

Johanna Keisala

Ohjeita rakentajalle rakennuslupakäsittelyyn Järvi-Pohjanmaan alueella

Opinnäytetyö

Kevät 2017

SeAMK Tekniikka

Rakennustekniikan ko.

SeAMK 

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: SeAMK Tekniikka

Tutkinto-ohjelma: Insinööri (AMK), Rakennustekniikka

Suuntautumisvaihtoehto: Talonrakennustekniikka

Tekijä: Johanna Keisala

Työn nimi: Ohjeita rakentajalle rakennuslupakäsittelyyn Järvi-Pohjanmaan alueella

Ohjaaja: Petri Koistinen

Vuosi: 2017

Sivumäärä: 30

Liitteiden lukumäärä:

Opinnäytetyön tarkoituksena on tuottaa Alajärven kunnalle kirjallinen selvitys helpottamaan rakentajan rakennuslupaprosessia ja siihen ryhtymistä ja selventää lakien ja määräysten keskeisimmät tavoitteet rakentajalle. Rakentaminen ja rakennuslupahakemuksen kulku pohjautuu lakeihin ja niitä tarkentaviin asetuksiin. Lisänä ohjeita löytyy Suomen rakentamismääräyskokoelmasta ja rakennusjärjestyksestä.

Työssä on tuotu esille myös mahdolliset rakennuslupahakemuksen puutteet ja virheet jotka puolestaan pitkittävät lupahakemuksen hyväksymistä ja näin myös rakennustöiden aloittamista. Opinnäytetyö tulee Alajärven kunnan käyttöön ohjaamaan yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa kuntalaisia lupaprosessin eri vaiheissa.

Avainsanat: rakennusluvut, rakennusvalvonta

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Technology

Degree programme: Construction Engineering

Specialisation: Building Construction

Author/s: Johanna Keisala

Title of thesis: Instructions for the builder for building permits in the Järvi-Pohjanmaa area

Supervisor(s): Petri Koistinen

Year: 2017 Number of pages: 30 Number of appendices:

The purpose of the thesis was to provide a written explanation for the municipality of Alajärvi to facilitate the building permit process and the construction of the building permit and to clarify the key objectives of laws and regulations for the builder. The construction and the process of applying a building permit are based on laws and regulations. In addition, there are instructions in the Finnish building code collection and building order.

The work also highlighted the possible deficiencies in the building permit application and errors, which in turn prolong the approval of the permit application, and thus the start of construction works. The thesis will be used by the municipality of Alajärvi to direct the building supervisor, together with local government, during the various stages of the licensing process.

Keywords: building permits, building supervision

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract.....	3
SISÄLTÖ.....	4
1 JOHDANTO.....	6
2 RAKENTAMISTA KOSKEVAT LAIT, MÄÄRÄYKSET JA OHJEET .7	
2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki.....	7
2.2 Maankäyttö- ja rakennusasetus.....	7
2.3 Suomen rakentamismääräyskokoelma.....	8
2.4 Rakennusjärjestys.....	8
3 TEORIAA LUPAMENETTELYSTÄ JA LUPAHARKINNASTA.....	9
3.1 Rakennuslupahakemus.....	9
3.2 Ympäristövaikutusten arviointi.....	9
3.3 Kuuleminen ja lausunnot.....	10
3.4 Rakennuslupahakemuksen käsittely.....	10
3.5 Rakennusluvan edellytykset.....	11
3.6 Lupamääräykset.....	11
3.7 Lupapäätöksestä ilmoittaminen.....	11
3.8 Aloittamisoikeus.....	12
3.9 Lupa- ja valvontamaksu.....	13
4 RAKENNUSLUVAN HAKUA HELPOTTAVIA OHJEITA.....	14
4.1 Oikeus luvan hakemiseen.....	14
4.2 Rakennuspaikka.....	14
4.2.1 Rakentaminen asemakaava-alueelle.....	15
4.2.2 Tonttijako.....	16
4.2.3 Rakentaminen haja-asutusalueelle.....	16
4.2.4 Rakentaminen suunnittelutarvealueelle, kaavan lievealueelle tai kylätaajama-alueelle.....	17
4.2.5 Rakentaminen ranta-alueelle.....	17
4.3 Rakennuslupahakemus lupa-asiakirjat.....	18
4.4 Energiatodistus.....	20

4.5	Rakennuslupahakemuksen käsittely	20
4.6	Lupapäätös	21
4.7	Rakennustöiden aloittaminen	21
4.8	Aloituslupa, kun päätös ei ole lainvoimainen.....	22
4.9	Pääsuunnittelija.....	22
4.10	Vastaava työnjohtaja.....	23
4.11	Lopputarkastus ja käyttöönottotarkastus.....	23
4.12	Rakennuksen tekniset vaatimukset.....	24
4.13	Yleistä suunnittelusta	26
4.14	Rajanaapurien kuuleminen ja lausunnot	26
5	POHDINTAA	28
	LÄHTEET	29

1 JOHDANTO

Rakennusprojektiin ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennuksen suunnittelu ja toteutus tapahtuvat rakentamista koskevien säännösten, määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Lupa-asiakirjojen täyttäminen sekä lupien hakeminen voi olla haastava kokonaisuus ja vaatii usein asiantuntijan apua. Lähtökohtana on, että rakennuslupa tarvitaan aina kaikkeen uudisrakentamiseen sekä suurempiin peruskorjaushankkeisiin, jonka myöntää paikallinen rakennusvalvontaviranomainen.

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää rakennuslupahakemusta ja sen käsittelyä koskevat lait, määräykset ja ohjeet, rakennuslupahakemuksen kulku, kenellä on oikeus rakentamiseen, mitä ja minne voi rakentaa, lupaan liittyvien asiakirjojen tarve sekä selvittää rakennusluvan hakua ja käsittelyä helpottavia ohjeita, jotka tulisi ottaa huomioon hyvissä ajoin. Rakentajan avuksi oli tarkoituksena tehdä kirjallisen tuotoksen lisäksi tiivistetty rakennuslupahakemuksen hakua ja luvan käsittelystä kertova ohjelappu, jonka toteutus jätettiin opinnäytetyön ulkopuolelle myöhemmin tehtäväksi.

