

Nita Törmänen

**PIENTALORAKENTAJAN OPAS**

Insinöörityö  
Kajaanin ammattikorkeakoulu  
Tekniikan ala  
Rakennustekniikka  
Kevät 2012

Koulutusala Tekniikan ala	Koulutusohjelma Rakennustekniikka
Tekijä(t) Nita Törmänen	
Työn nimi Pientalorakentajan opas	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot Tuotantotekniikka	Ohjaaja(t) Antti Muhonen
	Toimeksiantaja Rovaniemen kaupunki
Aika Kevät 2012	Sivumäärä ja liitteet 44 sivua + 15 liitesivua
<p>Opinnäytetyön tavoitteena oli tehdä Rovaniemen kaupungin rakennusvalvontavirastolle opas, jota virasto voisi jakaa pientalorakentajille ennen rakennusluvan hakemista. Oppaan tarkoituksena on auttaa pientalorakentajaa erilaisissa lupa-asioissa rakennusprosessin aikana. Siihen on koottu pientalorakentamisen eri vaiheet tontin valinnasta ja luvan hakemisesta rakennuksen loppukatselmukseen asti. Oppaasta selviää myös rakennushankkeen eri vaiheiden vastuuhenkilöt ja heidän työkuvansa.</p> <p>Opas perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin ja -asetukseen, Suomen rakentamismääräyskokoelmaan sekä Rovaniemen rakennusjärjestykseen. Ennen oppaan laatimisen aloittamista selvitettiin, millaisia pientalorakentajan oppaita muilla kunnilla on. Sen jälkeen päätettiin yhdessä tilaajan kanssa oppaan ulkoasusta. Opinnäytetyö tehtiin oppaan tekemisen jälkeen, ja se kertoo tarkemmin rakennuslupaprosessista eri kaava-alueilla. Opas on opinnäytetyön liitteenä.</p> <p>Koska opas on vain pientalorakentajille, opinnäytetyö keskittyy vain rakennuslupaun. Tilaaja saa oppaasta muokattavan version, johon tietoja voi, lakien ja määräysten mahdollisesti muuttuessa, tarvittaessa muuttaa.</p>	
Kieli	Suomi
Asiasanat	Pientalorakentajan opas
Säilytyspaikka	<input type="checkbox"/> Verkkokirjasto Theseus <input type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto

School School of Engineering	Degree Programme Construction Engineering
Author(s) Nita Törmänen	
Title A Starting Guide for a Home Building Project	
Optional Professional Studies  Production technology	Instructor(s) Mr Antti Muhonen, Lecturer
	Commissioned by The City of Rovaniemi
Date Spring 2012	Total Number of Pages and Appendices 44 pages + 15 appendix pages
<p>The main purpose of this Bachelor's thesis was to develop a guide for home builders. The commissioner of the thesis was the City of Rovaniemi. The guide aims at providing detailed guidelines and instructions for home builders in Rovaniemi. It also aims at speeding up the beginning of a building project. The guide helps the builder in the building project and provides information on the different building phases from choosing the site and getting the building permit to the final inspection of the building. The guide also defines the persons in charge in the different construction phases.</p> <p>The guide is based on the Land Use and Building Law and Ordinance, Finland's Construction Ordinance Collection and the Construction Order of Rovaniemi City. Before starting to write the guide it was studied what kind of guides for home building projects there are in other cities. Then it was decided with the commissioner what this guide will look like. The thesis was made after the guide and it is more accurate. The thesis explains why the guide was made and how the process of building differs in different planning areas. The guide is attached as an appendix to the thesis.</p> <p>Because the guide is only for home builders, the thesis concentrates on discussing the building permit and not any other permits that can be obtained from the building survey office. It is not possible to predict yet how the guide will help builders. Therefore, the guide was made so that it can easily be modified later on.</p>	
Language of Thesis	Finnish
Keywords	Starting Guide Home Building Project
Deposited at	<input type="checkbox"/> Electronic library Theseus <input type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences

## ALKUSANAT

Tämä insinöörityö on tehty Rovaniemen kaupungin rakennusvalvontavirastolle kesäkuun 2011 ja maaliskuun 2012 välisenä aikana. Työni ohjaajana toimi rakennusvalvontaviranomaisen Jonna Vinberg. Häntä haluan kiittää perusteellisesta ohjauksesta työni aikana. Kiitokset kuuluvat myös opettaja Antti Muhoselle työni ohjauksesta.

Haluan kiittää myös kaikkia muita Rovaniemen rakennusvalvontavirastossa työharjoitteluaikanani työskennelleitä, heiltä sain paljon tarpeellista opinnäytetyöhöni liittyvää aineistoa.

Kiitos kuuluu myös vanhemmilleni, jotka olivat tukena opinnäytetyötä tehdessäni.

# SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1
2 ASEMAKAAVA-ALUE	2
2.1 Tontin valinta	2
2.2 Rakennusjärjestys	2
2.3 Rakennustapaohjeet	3
2.4 Rakennussuunnitelmien laatiminen ja pääsuunnittelija	4
2.5 Työnjohtajat	4
2.5.1 Vastaava työnjohtaja	4
2.5.2 KVV- ja IV-työnjohtaja	5
2.6 Rakennuslupaprosessi	5
2.6.1 Luvan hakeminen	6
2.6.2 Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa	6
2.6.3 Lupaan liitettävät asiakirjat	7
2.6.4 Lupapäätös, rakennustöiden aloitus, luvan lainvoimaisuus	16
2.6.5 Rakennuslupamaksut Rovaniemen kunnassa	16
2.6.6 Lupaehdot	17
2.6.7 Luvan voimassaoloaika	17
2.6.8 Rakennustyön aikaiset katselmuks	17
2.7 Erityispiirteet	20
3 YLEISKAAVA-ALUE	22
3.1 Rakennusjärjestys	22
3.2 Rakennussuunnitelmien laatiminen ja pääsuunnittelija	22
3.3 Työnjohtajat	23
3.4 Rakennuslupaprosessi	23
3.4.1 Luvan hakeminen	24
3.4.2 Suunnittelutarveratkaisu	24
3.4.3 Poikkeamislupa	24
3.4.4 Lupaan liitettävät asiakirjat	25
3.4.5 Lupapäätös, rakennustöiden aloitus, luvan lainvoimaisuus	26
3.4.6 Rakennuslupamaksu Rovaniemen kunnassa	27
3.4.7 Lupaehdot ja luvan voimassaoloaika	27

3.4.8 Rakennustyön aikaiset katselmukset	27
3.5 Erityispiirteet	28
4 RANTA-ALUE	29
4.1 Rakennusjärjestys	29
4.2 Rakennussuunnitelmien laatiminen ja pääsuunnittelija	29
4.3 Työnjohtajat	30
4.4 Rakennuslupaprosessi	30
4.4.1 Luvan hakeminen	30
4.4.2 Poikkeuslupa	31
4.4.3 Lupaan liitettävät asiakirjat	31
4.4.4 Lupapäätös, rakennustöiden aloitus, luvan lainvoimaisuus	32
4.4.5 Rakennuslupamaksu Rovaniemen kunnassa	33
4.4.6 Lupaehdot ja luvan voimassaoloaika	33
4.4.7 Rakennustyön aikaiset katselmukset	33
4.5 Erityispiirteet	34
5 KAAVA-ALUEIDEN ULKOPUOLINEN ALUE	35
5.1 Rakennusjärjestys	35
5.2 Rakennussuunnitelmien laatiminen ja pääsuunnittelija	35
5.3 Työnjohtajat	35
5.4 Rakennuslupaprosessi	36
5.4.1 Luvan hakeminen	36
5.4.2 Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa	36
5.4.3 Lupaan liitettävät asiakirjat	37
5.4.4 Lupapäätös, rakennustöiden aloitus, luvan lainvoimaisuus	38
5.4.5 Rakennuslupamaksu Rovaniemen kunnassa	39
5.4.6 Lupaehdot ja luvan voimassaoloaika	39
5.4.7 Rakennustyön aikaiset katselmukset	39
5.5 Erityispiirteet	40
6 PIENTALORAKENTAJAN OPPAAN TOTETUTUS JA TULOS	41
7 YHTEENVETO	42
LÄHTEET	43

## LITTEET

## TERMISTÖÄ

IV = Ilmanvaihto

KVV = kiinteistön vesi- ja viemäri

MRL = Maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = Maankäyttö- ja rakennusasetus

RakMK = Suomen rakentamismääräyskokoelma

## 1 JOHDANTO

Suomen kunnissa rakentamista ohjataan Maankäyttö- ja rakennuslailla ja -asetuksella, kaavoituksella, rakennusjärjestyksillä, rakentamistapaohjeilla yms. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan sitä koskevia säännöksiä ja määräyksiä, sekä myönnettyä rakennuslupaa. Viranomaisvalvonnassa huomio kohdistetaan pääosin siihen, että hankkeen toteuttamisesta vastuulliset henkilöt täyttävät heille määrätyt ja kuuluvat velvollisuutensa.

Rakennuslupa tarvitaan, jotta voidaan valvoa, että rakennukset rakennetaan säännöksiä, määräyksiä ja hyvää rakennustapaa noudattaen. On kaikkien yleisen edun kannalta hyvä, että rakentamista valvotaan. Jollei rakentamista valvottaisi, voisi se johtaa rakennusten huonoon laatuun, hyvän kaupunki-/maisemakuvan vaarantumiseen, naapurikiistoihin yms. Rakennuslupahakemuksista selvitetään, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on ensinnäkin oikeus rakentaa rakennuspaikalle/tontille, pätevä henkilöstö, vaatimukset täyttävät suunnitelmat ja todistus siitä, että tarvittavia naapureita on kuultu.

Rakentamiseen vaikuttavat myös paikalliset olosuhteet, kuten ilmasto ja maaperä. Siksi rakentamismääräykset voivat erota hyvinkin paljon eri paikkakunnilla. Esimerkiksi lumikuorma voi vaikuttaa hyvinkin paljon kantavien rakenteiden vaatimuksiin eri kunnissa.

Tässä opinnäytetyössä tarkastelunäkökohtana on Rovaniemen kunta. Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, mitä rakennuslupaprosessiin sisältyy eri kaava-alueilla, sekä haja-asutusalueella ja miten ne eroavat toisistaan. Tarkastelusta on jätetty pois muut rakennusvalvontaviranomaiselta haettavat luvat, kuten toimenpideilmoitukset, toimenpideluvat ja maisematyöluvut.

Rovaniemen kunnalla ei ole vielä pientalorakentajan opasta, joten sen teko tuli tarpeeseen. Pientalorakentajilla ei yleensä ole syvempää tietoa rakennuslupaprosessista ja siinä on monesti ollut epäselvyyksiä, joita pientalorakentajan oppaan tarkoituksena on selvittää. Siten tämän opinnäytetyön liitteenä olevan oppaan tavoitteena on auttaa pientalorakentajia rakennuslupaprosessin läpi.

## 2 ASEMAKAAVA-ALUE

Koska eri kaava-alueiden rakennuslupaprosessit eroavat osittain toisistaan, tässä kuvataan rakennuslupaprosessia tarkemmin kaava-alueittain. Tässä luvussa kerrotaan asemakaava-alueen rakennuslupaprosessista. Myöhemmin selvitetään yleiskaava-, rantakaava- ja kaava-alueiden ulkopuoliset alueet. Niissä on kuitenkin samoja osia rakennuslupaprosessissa kuin asemakaava-alueen prosessissa, joten niissä kohdissa on viittaukset asemakaava-alueen luvun kohtaan, jossa asiasta on kerrottu tarkemmin.

Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen kannalta tarpeellisella tavalla. [1, 50. §.]

### 2.1 Tontin valinta

Viihtyisän omakotitalon rakentaminen lähtee tontin valitsemisesta ja siksi tontin valintaan tulee käyttää riittävästi aikaa. Suunnittelijan mukaan ottaminen tontin valintaan auttaa hyvään lopputulokseen pääsemisessä.

Laissa määrätään, että rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa, ja siksi on erityisen tärkeää perehtyä rakentamista ohjaaviin kaavamääräyksiin ja muihin määräyksiin mm. rakentamistapaohjeisiin. Määräyksistä selviää, voiko tontille rakentaa yksitasoisen rakennuksen vai onko mahdollista rakentaa esimerkiksi kellari tai yläkerta. Määräyksistä ilmenee myös tontille sallittu rakennusoikeus, eli minkä kokoinen talo tontille voidaan rakentaa. [1, 58. §.]

### 2.2 Rakennusjärjestys

Jokaisessa kunnassa on oma rakennusjärjestyksensä. Siinä voi olla kunnan eri alueilla erilaisia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen tavoitteena on antaa paikallisista oloista johtuvia tarpeelli-

sia määräyksiä, joiden ei kuitenkaan saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Määräyksiä ei sovelleta, jos asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskoelmassa on määrätty asiasta toisin. [1, 14. §.]

Rovaniemen rakennusjärjestys sisältää:

- a) lupajärjestelmät
- b) asemakaava- ja oikeusvaikutteisen yleiskaava-alueen ulkopuolelle sekä ranta-alueelle tai rantavyöhykkeelle rakentamisen määräykset
- c) rakentamisen yleiset määräykset
- d) työmaiden määräykset
- e) rakennuksen yhdyskuntateknisen huollon määräykset
- f) pihamaan rakentamisen määräykset
- g) rakennuksen elinkaaren määräykset
- h) rakennetun ympäristön hoidon ja valvonnan
- i) rakentamisen erityis- ja ongelma-alueille
- j) muita erinäisiä määräyksiä. [2.]

### 2.3 Rakennustapaohjeet

Kattokaltevuus, harjan suunta, katon väri, rakennuksen julkisivun väri ja rakennusmateriaali kuvataan usein rakentamistapaohjeissa. Rovaniemellä rakentamistapaohjeita on paikoin. Millä alueilla rakentamistapaohjeita on, saa selville ottamalla yhteyttä Rovaniemen kaupungin rakennusvalvontavirastoon.

## 2.4 Rakennussuunnitelmien laatiminen ja pääsuunnittelija

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määrätty, että rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutena on huolehtia siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee olla rakennushankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen ja käytettävissään pätevä henkilöstö. [1, 119. §.]

Pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että rakennus-, rakenne-, LVI- ja sähkösuunnitelmat muodostavat toimivan kokonaisuuden. Pääsuunnittelijalla tulee olla rakennusalan tutkinto ja riittävä kokemus. [1, 120. §.]

Pääsuunnittelija kannattaa palkata jo hankkeen alkuvaiheessa. Rakennussuunnitelmien luonnos on hyvä käydä näyttämässä ennakkoon rakennustarkastajalla, tämä helpottaa rakennusluvan käsittelyä.

## 2.5 Työnjohtajat

### 2.5.1 Vastaava työnjohtaja

Lain mukaan pientalotyömaalla tulee olla vastaava työnjohtaja, joka vastaa työn suorituksesta ja laadusta, johtaa rakennustyötä, sekä huolehtii rakentamista koskevien määräysten ja myönnetyn luvan sekä hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta [1, 122. §]. Rakennustyön vastaavana työnjohtajana voi toimia henkilö, joka on suorittanut tehtävään soveltuvan rakennusalan korkeakoulututkinnon tai rakennusasetuksen työnjohtajalta edellytetyn tutkinnon. Lisäksi hänellä tulee olla riittävä kokemus rakennusalalta, rakennuskohteen laatu ja laajuus huomioon ottaen. [3, 70. §.]

Vastaava työnjohtaja tulee hyväksyttävä kunnan rakennusvalvontaviranomaisella. Ilman hyväksynnän saanutta vastaavaa työnjohtajaa, rakennustöitä ei saa aloittaa tai jatkaa. Vastaavan työnjohtajan tehtävät ja vastuu alkaa heti hyväksynnän jälkeen, ja näistä tehtävistä ja vastuus-

ta voidaan vapautua vain kirjallisella pyynnöllä tai, että vastaavan työnjohtajan tilalle hyväksytään toinen henkilö. [3, 73. §.]

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että:

- a) rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle
- b) rakennus rakennetaan myönnetyn luvan, sekä rakentamista koskevien säännöksiä ja määräysten mukaisesti
- c) rakennustyön aikana havaitut puutteet ja virheet korjataan
- d) luvassa määrätyt katselmukset pyydetään riittävän ajoissa, ja aloituskokouksessa sovitut tai muutoin määrätyt tarkastukset ja toimenpiteet suoritetaan asianmukaisissa työvaiheissa
- e) hyväksytyt piirustukset ja mahdolliset erityispiirustukset, ajan tasalla oleva rakennustyön tarkastusasiakirja, mahdolliset testaustulokset sekä muut tarvittavat asiakirjat ovat rakennustyömaalla. [3, 73. §.]

### 2.5.2 KVV- ja IV-työnjohtaja

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 71. §:n mukaan rakennustyössä tulee olla kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaava työnjohtaja sen mukaan kuin tehtävien vaativuus edellyttää. Kvv-työnjohtaja johtaa kiinteistön vesi- ja viemäritöitä ja vastaa siitä, että kvv-laitteistot asennetaan määräysten mukaisesti. IV-työnjohtaja johtaa ilmanvaihtotyötä ja vastaa siitä, että IV-laitteistot asennetaan määräysten mukaisesti. [3, 71. §.]

### 2.6 Rakennuslupaprosessi

Asuinrakennuksen rakentamiseen tarvitaan aina rakennuslupa. Rakennuslupahakemuksen käsittelyssä tarkastetaan, että rakennusluvan edellytykset ovat olemassa. Rakennusluvan käsit-

telyn aikana voidaan pyytää erityissuunnitelmia ja lisäselvityksiä laadun varmistamiseksi. Kun viranomainen myöntää rakennusluvan, lupapäätöksessä hyväksytään samalla pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi. Lisäksi rakennusluvassa määrätään pysyvään asumiseen tarkoitettun rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta. [1, 125. §., 134. §.]

### 2.6.1 Luvan hakeminen

Rakennuslupaa haetaan joko kirjallisena Rovaniemen kaupungin Rakennusvalvontavirastosta tai sähköisellä lupahakemuksella. Lupien käsittelyaika on yleensä noin 3–6 viikkoa. Lupaa kannattaa hakea hyvissä ajoin, jotta rakennuslupahakemuksessa mahdollisesti olevat puutteet voidaan täydentää ja korjata ajoissa.

### 2.6.2 Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan sellaista aluetta asemakaava-alueen ulkopuolella, jolla jo tapahtuneen tiiviin rakentamisen tai alueen muiden olosuhteiden vuoksi on tarpeen ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohtojen tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. [1, 16. §.]

Kunta tai alueellinen ympäristökeskus voi tietyissä tapauksissa myöntää poikkeamisen koskien rakentamisen säännöksiä, määräyksiä, kieltoja tai muita rajoituksia. Poikkeamisesta ei kuitenkaan saa seurata haittoja kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Sen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelua eikä rakennetun ympäristön suojelua. Jos poikkeaminen johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, ei poikkeamista saa myöntää. Poikkeamisluvan hakeminen vaatii aina erityisen syyn. [1, 171. §., 172. §.]

Asemakaava-alueella poikkeamislupa tarvitaan, jos halutaan poiketa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta tai rakennusaloista, taikka jos halutaan poiketa rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta tai kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta. [4.]

Poikkeamislupahakemuksia saa Rovaniemen rakennusvalvontavirastosta. Jos asia kuuluu kunnan toimivaltaan, asian päättää kunnanhallitus. Mikäli asia kuuluu alueellisen ympäristökeskuksen toimivaltaan, asian päättää Ely-keskus. Poikkeamislupa tarvitsee rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnon. [4.]

### 2.6.3 Lupaan liitettävät asiakirjat

Lupaan liitettäviä asiakirjoja ovat:

- rakennuslupahakemus
- rakennuspaikan hallinta
- tonttikartta tai kaavaote 2 kpl
- asemapiirros 3 kpl
- rakennuspiirustukset 2 sarjaa
- energiaselvitys 2 sarjaa
- LVI-suunnitelmat 2 sarjaa asemapiirroksineen
- jätevesijärjestelmän suunnitelma
- naapurien kuuleminen
- tilastolomake RH1
- asuinhuoneistolomake RH2
- työnjohtajalomake.

## Rakennuslupahakemus

Rakennuslupahakemus (kuva 1) täytetään mahdollisimman tarkasti. Allekirjoitukset hankitaan kaikilta niiltä henkilöiltä, jotka on mainittu omistajaksi lainhuudossa, kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa. Pääsuunnittelija olisi hyvä olla jo tässä vaiheessa nimettynä ja pääsuunnittelijan allekirjoitus hankittuna hakemuksessa. Pääsuunnittelija voi myös neuvoa rakennuslupahakemuksen täyttämässä. [5.]

HAKEMUS (ILMOITUS) KUNTIEN RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAISELLE		Rakennuslupa	
		Rakennuslupa	
		Lupahakemus	
		Vastausaika ja päivät	
1. Rakennuspaikka		Kunta / Kaupunki	
		Kunnassa	
		Kortti / Kylä / Yleinen alue	
2. Hakija (i)		Puhelinnumero	
3. Pääsuunnittelija		Puhelinnumero	
4. Maanvuokrajako		Laskutusosoite	
5. Asiamiehen nimi		Puhelinnumero	
6. Rakennusluvan tai muutoksen peruste		Rakennusluvan tai muutoksen peruste	
7. Rakennusluvan laajuus		Asennuksen laajuus / muutoksen laajuus	
8. Poikkeukset		Poikkeukset	
9. Vakuus		Vakuuden määrä	
10. Tehtävän laajuus		Tehtävän laajuus	
11. Poikkeuksen syy		Poikkeuksen syy	
12. Hakijan tiedot		Hakijan tiedot	

Kuva 1. Rakennuslupahakemus [6.]

## Rakennuspaikan hallinta

Rakennuspaikan hallintaoikeuden voi osoittaa lainhuutotodistuksella tai sen jäljennöksellä. Lainhuutotodistuksen ei kuitenkaan saa olla 3 kuukautta vanhempi. Lainhuutotodistuksia saa Lapin maanmittaustoimistosta ja se on maksullinen. [5.]

Hallintaoikeuden voi todistaa myös:

- a) kauppakirjan jäljennöksellä
- b) lahjakirjan jäljennöksellä
- c) muun luovutuskirjan jäljennöksellä
- d) vuokrasopimuksen jäljennöksellä. [5.]

## Tonttikartta tai kaavaote

Tonttikarttoja tai kaavaotteita tulee olla 2 kpl. Tonttikartasta selviää mm. rakennuspaikan mitat ja kaavatiedot. Kaavaotteesta selviää rakennusalueen ympäristön kaavoitustilanne. Asemakaava-alueella sijaitsevan rakennuspaikan osalta kaavaotteen (maksullinen) saa Rovaniemen kaupungintalolta. [5.]

## Asemapiirros

Asemapiirroksia tulee olla 2 kpl, ja niiden tulee olla mittakaavassa 1:500, kun pinta-ala = ½ ha ja mittakaavassa 1:1000, kun pinta-ala on yli ½ ha.

Asemapiirroksesta tulee käydä ilmi:

- a) Uudisrakennuksen korkoasema, sijainti, ääriimitat ja etäisyydet rajoista, rakennuksista tai tunnetuista pisteistä sekä mahdollisesti tontilla jo olevat ja purettavat rakennukset ja rakennelmat.
- b) Teknisen ja muun huollon järjestely, kuten vesijohto, viemärit ja jätehuollon järjestely.

- c) Pihamaan järjestely, kuten ajo- ja kulkutiet, autopaikat, leikki- ja oleskelualueet sekä kuiva- tus- ja tuuletuspaikat.
- d) Korkeussuhteet, tarvittaessa korkeuskäyrin esitettynä, kasvillisuus ja pihan pintamateriaalit rakentamisen jälkeen sekä ilmansuunnat.
- e) Rakennuspaikan rajat ja tarvittaessa niiden pituudet sekä naapurikiinteistöjen tunnuksot ja tarvittaessa nimet.
- f) Tontin ulkopuolella katualueella olevat laitteet ja varusteet. [5.]

Lisätietoja asemapiirustuksen laatimisesta löytyy Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A2 kohdasta 5.

Suomen rakentamismääräyskokoelma löytyy internet-sivulta [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi) kohdasta ”Maankäyttö ja rakentaminen”.

### Rakennuspiirustukset

Rakennuspiirustuksia tulee olla 2 kpl, ja niiden tulee olla mittakaavassa 1:100 tai 1:50.

- a) Pohjapiirros, johon merkitään rakennuksen ulkomitat, huoneiden käyttötarkoitus ja ilmas- toinnin järjestely.
- b) Hormileikkaus, mikäli rakennuksessa on tulisija, esitetään mittakaavassa 1:20.
- c) Kaikki julkisivut (ilmansuuntineen), pintamateriaalit ja värit.
- d) Pystyleikkaus, josta ilmenee lattian, räystään ja harjan korkeus maanpinnan suhteen sekä huonekorkeudet.
- e) Rakenneselvitys alapohjan, ulkoseinien sekä yläpohjan rakenteista materiaalivahvuuksi- neen. Selvitys voidaan tehdä myös erillisenä. [5.]

## Energiaselvitys

Energiaselvityksiä tulee olla 2 kpl. Suomen rakentamismääräyskokoelman (RakMK), osan D3 2007 kohdan 4.1 mukaan energiaselvitys sisältää yleensä seuraavat tarkastelut:

- a) rakennuksen lämpöhäviön määräystenmukaisuus RakMK osan D3 2007 kohdan 2.2 mukaan
- b) ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähköteho RakMK osan D2 mukaan
- c) rakennuksen lämmitysteho RakMK osan D3 2007 kohtien 2.4 ja 2.5 mukaan
- d) arvio kesäaikaisesta huonelämpötilasta RakMK osan D3 2007 kohdan 2.8 mukaan ja tarvittaessa jäähdytysteho
- e) energiankulutus RakMK osan D3 2007 kohdan 2.9 mukaan
- f) rakennuksen energiatodistus. [7, osa D3.]

Energiaselvitys on päivitettävä ja pääsuunnittelijan on varmennettava se ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Suomen rakentamismääräyskokoelma löytyy internet-sivulta [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi) kohdasta ”Maankäyttö ja rakentaminen”.

## LVI-suunnitelmat

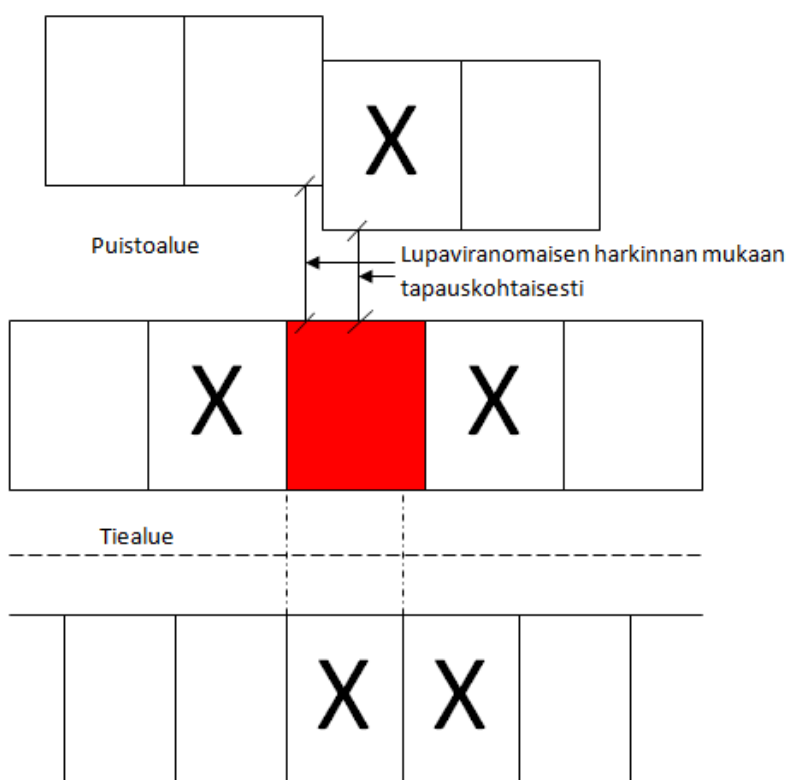
LVI-suunnitelmia tulee olla 2 sarjaa asemapiirroksineen. Kiinteistön vesijohto- ja viemäriputkien sekä ilmastoinnin ja vesikeskuslämmityslaitteiden/kaukolämpö (jos on) sijainti ja mitoitus, tulee esittää pohjapiirroksessa mittakaavassa 1:50. [5.]

