

# **Sähköinen rakennuslupa-asiointi Imatran rakennusvalvonnassa**

LAB-ammattikorkeakoulu  
Insinööri (AMK), Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka  
2021  
Juho Toivonen

## Tiivistelmä

Tekijä Toivonen, Juho	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK Sivumäärä 32	Valmistumisaika 2021
Työn nimi <b>Sähköinen rakennuslupa-asiointi Imatran rakennusvalvonnassa</b>		
Tutkinto Insinööri (AMK), Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka		
Ohjaavan opettajan nimi, titteli ja organisaatio Leena Jormanainen, Lehtori, Teknologia		
Toimeksiantajan nimi, titteli ja organisaatio Matti Pöljö, Rakennusvalvontapäällikkö, Imatran kaupunki		
Tiivistelmä <p>Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia rakennuslupaprosessia Imatran kaupungin rakennusvalvonnassa ja lupakäsittelyn sähköistymisen vaikutuksia rakennusvalvonnan toimintaan sekä tuottaa kertahakijalle selkeä ja yksiselitteinen ohje sähköisen rakennuslupajärjestelmän käyttämiseksi. Työn tilaajana toimi Imatran kaupungin rakennusvalvontaosasto.</p> <p>Aineistona käytettiin rakentamista ohjaavia ja määrääviä lakeja ja asetuksia sekä rakennusvalvonnan työntekijöiden puolistrukturoituja haastatteluja, Imatran kaupungin arkistoa ja ohjeistuksia sekä sähköistä arkistointia koskevia määräyksiä.</p> <p>Opinnäytetyön lopussa tarkasteltiin rakentamisen kehitystä rakennusvalvonnan siirryttyä sähköisen luvan hakemisen ja arkistoinnin aikakauteen verrattuna paperilupien ja -arkistoinnin aikaan. Lopputuloksena työstä laadittiin kaupungin internet-sivuille ohjeistus luvan tarpeellisuudesta ja laadusta sähköisen luvan hakemisen helpottamiseksi.</p>		
Asiasanat Lupapiste, rakennuslupa, sähköinen, rakennusvalvonta		

## Abstract

Author Toivonen, Juho	Type of Publication Thesis, UAS	Published 2021
	Number of Pages 32	
Title of Publication <b>Electronic building permit transaction in the building control of the city of Imatra</b>		
Name of Degree Engineer (UAS), Civil and Construction Engineering		
Name, title and organization of the supervising teacher Ms Leena Jormanainen Lecturer, Technology		
Name, title and organization of the client Mr Matti Pöljö, Head of Building Control, City of Imatra		
Abstract <p>The goal of this thesis was to examine the building permit process at the city of Imatra's building control, the effects of the electronification of permit processing on the activities of building control and to provide a one-time application with clear instructions for using the electronic building permit system. The work was commissioned by the city of Imatra's building control department.</p> <p>The material used was laws and regulations of construction and interviews with building control employees. Also archives and guidelines of the town of Imatra and provisions for electronic archiving.</p> <p>At the end of the theses we examined the development of construction after the building control switched over to applying for and archiving electronic permits compared to the time taken for paper permits and archiving. As a result of the work, the guidelines on the necessities and quality of the permit were prepared on the towns website to facilitate the application for an electronic permit.</p>		
Keywords Lupapiste, construction permit, building control, e-permitting software		

## Sisällys

1	Johdanto.....	1
2	Lainsäädäntö .....	3
2.1	Yleistä.....	3
2.2	Rakennuslainsäädännön kehitys .....	4
2.3	Maankäyttö- ja rakennuslaki ja maankäyttö- ja rakennusasetus.....	5
2.4	Rakennusjärjestys .....	5
2.5	Arkistolaki .....	6
3	Imatran kaupungin rakennusvalvonnan toiminta .....	7
4	Rakennetun ympäristön valvonta.....	8
4.1	Rakennusvalvonta .....	8
4.2	Rakentamisen luvat .....	9
5	Rakennusvalvonnan digitalisoiminen .....	12
5.1	Yleistä.....	12
5.2	Lupapiste .....	12
5.3	Facta-kuntarekisteri .....	13
5.4	Louhi-palvelu .....	14
6	Sähköinen rakennuslupaprosessi .....	15
6.1	Rakennuslupaprosessi .....	15
6.2	Hakemus .....	16
6.3	Käsittely .....	17
6.4	Päätöksen teko ja julkipano .....	18
6.5	Rakentaminen .....	18
6.6	Tarkastukset ja katselmukset.....	19
7	Rakentamisen kehitys Imatralla .....	23
8	Yhteenveto ja pohdinta .....	25
	Lähteet .....	26