Opinnäytetyö perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin, maankäyttö- ja rakennusasetukseen, Suomen rakentamismääräyskokoelmaan, Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestykseen sekä Alajärven rakennusvalvonnan tietämykseen. Ohjelappu laaditaan tämän opinnäytetyön pohjalta ja tulee Alajärven rakennusvalvonnan käyttöön.

2 RAKENTAMISTA KOSKEVAT LAIT, MÄÄRÄYKSET JA OHJEET

Rakentaminen perustuu Maankäyttö- ja rakennuslakiin ja lakeja tarkentaviin Maankäyttö- ja rakennusasetuksiin. Rakentamista koskevia ohjeita löytyy lisäksi Suomen rakentamismääräyskokoelmasta ja rakennusjärjestyksestä ja on täten tarkkaan ohjattua ja valvottua. Noudattamalla annettuja määräyksiä yhdessä rakennusalan ammattilaisen kanssa saavutetaan paras mahdollinen lopputulos ja turvallisin rakentamisympäristö.

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslain yleisenä tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. (L 5.2.1999/132, 1 §.)

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa on määritelty säännöksiä koskien kaavoitusta, kuntien rakennusjärjестystä, ranta-alueiden suunnittelusta ja rakentamisesta, tonttijaosta, yhdyskuntarakentamiseen liittyvästä lunastamisesta, rakentamiselle asetettavista yleisistä vaatimuksista sekä rakentamiseen tarvittavista luvista ja rakentamisen valvonnasta (Ympäristöministeriö 2016).

2.2 Maankäyttö- ja rakennusasetus

Maankäyttö- ja rakennusasetuksilla tarkennetaan maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä lakipykäläiä. Asetukset tarkentavat muun muassa rakennuslupahakemuksen kulkua, tarvittavien lupa-asiakirjojen sisältöä, rakennusvaiheen suoritusta, tarkastuksia ja katselmuksia. Asetuksilla tarkennetaan lisäksi suunnittelijoiden ja vastaavien työnohtajien tarvittavia pätevyysvaatimuksia. (Ympäristöministeriö 2016.)

2.3 Suomen rakentamismääräyskokoelma

Ympäristöministeriö ylläpitää Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, johon kootaan maankäytön- ja rakennuslain nojalla annetut rakentamista koskevat säännökset ja rakentamismääräykset sekä ministeriön ohjeet. Suomen rakentamismääräyskokoelmaan voidaan koota myös valtion muiden viranomaisten antamia rakentamista koskevia määräyksiä. (L 5.2.1999/132,13. §.)

2.4 Rakennusjärjestys

Kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. (L 5.2.1999/132, 14 §.)

Rakennusjärjestyksessä määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja rakennuksen sijoittamista, rakennuksen kokoa ja sopeutumista ympäristöön. Rakennusjärjestys voi ohjata yleistä rakentamistapaa, istutuksia, aitoja tai muita rakennelmia sekä rakennetun ympäristön hoitoa. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat lisäksi koskea vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallista rakentamista koskevia seikkoja. (L 5.2.1999/132, 14 §.)

Kuntien rakennusvalvontaviranomainen on Järvi-Pohjanmaan rakennuslautakunta ja sen alaisena toimii rakennusvalvontatoimisto (Järvi-Pohjanmaan Rakennusjärjestys 2011).

3 TEORIAA LUPAMENETTELYSTÄ JA LUPAHARKINNASTA

Rakennusluvan, toimenpideluvan, purkamisluvan ja maisematyöluvan ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Maisematyöluvan käsittely voidaan siirtää myös kunnan määräämän muun viranomaisen ratkaistavaksi. (L 5.2.1999/132, 130§.)

3.1 Rakennuslupahakemus

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti. Hakemukseen on liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa, sekä rakennuksen pääpiirustukset, jotka suunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan. Hakijalta voidaan tarvittaessa edellyttää muutakin hakemuksen ratkaisemiseksi tarpeellista selvitystä. (L 5.2.1999/132, 131§.)

Rakennuslupahakemukseen on liitettäviin pääpiirustuksiin kuuluvat asemapiirros sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirroksset. Hakemukseen on liitettävä ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta. Näitä asiakirjoja ei kuitenkaan tarvita siltä osin kuin ne ovat kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä. Rakennuslupahakemuksen tulee liittää selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista ja tarvittaessa terveellisyydestä ja korkeusasemasta sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä. Rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätään erityissuunnitelmien ja selvitysten toimittamisesta kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Tämä ei ole kuitenkaan tarpeen, jos on kysymys pienehköistä, rakenteiltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan yksinkertaisesta rakennuksesta. Rakennussuunnitelmista annetaan tarkempia säännöksiä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. (A 895/1999, 49§.)

3.2 Ympäristövaikutusten arviointi

Jos rakentamisesta taikka muusta tämän lain mukaan luvanvaraisesta tai viranomaishyväksyntää vaativasta toimenpiteestä on laadittava ympäristövaikutusten

arviointimenettelystä annetun lain (468/1994) mukainen arviointiselostus, se tulee liittää tässä laissa säädettyyn lupahakemukseen tai ilmoitukseen (L 5.2.1999/132, 132§).

3.3 Kuuleminen ja lausunnot

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, 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 vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla. (L 5.2.1999/132, 133§.)

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on annettava rakennuslupahakemuksesta tieto naapureille ja varattava heille vähintään seitsemän päivää huomautuksen tekemiseen. Ilmoitus hakemuksesta saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Jollei naapuria tiedetä tai hankaluudetta tavata taikka jos kuultavia naapureita on enemmän kuin kymmenen, ilmoitus hakemuksesta katsotaan annetuksi naapurille tiedoksi, kun hakemuksesta on ilmoitettu sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. (A 895/132, 65§.)

3.4 Rakennuslupahakemuksen käsittely

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksytään pääpiirustukset rakentamisessa noudatettavaksi. Lupa-asia voidaan käsitellä myös siten, että rakentamisen yleiset edellytykset arvioidaan rakennusten sijoittumista, käyttötarkoitusta, rakennusoikeuden käyttämistä ja vaikutusta ympäristöön koskevan muun kuin 131§:n 1 momentissa tarkoitetun selvityksen perusteella. Jos rakentamisen tarkoittamaan toimintaan tarvitaan ympäristönsuojelulaissa (86/2000) säädetty lupa, rakennuslupa-asian ratkaisemista voidaan lykätä, kunnes ympäristölupa-asia on ratkaistu, jos se rakennuksen käyttömahdollisuudet tai aiotun toiminnan ympäristövaikutukset huomioon ottaen on perusteltua. (L 5.2.1999/132, 134§.)