## Jätevesijärjestelmän suunnitelma

Viemärlaitoksen toiminta-alueella kiinteistö on liitettävä viemäriverkoston. Tarkempaa tietoa vesi- ja viemäri-liitosasioista saa Napapiirin Veden toimitusjohtajalta. [5.]

## Naapurien kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen viireille tulosta on ilmoitettava naapurille, kuten kuvasta 2 ilmenee (rakennuspaikka merkitty punaisella ja kuultavat naapurit merkitty X-kirjaimella), jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian viireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla. [1, 133. §.]



Kuva 2. Esimerkki kuultavista naapureista

## Tilastolomake RH1

Tilastolomakkeessa (kuva 3) kerrotaan rakennuksen sijainti- ja osoitetiedot, kaavoitustiedot, rakennuksen omistajat, rakennukselle mahdollisesti haettu poikkeuslupa, rakennuksen tiedot sekä asuinhuoneiston tiedot. Tilastolomake tehdään jokaiselle rakennukselle erikseen, päärakennus, erillinen autotalli, varasto jne.

Tilastolomake tulee täyttää mahdollisimman tarkasti. Pääsuunnittelijan olisi hyvä olla mukana tilastolomakkeen täyttämässä. [6.]

RAKENNUSHANKEILMOITUS		MAISTRAATIT MAGISTRATERNA	
Tiedot kohdoin 1-3 saattaa viranomaiselta Täydelliset erillisenä palvelus klikkaa asiantuntija sivuilla			
1 Rakennusluvun tunnus kunta luvannumero	Mvntämis- rak.nro	Ilmoitus- vuosi	2 Rakennuksen koordinaatit kk kk v o
3 Rakennuksen tunnus Kiinteistötunnus	Rakennus- numero	Karttalehti	Äänestysalue Koordinaattien sijainti epä- varmuus
Luvan hakija täyttää kohdat 4-22 Rakennuslukuksa ks. erillisenä palvelus klikkaa asiantuntija sivuilla			
4 Rakennuksen sijaintikunta	Kviti/kaupunkiosasto		
5 Tilan Rnro/kortteli ja tontti	koko m²	määrä- ala m²	5 Tilan nimi
7 Rakennuksen lähiosoite	Rakennuksen toinen lähiosoite		
Postinumero	Postitoimialue		
8 Käytönlain valmiusaste kvaliteetti	10 Poikkeusluva kvaliteetti	11 Rakennusajan/tontin hallinta peruste kvaliteetti	
12 Rakennuksen omistajan(n)ien (Sukunimi, etunimet tai virallisen nimi)	13 Rakennuksen omistajan(n)ien henkilötunnus tai Y-tunnus		
14 Lähiosoite	hetu muoto = 010203-0123 Y-tunnus muoto = 0123456-7		
15 Postinumero	Postitoimialue		
16 Omistajat/	kvaliteetti		
17 Rakennuksen pääasiallinen rakentaja	kvaliteetti		
18 Rakentamistoimenpide	kvaliteetti		
19 Muutostöiden tiedot (kun rakentamistoimenpide 3 tai 4)	Perusparannus luontoinen muutos		
20 Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus	koodi		
Rakennuksen tiedot ks. ohje	21 Rak. Tilavuus	Rak. Kerrosala	Rak. kokonaisala
22 Kerrosliuku	Kellarin pinta-ala kpl		
23 Laajennuksen tiedot (kun rak.toimenpide 2)	Tilavuus	Kerrosala	Kokonaisala
Rakennuksen tiedot			
24 Kattajien rakenteiden pääasiallinen rakennusaine	25 Rakennuksen pääasiallinen rakentamistapa		
26 Pääasiallinen fuksivälymateriaali	28 Pääasiallinen lämmitystapa		
27 Liitetyt verkostot viemäri vesijohto sähkö	29 Pöytäaine/lämmönlähdde		
30 Rakennuksen varusteet sähkö kaasu viemäri vesijohto lämmin vesi aurinkopaneeli hissi konelämmitin talokohti saunoja kpl ulma-aitalla kpl väestönsuoja hengelle	kvaliteetti		
31 Rakennuksen huoneistojen määrä ja luonne (huoneisto tai rakennusosa) huoneistoja (vastaavasti) myymälä, kauppa ja ravintola hotelli toimisto ja palvelus kokonaisuudessa			
oikotie	suhtautuu (toilla uat)	varustotila	muuta huoneistojen kuuluvaa tilaa huoneistoja yhteensä
32 Asuinhuoneistotiedot			
kvaliteetti	Huoneistotyyppi		
Useamman asuinhuoneiston rakennuslupa	WC	amme/ suihku	sauna paneeke/ terassi vesi
erillinen Asuinhuoneistolomake (RH2)	Uusia asuntoja yhteensä		
ja kokonaisuudessaan merkittävään ->	Asuntojen pinta-ala yhteensä		
Rakoa ja säilytys	Ilmoittajan allekirjoitus (luvan hakija tai tämän edustaja)	kaasut	Kunnan viranomaisen allekirjoitus tai nimilama
Nimen selvennys	k* yllätyksistä ei rakennusta		
Puolustinnumero	k* yllätyksistä ei rakennusta		

Kuva 3. Tilastolomake RH1 [6.]

Asuinhuoneistolomake RH2

Asuinhuoneistolomakkeessa (kuva 4) kerrotaan asuinhuoneiston huoneistotyyppi, huoneistoala, varusteet, sekä huoneiston tunniste. Samaan asuinhuoneistolomakkeeseen merkitään kaikkien rakennukseen tulevien asuinhuoneistojen tiedot.

Asuinhuoneistolomake tulee täyttää pientalorakennuksista, joissa on enemmän kuin yksi asuinhuoneisto. Eli pientalorakennuksista, joissa on kaksi asuinhuoneistoa, tulee täyttää asuinhuoneistolomake. [6.]

Kuva 4. Asuinhuoneistolomake RH2 [6.]

## Työnjohtajalomake

Ennen rakennustyöhön ryhtymistä on hankittava vastaava työnjohtaja, KVV- ja IV-työnjohtaja. Työnjohtajat tulee hyväksyttää rakennusvalvontaviranomaisella ennen rakennustöiden aloittamista. [5.]

Lomakkeita (kuva 5) saa rakennusvalvonnasta sekä Internet-osoitteesta:

<http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Rakentaminen/Rakennusvalvonta/Lomakkeet.iw3>

HAKEMUS / ILMOITUS JA PAAOTOS		
<input type="checkbox"/> Rakennustyön vastaava työnjohtaja (MRL 122 §) <input type="checkbox"/> Kämäläisen vaat- ja viemärihankkeen rakennustyön johtaja (MRL 122 §, MRA 71 §) <input type="checkbox"/> Kämäläisen ilmanvaihtolaitteen rakennustyön johtaja (MRL 122 §, MRA 71 §) <input type="checkbox"/> Muu erityyppinen työnjohtaja		
Viranomaisen tiedoksi: Laki / Perheen nimi		
Rakennusvalvontaviranomainen		
1 Rakennuspaikka	Kylä / Korttelinosa	Nimi / korttelin nro
2 Rakennuspaikan haltija	Nimi	Osoite
3 Työnjohtajan nimi, koulutus ja kokemus (hakija)	Nimi	Syntymäaika
	Osoite	Puhelin
	Aloitettu	Kokemus, v
		Aikaerätyökykytöille vastaus: <input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> ei
4 Suorittava rakennustyö ja rakennuksen käyttötarkoitus	<input type="checkbox"/> Rakennuksen rakentaminen <input type="checkbox"/> Rakennuksen muutos- ja korjaukset <input type="checkbox"/> Rakennuksen purkaminen <input type="checkbox"/> Maanrakennustyö <input type="checkbox"/> Rakennuksen käyttöönotto	<input type="checkbox"/> Rakennuksen tiliteko <input type="checkbox"/> Elementtien asentus <input type="checkbox"/> Telinekanto/tiliteko <input type="checkbox"/> Muu, mikä
	Rakennuksen käyttöönotto	
	Rakennuksen tiliteko	
5 Työnjohtajan tehtävä- ja vastuualue	<input type="checkbox"/> Koko rakennustyön ajan <input type="checkbox"/> Määräaikainen <input type="checkbox"/> Ammattilaisen määrättyä toimintakokkeusajan ajaksi, rajoitus tehtävien koulutus	
6 Urakoitsijan/ rakennustyön suorittajan nimi ja aivot	Työnjohtajalle on vastattavaan esimerkiksi nimeltään rakennustyön tiliteko, koulutus.	
7 Rakennusvalvontasuorituksen suorittajan nimi ja osoite	Nimi ja osoite	
8 Liitteet	Tuoteohjeistus, kpi	Työohjeistus, kpi
9 Työnjohtajaksi hakemisen allekirjoitus	<input type="checkbox"/> Sopimus tai selvitys toimintakokkeudesta ja ajankäytöstä Sitoudun johtamaan vastavastuussa odottamalla määrättyä työtä ja kouluttaa tukentuneet kyselytön tehtävien lähtöä ota ammattilais- ja rakennuslakisä ja sen nojalla suorittaa Suomessa rakennuslainsäädännön mukaisesti työtä ja ohjataan päivämittäin, aloituspäivä ja nimen selvitys	
10 Rakennustyön tai urakoitsijan allekirjoitus	Päivä, päivämäärä, aloituspäivä ja nimen selvitys	
VIRANOMAISEN TÄYTTÄÄ		
Päätös	Päivämäärä ja aloituspäivä	
	<input type="checkbox"/> hyväksytty <input type="checkbox"/> hylätty <input type="checkbox"/> peruutettu <input type="checkbox"/> ohjauksellisesti	

Kuva 5. Työnjohtajalomake [6.]

#### 2.6.4 Lupapäätös, rakennustöiden aloitus, luvan lainvoimaisuus

Rakennusvalvontaviranomaisen, tässä tapauksessa rakennustarkastajan, on annettava lupapäätös julkipanon jälkeen ja päätös on lähetettävä rakennusluvan hakijalle välittömästi. Lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan tarpeen mukaan lisäksi asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. [1, 142. §.]

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennuslupapäätös on lainvoimainen 14 päivän valitusajan jälkeen. Töiden aloittaminen edellyttää aloituskokouksen pitämistä, työnjohtajien hyväksymistä ja tarpeellisten erityissuunnitelmien toimittamista. [7, osa A1: 5.1.] [1, 134. §., 144. §.]

#### 2.6.5 Rakennuslupamaksut Rovaniemen kunnassa

Rakennuslupamaksu määräytyy seuraavasti (17.4.2012):

- rakennusluvan perusmaksu, joka peritään yhdestä rakennuksesta 85 € ja kahdesta tai useammasta rakennuksesta yhteensä 170 €
- rakennuksen kerrosala: asuinrakennuksilla 1,5 €/m<sup>2</sup>, talousrakennuksilla 1 €/m<sup>2</sup> ja lomarakennuksilla 2 €/m<sup>2</sup>
- rakennusvalvonnan suorittama naapurin kuuleminen: 20 €/naapuri
- rakennusvalvonnan suorittama 1 rakennuksen paikan merkitseminen 100 €, kahden tai useamman rakennuksen paikan merkitseminen yhteensä 150 €

Rovaniemen maanmittaus- ja suunnittelupalvelukeskuksen suorittama rakennuksen paikan merkitsemisen hinnasto löytyy www-sivulta:

[http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Rakentaminen/Rakennuspaikan\\_merkinta.iw3](http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Rakentaminen/Rakennuspaikan_merkinta.iw3). [8.]

### 2.6.6 Lupaehdot

Rakennusluvan saajan on tutustuttava rakennuslupapäätökseen ja noudatettava sen ehtoja ja hyväksytyjä piirustuksia. Lupaehdoista saa myös selville, mitä rakennustyön aikaisia katselmuksia rakennustyöhön ryhtyvän tulee tilata. [1, 150. §.]

Rakennuslupapäätös ja vahvistetut pääpiirustukset on säilytettävä rakennustyömaalla ja rakennuksen valmistuttua rakennuksessa.

### 2.6.7 Luvan voimassaoloaika

Lupa raukeaa, jos rakennustöitä ei ole aloitettu kolmessa vuodessa tai rakennustyöt eivät ole valmistuneet viidessä vuodessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tuloista. [1, 143. §.]

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi, rakennustyön aloittamista varten, pidentää luvan voimassaoloa enintään kahdella vuodella, jos rakentamisen oikeudelliset edellytykset ovat edelleen voimassa. Määräaikoja työn loppuunsaattamiseksi voidaan myös pidentää, kuitenkin enintään kolmella vuodella kerrallaan. [1, 143. §.]

### 2.6.8 Rakennustyön aikaiset katselmukset

Rakennusluvassa määrätään, mitä rakennustyön aikaisia katselmuksia tulee suorittaa. Rakennustyömaalla tulee pitää rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja siihen tehdään merkinnät katselmuksista, viranomaisten toimittamista tarkastuksista sekä yksityisen vastattaviksi määrättyistä työn suorituksen tarkastuksista. Katselmuksia tehdään, jotta saadaan selville, onko tiettyyn rakennusvaiheeseen kuuluvat toimenpiteet ja tarkastukset sekä tarvittavat selvitykset tehty. Jos katselmuksessa tai tarkastuksessa on huomattu epäkohtia tai virheitä, tulee ne määrättyin toimenpitein ja annetussa määräajassa poistaa ja korjata. Katselmuksessa läsnä on oltava rakennushankkeeseen ryhtyvän edustaja, vastaavatyönjohtaja ja tarvittaessa erityisalan työnjohtaja sekä rakennuksen suunnittelija(t). [1, 150. §.] [3, 76. §.]

