitöiden suunnitelmien mukaisuuden. Katselmuksella tulee olla perustamistavasta riippuen vastaavan työnjohtajan täyttämä tarkastusasia-

kirja, perustuspiirustukset, pohjatutkimus ja perustamistapalausunto ja mahdollisten paalujen paalutarkkeet ja paalutuspöytäkirja. (Ympäristöministeriö 2015, s.30.)

6.4.5 Sijaintikatselmus

Sijaintikatselmus pidetään perustustöiden tai sitä vastaavan rakennusvaiheen valmistuttua. Sijaintikatselmuksen perimäisenä tarkoituksena on varmistua rakennuksen suunnitelmien mukaisesta sijoittumisesta ja korkeusasemasta rakennuspaikalla. Sijaintikatselmuksen suorittaa kunnan rakennusvalvonnan määrittämä taho. (Ympäristöministeriö 2015, s.30-31.)

6.4.6 Rakennekatselmus

Rakennekatselmus suoritetaan, kun rakennuksen kantavat rakenteet ovat tehty ja vielä näkyvissä. Katselmuksella tarkastellaan kantavia rakenteita ja niihin oleellisesti vaikuttavia rakennuksen veden-, kosteuden-, äänen- ja lämmöneristystöitä, sekä paloturvallisuuteen liittyviä asioita. Katselmuksella tulee olla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymät rakennesuunnitelmat, joiden pohjalta rakennusvalvontaviranomainen tarkastelee rakenteiden suunnitelmien mukaisuutta. Vastaavan työnjohtajan tulee tilata rakennekatselmus kunnan rakennusvalvonnasta hyvissä ajoin, jotta katselmus voidaan suorittaa perusteellisesti. (Ympäristöministeriö 2015, s.31.)

6.4.7 Ilmanvaihtokatselmus

Ilmanvaihtokatselmuksessa tarkastellaan vähintään ilmamäärien mittaus- ja säätöpöytäkirjoja, sekä ilmanvaihtotöiden toteutumista suunnitelmien mukaisesti. Ilmanvaihdosta vastaava työnjohtaja tarkastaa ennen katselmusta ilmanvaihtotöiden suunnitelmien mukaisuuden rakentamisen aikana ja täydentää tarkastusasiakirjaan merkinnät niiltä osin, kun ilmavaihtotöitä on tehty. Ilmanvaihtokatselmuksen suorittaa rakennusvalvontaviranomainen. Katselmus suoritetaan usein

vesi- ja viemärikatselmuksen yhteydessä ennen loppukatselmusta. Katselmus tilataan kunnan rakennusvalvonnasta ja siellä tulee olla läsnä vähintään hankkeeseen nimetty ilmanvaihdosta vastaava työnjohtaja sekä vastaava työnjohtaja. Katselmuksella tulee esittää ilmanvaihtosuunnitelmat, vaaditut dokumentit ja asiakirjat. (Ympäristöministeriö 2015, s.31.)

6.4.8 Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston katselmus

Kiinteistön vesi- ja viemärikatselmuksella rakennusvalvontaviranomainen tarkastaa vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmien mukaisuuden, sekä vesilaitteiston ja vesikiertoisien lämmönjakojärjestelmien painekokeen pöytäkirjat. Myös mahdollisen maalämpökaivon porausraportti, sekä jätevesijärjestelmän tarkastuspöytäkirja tulee esittää katselmuksen yhteydessä. (Ympäristöministeriö 2015, s.31.)

6.4.9 Hormikatselmus

Hormikatselmuksen suorittaa rakennusvalvontaviranomainen. Hormikatselmuksen tilaa kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta vastaava työnjohtaja. Katselmus pidetään usein rakennekatselmuksen yhteydessä, kun savuhormi on kokonaisuudessaan valmis. Rakennusvalvontaviranomainen harkitsee tapauskohtaisesti hormikatselmuksen pitämisen tarvetta. Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa vastaavalle työnjohtajalle luvan tarkastaa hormi. Tällöin vastaavan työnjohtajan tulee kirjata hormitarkastuksen merkinnät työmaan tarkastusasiakirjan liitteeksi. Hormikatselmuksessa tarkastellaan hormin ja tulipesän yhteensopivuutta, paloetäisyyksien täyttymistä, sekä katolle, että savupiipulle pääsyä ja nuohoamisen suorittamisen helppoutta ja turvallisuutta.

6.4.10 Osittainen loppukatselmus

Osittainen loppukatselmus tunnetaan myös nimellä käyttöönottokatselmus. Osittainen loppukatselmus on rakennusvalvontaviranomaisen suorittama tarkastus, jossa tarkastetaan rakennus tai sen osa loppukatselmuksen mukaisesti.

Rakennuksen tai sen osan valmistuttua voidaan se katselmoida käyttöönotettavaksi ennen kuin koko hanke on valmistunut luvanmukaisesti valmiiksi. Tällöin rakennukselle suoritetaan osittainen loppukatselmus, jossa tarkastellaan jo valmistunutta osaa ja sen turvallisuus-, terveellisyys- ja käyttökelpoisuusvaatimusten täyttymistä. Nykyisin käyttöönottokatselmus on yleistynyt ja mahdollistanut hankkeeseen ryhtyvän muuttamisen aikaisemmin valmistuneeseen rakennukseen tai sen osaan, vaikka rakennuksessa ei olisi vielä muun muassa viimeistelytyöt tai luvanmukaiset pihatyöt valmistuneet. Käyttöönottokatselmuksen edellytyksenä on kuitenkin, että rakennus on kaikilta sen katselmoitavilta osiltaan terveellinen, turvallinen ja käyttökelpoinen. Keskeneräisiltä osin jäävä työmaa tulee olla erotettuna työnaikaisella rakenteella, eikä kesken olevista töistä saa aiheutua haittaa käyttöönotetulle osalle. Rakennuksen osoitenumeron tulee olla asennettuna, sekä jätteenlajittelun tulee olla kunnossa ennen käyttöönottamista. Loppukatselmusta ei voi pitää keskeneräiselle rakennukselle tai luvanmukaisten rakennustöiden ollessa vielä keskeneräisiä. (MRL 153a §.)