## Liitteet

Liite 1. Ohjeet luvan hakemiseen Imatran rakennusvalvonnasta

## **Käsitteitä**

<b>Iv</b>	yleisesti rakennusteollisuudessa käytetty ilmanvaihtoa tarkoittava lyhenne
<b>Katselmus</b>	hallintoasiaa käsittelevän viranomaisen järjestämä, paikalla tehtävään havainnointiin perustuva menettely, jolla viranomainen hankkii selvitystä asian ratkaisemista varten
<b>Kertahakija</b>	satunnaisesti oman tarpeen mukaisesti palvelua käyttävä henkilö
<b>Kvv</b>	yleisesti rakennusteollisuudessa käytetty kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistoa tarkoittava lyhenne
<b>Rakennushankkeeseen ryhtyvä</b>	luonnollinen henkilö, joka nimiin rakentamisen eri luvat haetaan, vastaa rakennushankkeen onnistumisesta
<b>Sähköinen asiakirja</b>	sähköisellä tiedonsiirtomenetelmällä lähetetty hallintoasiaan liittyvä viesti
<b>Sähköinen asiointi</b>	asian hoitamista tietoverkossa palvelun tuottajan tarjoamaa palvelua käyttäen
<b>Tarkastusasiakirja</b>	yksityiskohtainen tarkastuslista

## 1 Johdanto

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrää kunnille huolehdittavaksi alueidensa käytön suunnittelun, rakentamisen ohjeistuksen ja valvonnan sekä maapolitiikasta huolehtimisen. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. (MRL 132/1999, 20 §.)

Lain mukaisesti Imatran kaupungissa rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä rakennuslautakunta. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määrätty kunnassa oltavan neuvontaa ja valvontaa varten rakennustarkastaja.

Yhteiskunnan kehittyessä ja digitalisoitumisen kiihtyvässä kehityksessä rakentamisen ja rakennetun ympäristön viranomaisvalvonta tulee myös pitää kehityksen rattailla kyydissä. Kuntatalouden taloudellisten haasteiden ja sen mukana tuomien kustannuspaineiden myötä viranomaistoimintaa on tehostettava ja kehitettävä kustannustehokkaammaksi. Vuonna 2011 asetettiin ympäristöministeriön toimesta työryhmä selvittämään rakennuslupa-asioinnin tehostamiseksi ja kehittämiseksi. Työryhmän selvityksen ja ehdotuksen perusteella ympäristöministeriö käynnisti hankkeen sähköisen asiointipalvelun luomiseksi. (Ympäristöministeriö 2020.)

Ympäristöministeriön käynnistämän hankkeen seurauksena järjestetyn tarjouskilpailun valtakunnallisen asiointipalvelun ja pilotoinnista voittajaksi vuonna 2012 valikoitui IT-palvelutalo Solita Oy yhdessä yhteistyökumppaninsa Sito Oy:n kanssa. Yritysten yhteistyön tuloksena syntyi sähköinen asiointialusta Lupapiste-palvelu. Lupapiste otettiin käyttöön vuonna 2013. Ympäristöministeriön käynnistämän hankkeen seurauksena järjestetyn tarjouskilpailun valtakunnallisen asiointipalvelun ja pilotoinnista voittajaksi vuonna 2012 valikoitui IT-palvelutalo Solita Oy yhdessä yhteistyökumppaninsa Sito Oy:n kanssa. Yritysten yhteistyön tuloksena syntyi sähköinen asiointialusta Lupapiste-palvelu. Lupapiste otettiin käyttöön vuonna 2013. (Evolta 2020.)

Imatran kaupungin rakennusvalvonnassa Lupapiste-palvelu otettiin koekäyttöön 2014 loppuvuodesta. Palvelu otettiin laajempaan käyttöön vuonna 2015 paperisen lupahakemusten rinnalle ja vuodesta 2016 rakennuslupia ohjeistettiin hakemaan ainoastaan sähköisen Lupapiste-palvelun kautta. (Pöljö 2020.)