## Aloituskokous

Aloituskokouksesta laaditaan pöytäkirja ja puheenjohtajana toimii yleensä rakennusvalvontaviranomainen [7, osa A1: 6.3.1]. Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan rakennushankkeen keskeisten osapuolten tarkastustehtävät, rakennushankkeeseen ryhtyvän oma valvontatapa, rakennustyöhön liittyvät viranomaisvalvonnan tehtävät sekä järjestelyt rakennusmateriaalien kelpoisuuden toteamiseksi. Lisäksi aloituskokouksessa kiinnitetään huomiota työturvallisuussäädösten noudattamiseen. [7, osa A1: 6.2.2.]

Rakennushankkeen aloituskokoukseen kutsutaan kohdassa 2.6.8 mainittujen lisäksi tarpeen vaatiessa myös rakennussuunnittelija, erityissuunnitelmien kokonaisuudesta vastaavat suunnittelijat, muut erityissuunnittelijat, erityisalojen työnjohtajat, rakennushankkeeseen ryhtyvän ja toteuttajien tarpeellisiksi katsomat henkilöt sekä rakennusvalvontaan osallistuvat kunnan muut viranomaiset. [7, osa A1: 6.3.2.]

## Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen

Ennen kuin rakentaminen voidaan aloittaa, tulee kunnan asianomaisen viranomaisen (asemakaava-alueella maanmittaus- ja suunnittelupalvelukeskus) huolehtia rakennuksen paikan ja sen korkeusaseman merkitsemisestä luvassa hyväksytyjen piirustusten mukaisesti. Tämän jälkeen on rakennuttajan vastuulla, että annetut paikanmerkinnät säilyvät. Paikanmerkinnät, korkeus- ja nurkkapisteet, voidaan laittaa kaivutöiden ajaksi hieman kauemmas rakennuspaikasta. Esimerkiksi nurkkapisteet voidaan linjata tontin reunoihin. [3, 75. §.]

Rakennuspaikka merkitään hyväksytyjen piirustusten mukaisesti tontille 4 puupaalulla (ellei toisin sovita). Samalla rakennuspaikalle tuodaan myös virallinen korkeuslukema. Talon sokkelikorkeus on aina sovittava erikseen rakennustarkastajan kanssa. Hintatietoja voi kysellä Rovaniemen maanmittaus- ja suunnittelupalvelukeskukselta. [9.]

### Sijaintikatselmus

Sijaintikatselmus suoritetaan sen jälkeen kun rakennus on valmis tai sokkeli on valettu. Sijaintikatselmuksesta ei suoriteta erillistä maksua, kuin siinä tapauksessa, jos rakennuspaikan merkintää ei ole haettu. Hinta on siinä tapauksessa rakennuspaikan merkinnän mukainen. [9.]

### Pohjakatselmus

Pohjakatselmus on pyydettävä rakennusvalvontavirastosta, kun perustamiseen liittyvät kaivu-, louhinta-, paalutus-, tai maanpohjan täyttö- ja vahvistustyöt on tehty. Ennen perustusrakenteiden valamista on vastaavan työnjohtajan aina tarkastettava maapohja-, laudoitus- ja raudoitustyöt. [10.]

### Rakennekatselmus

Rakennekatselmus toimitetaan, kun kantavat rakenteet sekä niihin liittyvät veden-, kosteuden-, äänen - ja lämmöneristystyöt sekä paloturvallisuuden liittyvät työt on tehty ja rakenteet ovat vielä näkyvissä. Rakennekatselmus pyydetään rakennusvalvontavirastosta. Rakennekatselmuksia voi olla useampiakin kuin yksi. [10.]

Savuhormien, vesi- ja viemärlaitteistojen sekä ilmanvaihtolaitteistojen tarkastus ja sähkötar-  
kastus

Lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksat toimitetaan, kun lämmityslaitteistot, vesi- ja viemärlaitteistot, ilmanvaihtolaitteistot ja savuhormit on tehty, mitattu ja säädetty. Tarkastukset pyydetään rakennusvalvontavirastosta. KVV-työnjohtajan tulee olla vesi- ja viemärlaitteistojen tarkastuksessa mukana ja IV-työnjohtajan ilmanvaihtolaitteistojen tarkastuksessa. [10.]

Sähköurakoitsija tekee rakentamilleen sähkölaitteistoilleen käyttöönottotarkastuksen, eli ns. omavalvonnan [11]. Tarkastuksesta on laadittava pöytäkirja [3, 76. §].

## Rakennuksen käyttöönotto ja loppukatselmus

Rakennuksen osan hyväksyminen käyttöön otettavaksi vaatii sitä koskevan osittaisen loppukatselmuksen suorittamisen. Osittaisessa loppukatselmuksessa, käyttöönottokatselmuksessa, huolehditaan erityisesti siitä, että käyttöön hyväksytty rakennus tai sen osa on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen. Se tulee erottaa rakennuksen työmaaksi jäävästä osasta turvallisesti ja niin, ettei mahdollinen palo tai työmaapöly pääse sinne. [7, osa A1: luku 10.1.]

Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa ennalta, miltä osin julkisivu- ja pihatöiden tulee olla valmiit ennen rakennuksen käyttöön hyväksymistä. Lisäksi rakennusvalvontaviranomaisen tulee asettaa loppukatselmuksessa määräaika niiden töiden loppuunsaattamiselle, joiden viivästyminen voi aiheuttaa kohtuutonta haittaa tai häiriötä rakennuksen käyttäjille tai muulle ympäristölle. [7, osa A1: luku 10.2.]

Edellytyksenä loppukatselmuksen suorittamiselle on, että rakennustyö on valmis. Rakennus tulee olla kaikilta osin otettavissa käyttöön ja viranomaisvalvonnan kannalta säädetyt ja määrätyt tarkastukset ja niiden vaatimat toimet on tehty. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee pyytää loppukatselmuksen toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselta riittävän ajoissa ennen rakennuksen aiottua käyttöönottoa. Loppukatselmus on pyydettävä luvan voimassaoloaikana. [7, osa A1: luku 10.3.]

### 2.7 Erityispiirteet

Edellytyksenä rakennusluvan myöntämiselle asemakaava-alueella on, että:

- rakennus tulee olemaan tontin voimassa olevan asemakaavan mukainen
- rakentaminen täyttää sille Maankäyttö- ja rakennuslain 117. §:ssä säädetyt sekä muut kyseisen lain mukaiset ja sen nojalla asetetut vaatimukset
- rakennus soveltuu paikalle
- rakennuspaikalle on kunnossa oleva pääsytie tai mahdollisuus sen järjestämiseen
- vedensaanti- ja jätevesijärjestelmät saadaan toimivaksi, ja niin ettei niistä koidu haittaa ympäristölle

- rakennus sijoitetaan niin, ettei siitä aiheudu tarpeettomasti haittaa naapureille tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista [1, 135§.]

Maankäyttö- ja rakennuslain 117. §: ”Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennuksen tulee sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla täyttää rakenteiden lujisuuden ja vakauden, paloturvallisuuden, hygienian, terveyden ja ympäristön, käyttöturvallisuuden, meluntorjunnan sekä energiatalouden ja lämmöneristyksen perusvaatimukset (olennaiset tekniset vaatimukset). Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut. Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.”

### 3 YLEISKAAVA-ALUE

Yleiskaavan tarkoitus on ohjata kunnan tai sen osan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä sekä sovittaa yhteen toimintoja. Se voidaan myös laatia ohjaamaan tietyn alueen maankäyttöä ja rakentamista sekä estämään ja rajoittamaan haitallisia ympäristövaikutuksia. Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain. [1, 35. § ja 41. §.]

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). [1, 43. §.]

#### 3.1 Rakennusjärjestys

Jokaisessa kunnassa on oma rakennusjärjestyksensä, ja rakennusjärjestyksessä voi olla kunnan eri alueilla erilaisia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen tavoitteena on antaa paikallisista oloista johtuvia tarpeellisia määräyksiä, joiden ei kuitenkaan saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Määräyksiä ei sovelleta, jos Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on määrätty asiasta toisin [1, 14. §]. Rovaniemen rakennusjärjestyksestä kerrottu tarkemmin kohdassa 2.2..

#### 3.2 Rakennussuunnitelmien laatiminen ja pääsuunnittelija

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määrätty, että rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutena on huolehtia siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee olla rakennushankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen ja käytettävissään pätevä henkilöstö. [1, 119. §.]

Pääsuunnittelijan tehtävänä on huolehtia siitä, että rakennus-, rakenne-, LVI- ja sähkösuunnitelmat muodostavat toimivan kokonaisuuden. Pääsuunnittelijalla tulee olla rakennusalan tutkinto ja riittävä kokemus [1, 120. §]. Kerrottu tarkemmin kohdassa 2.4.1..

### 3.3 Työnjohtajat

Lain mukaan pientalotyömaalla tulee olla vastaava työnjohtaja, joka vastaa työn suorituksesta ja laadusta, johtaa rakennustyötä, sekä huolehtii rakentamista koskevien määräysten ja myönnetyn luvan sekä hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta [1, 122. §]. Vastaavasta työnjohtajasta on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.5.1..

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 71 §:n mukaan rakennustyössä tulee olla kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaava työnjohtaja sen mukaan kuin tehtävien vaativuus edellyttää. KVV- ja IV-työnjohtaja(t) johtaa KVV- ja IV-työtä sekä vastaa siitä, että KVV- ja IV-laitteistot asennetaan määräysten mukaisesti. [3, 71. §.]

### 3.4 Rakennuslupaprosessi

Asuinrakennuksen rakentamiseen tarvitaan aina rakennuslupa. Rakennuslupahakemuksen käsittelyssä tarkastetaan, että rakennusluvan edellytykset ovat olemassa. Rakennusluvan käsittelyn aikana voidaan pyytää erityissuunnitelmia ja lisäselvityksiä laadun varmistamiseksi. Kun viranomainen myöntää rakennusluvan, lupapäätöksessä hyväksytään samalla pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi. Lisäksi rakennusluvassa määrätään pysyvään asumiseen tarkoitettun rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta. [1, 125. §., 134. §.]

### 3.4.1 Luvan hakeminen

Rakennuslupaa haetaan joko kirjallisena Rovaniemen kaupungin Rakennusvalvontavirastosta, tai sähköisellä lupahakemuksella. Lupien käsittelyaika on yleensä noin 3-6 viikkoa. Lupaa kannattaa hakea hyvissä ajoin, jotta rakennuslupahakemuksessa mahdollisesti olevat puutteet voidaan täydentää ja korjata ajoissa.

### 3.4.2 Suunnittelutarveratkaisu

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan sellaista aluetta asemakaava-alueen ulkopuolella, jolla jo tapahtuneen tiiviin rakentamisen tai alueen muiden olosuhteiden vuoksi on tarpeen ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohtojen tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Rovaniemellä maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta on pääsääntöisesti kunnan asemakaavoittamaton alue, lukuun ottamatta vesistöjen ranta-alueita. [1, 16. §.]

Ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää alueelle, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, tarvitaan suunnittelutarveratkaisu, jossa harkitaan edellytykset rakennusluvan myöntämiselle. Suunnittelutarveratkaisu tehdään yhdyskuntakehityksen, ympäristöarvojen ja tulevan maankäytön näkökulmasta. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä. Rakentamisen on oltava maisemallisesti sopivaa eikä se saa vaikeuttaa erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Suunnittelutarveratkaisusta hankitaan kaavoittajan lausunto. Suunnittelutarveratkaisusta päätöksen tekee rakennustarkastaja viranhaltijapäätöksensä. [1, 16. §., 137. §.]

### 3.4.3 Poikkeamislupa

Kunta tai alueellinen ympäristökeskus voi tietyissä tapauksissa myöntää poikkeamisen koskien rakentamisen säännöksiä, määräyksiä, kieltoja tai muita rajoituksia. Poikkeamisesta ei kui-

tenkaan saa seurata haittoja kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Sen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelua eikä rakennetun ympäristön suojelua. Jos poikkeaminen johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, ei poikkeamista saa myöntää. Poikkeamisluvan hakeminen vaatii aina erityisen syyn. [1, 171. §, 172. §.]

Poikkeamislupahakemuksia saa Rovaniemen rakennusvalvontavirastosta. Jos asia kuuluu kunnan toimivaltaan, asian päättää kunnanhallitus, jos taas asia kuuluu alueellisen ympäristökeskuksen toimivaltaan, asian päättää Ely-keskus. Poikkeamislupa tarvitsee rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnon. [4.]

#### 3.4.4 Lupaan liitettävät asiakirjat

Lupaan liitettäviä asiakirjoja ovat:

- rakennuslupahakemus
- rakennuspaikan hallinta
- tonttikartta tai kaavaote 2 kpl
- asemapiirros 3 kpl
- rakennuspiirustukset 2 sarjaa
- energiaselvitys 2 sarjaa
- LVI-suunnitelmat 2 sarjaa asemapiirroksineen
- jätevesijärjestelmän suunnitelma
- naapurien kuuleminen
- tilastolomake RH1
- asuinhuoneistolomake RH2
- työnjohtajalomake.

Lupaan liitettävistä asiakirjoista on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.6.4.

Tonttikartta tai kaavaote yleiskaava-alueella

Tonttikarttoja tai kaavaotteita tulee olla 2 kpl. Tonttikartasta selviää mm. rakennuspaikan mitat ja kaavatiedot. Kaavaotteesta selviää rakennusalueen ympäristön kaavoitustilanne. Yleiskaava-alueella sijaitsevan rakennuspaikan osalta kaavaotteen (maksullinen) saa Rovaniemen kaupungintalon Osviitasta. [5.]

Jätevesijärjestelmän suunnitelma yleiskaava-alueella

Rakennettaessa viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolelle lupahakemukseen on liitettävä asetuksen 542/2003 mukainen jätevesijärjestelmän suunnitelma. Viemärlaitoksen toiminta-alueella kiinteistö on liitettävä viemäriverkostoon. Tarkempaa tietoa vesi- ja viemäriolosuhteista saa Napapiirin Veden toimitusjohtajalta. [5.]