3.5 Rakennusluvan edellytykset

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, rakennus soveltuu paikalle ja rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle sekä rakennusta ei tule sijoittaa tai rakentaa niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. (L 5.2.1999/132, 135§.)

Asemakaava-alueen ulkopuolelle rakennettaessa rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on 116 § ja 117§:ssä säädetyt lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset. Rakennus tulee soveltua paikalle ja rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle sekä rakennusta ei tule sijoittaa tai rakentaa niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia. Lisäksi maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon. (L 5.2.1999/132, 136§.)

3.6 Lupamääräykset

Lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista. (L 5.2.1999/132, 141§.)

3.7 Lupapäätöksestä ilmoittaminen

Lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Lupapäätös toimitetaan hakijalle. Lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan lisäksi asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet. Jos samassa huo-

mautuksessa tai pyynnössä on useita allekirjoittajia, voidaan päätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. Luvan voimassaolo ja jatkaminen (L 5.2.1999/132, 142§.)

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Muuta toimenpidettä koskeva lupa tai viranomaishyväksyntä on rauennut, jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tulosta. Purkamisluvan voimassaoloaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on rakennussuojelulain 9 §:n mukainen toimenpidekielto. (muutettu 30.12.2008/1129) (L 5.2.1999/132, 143§.)

Kunnan rakennusviranomaisen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää kolmella vuodella kerrallaan. (L 5.2.1999/132, 143§.)

3.8 Aloittamisoikeus

Lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupa taikka veden johtaminen/ojittaminen tai yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. (L 5.2.1999/132, 144§.)

3.9 Lupa- ja valvontamaksu

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, maksu voidaan periä korotettuna ottaen huomioon suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut. Eräänntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään. (L 5.2.1999/132, 145§.)

4 RAKENNUSLUVAN HAKUA HELPOTTAVIA OHJEITA

4.1 Oikeus luvan hakemiseen

Rakennuslupaa haettaessa luvan hakijalla tulee olla oikeus luvan hakemiseen. Oikeus luvan hakemiseen katsotaan kuuluvaksi jos luvan hakija on kiinteistön haltija, vuokraoikeuden haltija tai luvan hakija on saanut kirjallisen suostumuksen kiinteistön omistajalta ja haltijalta. (Björkbacka 2017.)

Kiinteistön oikeus haltijalta toiselle siirtyy yleensä kaupan, lahjan tai perinnön kautta. Oikeus voi myös siirtyä asiamies valtakirjalla. Luvan hakemuksen voi jättää myös allekirjoittavat haltijat yhdessä tai valtakirjalla toisen puolesta. Holhottavan haltijan puolesta voidaan luvan hakemiseen pyytää uskottua miestä tai käräjätuomaria. (Björkbacka 2017.)

Vuokraoikeuden haltijalla on oikeus luvan hakemiseen mutta tämä edellyttää voimassa olevaa vuokrasopimusta. Ennen rakennusluvan hakemista vuokraoikeuden kiinnitys on varmistettava. Vuokra-aika määritellään elinkaaren mukaisesti ja täten asuinrakennuksen vuokra-aika tulee olla vähintään 50 vuotta ja saunalla vuokra-aika tulee olla 30 vuotta. (Björkbacka 2017.)

Oikeus luvan hakemiseen voidaan saada myös kiinteistön omistajan ja haltijan suostumuksella, jolloin sopimus tulee olla aina kirjallinen. Alueen on mahdollista saada myöhemmin perintönä tai muulla menettelyllä. (Björkbacka 2017.)

4.2 Rakennuspaikka

Rakennuspaikan valinta on iso ja oleellinen osa rakentamista, mahdollisesti tärkein palanen omakotitalorakentamisessa. Asuinympäristö vaikuttaa merkittävästi myös hyvinvointiin, se että asuinympäristö miellyttää maisemallisesti silmää, millainen naapurusto on ympärillä, kaipaatko enemmän ihmisiä ympärille vai omaa rauhaa syrjäisemmällä asutusalueella, omien liikenneyhteyksien tarve, soveltuuko alue enemmän lapsiperheille vai onko alue enemmänkin keskittynyt teollisuusalueeksi, johon voisi sijoittaa yritystoimintaa missä meluhaitat eivät häiritse jokaista

pientaloasukasta. Kaava-, haja-asutus-, ja ranta-alueilta löytyy rakentajalle niin hyviä kuin huonoja puolia, jotka tulisi etukäteen selvittää ja harkita näiden vaikutus omalla kohdalla ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentajan tulee tutkia rakennuspaikan maaperän soveltuvuus rakennuspaikaksi. Rakennusominaisuuksiltaan rakennuspaikan huono maaperä voi aiheuttaa yllättävän suuria lisäkustannuksia, esimerkiksi rakennuksen paaluttaminen. Muun muassa yllämainitut näkökohdat huomioon ottaen tulee rakennuspaikan valintaan käyttää riittävästi aikaa.

4.2.1 Rakentaminen asemakaava-alueelle

Asemakaavassa määritellään alueiden käytön yksityiskohtaisesta järjestämisestä, rakentamisesta ja kehittämisestä, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä hyvän rakentamistavan ja olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavan edellyttämällä tavalla. (L 5.2.1999/132, 50§.)

Asemakaavassa osoitetaan muun muassa rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus sekä luodaan edellytykset elinympäristölle, jossa on huomioitu turvallisuus, terveellisyys ja viihtyisyys. Asemakaava-alueella rakennuslupahakemuksen vireille tulosta tulee tiedottaa rajanaapureille ja saada kirjallinen kuittaus kaikilta omistajilta ja haltijoilta. Usein rakentaja unohtaa asemakaava-alueelle rakennettaessa, että kaavamääräykset sanelevat ehdot rakentamiselle. Usein nämä määräykset ovat ulkonäöllisiä rajoituksia kuten rakennusten väriyty, kattokaltevuus ja muoto. Kaava kertoo lisäksi mm. rakennusten sijoittelun rakennuspaikalle, rakennusten kerrosluvun ja paljonko rakennusoikeutta rakentajalla on käytettävissä. Ennen kaikkea kaavan tarkoituksena on pyrkiä luomaan edellytykset elinympäristölle, jossa on huomioitu turvallisuus, terveellisyys ja viihtyisyys. Asemakaava-alueella rakennettaessa rakentajan etuna on että kunnallistekniikka on tuotu tontin viereen valmiiksi. (Björkbacka 2017.)