Rakentamiseen liittyvä lupaprosessi on rakennushankkeeseen ryhtyvän, suunnittelijoiden ja lupaviranomaisten yhteistyötä vaativa prosessi. Rakennusluvan sähköistymisen myötä myös suunnittelijat ja rakennushankkeeseen ryhtyvät ovat joutuneet ottamaan uuden nykyaikaisemman toimintatavan käyttöön. Tämän työn tarkoituksena on selvittää Imatran kaupungin rakennusvalvonnan toimintaa, lupaprosessin kulkua ja keskeisimmät

ongelmakohdat lupaprosessissa. Tavoitteena on tehostaa ja kehittää sähköisen lupaprosessin käyttöä rakennusvalvonnassa ja luoda yhtenevät toimintatavat Imatran kaupungin lupaviranomaisille sekä luoda selkeä ohjeistus rakennus- tai toimenpideluvan hakijalle hankkeelle tarvittavan luvan tyypistä ja tarvittavista suunnitelmista ja dokumenteista. Tässä työssä tarkastellaan myös myönnettyjen rakennuslupien määrän kehittymistä paperisen lupaprosessin aikakaudelta sähköisen lupaprosessin aikakaudelle.

Tämän työn tilaajana toimii Imatran kaupungin rakennusvalvonta. Imatran kaupungin palvelut on keskitetty kolmen eri osaston alaisuuteen; konsernipalvelut, hyvinvointi- ja koulutuspalvelut sekä kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut. Asumis- ja rakentamisasioista, kaupunkisuunnittelusta, infrasta sekä ympäristönsuojelusta Imatralla vastaa kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut. Asumis- ja rakentamisasioista vastaa Imatran rakennusvalvonta.

Imatra sijaitsee Etelä-Karjalassa Venäjän rajalla. Imatra on perustettu 1948 kauppalaksi ja muutettiin kaupungiksi vuonna 1971. Nykyään Imatra on Etelä-Karjalan toiseksi suurin kunta väkiluvultaan 26 525 asukkaalla. Imatran kaupunki on rakenteeltaan hyvin hajanainen, merkittävimminä asuin- ja liikekeskittyminä Vuoksenniskan, Mansikkalan ja Imatrankosken alueet. (Talka 1997, 272)

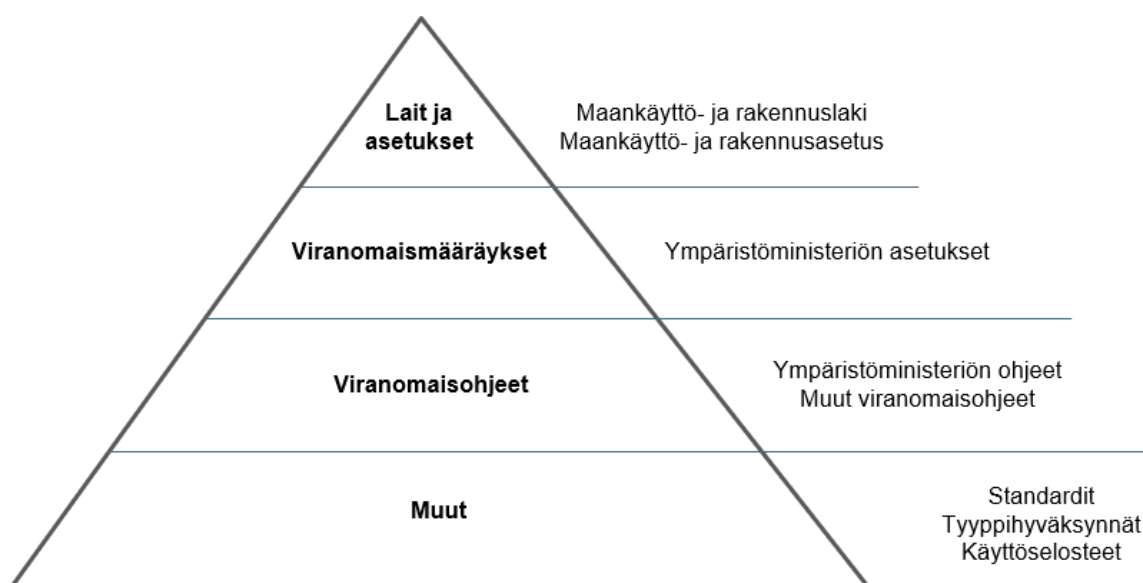
## 2 Lainsäädäntö

### 2.1 Yleistä

*Lainsäädännöllä tarkoitetaan voimassa olevia lakeja ja muita säädöksiä ja laajassa mielessä koko voimassa olevaa oikeutta. Lainsäädännöllä voidaan tarkoittaa myös lakien säätämiseen liittyvää toimintaa, lainsäädäntää. (Eduskunta 2020.)*

Tärkein maankäytön ja rakentamisenohjauskeino on vuonna 2000 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslaki. Laki on määrätty koskemaan alueiden suunnittelua, käyttöä ja rakentamista. Maankäyttö- ja rakennuslakia tarkemmat säännökset alueiden käytöstä ja rakentamisesta sisältyvät ympäristöministeriön asetuksiin ja maankäyttö- ja rakennusasetukseen. (Ympäristöministeriö 2020.)