Tarkempaa tietoa Rovaniemen alueen jätevesijärjestelmän suunnittelusta löytyy www-sivulta: [http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Ymparisto\\_ja\\_luonto/Jatevesien\\_ka\\_sittely.iw3](http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Ymparisto_ja_luonto/Jatevesien_ka_sittely.iw3)

### 3.4.5 Lupapäätös, rakennustöiden aloitus, luvan lainvoimaisuus

Rakennusvalvontaviranomaisen on annettava lupapäätös julkipanon jälkeen ja päätös on lähetettävä rakennusluvan hakijalle välittömästi [1, 142§]. Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennuslupapäätös on lainvoimainen 14 päivän valitusajan jälkeen [7, osa A1: 5.1.] [1, 134. §., 144§]. Lupapäätöksestä, rakennustöiden aloituksesta ja luvan lainvoimaisuudesta on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.6.5.

### 3.4.6 Rakennuslupamaksu Rovaniemen kunnassa

Rakennuslupamaksu määräytyy rakennusluvan perusmaksusta, rakennuksen kerrosalasta, rakennusvalvonnan suorittamasta naapurin kuulemisesta ja paikanmerkitsemisestä. Rakennuslupamaksusta kerrotaan enemmän kohdassa 2.6.6. [8.]

### 3.4.7 Lupaehdot ja luvan voimassaoloaika

Rakennusluvan saajan on tutustuttava rakennuslupapäätökseen ja noudatettava sen ehtoja ja hyväksytyjä piirustuksia [1, 150. §]. Lupaehdoista on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.6.7.

Lupa raukeaa, jos rakennustöitä ei ole aloitettu kolmessa vuodessa tai rakennustyöt eivät ole valmistuneet viidessä vuodessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tuloista [1, 143. §]. Luvan voimassaoloajasta on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.6.8.

### 3.4.8 Rakennustyön aikaiset katselmuks

Rakennusluvassa määrätään, mitä rakennustyön aikaisia katselmuksia tulee suorittaa. Rakennustyömaalla tulee pitää rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja siihen tehdään merkinnät katselmuksista, viranomaisten toimittamista tarkastuksista sekä yksityisen vastattaviksi määrättyistä työn suorituksen tarkastuksista. [1, 150. §.] [3, 76. §.]

Rakennustyön aikaisia katselmuksia ovat:

- aloituskokous
- rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen
- sijaintikatselmus
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- savuhormien, vesi- ja viemäri-laitteistojen sekä ilmanvaihtolaitteistojen tarkastus
- sähkötarkastus

- rakennuksen käyttöönotto ja lopputarkastus.

Rakennustyön aikaisista katselmuksista on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.6.9.

### 3.5 Erityispiirteet

Edellytyksenä rakennusluvan myöntämiselle asemakaava-alueen ulkopuolella on, että:

- rakennuspaikka täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n vaatimukset:
- rakentaminen täyttää sille Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä säädettyt sekä muut kyseisen lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset, Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:stä kerrottu tarkemmin kohdassa 2.7
- rakentaminen täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset:
- teiden rakentamisesta, vedensaannin tai viemäroinnin järjestämisestä ei saa aiheutua erityisiä kustannuksia kunnalle
- yleiskaavasta johtuvat mahdolliset rakentamis- ja toimenpiderajoitukset tulee ottaa huomioon [1, 136§.]

Maankäyttö- ja rakennuslain 116. §: ”*Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliötä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta tarkastettaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.*”

Maankäyttö- ja rakennuslain 135. §:n kohdat 3-6: ”*3) rakennus soveltuu paikalle, 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen, 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman häirtä ympäristölle, sekä 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti häirtää naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.*”

## 4 RANTA-ALUE

Ranta-alueet ovat ympäristöltään erityislaatuisia muihin alueisiin nähden, niiden maiseman ja monimuotoisen luonnon johdosta. Ranta-alueita käytetään loma-asumisen ja vakituisten asumisen lisäksi matkailuun, ulkoiluun, retkeilyyn ja muuhun virkistystoimintaan, sekä maa- ja metsätalouteen. Maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen tavoitteena on sovittaa rakentaminen ranta-alueiden luonnonoloihin, ja että kaikki maanomistajat saavat yhtäläiset mahdollisuudet rakentamiseen. [12.]

### 4.1 Rakennusjärjestys

Jokaisessa kunnassa on oma rakennusjärjestyksensä, ja rakennusjärjestyksessä voi olla kunnan eri alueilla erilaisia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen tavoitteena on antaa paikallisista oloista johtuvia tarpeellisia määräyksiä, joiden ei kuitenkaan saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Määräyksiä ei sovelleta, jos Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on määrätty asiasta toisin [1, 14. §]. Rovaniemen rakennusjärjestyksestä kerrottu tarkemmin kohdassa 2.2..

### 4.2 Rakennussuunnitelmien laatiminen ja pääsuunnittelija

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määrätty, että rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutena on huolehtia siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee olla rakennushankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen ja käytettävissään pätevä henkilöstö. [1, 119. §.]

Pääsuunnittelijan tehtävänä on huolehtia siitä, että rakennus-, rakenne-, LVI- ja sähkösuunnitelmat muodostavat toimivan kokonaisuuden. Pääsuunnittelijalla tulee olla rakennusalan tutkinto ja riittävä kokemus [1, 120. §]. Kerrottu tarkemmin kohdassa 2.4.1..

### 4.3 Työnjohtajat

Lain mukaan pientalotyömaalla tulee olla vastaava työnjohtaja, joka vastaa työn suorituksesta ja laadusta, johtaa rakennustyötä, sekä huolehtii rakentamista koskevien määräysten ja myönnetyn luvan sekä hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta [1, 122. §]. Vastaavasta työnjohtajasta on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.5.1..

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 71 §:n mukaan rakennustyössä tulee olla kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaava työnjohtaja sen mukaan kuin tehtävien vaativuus edellyttää. KVV- ja IV-työnjohtaja(t) johtaa KVV- ja IV-työtä sekä vastaa siitä, että KVV- ja IV-laitteistot asennetaan määräysten mukaisesti. [3, 71. §.]

### 4.4 Rakennuslupaprosessi

Asuinrakennuksen rakentamiseen tarvitaan aina rakennuslupa. Rakennuslupahakemuksen käsittelyssä tarkastetaan, että rakennusluvan edellytykset ovat olemassa. Rakennusluvan käsittelyn aikana voidaan pyytää erityissuunnitelmia ja lisäselvityksiä laadun varmistamiseksi. Kun viranomainen myöntää rakennusluvan, lupapäätöksessä hyväksytään samalla pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi. Lisäksi rakennusluvassa määrätään pysyvään asumiseen tarkoitettun rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta. [1, 125. §., 134. §.]

#### 4.4.1 Luvan hakeminen

Rakennuslupaa haetaan joko kirjallisena Rovaniemen kaupungin Rakennusvalvontavirastosta, tai sähköisellä lupahakemuksella. Lupien käsittelyaika on yleensä noin 3-6 viikkoa. Lupaa kannattaa hakea hyvissä ajoin, jotta rakennuslupahakemuksessa mahdollisesti olevat puutteet voidaan täydentää ja korjata ajoissa.

#### 4.4.2 Poikkeuslupa

Rovaniemellä maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta on kunnan asemakaavoittamaton alue, lukuun ottamatta vesistöjen ranta-alueita. Ranta-alueille sijoitetut rakennushankkeet harkitsee Lapin Ely-keskus poikkeamismenettelyä. [1, 72. §.] [4.]

Poikkeuslupa tarvitaan, kun rakennetaan uusi rakennus tai laajennetaan vanhaa rakennusta vesistön ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämistä rakennusluvnan myöntämisen perusteena. [1, 171. §., 72. § 1 mom.] [4.]

#### 4.4.3 Lupaan liitettävät asiakirjat

Lupaan liitettäviä asiakirjoja ovat:

- rakennuslupahakemus
- rakennuspaikan hallinta
- tonttikartta tai kaavaote 2 kpl
- asemapiirros 3 kpl
- rakennuspiirustukset 2 sarjaa
- energiaselvitys 2 sarjaa
- LVI-suunnitelmat 2 sarjaa asemapiirroksineen
- jätevesijärjestelmän suunnitelma
- naapurien kuuleminen
- tilastolomake RH1
- asuinhuoneistolomake RH2
- työnjohtajalomake.

Lupaan liitettävistä asiakirjoista on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.6.4.

Tonttikartta, kaavaote tai rekisterikarttaote ranta-alueella

Tonttikarttoja, kaavaotteita tai rekisterikarttaotteita tulee olla 2 kpl. Tonttikartasta selviää mm. rakennuspaikan mitat ja kaavatiedot. Kaavaotteesta selviää rakennusalueen ympäristön kaavoitustilanne. Asemakaava tai yleiskaava-alueella sijaitsevan rakennuspaikan osalta kaavaotteen (maksullinen) saa kaupungintalon Osviitasta. Kaava-alueiden ulkopuolisille rakennuspaikoille tarvittavan rekisterikarttaotteen (maksullinen) saa Lapin maanmittaustoimistosta. Rekisterikartan tulee olla mittakaavassa 1:10 000. [5.]

Jätevesijärjestelmän suunnitelma ranta-alueella

Rakennettaessa viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolelle lupahakemukseen on liitettävä asetuksen 542/2003 mukainen jätevesijärjestelmän suunnitelma. Viemärlaitoksen toiminta-alueella kiinteistö on liitettävä viemäriverkostoon. Tarkempaa tietoa vesi- ja viemäriolosuhteista saa Napapiirin Veden toimitusjohtajalta. [5.]

Tarkempaa tietoa Rovaniemen alueen jätevesijärjestelmän suunnittelusta löytyy www-sivulta: [http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Ymparisto\\_ja\\_luonto/Jatevesien\\_ka\\_sittely.iw3](http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Ymparisto_ja_luonto/Jatevesien_ka_sittely.iw3)

#### 4.4.4 Lupapäätös, rakennustöiden aloitus, luvan lainvoimaisuus

Rakennusvalvontaviranomaisen on annettava lupapäätös julkipanon jälkeen ja päätös on lähetettävä rakennusluvan hakijalle välittömästi [1, 142. §]. Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennuslupapäätös on lainvoimainen 14 päivän valitusajan jälkeen [7, osa A1: 5.1.] [1, 134. §, 144. §]. Lupapäätöksestä, rakennustöiden aloituksesta ja luvan lainvoimaisuudesta on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.6.5.

#### 4.4.5 Rakennuslupamaksu Rovaniemen kunnassa

Rakennuslupamaksun määräytyy rakennusluvan perusmaksusta, rakennuksen kerrosalasta, rakennusvalvonnan suorittamasta naapurin kuulemisesta ja paikanmerkitsemisestä. Rakennuslupamaksusta kerrotaan enemmän kohdassa 2.6.6. [8.]

#### 4.4.6 Lupaehdot ja luvan voimassaoloaika

Rakennusluvan saajan on tutustuttava rakennuslupapäätökseen ja noudatettava sen ehtoja ja hyväksytyjä piirustuksia [1, 150. §]. Lupaehdoista on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.6.7.

Lupa raukeaa, jos rakennustöitä ei ole aloitettu kolmessa vuodessa tai rakennustyöt eivät ole valmistuneet viidessä vuodessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tuloista [1, 143. §]. Luvan voimassaoloajasta on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.6.8.

#### 4.4.7 Rakennustyön aikaiset katselmuks

Rakennusluvassa määrätään, mitä rakennustyön aikaisia katselmuksia tulee suorittaa. Rakennustyömaalla tulee pitää rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja siihen tehdään merkinnät katselmuksista, viranomaisten toimittamista tarkastuksista sekä yksityisen vastattaviksi määrättyistä työn suorituksen tarkastuksista. [1., 150. §.] [3, 76. §.]

Rakennustyön aikaisia katselmuksia ovat:

- aloituskokous
- rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen
- sijaintikatselmus
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- savuhormien, vesi- ja viemäri-laitteistojen sekä ilmanvaihtolaitteistojen tarkastus
- sähkötarkastus

- rakennuksen käyttöönotto ja lopputarkastus.

Rakennustyön aikaisista katselmuksista on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.6.9.

#### 4.5 Erityispiirteet

Laadittaessa ranta-asemakaavaa on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavassa säädetään, katsottava, että:

- suunniteltu rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön
- otetaan huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet
- ranta-alueille jää tarpeeksi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. [1, 73. §.]

Maanomistaja voi omistamalleen ranta-alueelle huolehtia ranta-asemakaava ehdotuksen laatimisesta. Kyseisen maanomistajan tulee olla yhteydessä kuntaan ja toimitettava tälle suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Laadittavissa olevan asemakaava alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Kunnan tulee käsitellä maanomistajan laatima asemakaavaehdotus ilman tarpeetonta viivytystä. [1, 63. §., 74. §.]

Jos ranta-asemakaavaa ei tehdä haja-asutusalueella olevalle ranta-alueelle, jolle halutaan rakentaa, rakennuslupaa voidaan hakea vasta, kun on saatu myönteinen poikkeamispäätös ELY-keskukselta. Hyvin suunniteltu ranta-asemakaava on sekä maanomistajan, että ympäristön kannalta parempi vaihtoehto kuin, että haettaisiin yksittäisiä poikkeamispäätöksiä. [12.]

## 5 KAAVA-ALUEIDEN ULKOPUOLINEN ALUE

### 5.1 Rakennusjärjestys

Jokaisessa kunnassa on oma rakennusjärjestyksensä, ja rakennusjärjestyksessä voi olla kunnan eri alueilla erilaisia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen tavoitteena on antaa paikallisista oloista johtuvia tarpeellisia määräyksiä, joiden ei kuitenkaan saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Määräyksiä ei sovelleta, jos Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on määrätty asiasta toisin. [1, 14. §] Rovaniemen rakennusjärjestyksestä kerrottu tarkemmin kohdassa 2.2.

### 5.2 Rakennussuunnitelmien laatiminen ja pääsuunnittelija

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määrätty, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee olla rakennushankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen ja käytettävissään pätevä henkilöstö. [1, 119. §.]