4.2.2 Tonttijako

Rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan, jollei näin estetä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan laatia sitovaksi tai muuttaminen on tarpeen, rakennuskorttelia tai sen osaa varten voidaan laatia erillinen tonttijako, joka on aina sitova. Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksiensa mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin. (L 5.2.1999/132, 78§.)

4.2.3 Rakentaminen haja-asutusalueelle

Rakennuspaikan tulee olla asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelpoinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpoisuutta harkittaessa 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. (L 5.2.1999/132, 78§.)

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, mikäli rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m² tai enintään kaksi kaksiasuntoista, mikäli rakennuspaikan koko on yli 4000 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen mukaisia talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu pohjapinta-ala saa olla enintään 100 m². Tämä ei kuitenkaan koske maatilaan kuuluvia talousrakennuksia eikä pienyrityksen toimintaan kuuluvia talousrakennuksia. Järvi-Pohjanmaan alueella rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % tontin pinta-alasta. (Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestys 2011.)

Haja-asutusalueella rakennuslupahakemuksen vireille tulosta tulee tiedottaa rajanaapureille ja saada kirjallinen kuittaus kaikilta omistajilta ja haltijoilta. Ennen lupavaihetta on rakentajan muistettava hankkia tieliittymä tontille erikseen. Mahdollisia rakentamisen lisäkustannuksia tuo se, että haja-asutusalueella ei ole saatavilla kunnallistekniikkaa ja liittymät ovat pitkän matkan päässä. Lisäksi viemärointi on hoidettava kiinteistökohtaisesti. (Björkbacka 2017.)

Järvi-pohjanmaalla haja-asutusalueelle rakennettaessa, varsinkin uudisrakennuksen, on rakentajan huomioitava, että mahdollinen asuinrakennuksen myynti voi olla hankalampaa mitä kaavoitetulla alueella keskustan palveluiden ollessa lähempänä. (Björkbacka 2017.)

4.2.4 Rakentaminen suunnittelutarvealueelle, kaavan lievealueelle tai kylätaajama-alueelle

Suunnittelutarvealueelle, kaavan lievealueelle tai kylätaajama-alueelle rakennuslupahakemuksen vireille tulosta tulee tiedottaa rajanaapureille ja saada kirjallinen kuittaus kaikilta omistajilta ja haltijoilta. Ennen lupavaihetta on rakentajan muistettava hankkia tieliittymä tontille erikseen. (Björkbacka 2017.)

Rakennuspaikan koko näillä alueilla tulee olla vähintään 5000 m². Rakennusoikeutta on riittävästi asuinrakennuksen rakentamiseen, mutta ongelmana ilmenee monesti talousrakennusten ja muiden tilojen aiheuttama yritystoiminnan melu ja saasteet. Kunnallistekniikkaa on osittain valmiina mutta ongelmia tulee usein viemäröinnin järjestämisessä jos verkostoa ei ole saatavilla. (Björkbacka 2017.)

4.2.5 Rakentaminen ranta-alueelle

Rakentaminen ranta-alueilla tulee tapahtua noudattaen kaavoja, joita ovat asema-kaava ja rantayleiskaavat. Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Lisäksi rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain harven-taminen on sallittua. (Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestys 2011.)

Rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä. Saariin ja niemiin rakennettaessa tulee saaren pinta-alan olla vähintään 1 hehtaari ja niemen leveyden vähintään 60 metriä. (Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestys 2011.)

Edellä mainittua metrimäärää lähemmäs rantaviivasta saa rakentaa saunaraken-nuksen jonka pohjapinta-ala on enintään 3 m². Etäisyyden edellä mainitulla tavalla

laskettaessa rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä. Edellisten lisäksi saa rakentaa enintään 10 m²:n savusaunan, jonka tulee olla kuitenkin 10 metrin etäisyydelle vesirajasta. (Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestys 2011.)

Kaavoittamattomilla ja kaavoitetuilla ranta-alueilla rakennuslupahakemuksen vireille tulosta tulee tiedottaa rajanaapureille ja saada kirjallinen kuittaus kaikilta omistajilta ja haltijoilta. Ennen lupavaihetta on rakentajan muistettava hankkia tieliittymä tontille erikseen. (Björkbacka 2017.)

Jos ranta-alueella on oikeusvaikutteinen kaava, niin rakentaminen on sallittua kaavassa merkittyihin paikkoihin. Ellei alueella ole oikeusvaikutteista kaavaa, rakennuspaikalla saa olla enintään yksi puolitoistakerroksinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m² ja saunarakennuksen kerrosala enintään 30 m². Enimmäisrakennusoikeus lomarakennuksen rakennuspaikalla on 120 m². Toisena vaihtoehtona on rakentaa enintään yksi puolitoistakerroksinen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m² ja muiden talousrakennusten yhteensä 70 m². Kokonaisrakennusoikeus ei saa kuitenkaan ylittää 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. (Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestys 2011.)

Monesti rakentajalle tulee yllätyksenä, että rakentamismahdollisuutta ei ole alueella ollenkaan ja uusi rakennuspaikka tulee etsiä muualta. Tällöin kantatila on käyttänyt rakennusoikeuden. Kunnallistekniikkaa voi olla osittain valmiina mutta ongelmana tulee usein viemäroinnin järjestäminen jos verkostoa ei ole saatavilla. Lisäksi jätevesien käsittelyjärjestelmän rakentaminen vaatii toimenpideluvan. (Björkbacka 2017.)