6.4.11 Loppukatselmus

Loppukatselmus voidaan suorittaa, kun rakennus on luvanmukaisesti valmistunut ja tarvittavat dokumentit ja asiakirjat ovat valmiit. Loppukatselmuksen suorittaa rakennusvalvontaviranomainen yhdessä vastaavan työnjohtajan ja hankkeeseen ryhtyvän tai hänen edustajansa kanssa. Loppukatselmuksen tilaa kunnan rakennusvalvonnasta hankkeeseen ryhtyvä.

Loppukatselmuksella tarkastetaan, että rakennus on toteutunut suunnitelmien mukaisesti ja että rakennus on turvallinen, terveellinen ja rakennus on käyttökelpoinen. Loppukatselmuksella tulee olla seuraavat asiakirjat: lupapäätös, viralliset lupapiirustukset, savuhormin ja tulisijan tarkastuspöytäkirja, varmennettu energiaselvitys, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, sähköasennuksista tehty tarkastuspöytäkirja, tarkastusasiakirja kaikkine merkintöineen, sekä tarkastusasiakirjan yhteenveto. (MRL 153 §.)

6.5 Osittaisessa loppukatselmuksessa tai loppukatselmuksessa tarvittavat asiakirjat

Osittaisen loppukatselmuksen tai loppukatselmuksen yhteydessä kunnan rakennusviranomainen tarkastaa rakennustöiden lisäksi useita eri asioita. Ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennusta käyttöön tulee hänelle esittää erinäisiä asiakirjoja ja luvanmukaiset muut katselmukset tulee olla hyväksytysti suoritettuja.

Rakennusvalvontaviranomaiselle on esitettävä katselmuksella seuraavat asiakirjat:

- MRL 153 §:n mukainen rakennushankkeeseen ryhtyvän ilmoitus loppukatselmuksesta
- ajantasainen tarkastusasiakirja ja tarkastusasiakirjan yhteenvetolomake allekirjoituksin varmennettuna
- lupapäätös
- pääpiirustukset, sekä leimatut erityissuunnitelmat
- päivitetty energiaselvitys ja ilmatiiveyden mittausraportti tarvittaessa
- aloituskokouspöytäkirja
- sähköasennusten käyttöönottotarkastuspöytäkirja
- todistus suorituskyyttömyysvakuuden asettamisesta
- rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjekirja
- rakennustuotteiden suoritustasoilmoitukset.

6.6 Tarkastusasiakirja

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan jokaisella työmaalla tulee olla rakennustyön tarkastusasiakirja. Tätä asiakirjaa ylläpidetään jatkuvasti rakennushankkeen aikana ja sillä on tarkoitus varmistaa rakennustyön oikeaoppinen toteuttaminen. Asiakirjaan tulee kirjata työmaata koskevat tapahtumat, kuten katselmukset, tarkastukset ja työssä käytettävien materiaalien laadunvarmistukset. Työvaihetarkastukset voidaan varmentaa tarkastusasiakirjaan, kun kaikki eri työvaiheiden tarkastukset on suoritettu. Tähän käytetään usein apuna erilaisia laaduntarkastuskortteja, pöytäkirjoja tai piirustus pohjia, mitkä liitetään erillisenä rakennustyön

tarkastusasiakirjaan. On tärkeää muistaa, että varmennusmerkintään tarvitaan aina tarkastajan nimikirjoitus, nimenselvennys, sekä varmennuksen päivämäärä. Mikäli rakennussuoritus poikkeaa säännöksistä, tulee tarkastusasiakirjaan merkitä rakennuttajan, suunnittelijan, urakoitsijan tai muun asiantuntijan perusteltu huomautus poikkeaman syystä ja sen hyväksymisestä. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tulee tehdä merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan, jolloin asiakirjan yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen. (MRL 150f §. Ympäristöministeriö 2019.)

7 POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli laatia pientalorakentajan opas, Turun kaupungin rakennusvalvonnalle. Oppaan tarkoituksena on parantaa kokemattoman ensirakentajan ymmärrystä rakennuslupaprosessista ja rakennusvalvonnan suorittamista tarkastuksista rakentamisvaiheen aikana. Oppaan toivotaan myös vähentävän rakennusvalvonnan neuvonnan määrää rakentamisvaiheista ja katselmuksista, sekä näin helpottaa rakennusvalvontaviranomaisten työn sarkaa Turun rakennusvalvonnassa.

Viranomaisen rooli rakennushankkeessa jää usein epäselväksi rakennushankkeeseen ryhtyville. Usein mielletään, että rakennusvalvontaviranomainen vain valvoo rakentamista, vaikka todellisuudessa rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä on myös ohjata rakentamista. Rakennusvalvonnan suorittama valvonta on suhteutettua, joka tarkoittaa käytännössä sitä, että rakennusvalvontaviranomainen harkitsee tapauskohtaisesti valvonnan tarpeen hankkeessa. Rakennusvalvontaviranomaisen suorittamia katselmuksia voidaan pitää osittaisina, mikäli työn valvonta ja ohjaus sitä vaatii. Rakennusvalvonta toimii yleisen edun nimissä.

Opinnäytetyötä tehdessä ymmärsin, kuinka kattava määrä tietoa, erinäisiä selvityksiä ja asiakirjoja tarvitaan pientalon rakentamiseen. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on loppujen lopuksi itse vastuussa rakennustyöstä ja koko rakennushankkeesta. Rakennusvalvontaviranomaisten neuvonanto on todella tärkeää rakennushankkeeseen ryhtyvälle, sillä hän harvoin on rakentamisen ammattilainen tai ylipäättänsä kovinkaan perehtynyt rakentamiseen ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

Henkilökohtaisesti olen sitä mieltä, että onnistuneeseen lopputulokseen pientalon rakentamisessa tarvitaan usean eri osapuolen työpanos. Suunnittelijoiden tulisi olla usein paremmin perehtyneitä rakennushankkeeseen. Vastaavan työnjohtajan tulisi olla aina ajan tasalla rakennustyön vaiheista, sekä informoida rakennuttajaa paremmin työnedistymisestä. Usein tulee myös vastaan, että rakennus-

töitä tai jonkin rakennusvaiheen on suorittanut rakennuttaja itse ilman minkäänlaista alan kokemusta. Laadunvalvonta jää usein vastaavalta työnjohtajalta vähäiseksi.