Pääsuunnittelijan tehtävänä on huolehtia siitä, että rakennus-, rakenne-, LVI- ja sähkösuunnitelmat muodostavat toimivan kokonaisuuden. Pääsuunnittelijalla tulee olla rakennusalan tutkinto ja riittävä kokemus [1, 120. §]. Kerrottu tarkemmin kohdassa 2.4.1.

### 5.3 Työnjohtajat

Lain mukaan pientalotyömaalla tulee olla vastaava työnjohtaja, joka vastaa työn suorituksesta ja laadusta, johtaa rakennustyötä, sekä huolehtii rakentamista koskevien määräysten ja myönnetyn luvan sekä hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta [1, 122. §]. Vastaavasta työnjohtajasta on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.5.1..

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 71 §:n mukaan rakennustyössä tulee olla kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaava työnjohtaja sen mukaan kuin tehtävien vaativuus edellyttää. KVV- ja IV-työnjohtaja(t) johtaa KVV- ja IV-työtä sekä vastaa siitä, että KVV- ja IV-laitteistot asennetaan määräysten mukaisesti. [3, 71. §.]

#### 5.4 Rakennuslupaprosessi

Asuinrakennuksen rakentamiseen tarvitaan aina rakennuslupa. Rakennuslupahakemuksen käsittelyssä tarkastetaan, että rakennusluvan edellytykset ovat olemassa. Rakennusluvan käsittelyn aikana voidaan pyytää erityissuunnitelmia ja lisäselvityksiä laadun varmistamiseksi. Kun viranomainen myöntää rakennusluvan, lupapäätöksessä hyväksytään samalla pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi. Lisäksi rakennusluvassa määrätään pysyvään asumiseen tarkoitettun rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta. [1, 125. §., 134. §.]

##### 5.4.1 Luvan hakeminen

Rakennuslupaa haetaan joko kirjallisena Rovaniemen kaupungin Rakennusvalvontavirastosta, tai sähköisellä lupahakemuksella. Lupien käsittelyaika on yleensä noin 3-6 viikkoa. Lupaa kannattaa hakea hyvissä ajoin, jotta rakennuslupahakemuksessa mahdollisesti olevat puutteet voidaan täydentää ja korjata ajoissa.

##### 5.4.2 Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää alueelle, jolla ei ole voimassa asemakaavaa ja joka on merkitty suunnittelutarvealueeksi, tarvitaan suunnittelutarveratkaisu, jossa harkitaan edellytykset rakennusluvan myöntämiselle. Suunnittelutarveratkaisuun vaikuttaa yhdyskunta-kehitys, ympäristöarvot ja tulevan maankäyttö. Rakentamista ei voida sallia, jos se voi aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, tai jos se voi aiheuttaa

haitallista yhdyskuntakehitystä. Rakentamisen sallimisen edellytyksenä on myös se, että se on maisemallisesti sopivaa eikä se vaikeuta erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Suunnittelutarveratkaisusta hankitaan kaavoittajan lausunto. [1, 16. §., 137. §.]

Kunta tai alueellinen ympäristökeskus voi tietyissä tapauksissa myöntää poikkeamisen koskien rakentamisen säännöksiä, määräyksiä, kieltoja tai muita rajoituksia. Poikkeamisesta ei kuitenkaan saa seurata haittoja kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Sen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelua eikä rakennetun ympäristön suojelua. Jos poikkeaminen johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, ei poikkeamista saa myöntää. Poikkeamisluvan hakeminen vaatii aina erityisen syyn. [1, 171. §.]

Poikkeamislupahakemuksia saa Rovaniemen rakennusvalvontavirastosta. Jos asia kuuluu kunnan toimivaltaan, asian päättää kunnanhallitus, jos taas asia kuuluu alueellisen ympäristökeskuksen toimivaltaan, asian päättää Ely-keskus. Poikkeamislupa tarvitsee rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnon. [4.]

#### 5.4.3 Lupaan liitettävät asiakirjat

Lupaan liitettäviä asiakirjoja ovat:

- rakennuslupahakemus
- rakennuspaikan hallinta
- tonttikartta tai kaavaote 2 kpl
- asemapiirros 3 kpl
- rakennuspiirustukset 2 sarjaa
- energiaselvitys 2 sarjaa
- LVI-suunnitelmat 2 sarjaa asemapiirroksineen
- jätevesijärjestelmän suunnitelma
- naapurien kuuleminen
- tilastolomake RH1

- asuinhuoneistolomake RH2
- työnjohtajalomake.

Lupaan liitettävistä asiakirjoista on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.6.4.

Tonttikartta tai rekisterikarttaote kaava-alueiden ulkopuolella

Tonttikarttoja tai rekisterikarttaotteita tulee olla 2 kpl. Tonttikartasta selviää mm. rakennuspaikan mitat ja kaavatiedot. Rekisterikarttaotteesta tulee ilmetä naapurikiinteistöt. Kaava-alueiden ulkopuolisille rakennuspaikoille tarvittavan rekisterikarttaotteen (maksullinen) saa Lapin maanmittaustoimistosta. Rekisterikartan tulee olla mittakaavassa 1:10 000. [5.]

Jätevesijärjestelmän suunnitelma kaava-alueiden ulkopuolella

Rakennettaessa viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolelle lupahakemukseen on liitettävä asetuksen 542/2003 mukainen jätevesijärjestelmän suunnitelma. Viemärlaitoksen toiminta-alueella kiinteistö on liitettävä viemäriverkostoon. Tarkempaa tietoa vesi- ja viemärioliotoisista saa Napapiirin Veden toimitusjohtajalta. [5.]

Tarkempaa tietoa Rovaniemen alueen jätevesijärjestelmän suunnittelusta löytyy www-sivulta: [http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Ymparisto\\_ja\\_luonto/Jatevesien\\_ka\\_sittely.iw3](http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Ymparisto_ja_luonto/Jatevesien_ka_sittely.iw3)

#### 5.4.4 Lupapäätös, rakennustöiden aloitus, luvan lainvoimaisuus

Rakennusvalvontaviranomaisen on annettava lupapäätös julkipanon jälkeen ja päätös on lähetettävä rakennusluvan hakijalle välittömästi [1, 142§]. Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennuslupapäätös on lainvoimainen 14 päivän valitusajan jälkeen [7, osa A1: 5.1.] [1, 134. §, 144. §]. Lupapäätöksestä, rakennustöiden aloituksesta ja luvan lainvoimaisuudesta on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.6.5.

#### 5.4.5 Rakennuslupamaksu Rovaniemen kunnassa

Rakennuslupamaksun määräytyy rakennusluvan perusmaksusta, rakennuksen kerrosalasta, rakennusvalvonnan suorittamasta naapurin kuulemisesta ja paikanmerkitsemisestä. Rakennuslupamaksusta kerrotaan enemmän kohdassa 2.6.6. [8.]

#### 5.4.6 Lupaehdot ja luvan voimassaoloaika

Rakennusluvan saajan on tutustuttava rakennuslupapäätökseen ja noudatettava sen ehtoja ja hyväksytyjä piirustuksia [1, 150. §]. Lupaehdoista on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.6.7.

Lupa raukeaa, jos rakennustöitä ei ole aloitettu kolmessa vuodessa tai rakennustyöt eivät ole valmistuneet viidessä vuodessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tuloista [1, 143. §]. Luvan voimassaoloajasta on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.6.8.

#### 5.4.7 Rakennustyön aikaiset katselmuks

Rakennusluvassa määrätään, mitä rakennustyön aikaisia katselmuksia tulee suorittaa. Rakennustyömaalla tulee pitää rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja siihen tehdään merkinnät katselmuksista, viranomaisten toimittamista tarkastuksista sekä yksityisen vastattaviksi määrättyistä työn suorituksen tarkastuksista. [1, 150. §.] [3, 76. §.]

Rakennustyön aikaisia katselmuksia ovat:

- aloituskokous
- rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen
- sijaintikatselmus
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- savuhormien, vesi- ja viemäri-laitteistojen sekä ilmanvaihtolaitteistojen tarkastus
- sähkötarkastus

- rakennuksen käyttöönotto ja lopputarkastus.

Rakennustyön aikaisista katselmuksista on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.6.9.

### 5.5 Erityispiirteet

Rakennettaessa haja-asutusalueelle, tulee rakennuspaikan olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvoinen ja riittävän suuri, vähimmäisvaatimus 2000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan ei saa olla alueella, jolla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on kyettävä sijoittamaan riittävän etäälle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta ja rakennuksista. Tarkemmin edellytyksistä rakennusluvan myöntämiselle asemakaava-alueen ulkopuolelle kerrotaan kohdassa 3.5.[1, 116. §.]

## 6 PIENTALORAKENTAJAN OPPAAN TOTETUTUS JA TULOS

Aloitin pientalorakentajan oppaan laatimisen muiden kuntien pientalorakentajan oppaiden pohjalta, esimerkiksi Jyväskylän ja Pyhäjärven. Tietoa oppaan laatimiseen sain myös ollessani työharjoittelussa Rovaniemen kaupungin rakennusvalvontavirastossa. Aloin laatimaan opasta aluksi selvittämällä tarvittavan sisällön ja se jälkeen laadin sisällysluettelon, jonka pohjalta aloin keräämään tietoa.

Oppaan laatimisen aikana apuna oli muiden kuntien pientalorakentajan oppaiden lisäksi myös toimeksiantajan edustaja, sekä ohjaava opettaja. Myöhemmin tehdessäni raporttia ja perehtyessäni asiaan kunnolla, tuli esille muita tärkeitä asioita, jotka lisäsin Pientalorakentajan oppaaseen.

Pientalorakentajan oppaasta laaditaan paperiversion lisäksi myös internetissä, Rovaniemen kaupungin internet-sivuilla, luettava versio. Koska lait ja asetukset ja muut vaatimukset tulevat varmasti muuttumaan vielä, on pientalorakentajan opasta muutettava lakien, asetusten ja muiden vaatimusten mukaiseksi.

## 7 YHTEENVETO

Opinnäytetyön tavoitteena oli tehdä pientalorakentajan opas Rovaniemen kaupungin rakennusvalvontavirastolle. Oppaan tarkoituksena on selventää pientalorakentajille miten rakennuslupaprosessi etenee. Opinnäytetyön ja oppaan perustana on maankäyttö- ja rakennuslaki, sekä -asetus, Suomen rakentamismääräyskokoelma ja Rovaniemen rakennusjärjestys.

Opinnäytetyössä selvitetään tarkemmin rakennuslupaprosessia kuin oppaassa. Oppaasta oli tarkoitus tehdä helposti luettava ja siihen selvennettiin tärkeimmät kohdat, joita rakennuslupaprosessiin liittyy. Opas keskittyy vain rakennuslupaan ja näin ollen ei opinnäytetyössä selvitetä tarkemmin muita rakennusvalvontavirastosta saatavia lupia. Ainoastaan poikkeuslupa ja suunnittelutarveratkaisusta on kerrottu pääkohdittain, koska ne voivat olla tietyissä tilanteissa keskeisessä osassa rakennuslupaprosessia.

Opas on laitettu opinnäytetyön liitteeksi. Rakentamiseen liittyviä lakeja ja määräyksiä tullaan varmasti tulevaisuudessa muokkaamaan, joten tilaaja saa oppaasta version, jota on helppo muokata tarvittaessa.

## LÄHTEET

1. Maankäyttö- ja rakennuslaki

2. Rovaniemen rakennusjärjestys

3. Maankäyttö- ja rakennusasetus

4. Rovaniemen kaupunki. Poikkeuslupa. WWW-sivu. Luettu 2.4.2012.

<http://www.rovaniemi.fi/contentparser.aspx?deptid=30389&refreshree=0&contentid=>

5. Ohjeet rakennusluvan hakemista varten, Rovaniemi

6. Rovaniemen kaupunki. Tekniset palvelut. WWW-sivu. Luettu 2.4.2012.

[http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Lomakkeet/Tekniset\\_palvelut.iw3](http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Lomakkeet/Tekniset_palvelut.iw3)

7. Suomen rakentamismääräyskokoelma

8. Rovaniemen kaupunki, ympäristölautakunta. 2006. ROVANIEMEN KAUPUNKI RAKENNUSVALVONNAN VIRANOMAISTEHTÄVISTÄ SUORITETTAVAT MAKSUT, YMP.LTK 26.4.2006 62. §. WWW-dokumentti. Luettu 2.4.2012.

<http://www.rovaniemi.fi/loader.aspx?id=dfeef15b-d5fc-4b2a-b5cd-471d36f17faf>

9. Rovaniemen kaupunki. Rakennuspaikan merkintä. WWW-sivu. Luettu 2.4.2012.

[http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Rakentaminen/Rakennuspaikan\\_merkinta.iw3](http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Rakentaminen/Rakennuspaikan_merkinta.iw3)

10. Rovaniemen kaupunki. Katselmukset. WWW-sivu. Luettu 2.4.2012.

<http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Rakentaminen/Rakennusvalvonta/Katselmukset.iw3>

11. Tukes. WWW-sivu. Luettu 2.4.2012.

<http://www.tukes.fi/fi/Toimialat/Sahko-ja-hissit/Sahkolaitteistot/Asennus-ja-kayttoonotto/>

12. Lounais-Suomen ympäristökeskus. 2006. Rantojen suunnittelu haja-asutusalueella: ranta-  
asemakaava. WWW-dokumentti. Luettu 2.4.2012.

<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=105119&lan=fi>

## LITTEET

LITTE 1 Pientalorakentajan opas

## PIENTALORAKENTAJAN OPAS



Rovaniemen kaupunki  
Rakennusvalvonta

2012

Omakotitalon rakentaminen on yksi elämän suurimmista päätöksistä. Tämä opas on laadittu auttamaan pientalorakentajaa erilaisissa lupasioissa rakennusprosessin aikana. Oppaaseen on koottu pientalorakentamisen eri vaiheet tontin valinnasta ja luvan hakemisesta rakennuksen loppukatselmukseen asti. Oppaasta selviää myös rakennushankkeen eri vaiheiden vastuuhenkilöt ja heidän työkuvansa.