Rakentamista ja maankäyttöä ohjataan kunnissa kaavoituksella ja rakennusjärjestyksellä. Kuviossa 1 on esitetty lakien ja määräysten hierarkia.



Kuvio 1. Lakien ja määräysten hierarkia. (Kosteus- ja hometalkoot)

Maankäyttö- ja rakennuslaki on kaiken rakentamista ohjaavan lainsäädännön ja ohjeistuksen perusta. Sitä täydentämään on annettu maankäyttö- ja rakennusasetus. Lain yksityiskohtien rajallisuuden takia ympäristöministeriö on asetuksillaan ja ohjeistuksillaan täydentänyt rakentamista koskevia lakeja ja asetuksia.

Rakennusperinnön ja kulttuurimaisen ylläpidon ja suojelun lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslaki. Rakennettua ympäristöä ja maiseman suojelua koskemaan on määrätty



myös laki rakennusperinnön suojelemisesta ja luonnonsuojelulaki sekä eräitä muita säädöksiä, muun muassa kirkkolaki ja laki ortodoksisesta kirkosta. (Ympäristöministeriö 2020.)

Suomen rakentamista ohjaavat laajat ja moninaiset lait ja asetukset. Kaiken rakentamisen lakien, asetusten ja ohjeistuksen tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksiin. Näiden lisäksi kunnat ovat laatineet rakennusjärjestyksen ohjaamaan oman kunnan alueella tapahtuvaa rakentamista.

## 2.2 Rakennuslainsäädännön kehitys

Ensimmäinen Suomen itsenäisyyden aikana säädetty rakentamista koskeva laki oli asema-kaavalaki, (AKL 145/1931). Lakia täydentämään annettiin asetuksen luontoinen rakennussääntö (41/1932). Asemakaavalakia seurannut yleislaki ympäristönkäytöstä, rakennuslaki, minkä valmistelu aloitettiin jo 1940-luvun loppupuolella. Lakia valmisteltiin vuosien ajan ja pitkällisten valmistelujen ja tarkistusten jälkeen laki hyväksyttiin eduskunnassa 1958.

1.7.1959 voimaan tulleeseen rakennuslakiin tehtiin vuosien saatossa lukuisia muutoksia, tarkennuksia ja lisäyksiä. Tärkeimpiä muutoksia ja lisäyksiä rakennuslakiin rakennusvalvonnan kannalta olivat:

- rakennustarkastajasta pääsääntöisesti pakollinen (v.1960)
- kerroksen määritelmät (v.1965)
- rakennuksen purkamislupa (v.1975)
- rakennusvalvontaa koskevia uudistuksia (v.1977)
- rakennuslain säätämisen yhteydessä tehdyt muutokset (v.1985)
- rakennusjärjestys, rakennusvalvonta ja rakentamismääräykset (v.1989)
- kestävä kehitys sekä kunnallisen päätösvallan lisääminen poikkeuslupa-asioissa ja kaavoituksessa (v.1990)
- rakentamista koskevia muutoksia (v.1994)
- rakennustuotedirektiivistä johtuvia muutoksia sekä muita rakentamista koskevia muutoksia (v.1995)
- uuden luonnonsuojelulain säätämisen yhteydessä tehdyt muutokset (v.1996)

Useiden muutosten ja lisäysten takia laki alkoi olla monimutkainen ja vaikea tulkittava. Tämän takia käynnistettiin rakennuslainsäädännön kokonaisuudistus, minkä seurauksena

olemassa oleva rakennuslaki kumottiin ja rakentamista ohjaamaan asetettiin nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki. (HE 101/1998)