Pientalorakentajan oppaaseen on laadittu selkeät ohjeet ja tiedot rakennushankkeen sisällöstä. Opinnäytetyössä on puolestaan kerrottu yksityiskohtaisemmin mitä rakennuslupaprosessi pitää sisällään yleisesti, rakentamista ohjaavan lainsäädännön ja määräyksien nojalla. Pientalorakentajan oppaan tarkoituksena ei ole selventää rakennuttajalle kaikkia lupaprosessin vaiheita yksityiskohtaisesti. Oppaan tarkoituksena on auttaa rakennushankkeeseen ryhtyvää ymmärtämään mitä rakennushanke pitää sisällään.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän ei tarvitse itse tietää kaikkea rakentamisesta. Sillä hän on palkannut itselleen kattavan määrän asiantuntijoita, joiden tehtävänä on huolehtia, että rakentaminen onnistuu luvan ja määräysten mukaisesti oikein, noudattaen terveellistä ja turvallista rakennustapaa.

Opas löytyy opinnäytetyön liitteenä. Opas toteutettiin sähköiseen jakeluun soveltuvaksi. Opasta tullaan tarvittaessa päivittämään Turun rakennusvalvonnan sähköisen lupapalvelun kehittyessä, sekä tulevan lakiuudistuksen aiheuttamien mahdollisten muutosten johdosta.

LÄHTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 (MRL 2019). Finlex. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L1> Luettu 10.09.2019.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895 (MRA 2019). Finlex. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895#L1> Luettu 10.09.2019.

PKSRAVA, Topten-korttiluettelo 2018. <https://www.pksrava.fi/asp2/default.aspx> Luettu 20.10.2019.

Turun kaupunki. 2016. Turun kaupungin rakennusjärjestys. Luettu 16.05.2019.

Ympäristöministeriön asetukset. 2019. Edilex. <https://www.edilex.fi/rakentamis-maaraykset> Luettu 08.10.2019.

Ympäristöministeriö. Rakennustieto Oy. 2004. Rakennustarkastuskirja. Suunnittelusta toteutukseen. Luettu 18.08.2019.

Ympäristöministeriö. Rakennustieto Oy. 2007. Ympäristöopas 76. Pientalotyömaan valvonta ja tarkastusasiakirja. Luettu 06.09.2019.

Ympäristöministeriö. Ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta. 2015. H. Säteri, M. Saarela, M. Välimäki. Luettu 11.10.2019.

LIITTEET

Liite 1. Pientalorakentajan opas



PIENTALORAKENTAJAN OPAS

RAKENNUSVALVONTA

Sisältö

Rakennusluvan ja rakennustyön alkamisen katselmuksien kulku	3	5.5. Energiaselvitys ja –todistus	10
1. Rakentamista ohjaava lainsäädäntö ja määräykset	4	5.6. Kosteudenhallintaselvitys/-suunnitelma	10
1.1. Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)	4	5.7. Naapurien kuuleminen	11
1.2. Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)	4	5.8. Rakennushankelmoitus	12
1.3. Ympäristöministeriön asetukset	4	5.9. Rakennushankkeen huoneistotiedot	12
1.4. Kaavamääräykset	4	5.10. Haja-asutusalueella jätevesien käsittelyselvitys	12
1.5. Rakennustapaohjeet	4	6. Rakentamisvaihe	13
1.6. Rakennusjärjestys	4	6.1. Viranomaiskatselmuksset	14
2. Pientalorakentajan apuna hankkeessa	5	6.1.1. Paikan merkitseminen	14
2.1. Pääsuunnittelija	5	6.1.2. Sijaintikatselmus	14
2.2. Rakennussuunnittelija	5	6.1.3. Aloituskokous	15
2.3. Rakennesuunnittelija	5	6.1.4. Aloitusilmoitus	15
2.4. Erityissuunnittelija	5	6.1.5. Pohjakatselmus	16
2.5. Vastaava työnjohtaja	6	6.1.6. Rakennekatselmus	16
2.6. KVV- ja IV työnjohtajat	6	6.1.7. Ilmanvaihtokatselmus	17
3. Suunnitelmien laatiminen	7	6.1.8. Kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiston katselmus	17
4. Rakennusluvan hakeminen	8	6.1.9. Hormikatselmus	17
4.1. Haja-asutus alueelle rakennettaessa	8	6.1.10. Osittainen loppukatselmus	18
5. Luvan hakemiseen tarvittavat aslakirjat	9	6.1.11. Loppukatselmus	19
5.1. Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta	9	6.2. Työmaan tarkastusasiakirja	19
5.2. Rakennuslupakartta, asemakaavaote tai karttaote	9		
5.3. Selvitys rakennuspaikan perustamistavasta	9	Yhteistiedot ja aluejakokartta	20
5.4. Pääpiirustukset	9		

Rakennusluvan ja rakennustyön aikaisten katselmuksien kulku



1. Rakentamista ohjaava lainsäädäntö ja määräykset

1.1. Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

Maankäyttö- ja rakennuslaki säätelee rakentamista ja maankäyttöä Suomessa. Lain tarkoitus on määrätä rakentamista ja maa-alueiden käyttöä siten, että tuetaan ekologisesti, sosiaalisesti, taloudellisesti ja kulttuurillisesti kestävää kehitystä. Maankäyttö- ja rakennuslailla pyritään luomaan turvallinen ja terveellinen, mutta viihtyisä elinympäristö kaikille.

1.2. Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa on säädetty kaavojen suunnitteluun ja toteutukseen, rakennusjärjestyksiin, ranta-alueiden suunnitteluun, sekä tonttijakoihin liittyvistä asioista. Asetuksessa säädetään myös rakennusluvista ja rakentamisen valvonnasta.

1.3. Ympäristöministeriön asetukset

Suomen rakentamismääräyskokoelma (RakMk) kumottiin vuoteen 2018 mennessä, jonka jälkeen Ympäristöministeriön asetukset tuli voimaan. Voimassa olevat määräykset sisältävät ohjeita uudisrakentamisen lisäksi myös olemassa olevan rakennuksen laajennus-, korjaus- tai muutostöille, sekä kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisestä tai käyttötarkoituksen muuttamisesta.