4.3 Rakennuslupahakemus lupa-asiakirjat

Rakentajan velvollisuus on toimittaa rakennusviranomaiselle rakennuslupaa haettaessa kaikki tarvittavat hakemuslupa-asiakirjat. Hakijan tulee toimittaa hakemus pääsuunnittelijan suostumuksesta, pääpiirustukset (kaksi sarjaa), rakennuspaikan hallinta-asiakirja, hankitut liittymäluvat, energiatodistus, naapurien kuulemiset ja suostumukset sekä mahdolliset erikoisselvitykset ja pohjatutkimukset. Toimitettavia asiakirjoja on huomattava määrä kohteen suuruudesta riippuen. Rakennustar-

kastajan työtä helpottaen asiakirjat tulisi toimittaa ajallaan ja yhdellä kertaa luvan käsittelyn helpottamiseksi ja nopeuttamiseksi. (Björkbacka 2017.)

Asemapiirros on tärkein työkalu lupavaiheessa, jossa tulee esittää etäisyydet naapurien rajoihin ja naapurien rakennuksiin. Monesti asemapiirroksot ovat hätäisesti ja huolimattomasti tehtyjä eivätkä anna tarvittavia tietoja. Asemapiirroksessa tulee ilmetä ”nyt heti” rakennettavien rakennusten sijainti sekä mahdolliset muut rakennukset jotka voidaan myöhemmin rakentaa, jolloin riittävät etäisyydet saadaan otettua heti alkuun huomioon. Piirrokseseen tulee merkitä rajapyykit ja numerot sekä näiden etäisyydet, korkeuskäyrät sekä liittymien sijainti jotka tarkentuvat vielä myöhemmin. Tarkka piirros mahdollistaa mm. puutarhasuunnitelman laatimisen suoraan asemapiirrokseseen (1:200). Pääsuunnittelijan tulisi olla tässä vaiheessa rakennusprojektia viimeistään mukana. (Björkbacka 2017.)

Haja-asutuksen asemapiirroksessa tulee olla lisäksi maasuodatuskentän ja jäteveden purkuputken sijainti sekä rajaoja. Tärkeää olisi saada naapurin suostumus ja kuittaus hyväksytystä asemapiirroksesta, mikä puolestaan antaa turvaa mahdollisissa riitatapauksissa. (Björkbacka 2017.)

Pohjakuvissa tulee ilmetä mahdollisen yläkerran korkeus, portaiden sijainti, parvekkeet sekä varaukset vesi- ja viemäriputkien ylönostoille. Lisäksi kuvista tulee näkyä ilmastointiputkien ja savupiipun sijainti. Laajennuksien mahdollinen suunta ylöspäin tain maantasoon tulee näkyä pohjakuvissa. Terassin rakentaminen on otettava huomioon alkuvaiheessa, terassin katto sekä kulkuyhteydet. Avoin terassi ei vie rakennusoikeutta. (Björkbacka 2017.)

Rakennuslupakuvissa tulee olla merkittynä ilmanvaihtokoneen tuloilman ja poistoilman paikka, keskuspölynimurin poistoputken paikka, katolle menevät tikkaat ja näiden sijainti, kävelysilta sekä välipohjatilaan johtava mahdollinen kulkureitti. Palokatkot tulee esittää mielellään eri väreillä. Detaljikuvat havainnollistavat suunnitelmia, ne tulisi täydentää materiaalien paksuuksilla ja määrillä. (Björkbacka 2017.)

4.4 Energiatodistus

Rakennusten energiatehokkuutta voidaan vertailla tehokkaasti energiatodistuksen avulla erityisesti osto- ja vuokraustilanteissa. Energiatodistus kuuluu olennaisena osana rakennuslupahakemukseen liitettävään energiaselvitykseen ja on pakollinen kaikille rakennuksille, joille haetaan rakennuslupaa sekä myytävälle ja vuokrattaville pientaloille, jotka on rakennettu vuoden 1980 jälkeen. Energiatehokkuusluokan avulla kuvataan rakennuksen kokonaisenergian kulutusta. Laskennallinen energialuku määrittää energiatehokkuusluokan, joka koostuu rakennuksen vuotuisesta ostoenergian tarpeesta neliometriä kohti. Uusiutuvien energiamuotojen suosimista painotetaan laskelmassa erilaisilla energiamuotojen kertoimilla. Energiatodistus sisältää myös mahdollisia huomioita ja toimenpide-ehdotuksia energiatehokkuuden parantamiseksi. Näitä ovat muun muassa lämmöneristyksen lisääminen, ilmanvaihdon lämmön talteenotto tai uusiutuvan energian käytön lisääminen. (Energiatodistus.)

Energiatodistus on voimassa 10 vuotta. Ennen rakennuksen käyttöönottoa energiatodistuksen paikkansapitävyys on vielä varmennettava. Energiatodistus ei koske rakennuksia joiden pinta-ala on enintään 50 m², vapaa-ajan asuntoja, joita käytetään korkeintaan neljä kuukautta vuodessa tai joita ei käytetä majoituselinkeinoon harjoittamiseen tai ovat suojeltuja rakennuksia. (Energiatodistus.)

Energiaselvitykseen kuuluvat seuraavat laskennat: seinien, ikkunoiden, ylä- ja alapohjien pinta-alat, rakennusosien lämmönläpäisykertoimet eli U-arvot, ilmanvaihdon ja lämmitysjärjestelmän hyötysuhteet, lämpökuormat, massiivisuus rakennusten ominaisuuksien pohjalta sekä uusiutuvan energian osuus. (Energiatodistus.)

4.5 Rakennuslupahakemuksen käsittely

Rakennustarkastajan työ on pitkälti rakennuslupahakemusten käsittelyä. Rakennustarkastajan tehtävänä on pyytää tarvittavat lausunnot ja aloittaa luvan käsittely sitten kun kaikki asiakirjat on toimitettu. Usein rakentaja olettaa, että myös kaikille epäselville hakemuksille myönnetään lupa. Tärkeimpänä lupahakemuksen käsittelyssä voidaan pitää suunnitelmien tarkistamista, mitä ja minne ollaan rakentamas-

sa. Hakemuksen sisältö tulisi selvittää arvailematta. Rakennustarkastajan tulee varmistaa voimassaoleva kaavatilanne ja antaa tarvittavat kartta- ja kaavaselostekopiot hakijalle. Tämän jälkeen valmistellaan kuulemiset ja sopimukset. (Björkbacka 2017.)