### 2.3 Maankäyttö- ja rakennuslaki ja maankäyttö- ja rakennusasetus

Maankäyttö- ja rakennuslaki toimii ennen kaikkea rakennettua ympäristöä ohjaavana tekijänä. Maankäyttö- ja rakennuslaki on asetettu vuonna 1999 ja se astui voimaan vuonna 2000. Laissa on säädetty alueiden ja rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä. Maankäyttö- ja rakennuslaki yleislakina koskee ympäristökäytön osalta kaikkia alueita maalla ja vedessä. Lakia ei ole kuitenkaan säädetty sillä tarkkuudella, että se kattaisi kaiken ympäristökäytön ja rakentamismääräykset. Lakia on tarkentamaan ja tulkinnan helpottamiseksi, on lain 2§:n mukaisesti annettu tarkempia säännöksiä ja määräyksiä asetuksilla, kuntien rakennusjärjestyksillä ja ministeriöiden päätöksillä.

Lain tavoitteena on rakentamisen ja alueiden käytön järjestäminen siten, että järjestys luo edellytykset hyvälle elinympäristölle ja samalla pyritään edistämään kestävästä kehitystä sosiaalisesti, ekologisesti, kulttuurisesti ja taloudellisesti. Lainsäätäjillä on ollut tavoitteena turvata suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa, osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun sekä monipuolinen asiantuntemus.

Maankäyttö- ja rakennusasetus on annettu tukemaan ja tarkentamaan maankäyttö- ja rakennuslakia, mutta toisaalta taas helpottamaan lain tulkintaa selkokielisillä määräyksillä ja tulkinnoilla.

### 2.4 Rakennusjärjestys

Rakennus- ja maankäyttölain 14§:n mukaan jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys, jonka hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestyksessä kunta voi antaa erilaisia määräyksiä rakentamiseen eri alueilla kunnan kehittämiseen liittyvien strategioiden ja visioiden mukaan. *Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.* (MRL 132/1999, 14 §.)

Kaupunkikehittämislautakunnan asettama rakennusvalvontajaosto toimii kunnan rakennusvalvontaviranomaisena. Rakennusvalvonta toimii rakennusvalvontajaoston alaisena. Imatran kaupungin hallintosäännössä on määritetty rakennusvalvontajaoston tehtävien ja toimivallan sekä päätösvallan siirtämisestä rakennusvalvonnalle. (Rakennusjärjestys 2016.)

Rakennusjärjestyksessä annetut määräykset koskevat rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakentamistapaa, rakennuspaikkaa, kiinteistöjen aitaamista, rakennettua ympäristöä ja sen hoitoa, vesi- ja jätevesihuollon järjestelmiä, rakennelmia sekä niihin rinnastettavissa olevia paikallisia rakentamista ohjaavia asioita.

Paikallisista oloista johtuvat sopivan ja suunnitelmallisen rakentamisen, hyvän, terveellisen ja viihtyisän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen sekä kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen kannalta tarpeelliset määräykset rakentamisen ja maankäytön ohjaamiseksi on annettu Imatran kaupungin rakennusjärjestyksessä. (Rakennusjärjestys 2016.)

Imatran kaupunginvaltuusto on hyväksynyt voimassa olevan rakennusjärjestyksen 20.6.2016 ja vahvistanut sen päätöspykälällä § 52. Voimassa oleva rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.8.2016 alkaen.

## 2.5 Arkistolaki

### **Arkistotoimi**

Arkistoitavia asiakirjoja ovat arkistonmuodostajalle tehtäviensä takia saapuneet tai muodostuneet asiakirjat. Asiakirja on kirjallinen tai kuvallinen esitys, mikä on luettavissa, kuunneltavissa tai muuten ymmärrettävissä. Asiakirja voidaan aikaansaada sähköisesti tai muulla vastaavalla tavalla ja on ymmärrettävissä teknisin apuvälinein. Asiakirjojen käytettävyys ja säilytys kuuluu arkistotoimen tehtäviin. Arkistotoimi vastaa asiakirjojen tietopalvelusta, määrittää asiakirjojen säilytysarvon ja hävittää tarpeettoman aineiston. (Arkistolaki 831/1994, 6 §, 7 §)

### **Asiakirjojen laatiminen, säilyttäminen ja käyttö**

Arkistolaitos määrää pysyvään säilytykseen määrättyjen asiakirjojen materiaalin ja menetelmän pitkäaikaista säilytystä kestäväksi. Asiakirjoja lainattaessa toiseen arkistolaitokseen, muuhun laitokseen tai viranomaiselle on varmistettava asiakirjojen valvottu käyttö ja turvallinen säilyttäminen. (Arkistolaki 831/1994, 11 §, 15 §)