1.4. Kaavamääräykset

Kaavamääräykset ovat kaavakohtaisia määräyksiä, joiden tarkoituksena on ohjata tai rajoittaa rakentamista ja yleisesti maankäyttöä aluekohtaisesti. Määräykset pohjautuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin ja ovat usein sitovia. Kaavamääräyksistä poikkeaminen vaatii lähtökohtaisesti poikkeamisluvan hakemista.

1.5. Rakennustapaohjeet

Rakennustapaohjeen tarkoituksena on selventää ja tarkentaa kaavamääräyksiä ja parantaa alueen viihtyisyyttä ja yleisilmettä. Rakennustapaohje sisältää rakennuksen muotoa, materiaaleja, värejä, sekä sijoittumista tontille koskevia ohjeita. Rakennustapaohjeesta löytyy myös istutuksia ja tonttijärjestelyjä koskevia ohjeita.

1.6. Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksellä tarkoitetaan kuntakohtaisia sääntöjä rakentamisen suhteen. Esimerkiksi rakennusta suunniteltaessa huomioidaan sen vaikutus elinympäristöön, kulttuuriin, luonnonvaroihin ja olosuhteisiin. Rakennusjärjestyksen mukaan arvioidaan rakennuspaikan, rakennuksen koon, rakennustavan, esteettisyyden, aitojen ja muiden rakennelmien sopivuus ympäristöön.

2. Pientalorakentajan apuna hankkeessa

2.1. Pääsuunnittelija

Jokaisessa rakennushankkeessa täytyy olla nimettyä pääsuunnittelija. Pääsuunnittelija on rakennushankkeen suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava henkilö. Pääsuunnittelijana toimii joko arkkitehti tai rakennussuunnittelija.

Pääsuunnittelijan tulee informoida rakennushankkeeseen ryhtyvälle kaikista merkityksellisistä suunnittelua koskevista asioista, sekä myös valvoa koko rakennushankkeen ajan suunnitelmien toteutumista, noudattaen hyvää rakennustapaa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan pääsuunnittelijan tulee huolehtia koko hankkeen ajan, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat noudattavat rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä.

2.2. Rakennussuunnittelija

Rakennussuunnittelija vastaa rakennussuunnitelmien laatimisesta. Rakennussuunnittelija tekee suunnitelmiin tarvittaessa muutoksia rakennustyön aikana ja kokoaa hankkeeseen ryhtyvän kanssa käyttö- ja huolto-ohjeet.



2.3. Rakennussuunnittelija

Rakennussuunnittelijan tehtäviin kuuluu laatia rakennussuunnitelmat, joiden pohjalta tarkastellaan rakenteiden kestävyyttä ja lujuutta.

2.4. Erityissuunnittelija

Erityissuunnittelijan toimenkuvaan kuuluu tarvittavien erityissuunnitelmien laatiminen ja niiden pitäminen ajantasaisina. Suunnittelija laatii myös oman erityisosaamisalansa osalta rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjekirjan. Erityissuunnittelijoihin lukeutuvat muun muassa kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston ja ilmanvaihdon suunnittelijat.

2.5. Vastaava työnjohtaja

Vastaava työnjohtaja on vastuussa rakennushankkeen toteuttamisesta olemassa olevien säännösten, määräyksien, hyvän rakentamistavan ja hyväksytyin luvan mukaisesti. Vastaava työnjohtaja valvoo rakennustyön suoritusta ja sen laatua, sekä toimii yhteyshenkilönä rakennushankkeeseen osallistuvien tahojen kesken.

Vastaava työnjohtaja on vastuussa hankkeen työturvallisuudesta, työn oikeaoppisesta suorittamisesta, sekä rakentamisen laadusta. Hänen täytyy huolehtia, että tarvittavat suunnitelma-asiakirjat ovat aina ajan tasalla ja saatavilla työmaalla.

2.6. KVV- ja IV-työnjohtajat

Hankkeessa tulee lain mukaan, tarpeen vaatiessa olla vastaavan työnjohtajan lisäksi erityisalan työnjohtajia, esimerkiksi kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistojen tai ilmanvaihtolaitteistojen rakentamisesta vastaava erityisalan työnjohtaja.

Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston (KVV), sekä ilmanvaihtolaitteiston (IV) työnjohtajat tarvitsevat erillisen KVV- tai IV-pätevyyden. Kyseisen pätevyyden haltijat ovat oikeutettuja toimimaan suunnittelijoina tai vastaavina työnjohtajina rakennushankkeessa. KVV-työnjohtaja on vastuussa LVI-töiden toteuttamisesta määräyksien ja ohjeiden mukaisesti, kun taas IV-työnjohtaja on vastuussa rakennuksen ilmanvaihtotöiden sujuvuudesta määräyksien ja ohjeistuksien mukaisesti.



3. Suunnitelmien laatiminen

Rakennushankkeen luonteesta riippumatta suunnittelun lähtökohtana on rakennushankkeeseen ryhtyvän tarpeet ja tavoitteet. Ennen rakennusluvan hakemista tulee hankkeeseen ryhtyvän laatia rakennukselle suunnitelmat yhdessä pääsuunnittelijan kanssa. Suunnitteluvaiheessa otetaan huomioon rakentamisen yleiset vaatimukset ja arvioidaan hankkeen kustannukset mahdollisimman tarkasti, jotta toteutusvaiheessa säästyttyisiin mahdollisilta lisäkuluilta.

Suunnittelussa tulee huomioida paloturvallisuuden, käytöturvallisuuden, rakenteiden lujuuden ja vakauden, terveyden ja ympäristön, hygienian, melunorjunnan, sekä energiatalouden ja lämmöneristyksen perusvaatimukset. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kaavassa mainitut erityiset määräykset, jotka mainitaan kaavamääräyksessä ja rakennustapaohjeessa. Rakennuksen on sopeuduttava maisemallisesti ympäristöön ja oltava ekologisilta ominaisuuksiltaan kestävä.

Rakennuksen suunnitteluun sisältyy usean eri suunnittelijan suunnitelmien laatiminen. Tärkeimmät suunnitelmat pientalohankkeessa ovat rakennus-, rakenne-, LVI- ja sähkösuunnitelmat. Pääsuunnittelijana toimii arkkitehti tai rakennussuunnittelija.