4.6 Lupapäätös

Myöntävän lupapäätöksen jälkeen kirjataan lupaehdot sekä lausuntojen mukana tulleet ehdot ja määrätään mahdolliset erikoissuunnitelmat. Lisäksi lupapäätökseen kirjataan suoritettavat tarkastukset. Lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen jolloin sen katsotaan tulleen asianomaiselle tietoon. Tämän jälkeen lupapäätös toimitetaan hakijalle. Tarvittavat jäljennökset toimitetaan niille viranomaisille, jotka ovat huomautuksessa tai erikseen sitä pyytäneet. Jos samassa huomautuksessa tai pyynnössä on useita allekirjoittajia, voidaan päätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. (Björkbacka 2017.)

4.7 Rakennustöiden aloittaminen

Lupapäätöksestä ei saa valittaa vaan muutosta on haettava oikaisuvaatimuksella lautakunnalta. Oikaisuvaatimusaika on 14 päivää päätöksen antopäivästä sitä päivää lukuun ottamatta sekä viimeinen oikaisuvaatimuksen jättöpäivä on oltava viikoston aukiolopäivä, ei lauantai, sunnuntai tai pyhäpäivä. Oikeus oikaisuvaatimukseen on asianomaisella rajanaapurilla viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla, sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, henkilöllä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa tai kunnalla. Usein käy niin, että rakennustyöt on jo aloitettu ennen kuin rakennuslupapäätös on tullut, mikä on lainvastaista. (Björkbacka 2017.)

4.8 Aloituslupa, kun päätös ei ole lainvoimainen

Jos rakennuslupa ei ole vielä lainvoimainen, aloituslupa määritetään vakuutta vastaan esimerkiksi rahasummaa vastaan. Raha tulee siirtää pankkitilille tai toimittaa kunnan kassaan. Rahavakuuden määrä määritetään tapauskohtaisesti. Tämä tuo sen ongelman, että jos päätös menee valittamalla nurin, niin tulisi rakennuspaikka palauttaa alkuperäiseen kuntoon, mikä voi olla hyvin hankalaa! Vakuus on voimassa niin kauan kuin päätös saa lainvoiman, valitusten jälkeen noin 3-4 vuotta maksimissaan. (Björkbacka 2017.)

On kuitenkin huomioitava, että jos ennen lupapäätöstä on haettu poikkeuslupaa tai suunnittelutarveratkaisua ja näistä on valitettu, ei töitä voida aloittaa vakuutta vastaan. Syynä on se, että kyseessä on kaavallinen kunnan päätös, eikä rakennuslupa. (Björkbacka 2017.)

4.9 Pääsuunnittelija

Rakennuksen suunnittelussa tulee olla suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta vastaava pätevä henkilö, joka huolehtii siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset (L 5.2.1999/132, 120§).

Rakennussuunnitelman ja erityissuunnitelman laatijalla tulee olla kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto tai aikaisempi rakennusalan ammatillisen korkea-asteen tai sitä vastaava tutkinto sekä riittävä kokemus kyseisen suunnittelualan tehtävistä (A 895/132, 48§).

Rakennushankkeen pääsuunnittelija sitoutuu ja vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta sekä on vastuussa toisten suunnittelijoiden suunnitelmien yhteensovittamisesta teknisesti. Vastuu rakentamisen kulusta ja onnistumisesta on yksin pääsuunnittelijalla. Suunnittelijan on allekirjoitettava suostumus, jossa hän sitoutuu tehtävään. Pääsuunnittelija on oltava jo rakennuslupavaiheessa mukana. Pääsuunnittelijan vaatimustaso määrätään kohteen vaativuuden mukaan. (Björkbacka 2017.)

4.10 Vastaava työnjohtaja

Rakennuslupa vaatii vastaavan työnjohtajan aina, toimenpideluvan kohdalla tarve katsotaan tapauskohtaisesti. Vastaavatyönjohtajan vaatimustaso on määritelty kohteen vaativuuden mukaan. Vastaavatyönjohtaja vastaa työn kokonaisuudesta ja laadusta, myös talkootöiden ja omistajaperheen tekemistä töistä. Monesti luullaan, että vastuu päättyy työn valmistuttua mutta näin ei kuitenkaan ole eikä vastaavan työnjohtajan vastuu ole vain muodollinen. Vastaava työnjohtaja tekee työmaalla työnjohdollisia tehtäviä ja tehtäviin kuuluu pyytää pöytäkirjat asennuksista ja tarkastuksista sekä merkata ne tarkastusasiakirjaan ja allekirjoittaa ne. Yleinen luulo on, että rakennustarkastajan käynnillä työmaalla vastaavan työnjohtajan työt kuitataan hyväksytyksi. Vastaavan työnjohtajan tulee tilata ajoissa energiatodistus päivättyinä sekä verotodistus lopputarkastukseen. Vastaava työnjohtaja vastaanottaa ja hyväksyy tilatut työtehtävät ja toimitetut tarvikkeet muilta urakoitsijoilta. Usein näiden tehtävien oletetaan kuuluvan rakennuttajalle, mutta tehtävät kuitenkin kuuluvat vastaavalle työnjohtajalle. Vaadittavien tarkastusten tilaaminen työmaalle kuuluu myös vastaavalle työnjohtajalle eikä rakennuttajalle. Työnjohtajan tulee lisäksi olla paikalla rakennustarkastajan suorittamissa tarkastuksissa. (Björkbacka 2017.)

Rakennushankkeisiin pyydetään monesti lähipiirin tuttua henkilöä toimimaan työnjohtajana, eikä ymmärretä sitä kuinka suuri vastuu työnjohtajalla todellisuudessa on. Usein lähipiirin henkilö ei kuitenkaan kehtaa kieltäytyä tehtävästä. Tehtävään suostuttua vastaavalla työnjohtajalla tulee olla riittävästi aikaa perehtyä rakennushankkeeseen, käydä työmaalla ja kokonaisuus pitää olla hallinnassa eli tätä ei hoideta vain allekirjoittamalla vastaavan työnjohtajan hakemusta. Vastaavalta työnjohtajalta vaaditaan tietty pätevyys hoitaa kyseistä tehtävää, jonka hyväksymisestä ja hylkäämisestä rakennusvalvontaviranomainen päättää.