Arkistoisella on merkittävä rooli rakennusvalvonnan toimessa. Paperiset lupahakemukset, niihin liittyvät piirustukset ja selvitykset sekä lupapäätös on pitänyt koostaa yhdeksi sidotuksi kansioksi ja toimittaa arkistoholviin. Arkiston järjestyksen ylläpito ja tiedon etsiminen papereista on vaatinut paljon työaika. Sähköisen arkistoinnin mahdollistuessa, paperiarkistot on pyritty soveltavin osin siirtää sähköiseen muotoon. Sähköisesti haetut luvat ja niiden sisältämät asiakirjat arkistoidaan suoraan sähköiseen arkistoon lupapäätöksen saamisen jälkeen. Arkiston käyttö on sähköistymisen seurauksena helpottunut ja nopeutunut. (Jäppinen 2020.)

### **3 Imatran kaupungin rakennusvalvonnan toiminta**

Imatran kaupungin rakennusvalvontajaosto vastaa kaupungin alueiden rakennusvalvonnasta. Jaosto on siirtänyt toimivallan viranhaltijalle kuntalaissa (365/1995) annettujen säädösten mukaisesti siten, että vain yli 1200 k-m<sup>2</sup> rakennukset ja muuten merkittävien toimenpiteiden luvittamisen käsittelee rakennusvalvontajaosto viranhaltijan valmistelun ja tiedonannon perusteella.

Imatran rakennusvalvonnassa työskentelee kokoaikaisesti 5 henkilöä ja osa-aikaisesti yksi henkilö. Väestökehitys on Imatran kaupungissa ollut negatiivista aina 1990-luvulta saakka. Väestömäärän vähenemisen vaikutuksesta kaupungin verotulot ovat myös laskussa ja samanaikaisesti korjaus- ja investointirahoituksen tarve on kasvanut. Kaupungin rikkonainen, useammasta erillään olevista asuinkeittymästä koostuva kokonaisuus, tuo lisähaasteensa kustannushallintaan. Tämän seurauksena kustannuspaineita ja säätökeinoja on haettava myös kaupungin jokapäiväisestä toiminnasta ja palvelutasosta.

## 4 Rakennetun ympäristön valvonta

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on kuntaa veloitettu huolehtimaan alueidensa rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta sekä maapolitiikan harjoittamista ja käytön suunnittelusta. Kuntien tulee huolehtia käytettävissä olevien resurssien riittävyys tehtävin. Asukkaiden viihtyvyyden kannalta rakennetun ympäristön kunnossapito on olennainen asia yhdessä tonttien siisteyden ja yleisen järjestyksen kanssa. Rakennus ja sen ympäristö tulee pitää myönnetyn rakennusluvan mukaisessa kunnossa, eikä se saa aiheuttaa haittaa terveellisyydelle ja turvallisuudelle. Rakennetut rakennukset ja muut mahdolliset kiinteistöille kiinteästi sijoitetut rakennelmat on pidettävä kunnossa ja mahdollisen ilkivallan, onnettomuuden tai luonnonilmiöiden aiheuttamat vahingot ja vauriot tulee korjata. Lisäksi suojeltavien rakennusten kunnossapidossa on otettava huomioon suojeluarvo ja sen säilyvyys. Tontin käyttötarkoituksen tulee olla asemakaavan mukaista. Tontin käyttötarkoituksen mukaisesta käytöstä ei saa poiketa tavalla, mikä voi aiheuttaa naapureille haittaa tai rumentaa ympäristöä. (MRL 132/1999)

### 4.1 Rakennusvalvonta

Kunnan rakennusvalvonnasta on maankäyttö- ja rakennuslaissa määrätty seuraavasti:

*Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. (MRL 132/1999, 21 §.)*

*Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnissa tulee olla rakennustarkastaja. (MRL 132/1999, 21 §.)*

*Rakennustarkastajalta vaadittavasta kelpoisuudesta säädetään tarkemmin asetuksella. (MRL 132/1999, 21 §.)*

Imatran kaupungin rakennusvalvonnassa työskentelee vakinaisena 6 henkilöä. Rakennusvalvonnan tehtäviin kuuluu jatkuva rakennetun ympäristön valvonta. Kaupungin asukkaiden edun kannalta valvottavia asioita ovat muun muassa:

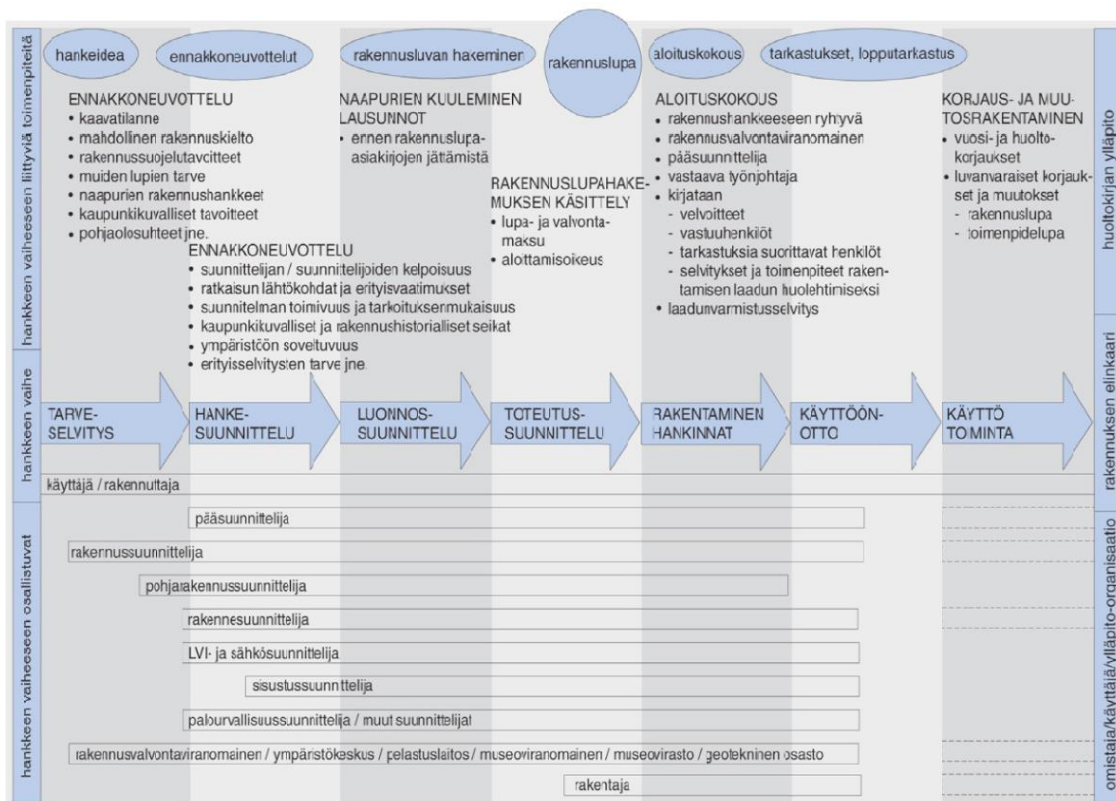
- luvaton rakentaminen
- rakennetun ympäristön kunnossapito
- käyttötarkoituksen luvaton muutos
- piha-alueiden käyttö

## 4.2 Rakentamisen luvat

Pienenkin hankkeen toteuttamiseen saatetaan tarvita lupa. Luvan tarpeellisuus ja luvan tyyppi on määritelty yleensä kaupungin rakennusjärjestyksessä pienempien hankkeiden osalta. Yleisimmät käytetyt lupatyyppit ovat seuraavat:

- rakennuslupa
- toimenpidelupa
- toimenpideilmoitus
- purkulupa
- tilapäinen lupa
- määräaikainen lupa
- poikkeamislupa.

Kuviossa 2 on havainnollistettu osapuolten osallistuminen rakennushankkeen eri vaiheisiin.



Kuvio 2. Rakennuslupan hankkeen eri vaiheet ja osapuolet (RT 11-10781 2002)

Rakennushankkeen alkaessa tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa pidetään ennakkoneuvotteluja, joissa rakennusvalvontaviranomaisen läsnäolo ja informoiminen tulee ottaa huomioon. Rakennusviranomainen on hankkeessa mukana koko rakentamisen ajan hyväksytyyn loppukatselmukseen saakka. Viranomaisten mukaan ottaminen jo hankkeen alkuvaiheessa mahdollistaa lupa-asioiden ja mahdollisten poikkeamisten ja vaatimusten yhteen-sovittamista suunnittelutyön kanssa.

### **Rakennuslupa**

Rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen sekä sellaiseen muutos- ja korjaustyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, on oltava rakennuslupa. Myös rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin ilmeisesti vaikuttavaan muutos- ja korjaustyöhön tarvitaan rakennuslupa.