4. Rakennusluvan hakeminen

Rakennuslupaa haetaan rakennusvalvontaviranomaiselta. Rakennusluvan hakee rakennuspaikan haltija. Rakennuslupaa haetaan sähköisesti Turun kaupungin käytössä olevasta sähköisestä lupapalvelusta tai kirjallisesti rakennuslupahakemuksella.

Turun sähköinen lupapalvelu: <https://onaskartta.turku.fi/ePermit/>

Rakennuslupaa haettaessa vaaditaan hankekohtaisesti vaihteleva määrä asiakirjoja muun muassa selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallinto-oikeudesta, ote asemakaavasta tai karttaote haja-asutus alueelle rakennettaessa, selvitys rakennuspaikan perustamistavasta, pääpiirustukset, energiaselvitys, sekä rakennushankeilmoitus. Rakennuslupavaiheessa tulee myös kuulla rakennuspaikan naapureita, mikäli hanke vaikuttaa jollakin tavalla heidän etuunsa. Naapureilla tulee olla mahdollisuus tutustua hankkeeseen, sekä riittävä aika antaa kantansa hankkeesta puoltavana, ehdollisena tai kielteisenä.

4.1. Haja-asutus alueelle rakennettaessa

Haja-asutus alueeksi kutsutaan aluetta, johon ei ole laadittu asemakaavaa. Haja-asutus alueelle rakennettaessa käytännöt poikkeavat hieman asemakaava-alueelle rakentamisesta, sillä haja-asutus alueelle rakentamista ohjataan pääsääntöisesti poikkeamispäätöksellä tai suunnittelutarveratkaisulla. Hankkeesta riippuen voidaan haja-asutus alueella edellyttää myös molemmat päätökset.

Poikkeamispäätöstä tulee hakea rakennettaessa rakennusta rantaan tai haja-asutus alueelle, jos rakennuspaikan pinta-ala on alle 2 000m² tai samalle kiinteistölle rakennetaan enemmän kuin yksi asuinrakennus.

Suunnittelutarvealueeksi kutsutaan haja-asutusaluetta, jolla kasvaneen rakentamispaineen vuoksi on syytä ryhtyä rakentamaan esimerkiksi teitä, vesijohtoja tai viemäriä.



5. Luvan hakemiseen tarvittavia asiakirjoja

5.1. Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallinto-oikeudesta

Rakennuspaikan omistus- tai hallinto-oikeus tulee esittää rakennusvalvontaviranomaiselle luvanhakuvaiheessa. Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallinto-oikeudesta voidaan esittää esimerkiksi kauppakirjan, vuokrasopimuksen, voimassaolevan lainhuutotodistuksen jäljennöksellä tai jollakin muulla vastaavalla selvityksellä.

5.2. Rakennuslupakartta, asemakaavaote tai karttaote

Rakennuslupaa haettaessa tulee lupahakemuksessa esittää virallinen karttaote rakennuspaikasta. Karttaotteessa on esitetty tarvittavat lähtötiedot rakennuksen suunnitteluun. Karttaote sisältää muun muassa pohjakartan-, sekä kiinteistö-, asemakaava-, osoite- ja johtotietoja.

5.3. Selvitys rakennuspaikan perustamistavasta

Rakennuspaikan pohja- ja olosuohdeselvitys sisältää tietoa maaperän laadusta, paikan päällä todetut rakennuksen- ja rakennuspaikan korkeusasemat, pohjavedenpinta ja sen muutoksesta aiheutuvat haitat,

mahdollisesta rakennuspaikan tulvariskistä, sekä rakennukseen kohdistuvan radonhaitan torjunnasta ja rakennuksen perustamistavasta. Pohja- ja olosuohdeselvitys sisältää myös mahdolliset saastuneet maamassat ja niiden käsittelystä ja lajittelusta tarvittavat tiedot.

5.4. Pääpiirustukset

Lupaa haettaessa rakennusvalvontaan tulee toimittaa pääpiirustuksia kaksi sarjaa. Pääpiirustuksiin sisältyy asemapiirros, pohja-, julkisivu-, sekä leikkauspiirustukset rakennetyypineen. Pääpiirustuksien tulee täyttää rakentamista koskevien määräyksien, säännösten ja hyvän rakennustavan mukaiset vaatimukset.

Lisätietoa pääpiirustusten laatimisesta löytyy Suomen ympäristöministeriön ohjeesta [YM3/601/2015 kohdasta 2.](#)



5.5. Energiaselvitys ja -todistus

Energiaselvitys tarvitaan aina rakennuslupaa haettaessa, jos rakennuksen lämmittämismuotona on energiaa käyttävä laitteisto. Mikäli rakennuksen tilat ovat lämmittämättömiä ja ilmanvaihto on toteutettu esimerkiksi painovoimaisena, ei energiaselvitykselle ole tarvetta. Energiaselvityksessä tarkastellaan yleensä rakennuksen lämpöhäviöitä, lämmitystehoa, ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähkötehoa, sekä arvioidaan kesänaikaisia huonelämpötiloja ja jäähdytyksen määrää. Energiaselvitykseen tulee myös esittää rakennuksen energiankulutus ja laskelma ostoenergiankulutuksesta. Energiaselvitykseen liitetään energiatodistus, joka pohjautuu energiaselvityksessä tarkasteltuihin asioihin ja näiden kokonaisuuteen. Energiaselvitys ja -todistus tulee varmentaa pääsuunnittelijan toimesta, ennen rakennuksen käyttööntamista. Jos rakennustyön aikana on tullut muutoksia rakennukseen tai sen laitteistoihin, tulee energiaselvitys päivittää ajantasaiseksi.

5.6. Kosteudenhallintaselvitys/-suunnitelma

Kosteudenhallintaselvityksen/-suunnitelman laatii rakennesuunnittelija, vastaava työnjohtaja tai asiantuntija, joka tuntee rakennuskohteen ja toteutustavan. Sitä täydennetään tarvittaessa ja säilytetään työmaalla tarkastusasiakirjan yhteydessä. Kosteudenhallinnannasta vastaavalla henkilöllä tulee olla edellytykset valvoa rakentamista. Kosteudenhallinnasta vastaa pääsääntöisesti vastaava työnjohtaja.