## Sisältö

1.	TONTIN VALINTA	2
1.1.	Rakentamista ohjaava lainsäädäntö ja määräykset	2
1.2.	Rakennusjärjestys	2
2.	RAKENNUSSUUNNITELMIEN LAATIMINEN	3
2.1.	Pääsuunnittelija	3
3.	RAKENNUSLUPA	3
3.1.	Luvan hakeminen	3
3.2.	Lupaan liitettävät asiakirjat	3
3.2.1.	Rakennuslupahakemus	3
3.2.2.	Rakennuspaikan hallinta	4
3.2.3.	Tonttikartta, kaavaote tai rekisterikartta 2 kpl	4
3.2.4.	Asemapiirros 3 kpl	4
3.2.5.	Rakennuspiirustukset 2 sarjaa	5
3.2.6.	Energiaselvitys 2 sarjaa	5
3.2.7.	LVI-suunnitelmat 2 sarjaa asemapiirroksineen	5
3.2.8.	Jätevesijärjestelmän suunnitelma 2 sarjaa leikkauskuvineen	5
3.2.9.	Naapurien kuuleminen	6
3.2.10.	Tilastolomake RH1	6
3.2.11.	Asuinhuoneistolomake RH2	7
3.2.12.	Työnjohtajat	7
3.3.	Rakennustöiden aloitus, luvan lainvoimaisuus	7
3.3.1.	Aloituskokous	8
3.4.	Rakennuslupamaksu	8
3.5.	Lupaehdot	8
3.6.	Luvan voimassaoloaika	8
4.	RAKENNUSTYÖN AIKAISET KATSELMUKSET JA TARKASTUKSET <sup>9</sup>	
4.1.	Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen	9
4.2.	Sijaintikatselmus	9
4.3.	Pohjakatselmus	9
4.4.	Rakennekatselmus	9

4.5.	Savuhormien, vesi- ja viemärlaitteistojen sekä ilmanvaihtolaitteistojen tarkastus	9
4.6.	Rakennuksen käyttöönotto ja loppukatselmus	9
4.7.	Sähkötarkastus	10
4.8.	Muut tarkastukset	10
YHTEYSTIEDOT		11

## 1. TONTIN VALINTA

Kun valitsee tonttia ja suunnittelee taloa, on tärkeää muistaa sanonta: ”On helpompi valita tontille talo kuin talolle tontti.”

Viihtyisän omakotitalon rakentaminen lähtee tontin valitsemisesta ja siksi tontin valintaan tulee käyttää riittävästi aikaa. Suunnittelijan mukaan ottaminen tontin valintaan auttaa hyvään lopputulokseen pääsemisessä.

Kun rakentaa asemakaava-alueella, on erityisen tärkeää perehtyä rakentamista ohjaaviin kaavamääräyksiin ja muihin määräyksiin mm. rakentamistapaohjeisiin. Määräyksistä selviää, voiko tontille rakentaa yksitasoisen rakennuksen vai onko mahdollista rakentaa esimerkiksi kellari tai yläkerta. Määräyksistä ilmenee myös tontille sallittu rakennusoikeus, eli minkä kokoinen talo tontille voidaan rakentaa. Rakennustapaohjeissa kuvataan usein kattokaltevuus, harjan suunta, katon väri, rakennuksen julkisivun väri ja rakennusmateriaali.



Yleiskaava-alueella rakentamista ohjaavat myös kaavamääräykset. Rantakaava- ja haja-asutusalueilla rakentamista ohjaa mm. Rovaniemen rakennusjärjestys.

### 1.1. Rakentamista ohjaava lainsäädäntö ja määräykset

Rakentamista ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus, joiden tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

### 1.2. Rakennusjärjestys

Jokaisessa kunnassa on oma rakennusjärjestys, sen tavoitteena on antaa paikallisista oloista johtuvia tarpeellisia määräyksiä.

Rakennusjärjestys käsittelee:

- a) lupajärjestelmät
- b) asemakaava- ja oikeusvaikutteisen yleiskaava-alueen ulkopuolelle sekä ranta-alueelle tai rantavyöhykkeelle rakentamisen määräykset
- c) rakentamisen yleiset määräykset
- d) työmaiden määräykset
- e) rakennuksen yhdyskuntateknisen huollon määräykset
- f) pihamaan rakentamisen määräykset

- g) rakennuksen elinkaaren määräykset
- h) rakennetun ympäristön hoidon ja valvonnan
- i) rakentamisen erityis- ja ongelma-alueille
- j) muita erinäisiä määräyksiä

## 2. RAKENNUSSUUNNITELMIEN LAATIMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määrätty, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee olla rakennushankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen ja käytettävissään pätevä henkilöstö.

### 2.1. Pääsuunnittelija



Pääsuunnittelijan tehtävänä on huolehtia siitä, että rakennus-, rakenne-, LVI- ja sähkösuunnitelmat muodostavat toimivan kokonaisuuden. Pääsuunnittelijalla tulee olla rakennusalan tutkinto ja riittävä kokemus.

Pääsuunnittelija kannattaa palkata jo hankkeen alkuvaiheessa. Rakennussuunnitelmien luonnos on hyvä käydä näyttämässä ennakkoon rakennustarkastajalla, tämä helpottaa rakennusluvan käsittelyä.

## 3. RAKENNUSLUPA

Asuinrakennuksen rakentamiseen tarvitaan aina rakennuslupa. Rakennuslupahakemuksen käsittelyssä tarkastetaan, että rakennusluvan edellytykset ovat olemassa. Kun viranomainen myöntää rakennusluvan, lupapäätöksessä hyväksytään samalla pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi, voidaan pyytää käsittelyn aikana erityissuunnitelmia ja lisäselvityksiä laadun varmistamiseksi sekä määrätään pysyvään asumiseen tarkoitettun rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje laadittavaksi.

### 3.1. Luvan hakeminen

Rakennuslupaa haetaan joko kirjallisena Rovaniemen kaupungin Ympäristönvalvontavirastosta (Hallituskatu 7, 2. krs), tai sähköisellä lupahakemuksella. Lupien käsittelyaika on yleensä noin 3-6 viikkoa. Lupaa kannattaa hakea ajoissa, näin menetellen jää aikaa mahdollisten hakemuksessa olevien puutteiden täydentämiseen tai korjaamiseen.

### 3.2. Lupaan liitettävät asiakirjat

#### 3.2.1. Rakennuslupahakemus

Rakennuslupahakemus täytetään mahdollisimman tarkasti. Allekirjoitukset hankitaan kaikilta niiltä henkilöiltä, jotka on mainittu omistajaksi lainhuudossa, kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa. Pääsuunnittelija olisi hyvä olla jo tässä vaiheessa nimetty ja pääsuunnittelijan allekirjoitus hankittuna hakemuksessa.

### 3.2.2. Rakennuspaikan hallinta

Rakennuspaikan hallintaoikeuden voi osoittaa lainhuutotodistuksella tai sen jäljennöksellä. Lainhuutotodistuksen ei kuitenkaan saa olla 3 kuukautta vanhempi. Lainhuutotodistuksia saa Lapin maanmittaustoimistosta os. Hallituskatu 1-3B ja se on maksullinen.

Hallintaoikeuden voi todistaa myös:

- a) kauppakirjan jäljennöksellä
- b) lahjakirjan jäljennöksellä
- c) muun luovutuskirjan jäljennöksellä
- d) vuokrasopimuksen jäljennöksellä.

### 3.2.3. Tonttikartta, kaavaote tai rekisterikartta 2 kpl

Asemakaava tai yleiskaava-alueella sijaitsevan rakennuspaikan osalta kaavaotteen (maksullinen) saa kaupungintalon Osviitasta os. Hallituskatu 7, 1. kerros. Kaava-alueiden ulkopuolisille rakennuspaikoille tarvittavan rekisterikarttaotteen (maksullinen) saa Lapin maanmittaustoimistosta os. Hallituskatu 1-3 B. Rekisterikartan tulee olla mittakaavassa 1:10 000.

### 3.2.4. Asemapiirros 3 kpl

Mittakaavassa 1:500, kun pinta-ala on alle ½ ha ja mittakaavassa 1:1000, kun pinta-ala on yli ½ ha.

Tonttia tai rakennuspaikkaa koskevasta asemapiirroksesta tulee käydä ilmi:

- a) Uudisrakennuksen korkoasema, sijainti, äärimitat ja etäisyydet rajoista, rakennuksista tai tunnetuista pisteistä sekä mahdollisesti tontilla jo olevat ja purettavat rakennukset ja rakennelmat.
- b) Teknisen ja muun huollon järjestely, kuten vesijohto, viemärit ja jätehuollon järjestely.
- c) Pihamaan järjestely, kuten ajo- ja kulkutiet, autopaikat, leikki- ja oleskelualueet sekä kuivatus- ja tuuletuspaikat.
- d) Korkeussuhteet, tarvittaessa korkeuskäyrin esitettynä, kasvillisuus ja pihan pintamateriaalit rakentamisen jälkeen sekä ilmansuunnat.
- e) Rakennuspaikan rajat ja tarvittaessa niiden pituudet sekä naapurikiinteistöjen tunnukset ja tarvittaessa nimet.
- f) Tontin ulkopuolella katualueella olevat laitteet ja varusteet.

Lisätietoja asemapiirustuksen laatimisesta löytyy Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A2 kohdasta 5. Suomen rakentamismääräyskokoelma löytyy internet-sivulta [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi) kohdasta ”Maankäyttö ja rakentaminen”.

### 3.2.5. Rakennuspiirustukset 2 sarjaa

Mittakaavassa 1:100 tai 1:50.

- a) Pohjapiirros, johon merkitään rakennuksen ulkomitat, huoneiden käyttötarkoitus ja ilmastoinnin järjestely.
- b) Hormileikkaus, mikäli rakennuksessa on tulisija, esitetään mittakaavassa 1:20.
- c) Kaikki julkisivut, pintamateriaalit ja värit.
- d) Pystyleikkaus, josta ilmenee lattian, räystään ja harjan korkeus maanpinnan suhteen sekä huonekorkeudet.
- e) Rakenneselvitys alapohjan, ulkoseinien sekä yläpohjan rakenteista materiaalivahvuuksineen. Selvitys voidaan tehdä myös erillisenä.

### 3.2.6. Energiaselvitys 2 sarjaa

Suomen rakentamismääräyskokoelman osan D3 2007 kohdan 4.1 mukaan energiaselvitys sisältää yleensä seuraavat tarkastelut:

- a) Rakennuksen lämpöhäviön määräystenmukaisuus RakMK osan D3 2007 kohdan 2.2 mukaan
- b) Ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähköteho RakMK osan D2 mukaan
- c) Rakennuksen lämmitysteho RakMK osan D3 2007 kohtien 2.4 ja 2.5 mukaan
- d) Arvio kesäaikaisesta huonelämpötilasta RakMK osan D3 2007 kohdan 2.8 mukaan ja tarvittaessa jäähdytysteho
- e) Energiankulutus RakMK osan D3 2007 kohdan 2.9 mukaan
- f) Rakennuksen energiatodistus

Energiaselvitys on päivitettävä ja pääsuunnittelijan on varmennettava se ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Suomen rakentamismääräyskokoelma löytyy internet-sivulta [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi) kohdasta ”Maankäyttö ja rakentaminen”.

### 3.2.7. LVI-suunnitelmat 2 sarjaa asemapiirroksineen

Kiinteistön vesijohto- ja viemäriputkien sekä ilmastoinnin ja vesikeskuslämmityslaitteiden/kaukolämpö (jos on) sijainti ja mitoitus, tulee esittää pohjapiirroksessa mittakaavassa 1:50.

### 3.2.8. Jätevesijärjestelmän suunnitelma 2 sarjaa leikkauskuvineen

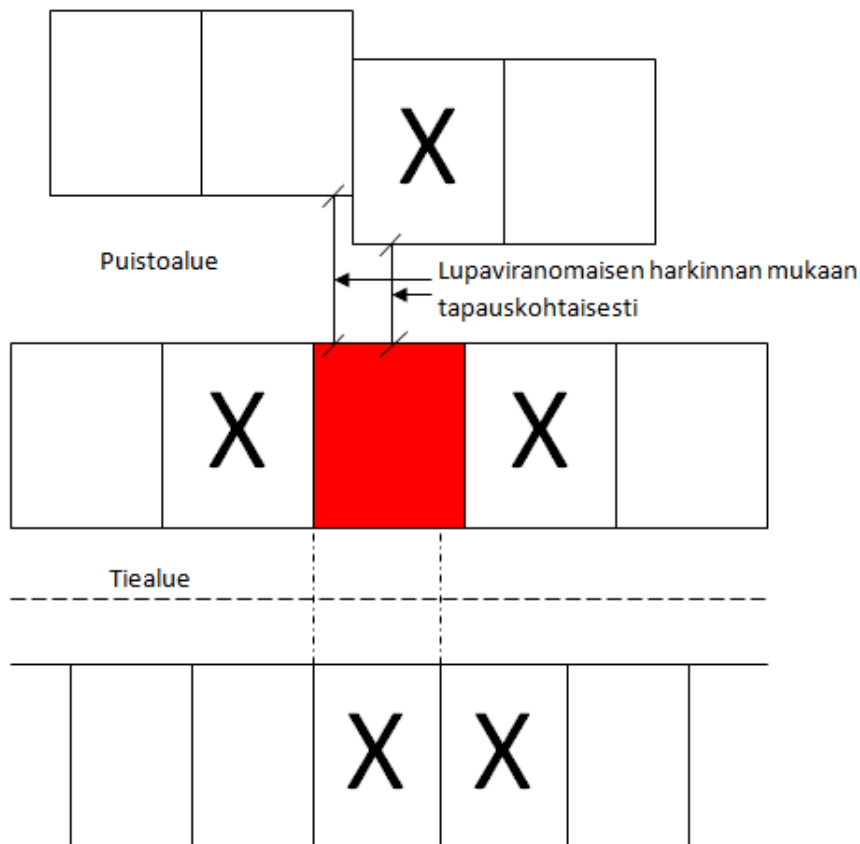
Rakennettaessa viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolelle lupahakemukseen on liitettävä asetuksen 542/2003 mukainen jätevesijärjestelmän suunnitelma.