4.11 Lopputarkastus ja käyttöönottotarkastus

Rakennuksen valmistuttua pyydetään lopputarkastusta ja käyttöönottotarkastusta. Tällöin läsnä tulee olla vastaava työnjohtaja, pääsuunnittelija tarvittaessa ja kunta-kohtaisesti palotarkastaja rakennustarkastajan mukana. Tarkastuksissa huomioi-

daan se, että onko toteutus ollut myönnetyn luvan mukainen. Jos muutoksia piirustuksiin nähden ilmenee, niin tällöin kuvat tulee päivittää ja hakea mahdollisesti muutoslupaa. Käyttöturvallisuus on ennen kaikkea merkittävin tarkastusten kriteeri. ”On muistettava, että lopputarkastus ei ole hyväksyntä suoritetuille töille ja työtavoille vaan tarkoitus on yleisen edun valvontaa, mitä se sitten tarkoittaakaan” tiivistää rakennustarkastaja Björkbacka.

Tarkastuksien yhteydessä vaaditaan tarkastuspöytäkirjat sähkö, KVV, IV, palovaroitinjärjestelmästä, tarkastusasiakirja, energiatodistus päivitys, talo- ja huoltokirja. Verotodistus on tilattava ajoissa mutta ongelmana on yleensä se, ettei kaikkia lasuja ole vielä saapunut jolloin todistus joudutaan toimittamaan myöhemmin. Tällöin rakennustarkastaja ilmoittaa verottajalle asiasta. Myöhemmin rakentajalle tulee kysely verottajalta työntekijöistä sekä urakoitsijoista. Uudisrakennuksien osoitejärjestelmän numerokilpi tulee olla asennettuna lopputarkastukseen mennessä. (Björkbacka 2017.)

4.12 Rakennuksen tekniset vaatimukset

Rakennus tulee suunnitella ja rakentaa siten, että sen olennaiset tekniset vaatimukset täytetään ja voidaan tavanomaisella kunnossapidolla säilyttää rakennuksen suunnitellun käyttöiän ajan. Nämä vaatimukset jakautuvat osa-alueisiin: rakenteiden lujuus ja vakaus, paloturvallisuus, hygienia, terveys ja ympäristö, käyttöturvallisuus, meluntorjunta sekä energiatalous ja lämmöneristys (L 5.2.1999/132, 50§.)

Rakennuskohde on toteutettava niin, että sen käyttöön, huoltoon tai ylläpitoon ei liity sellaista tapaturman, onnettomuuden tai vahingoittumisen vaaraa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä pois sulkien käyttäjien tahallisen ja tietoisin vaaran aiheuttamisen (Suomen rakentamismääräyskokoelma, 2001).

Rakennusten kantavien rakenteiden tulee palon sattuessa kestää niille asetetun vähimmäisajan. Palon ja savun kehittymisen ja leviämisen rakennuksessa tulee olla rajoitettua. Myös palon leviämistä lähellä oleviin rakennuksiin tulee rajoittaa. Rakennuksessa olevien henkilöiden on voitava palon sattuessa päästä poistu-

maan rakennuksesta tai heidät on voitava pelastaa muulla tavoin. Myös pelastushenkilöstön turvallisuus on rakentamisessa otettava huomioon. (L 5.2.1999/132, 50§.)

Suunnitteluvaiheessa tulee huomioida rakennuksen käyttötapaosastointi, suojaetäisyydet, palo-osastointi ja palokatkosten rakentaminen. Kumpi on vaarallisempi, autosuoja asuinrakennuksen yhteydessä vai halkopino asuinrakennuksen räystään alla, pohtii Björkbacka, ja ohjeistaa käyttämään Oulun rakennusvalvonnan palokorttia paloturvallisuuden suunnittelussa.

Muutamia suojaetäisyyksiä ja ohjeita, joita Björkbacka neuvoo huomioimaan suunnittelussa:

- etäisyydet rajoihin ja naapuri rakennuksiin
- etäisyydet sähkö-, viemäri- ja vesilinjoihin
- etäisyydet palovaarallisiin rakennuksiin
- osastoinnit ja autosuojat
- lämpökeskuksen ja tulisijojen suojaetäisyydet ja suojaukset
- savupiippujen rakenteet ja suojaetäisyydet palaviin rakenteisiin
- palovaroittimet sähköverkkoon
- esteettömyysvaatimukset

Jos huvimaja tai pihasauna on lähellä asuinrakennusta, autotalia tai varastoa on huomioitava lyhyen savupiipun veto ja savu, jolloin ilmansuunta tulee valita niin, että savut eivät tule asuinrakennuksen sisään. Yleisin tuulen suunta on etelä-länsi. Jos rakennukset ovat vieressä, tällöin pitkä savupiippu, vastaavasti savupiippu voi olla lyhyt jos rakennukset ovat kaukana tai oikealla sijainnilla. (Björkbacka 2017.)

Rakennuksen käyttöturvallisuutta lisäämällä avorappusien, askelman ja kaiteen tolppien väli saa olla enimmillään 100 mm. Käsituki ja kaide tulee olla riittävän korkea ja tukeva putoamisen estämiseksi. Ikkunat tulee olla turvalasia, jos ikkuna on alempana kuin 700 mm lattiasta. Myös ikkunan toinen puoli tulee olla turvalasia, jos vastakkaisella puolella on terassi. Turvalasitus koskee myös ovien lasituksia. Ovien vapaa leveys asunnoissa on oltava vähintään 800 mm, myös saunan ja terrassin ovessa. (Björkbacka 2017.)

Paneuduttua rakennuksen teknisiin vaatimuksiin, on tärkeää, että rakentaja käyttää ammattihenkilöitä suunnittelun apuna ja näin ollen tulee huomioitua jo alkuvaiheessa tarvittavat esteettömyys ja rakennuksen palotekniset vaatimukset. Näin taataan rakennuksen turvallisuus ja sen käyttömahdollisuus kaikille. Palomääräykset ovat niin laaja ja tärkeä kokonaisuus, että kaikkia vaatimuksia ei yksityiskohtaisesti voi tuoda tässä esille, vaan suunnittelijan tulee huomioida nämä vaatimukset suunnitteluvaiheessa yhdessä rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten kanssa.