ENERGIATODISTUS

Rakennuksen nimi ja osoite:

Rakennuskilvike:
Rakennuksen valmistusvuosi:
Rakennuksen käyttötarkoitukseluokka:
Tiedotusnumero:

Energiatodistuksen luokka	
A	C
B	D
C	E
D	F
E	G
F	H
G	I

Rakennuksen laskennallinen kokonaisenergiankulutus (E-luku) kWh_e / (m²vuosi)

Todistuksen laatija: _____ Yritys: _____

Allekirjoitus: _____

Todistuksen laatimispäivä: _____ Viimeinen voimassaolopäivä: _____

Energiatodistus perustuu lakiin rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013)



5.7. Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen tarkoittaa käytännössä sitä, että naapureille on tiedotettu rakennuslupahakemuksen vireille tulosta ja annettu heille mahdollisuus tutustua rakennuslupahakemuksen asiakirjoihin. Ensisijaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvä kuulee vaaditut naapurit itse, erillisellä naapurien kuuleminen -lomakkeella. Mikäli rakennushankkeeseen ryhtyvä ei ole kuullut naapureita lupahakemustaan jättäessä, rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava rakennuslupahakemuksen vireille tulosta naapureille ja annettava heille riittävä aika kuulemiseen. Rakennusvalvontaviranomaisen suorittama naapureiden kuuleminen hidastaa luvan käsittelyä ja on maksullinen toimenpide. Alapuolella on esitetty esimerkki kuultavista naapureista.



5.8. Rakennushankeilmoitus

Rakennushankeilmoitus (RH1) on lomake, jonka hankkeeseen ryhtyvä täyttää ja toimittaa kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Rakennushankeilmoitukseen täytetään rakennushankkeen tietoja, muun muassa rakennuslupaa, rakennuksen omistajia, rakennuspaikkaa, rakennuksen materiaaleja, lämmitystä, varusteita ja huoneistoalaa, sekä asuinhuoneistotietoja koskevia asioita. Rakennushankeilmoituksen pohjalta rakennuksen oleelliset tiedot siirtyvät myös väestökisterikeskuksen ylläpitämään rakennus- ja huoneistorekisteriin.

5.9. Rakennushankkeen huoneistotiedot

Rakennushankkeen huoneistotiedot (RH2) lomake, täytetään jos kyseessä on usean huoneiston omaava rakennushanke, esimerkiksi paritalo tai rivitalo. Lomakkeeseen tarkennetaan huoneistojen tietoja, muun muassa huoneiden määrät, keittiön tyyppi ja varusteet, joita asunnosta löytyy.

5.10. Haja-asutusalueella jätevesien käsittelyselvitys

Haja-asutusalueella hankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys jätevesien käsittelystä lupahakemuksen yhteydessä. Jätevesien käsittely tulee toteuttaa määräysten, säännösten ja hyvän rakennustavan mukaisesti tontilla. Selvityksen teettää rakennuttajan valitsema vesihuoltoon perehtynyt suunnittelija. Selvityksessä tulee olla arvio ympäristöön johtuvasta kuormituksesta ja tiedot jätevesien käsittelytavasta ja -laitteistosta. Asemapiirroksessa tulee esittää jätevesijärjestelmän sijainti jätevesien purkupaikat.

6. Rakentamisvaihe

Rakentamisvaihe alkaa kun rakennuslupapäätös on tullut lainvoimaiseksi ja aloituskokous on pidetty. Rakennuslupa on voimassa 5 vuotta rakennuslupapäätöksen voimaan astumisesta, mutta rakennusluvan mukaiset rakennustyöt tulee aloittaa kuitenkin 2 vuoden kuluessa lupapäätöksen lainvoimaisuudesta. Rakennusluvan mukaisille töille voi hakea jatkoaikaa enintään 3 vuotta kerrallaan, mutta jatkoa tulee hakea rakennusluvan voimassaoloaikana.

Ennen luvannomituksen rakennustyön aloittamista tulee hankkeeseen ryhtyvän perehtyä rakennuslupapäätökseen ja noudattaa rakennusluvalle laadittuja lupaehtoja. Lupaehtot

Rakennuslupamaksut ovat kunta kohtaisia ja saattavat vaihdella eri paikkakunnilla. Rakennuslupamaksun suuruus vaihtelee rakennuksen koon, toimenpiteen, sekä mahdollisten lausuntojen, kuulemisien ja ylimääräisten katselmuksien suorittamisesta. Rakennuslupamaksu perustuu MRL 145 §:n ja muiden säännösten nojalla annettuun luvanhakijan tai toimenpiteen suorittajan velvollisuuteen maksaa rakennusvalvonnan suorittamista tarkastus- ja valvontatehtävistä, sekä muista rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä kunnan taksan mukainen maksu.

Lisätietoa Turun kaupungin rakennusvalvonta taksoista löydät [täältä](#).



6.1. Viranomaiskatselmuksset

6.1.1 Paikan merkitseminen

Rakennuksen paikan merkitseminen tehdään ennen varsinaisen rakennustyön aloittamista rakennusluvan hyväksymisen jälkeen. Paikan merkitsemisen tarkoituksena on varmistaa suunnitellun rakennuksen sijainti ja korkeusasema maastossa. Paikan merkitsemisellä tarkoitetaan rakennuksen nurkkapisteiden ja maaston korkeuksien merkitsemistä, jotta suunnitellun rakennuksen sijoittuminen maastoon suunnitelmien mukaisesti voidaan todeta hyväksi.

6.1.2 Sijaintikatselmus

Sijaintikatselmus pidetään perustustöiden tai sitä vastaavan rakennusvaiheen valmistuttua. Sijaintikatselmuksen perimäisenä tarkoituksena on varmistua rakennuksen suunnitelmien mukaisesta sijoittumisesta ja korkeusasemasta rakennuspaikalla.

Ohjeet paikan merkinnän tai sijaintikatselmuksen tilaamiseen:

Paikan merkinnän tai sijaintikatselmuksen voi tilata käymällä asiakaspalvelussa: Puolalankatu 5, 1 krs, soittamalla asiakaspalveluun: 02 262 4508 tai tekemällä tilauksen internetissä: www.turku.fi/tilauspalvelu, "Rakennusvalvontamittaukset"

- Suositus on, että tilaukset internetissä tekee vastaava työnjohtaja
- Paikan merkinnän tilauksen voi tehdä internetissä, jos rakennuslupa on haettu sähköisesti ePermit-palvelussa tai mikäli paperisena haetun luvan sähköiset pääpiirustukset on toimitettu ePermit-palveluun.