[http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Ymparisto\\_ ja\\_luonto/Jatevesien\\_kasittely.iw3](http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Ymparisto_ ja_luonto/Jatevesien_kasittely.iw3)

Viemärlaitoksen toiminta-alueella kiinteistö on liitettävä viemäriverkostoon. Tarkempaa tietoa vesi- ja viemäriliitosasioista saa Napapiirin Veden toimitusjohtajalta.

## 3.2.9. Naapurien kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapureille. Naapureilla tarkoitetaan viereisien tai vastapäätä olevien kiinteistöjen omistajia tai haltijoita. Ilmoitus naapureille tehdään lomakkeella, jonka saa rakennusvalvonnasta tai netistä tulostettuna. Lomakkeeseen tarvitaan naapureiden allekirjoitukset.



## 3.2.10. Tilastolomake RH1

Tilastolomakkeessa kerrotaan rakennuksen sijainti- ja osoitetiedot, kaavoitustiedot, rakennuksen omistajat, rakennukselle mahdollisesti haettu poikkeuslupa, rakennuksen tiedot sekä asuinhuoneiston tiedot. Tilastolomake tehdään jokaiselle rakennukselle erikseen, päärakennus, erillinen autotalli, varasto jne.

Tilastolomake tulee täyttää mahdollisimman tarkasti. Pääsuunnittelijan olisi hyvä olla mukana tilastolomakkeen täyttämässä. Tämän oppaan liitteenä on esimerkki täytetystä tilastolomakkeesta.

### 3.2.11. Asuinhuoneistolomake RH2

Asuinhuoneistolomakkeessa kerrotaan asuinhuoneiston huoneistotyyppi, huoneistoala, varusteet, sekä huoneiston tunniste. Samaan asuinhuoneistolomakkeeseen merkitään kaikkien rakennukseen tulevien asuinhuoneistojen tiedot.

Asuinhuoneistolomake tulee täyttää pientalorakennuksista, joissa on enemmän kuin yksi asuinhuoneisto. Eli pientalorakennuksista, joissa on kaksi asuinhuoneistoa, tulee täyttää asuinhuoneistolomake.

### 3.2.12. Työnjohtajat

Ennen rakennustyöhön ryhtymistä on hankittava vastaava työnjohtaja, KVV- ja IV-työnjohtaja.

Työnjohtajat tulee hyväksyttää rakennusvalvontaviranomaisella ennen rakennustöiden aloittamista.



Lomakkeita saa rakennusvalvonnasta sekä Internet-osoitteesta:

<http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Rakentaminen/Rakennusvalvonta/Lomakkeet.iw3>

Vastaava työnjohtaja

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennustyön vastaavana työnjohtajana voi toimia henkilö, joka on suorittanut tehtävään soveltuvan rakennusalan korkeakoulututkinnon tai rakennusasetuksen työnjohtajalta edellytetyn tutkinnon. Lisäksi hänellä tulee rakennuskohteen laatu ja laajuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus rakennusalalla.

KVV- ja IV-työnjohtaja(t)

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 71 §:n mukaan rakennustyössä tulee olla kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaava työnjohtaja sen mukaan kuin tehtävien vaativuus edellyttää. KVV- työnjohtaja johtaa KVV-työtä sekä vastaa siitä, että KVV-laitteistot asennetaan määräysten mukaisesti. IV-työnjohtaja johtaa IV-työtä sekä vastaa siitä, että IV-laitteistot asennetaan määräysten mukaisesti.

### 3.3. Rakennustöiden aloitus, luvan lainvoimaisuus

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennuslupapäätös on lainvoimainen 14 päivän valitusajan jälkeen. Töiden aloittaminen edellyttää aloituskokouksen pitämistä, työnjohtajien hyväksymistä ja tarpeellisten erityissuunnitelmien toimittamista.

### 3.3.1. Aloituskokous

Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan rakennushankkeen keskeisten osapuolten tarkastustehtävät, rakennushankkeeseen ryhtyvän oman valvonnan järjestämistapa, viranomaisvalvonnan tehtävät työn suorituksen valvonnassa sekä järjestelyt rakennustuotteiden kelpoisuuden toteamiseksi. Aloituskokouksessa kiinnitetään toimijoiden huomiota rakennustyötä koskevien työturvallisuussäädösten noudattamiseen.

Rakennushankkeen laadusta ja laajuudesta riippuen aloituskokoukseen kutsutaan myös rakennussuunnittelija, erityissuunnitelmien kokonaisuudesta vastaavat suunnittelijat, muut erityissuunnittelijat, erityisalojen työnjohtajat, rakennushankkeeseen ryhtyvän ja toteuttajien tarpeelliseksi katsomat henkilöt sekä rakennusvalvontaan osallistuvat kunnan muut viranomaiset.

### 3.4. Rakennuslupamaksu

Rakennuslupamaksu määräytyy:

- Rakennusluvan perusmaksusta, joka peritään yhdestä rakennuksesta 85 € ja kahdesta tai useammasta rakennuksesta yhteensä 170 €
- Rakennuksen kerrosalasta: asuinrakennuksilla 1,5 €/m<sup>2</sup>, talousrakennuksilla 1 €/m<sup>2</sup> ja lomarakennuksilla 2 €/m<sup>2</sup>
- Rakennusvalvonnan suorittama naapurin kuuleminen: 20 €/naapuri
- Rakennusvalvonnan suorittama 1 rakennuksen paikan merkitseminen 100 €, kahden tai useamman rakennuksen paikan merkitseminen yhteensä 150 €
- Rovaniemen maanmittaus- ja suunnittelupalvelukeskuksen suorittama rakennuksen paikan merkitsemisen hinnasto löytyy [www-sivulta:](http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Rakentaminen/Rakennuspaikan_merkinta.iw3)

[http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Rakentaminen/Rakennuspaikan\\_merkinta.iw3](http://www.rovaniemi.fi/suomeksi/Palveluhakemisto/Rakentaminen/Rakennuspaikan_merkinta.iw3)

### 3.5. Lupaehdot

Rakennusluvan saajan on tutustuttava rakennuslupapäätökseen ja noudatettava sen ehtoja ja hyväksytyjä piirustuksia. Lupaehdoista saa myös selville mitä rakennustyön aikaisia katselmuksia rakennustyöhön ryhtyvän tulee tilata.

Rakennuslupapäätös ja vahvistetut pääpiirustukset on säilytettävä rakennustyömaalla ja rakennuksen valmistuttua rakennuksessa.

### 3.6. Luvan voimassaoloaika

Lupa raukeaa, jos rakennustöitä ei ole aloitettu kolmessa vuodessa tai rakennustyöt eivät ole valmistuneet viidessä vuodessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tuloista.

## 4. RAKENNUSTYÖN AIKAISET KATSELMUKSET JA TARKASTUKSET

### 4.1. Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen

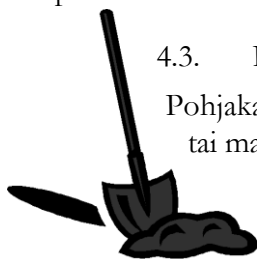
Ennen kuin rakentaminen voidaan aloittaa, tulee kunnan asianomaisen viranomaisen rakennuksen paikan ja sen korkeusaseman merkitsemisestä luvassa hyväksytyjen piirustusten mukaisesti. Tämän jälkeen on rakennuttajan vastuulla, että annetut paikanmerkinnät säilyvät. Rakennuspaikalla tulee olla asianomaisen viranomaisen antama todistus rakennuksen paikan ja korkeusaseman toteamisesta ja niiden suhteesta hyväksytyissä pääpiirustuksissa esitettyihin mittoihin.

### 4.2. Sijaintikatselmus

Sijaintikatselmus tulee tilata (jos lupaehdoissa on määrätty), kun rakennuksen paikka on merkitty puupaaluin tai rakennuksen perustusten muotit ovat valmiit, ennen betonivalujen tms. tekemistä. Rakennustyötä ei saa jatkaa ennen kuin katselmus on suoritettu ja todettu, että perustusten mitat ja korkeusasema on myönnetyn luvan mukainen.

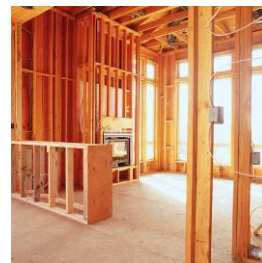
### 4.3. Pohjakatselmus

Pohjakatselmus toimitetaan, kun perustamiseen liittyvät kaivu-, louhinta-, paalutus- tai maapohjan täyttö- ja vahvistustyöt on tehty.



### 4.4. Rakennekatselmus

Rakennekatselmus toimitetaan, kun kantavat rakenteet sekä niihin liittyvät veden-, kosteuden-, äänen- ja lämmöneristystyöt sekä paloturvallisuuteen liittyvät työt on tehty.



### 4.5. Savuhormien, vesi- ja viemärlaitteistojen sekä ilmanvaihtolaitteistojen tarkastus

Lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksat toimitetaan, kun lämmityslaitteistot, vesi- ja viemärlaitteistot, ilmanvaihtolaitteistot ja savuhormit on tehty, mitattu ja säädetty.

### 4.6. Rakennuksen käyttöönotto ja loppukatselmus

Rakennus tai sen osa voidaan hyväksyä käyttöön otettavaksi suorittamalla sitä koskeva osittainen loppukatselmus. Osittaisessa loppukatselmuksessa tulee erityisesti huolehtia siitä, että käyttöön hyväksytty rakennuksen osa on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen. Sen tulee myös olla erotettu työmaaksi jäävästä osasta turvallisesti ja niin, ettei mahdollinen palo tai työmaapöly pääse työmaalta käyttöön hyväksytyyn rakennuksen osaan.

Rakennusvalvontaviranomaisen tulee tarvittaessa ennalta määrätä, miltä osin julkisivu- ja pihatöiden tulee olla valmiit ennen rakennuksen käyttöön hyväksymistä sekä asettaa loppukatselmuksessa määräaika niiden töiden loppuunsaattamiselle, joiden viivästyminen voi aiheuttaa kohtuutonta haittaa tai häiriötä rakennuksen käyttäjille tai muulle ympäristölle.



Loppukatselmuksen edellytyksenä on, että rakennustyö on valmis, rakennus on kaikilta osin otettavissa käyttöön ja viranomaisvalvonnan kannalta säädetyt ja määrätyt tarkastukset ja niiden vaatimat toimet on suoritettu. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee pyytää loppukatselmuksen toimittamista riittävän ajoissa ennen rakennuksen aiottua käyttöönottoa. Loppukatselmusta on aina haettava luvan voimassaoloaikana.



#### 4.7. Sähkötarkastus

Sähköurakoitsija tekee rakentamilleen sähkölaitteistoilleen käyttöönottotarkastuksen, eli ns. omavalvonnan. Tarkastuksesta on laadittava pöytäkirja, josta on annettava kopio rakennusvalvontavirastoon ja alkuperäinen tulee säilyttää työmaalla.

#### 4.8. Muut tarkastukset

Joskus voidaan edellä mainittujen katselmuksien ja tarkastusten lisäksi pyytää myös muita katselmuksia/kokeita, mutta niistä mainitaan luvassa erikseen. Näitä ovat esimerkiksi radonmittaus, ilmastointikanavien painekoe tai virtausmittaukset.

## YHTEYSTIEDOT

**Rovaniemen kaupunki, Rakennusvalvonta**

Käyntiosoite: Hallituskatu 7 II-kerros, 96100 Rovaniemi

PL 8216, 96101 ROVANIEMI

E-mail [etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi)

Fax. 016-322 6279

Kunnan keskus 016 3221

**Rakennusvalvonta****Rakennusluvut, katselmukset ja neuvonta**

- |   |              |
|---|--------------|
| - Rakennustarkastaja Jonna Vinberg          | 050 361 0379 |
| - Tarkastusrakennusmestari Reino Kangas     | 0400 839 914 |
| - Rakennustarkastaja Pentti Ylitalo         | 0400 698 653 |
| - Tarkastusrakennusmestari Rainer Björkberg | 040 531 6524 |
| - Toimistoinsinööri Hannu Kangas            | 050 590 7449 |
| - LVI-tarkastaja Jari Kortessalmi           | 0400 529 987 |

**Lupahakemukset ja muut asiakirjat**

- |                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| - Hallintosihteeri Kaisu Huhtalo | 040 556 4642 |
| - Hallintosihteeri Marita Kuoksa | 050 315 1027 |

**Kaavoitusasiat**

- |                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| - Kaavoituspäällikkö Tarja Outila     | 040 701 2435 |
| - Kaavoitusinsinööri Markku Pyhäjärvi | 040 578 9283 |
| - Kaavoitusinsinööri Viljo Keskitalo  | 0400 694 715 |

**Mittaukset ja rakennuspaikan merkintä**

- |                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| - Maanmittausteknikko Kari Lehtinen | 040 522 9181 |
|-------------------------------------|--------------|

**Tonttien myynti/vuokraus**

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| - Teija Hautaniemi | 040 482 1266 |
|--------------------|--------------|

**Vesi- ja viemäriasiat**

Napapiirin Vesi

- |                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| - Toimitusjohtaja Hannu Niemelä | 040 170 8006 |
|---------------------------------|--------------|

**Tie- ja katuasiat**

- |                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| - Kunnossapitomestari Hannu Kumpula | 040 583 1863 |
|-------------------------------------|--------------|

**Ympäristöasiat**

- |   |              |
|---|--------------|
| - Ympäristövalvonnan päällikkö Erkki Lehtoniemi | 0400 295 595 |
| - Ympäristötarkastaja Carita Lallukka           | 050 911 1097 |
| - Ympäristötarkastaja Jouni Roivainen           | 040 558 2830 |
| - Ympäristötarkastaja Tarja Bergman             | 0400 190 360 |

**Palotarkastukset**

- Palotarkastaja Päivi Kylänen 040 778 9896

**Sähköliittymäasiat**

- Rovaniemen Energia, asiakaspalvelu 020 756 6555

**Kaukolämpöasiat**

- Rovaniemen Energia, asiakaspalvelu 020 756 6555

**Televerkkoliittymäasiat**

- Telia Sonera Finland Oyj, asiakaspalvelu 0200 17000

**Jäteneuvonta**

Napapiirin Residuum

- Jäteneuvoja Aila Kauppila, arkisin klo 9-15 0800 120 230