4.13 Yleistä suunnittelusta

Rakennuksen korkeusaseman määrittäminen oli aikaisemmin suuri ongelma. Rakennuksen kivijalan korkeus työn aloitusvaiheessa usein näyttää liian korkealle asetetulta, mutta pihamaan ja tontin maanpinnan kallistuksien valmistuttua on rakennus usein liian matalalla kuin liian korkealla. Tämä johtuu siitä, kun ei osata arvioida tulevaa piha-alueen korkeutta. Lisäksi tuleva kadun korkeus ei ole välttämättä tässä vaiheessa vielä lopullinen. Tärkein ohje on että piha-alueen kallistukset tehdään niin, että sadevedet ohjataan rakennuksesta poispäin. (Björkbacka 2017.)

On tärkeää, että rakennus suunnitellaan huolella. Suunnitellaan oikeat rakennusmateriaalit, työtavat ja huomioiden rakenteiden kunnollinen kuivuminen. Mieltä askarruttavat kysymykset on järkevä selvittää rakennusviranomaisilta jo rakennusprojektin alkumetreillä ennen lopullisten suunnitelmien valmistumista.

4.14 Rajanaapurien kuuleminen ja lausunnot

Kaikkia rajanaapureita tulee kuulla, joiden kanssa on yhteinen rajapyykki. Kaava-alueella pyykki on usein olemassa tien alla mutta näkyy lohkomiskartassa. On huomioitava, että katu tai tie ei katkaise velvoitetta kuulemisen suhteen mutta taas katu tai tie ja kaavoitettu viherkaista katkaisevat velvoitteen. Haja-asutusalueella menettelytapa on sama mutta pitkän maa-alueen toisen pään naapureita ei tarvitse kuulla, jolloin harkinta kuulemisen suhteen on paikallaan. (Björkbacka 2017.)

Jos naapurilta ei saa kuittausta kuulemisesta kun sitä on käyty erikseen suunnitelmien kanssa noutamassa, hakija toimittaa saadut kuulemiset rakennuslupahakemuksen kanssa rakennusvalvontaan. Rakennusvalvonta lähettää kirjeen niille naapureille joilta kuittausta ole saatu tai tavoitettu, jossa on mukana kopiot asemapiirroksista ja pääkuvista. Tämän jälkeen naapureilla on 7+7 päivää aikaa antaa vastine kirjelmään. Jos mitään ei kuulu, niin asia on kunnossa. Jos naapurin omistajaa ei löydy tai ei ole tiedossa tai naapureita on enemmän kuin 10 niin ilmoitus voidaan antaa tiedoksi kun hakemuksesta on ilmoitettu sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Rakennuspaikalla on myös ilmoitettava rakennushankkeesta. Rajanaapurien kuulemista pidetään usein aivan turhana asiana mutta tämä on kuitenkin rajanaapurin yleisin valituksen aihe, toteaa rakennustarkastaja. (Björkbacka 2017.)

Jos molemmat aviopuolisot omistavat tai hallitsevat kiinteistöä, vain toisen kuittaus riittää, mutta suostumukseen tulee olla molempien kuittaus. Erillinen suostumus tarvitaan jos rakennusten sijoittamisesta naapurin rajalle poiketaan palomääräyksestä. Jos kaava-alueella rakennetaan lähemmäksi kuin 4 m rajasta ja naapuri hyväksyy rakentamisen ehdoilla niin tällöin naapuri vastaa omalta osaltaan 8 m rajan täyttymisestä. Mikäli rakennuksen etäisyys on alle 8 m naapurin rakennuksesta, tällöin rakentaja itse vastaa palosuojauksen toteutuksesta. Monesti on sovittu vastavuoroisesti siten että kumpikin saa rakentaa samalle etäisyydelle rajasta. Tällöin molemmat allekirjoittavat kirjallisen suostumuksen ja toteuttavat palosuojauksen omissa rakennuskohteissa. (Björkbacka 2017.)

Rakennettaessa haja-asutusalueelle etäisyys naapurin rajasta oltava 5 m. Mikäli tästä poiketaan, niin tulee laatia kirjallinen sopimus. Rakennusten etäisyys naapurin rakennuksiin tulee kuitenkin olla vähintään 10 m, josta ei voida poiketa. (Björkbacka 2017.)

5 POHDINTAA

Rakennuslupahakemuksen vaiheet on tiivistettynä pakettina opinnäytetyössä. Maankäyttö- ja rakennuslakeja, asetuksia, Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestystä ja muita ohjeita tutkiessa, on huomattavissa että rakennuslupaprosessi on melkoinen ”pykäläviidakko”. Rakennuslupaprosessi on laaja kokonaisuus ja vaativa toimipide tavalliselle rakentajalle, joskus myös rakennusalanammattilaiselle. Rakentajalla on usein väärä kuva siitä, että hänellä on oikeus rakentaa mitä haluaa ja minne haluaa ”omille maille”. Tämä ei kuitenkaan ole aina mahdollista. Tärkeimpänä ohjeena voidaankin pitää, että rakentaja kääntyisi tarvittaessa rakennusviranomaisten puoleen. Näin saavutetaan joustavin rakennuslupaprosessin kulku. Opinnäytetyö on hyvä perusta toteuttaa ohjelappu kuntalaisten avuksi rakennuslupaprosessissa.

LÄHTEET

A 10.9.1999/895. Maankäyttö- ja rakennusasetus.

Björkbacka, H. 2017. Rakennustarkastaja. Alajärven rakennusvalvonta. Pientalorakentamisen rakennuslupahakemuksen vaiheet ja mahdolliset lupakäsittelyn/rakentamisen ongelmat. Haastattelut 2016–2017.

Energiatodistus.info. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. [Viitattu 16.3.2017]. Saatavana: <http://www.energiatodistus.info>

Järvi-Pohjanmaan rakennusjärjestys. 1.6.2011. [Verkkosivu]. Saatavana: <http://www.alajarvi.fi/sites/default/files/2016-12/JP%20rakennusj%25e4rjestysnetti%202011-2%20korjattu.pdf>

L 5.2.1999/132. Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Suomen rakentamismääräyskokoelma. 1.3.2001. F2 Rakennuksen käyttöturvallisuus.

Ympäristöministeriö. 27.5.2016. [Verkkosivu]. [Viitattu 1.3.2017]. Saatavana: http://www.ymp.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankaytto_ja_rakennuslaki