6.1.3. Aloituskokous

Aloituskokouksen tarkoituksena on varmistaa, että hankkeeseen ryhtyvällä on maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät riittävät edellytykset rakennushankkeen suorittamiseen, sekä varmistaa että hän selviää tehtävästään valitsemansa henkilöstön avulla siten, että voimassa olevien säännösten, määräyksien ja hyvän rakennustavan ja lupapäätöksen mukaiset vaatimukset täyttyvät.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä sopii alueella toimivan tarkastusinsinöörin kanssa sopivan ajankohdan aloituskokouksen pitämiseksi, ennen kuin rakennustyöt alkavat. Aloituskokouksessa tulee olla läsnä ainakin itse hankkeeseen ryhtyvä tai hänen edustajansa, pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja.

Aloituskokouksessa käydään perusteellisesti läpi lupa-asiakirjassa mainitut asiat, hankkeeseen ryhtyvän veloitteet ja mahdolliset lupaehtot. Pöytäkirjaan merkitään hankkeen suunnittelun ja rakentamisen keskeiset osapuolet, rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt, sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadun varmistamisesta.

6.1.4. Aloituseroilmoitus

Aloituseroilmoitus tulee tehdä aina lupaa tai ilmoitusta edellyttävässä rakennustyössä, ennen kuin luvan mukaista rakennustyötä aloitetaan. Ilmoituksen voi tehdä alueella toimivalle tarkastusinsinöörille lupapäätöksen lainvoimaisuuden jälkeen. Rakennustyöt tulee kuitenkin aloittaa kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Aloituseroilmoitus tehdään hankkeeseen ryhtyvän tai vastaavan työnjohtajan toimesta. Ilmoituksen voi tehdä tarkastusinsinöörille sähköisesti, puhelimitse, kirjallisesti lomakkeella tai aloituskokouksen yhteydessä.



6.1.5. Pohjakatselmus

Pohjakatselmuksen suorittaa tarkastusinsinööri yhdessä vastaavan työnjohtajan kanssa keskenään sovittuna ajankohtana. Pohjakatselmus suoritetaan perustustöiden valmistuttua, eli kun luvankuukaiset maankaivuun, -louhintaan, paalutus- tai maanpohjan täyttö ja vahvistus työt ovat tehty.

Pohjakatselmuksella tarkastusinsinööri tarkastaa myös mahdolliset anturoiden rauditus- ja muotittöiden suunnitelmien mukaisuuden. Katselmuksella tulee olla perustamistavasta riippuen vastaavan työnjohtajan täyttämä tarkastusasiakirja, perustuspiirustukset, pohjatutkimus ja perustamistapalasuunto ja mahdollisten paalujen paalutarkkeet ja paalutuspöytäkirja.

6.1.6. Rakennekatselmus

Rakennekatselmus suoritetaan, kun rakennuksen kantavat rakenteet ovat tehty ja vielä näkyvissä. Katselmuksella tarkastellaan kantavia rakenteita ja niihin oleellisesti vaikuttavia rakennuksen veden-, kosteuden-, äänen- ja lämmöneristystöitä, sekä paloturvallisuuteen liittyviä asioita.

Katselmuksella tulee olla tarkastusinsinöörin hyväksymät rakennesuunnitelmat, joiden pohjalta tarkastusinsinööri tarkastelee rakenteiden suunnitelmien mukaisuutta. Vastaavan työnjohtajan tulee tilata rakennekatselmus alueella toimivalta tarkastusinsinööriltä hyvissä ajoin, jotta katselmus voidaan suorittaa perusteellisesti.



6.1.7. Ilmanvaihtokatselmus

Ilmanvaihtokatselmuksessa tarkastellaan ilmamäärien mittaus- ja säätöpöytäkirjoja, sekä ilmanvaihtotöiden toteutumista suunnitelmien mukaisesti. Ilmanvaihdosta vastaava työnjohtaja tarkastaa ennen katselmusta ilmanvaihtotöiden suunnitelmien mukaisuuden rakentamisen aikana ja täydentää tarkastusasiakirjaan merkinnät niiltä osin, kun ilmanvaihtotöitä on tehty. Ilmanvaihtokatselmuksen suorittaa alueella toimiva LVI-tarkastusinsinööri. Katselmus suoritetaan usein vesi- ja viemärikatselmuksen yhteydessä ennen loppukatselmusta. Katselmuksen tilaa hankkeelle nimetty IV-työnjohtaja, LVI-tarkastusinsinööriä. Katselmuksella tulee olla läsnä vähintään hankkeeseen nimetty ilmanvaihdosta vastaava työnjohtaja sekä vastaava työnjohtaja. Katselmuksella tulee esittää ilmanvaihtosuunnitelmat, vaaditut dokumentit ja asiakirjat.

6.1.8. Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston katselmus

Kiinteistön vesi- ja viemärikatselmuksella LVI-tarkastusinsinööri tarkastaa vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmien mukaisuuden, sekä vesilaitteiston ja vesikiertoisen lämmönjakojärjestelmän painekokeen

pöytäkirjat. Myös mahdollisen maalämpökaivon porausraportti, sekä jätevesijärjestelmän tarkastuspöytäkirja tulee esittää katselmuksen yhteydessä.

6.1.9. Hormikatselmus

Hormikatselmuksen suorittaa alueella toimiva tarkastusinsinööri. Vastaava työnjohtaja tilaa hormikatselmuksen, kun savuhormi on kokonaisuudessaan valmis. Hormikatselmuksessa tarkastellaan hormin ja tulipesän yhteensopivuutta, paloetäisyyksien täyttymistä, sekä katolle, että savupiipulle pääsyä ja nuohoamisen suorittamisen helppoutta ja turvallisuutta.



6.1.10. Osittainen loppukatselmus

Osittainen loppukatselmus tunnetaan myös nimellä käyttöönottokatselmus. Osittainen loppukatselmus on tarkastusinsinöörin suorittama tarkastus, jossa tarkastetaan rakennus tai sen osa loppukatselmuksen mukaisesti.

Rakennuksen tai sen osan valmistuttua voidaan se katselmoida käyttöönotettavaksi ennen kuin koko hanke on valmistunut luvanmukaisesti valmiiksi. Tällöin rakennukselle suoritetaan osittainen loppukatselmus, jossa tarkastellaan jo valmistunutta osaa ja sen turvallisuus-, terveellisyys- ja käyttökelpoisuusvaatimusten täyttymistä. Nykyisin käyttöönottokatselmus on yleistynyt ja mahdollistanut rakentajan muuttamisen aikaisemmin valmistuneeseen rakennukseen tai sen osaan, vaikka rakennuksessa ei olisi vielä muun muassa viimeistelytyöt valmistuneet tai luvanmukaiset pihatyöt valmiita. Käyttöönottokatselmuksen edellytyksenä on kuitenkin, että rakennus on kaikilta sen katsoilta osilta terveellinen, turvallinen ja käyttökelpoinen ja keskeneräisiltä osin työmaa on erotettu työnaikaisella rakenteella eikä kesken olevista töistä aiheudu haittaa käyttöönotetulle osalle. Käyttöönottokatselmuksen edellytyksiä ovat myös, että rakennus tai sen osa täyttää asumiseen vaadittavat edellytykset ja rakennuksen osoitenumero on asennettuna, sekä tontilla on jätettä. Loppukatselmusta ei voi pitää keskeneräiselle rakennukselle tai luvanmukaisten rakennustöiden ollessa vielä keskeneräisiä.



6.1.11. Loppukatselmus

Loppukatselmus voidaan suorittaa, kun rakennus on luvanmukaisesti valmistunut ja tarvittavat dokumentit ja asiakirjat ovat valmiit. Loppukatselmuksen suorittaa alueella toimiva tarkastusinsinööri yhdessä vastaavan työjohtajan ja hankkeeseen ryhtyvän tai hänen edustajansa kanssa. Loppukatselmuksen tilaa rakennusvalvonnasta hankkeeseen ryhtyvä.

6.2. Tarkastusasiakirja

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan jokaisella työmaalla tulee olla rakennustyön tarkastusasiakirja. Tätä asiakirjaa ylläpidetään jatkuvasti rakennushankkeen aikana ja sillä on tarkoitus varmistaa rakennustyön oikeaoppinen toteuttaminen. Asiakirjaan tulee kirjata työmaata koskevat tapahtumat, kuten katselmuksot, tarkastukset ja työssä käytettävien materiaalien laadunvarmistukset. Työvaihetarkastukset voidaan varmentaa tarkastusasiakirjaan, kun kaikki eri työvaiheiden tarkastukset on suoritettu. On tärkeää muistaa, että varmennusmerkintään tarvitaan aina tarkastajan nimikirjoitus, nimenselvitys, sekä varmuksen päivämäärä. Mikäli rakennusuritus poikkeaa säännöksistä, tulee tarkastusasiakirjaan merkitä rakennuttajan, suunnittelijan, urakoitsijan tai muun asiantuntijan perusteltu huomautus poikkeaman syystä ja sen hyväksymisestä. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tulee tehdä merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan, jolloin asiakirjan yhteenvedo arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

6.3. Osittaisessa loppukatselmuksessa tai loppukatselmuksessa tarvittavat asiakirjat

Osittaisen loppukatselmuksen tai loppukatselmuksen yhteydessä kunnan rakennusviranomaisen tarkastaa rakennustöiden lisäksi useita eri asioita. Ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennusta käyttöön tulee hänelle esittää erinäisiä asiakirjoja ja luvanmukaiset muut katselmuksot tulee olla hyväksytysti suoritettuja.

Rakennusvalvontaviranomaiselle on esitettävä katselmuksella seuraavat asiakirjat:

- MRL 153 §:n mukainen rakennushankkeeseen ryhtyvän ilmoitus loppukatselmuksesta
- ajantasainen tarkastusasiakirja ja tarkastusasiakirjan yhteenvetolomake allekirjoituksin varmennettuna
- lupapäätös
- pääpiirustukset, sekä leimatut erityissuunnitelmat
- päivitetty energiaselvitys ja ilmatäivyyden mittausraportti tarvittaessa
- aloituskokouspöytäkirja
- sähköasennusten käyttöönottotarkastuspöytäkirja
- todistus suorituskyvyttömyysvakuuden asettamisesta
- rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjekirja
- rakennustuotteiden suoritusasointimoitukset

Rakennusvalvonnan yhteystiedot ja aluejakokartta

Asiakaspalvelu 02 262 4700
Kaupungin vaihde 02 330 000

Rakennustarkastaja ja rakennusvalvonnan pääliiklikö
Lamminen Jouko 040 749 2527

Lupapäällikkö ja kaupunkikuvalliset asiat
Paukio Maria 044 907 4062

Lupa-arkkitehdit ja lupainsinöörit
Kauppi Teuvo, lupainsinööri 040 526 8396
Koivumäki Aila, lupa-arkkitehti 040 188 0601
Meseguer Pilar, lupa-arkkitehti 044 907 4063
Nieminen Perttu, lupa-arkkitehti 040 130 5803
Sundvall Anitta, lupa-arkkitehti 044 907 4783
Vinberg Jonna, lupainsinööri 040 149 5046

Tarkastusinsinöörit
Beqiri Sadri, LVI-tarkastusinsinööri 040 632 4582
Heino Kyösti, tarkastusinsinööri 040 523 4051
Koskihahe Anssi, LVI-tarkastusinsinööri 044 907 4785
Latvala Kaleva, vs. tarkastusinsinööri 040 141 7453
Riekinen Pirjo, LVI-tarkastusinsinööri 040 572 9344
Rinne Johanna, LVI-tarkastusinsinööri 040 184 3229
Salo Harri, tarkastusinsinööri 050 430 4907
Salonen Andreas, tarkastusinsinööri 040 544 7258
Taka-Prami Max, vs. tarkastusinsinööri 040 149 5666
Virtanen Samu, tarkastusinsinööri 040 359 2610

Hortonomi
Nieminen Salla, vs. hortonomi 050 310 1659