Rakennustyön kohdistuessa sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen, esimerkiksi rakennuksen teknisiiin järjestelmiin tai rakennuksen vaippaan, tarvitaan rakennuslupa. Jos kyseessä olevan rakennuksen energiatehokkuutta ei tarvitse maankäyttö- ja rakennuslain nojalla parantaa, ei rakennuslupaa tarvita. (MRL 132/1999, 125 §.)

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa olennaisesti muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta harkittaessa on huomioitava sen vaikutusta kaavan toteuttamiseen, muuhun maankäyttöön ja rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Esimerkkinä lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. (MRL 132/1999, 125 §.)

### **Toimenpidelupa ja -ilmoitus**

Rakennelmien ja laitosten, kuten säiliön, piipun ja maston pystyttämiseen voidaan rakennuslupan sijasta hakea toimenpidelupa. Rakennelmien ja laitosten lupa-asian ratkaisemiseen ei kaikilta osin tarvita rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta. (MRL 132/1999, 126 §.)

Jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan tarvitaan toimenpidelupa. Lisäksi toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena. Myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen sekä asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin on haettava toimenpidelupa. (MRL 132/1999, 126 §.)

Myös rakennuksen julkisivun muuttuessa sekä rakennusosan tai teknisen järjestelmän vaihtuessa tarvitaan toimenpidelupa. Tämän edellytyksenä toimenpiteen on voitava vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. (MRL 132/1999, 126 §.)

Kunnan rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä, että merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen toimenpiteeseen voidaan ryhtyä ilman rakennus- tai toimenpidelupaa. Tämän edellytyksenä on asianomaisen tehtävä tätä koskeva ilmoitus kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. (MRL 132/1999, 129 §.)

### **Purkulupa**

Rakennuksen tai sen osan purkamiseen tarvitaan purkulupa. Lupa tarvitaan asemakaava-alueen ja alueella, jolla asemakaavan laatimiseksi on voimassa rakennuskielto sekä yleiskaavan niin määrätessä. Jos purettava rakennus on voimassa olevan rakennusluvan, maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen katusuunnitelman, maantielain mukaisen hyväksytyt tiesuunnitelman tai ratalain mukaisen hyväksytyt ratasuunnitelman toimenpiteen vaikutusalueella, ei erillistä purkulupaa tarvita. Talousrakennuksen tai muun vähäisen rakennuksen purkamiseen ei lupaa tarvita, ellei rakennus ole historiallisesti merkittävä tai rakennustaiteellisesti arvokas tai tällaisen kokonaisuuden osa. (MRL 132/1999, 127 §.)

Jos rakennuksen purkamiselle ei tarvita lupaa, on siitä kuitenkin ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkutyön aloittamista. Rakennusvalvontaviranomainen voi 30 päivän kuluessa hylätä purkamisilmoituksen ja vaatia purkuluvan hakemista. (MRL 132/1999, 127 §.)

### **Tilapäinen lupa**

Rakennusvalvontaviranomainen voi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin mukaisesti myöntää rakennusluvan tilapäisenä lupana. Tilapäinen lupa myönnetään enintään viideksi vuodeksi vain sellaiselle rakennukselle, jonka käyttötarkoitus, arvo ja rakenne huomioiden katsotaan tarkoitetun pysyttäväksi paikallaan enintään viiden vuoden ajan. (MRL 132/1999, 176 §.)



## 5 Rakennusvalvonnan digitalisoiminen

### 5.1 Yleistä

Kiihtyvässä digitalisaatiossa tietojärjestelmien ja verkkoyhteyksien toimintavarmuus on ehdoton edellytys. Toimintavarmuuden varmistamiseksi on vaadittu ja vaaditaan jatkuvaa kehitystyötä järjestelmien toimittajilta, tietoverkkojen ylläpitäjiltä sekä kuntien omien it-laitteistojen pitämistä ajantasaisena.

Meidän IT ja talous Oy, Meita, toimii Imatran kaupungin IT- ja taloushallinnon kumppanina, joka toimittaa tarvittavat laitteistot ja ohjelmistot työntekijöiden käyttöön. Rakennusvalvonnan sähköistämisen mahdollistamiseksi Imatran rakennusvalvontaan on järjestelmiksi valikoitunut Lupapiste-palvelu, Facta-kuntarekisteri ja Louhi-palvelu.

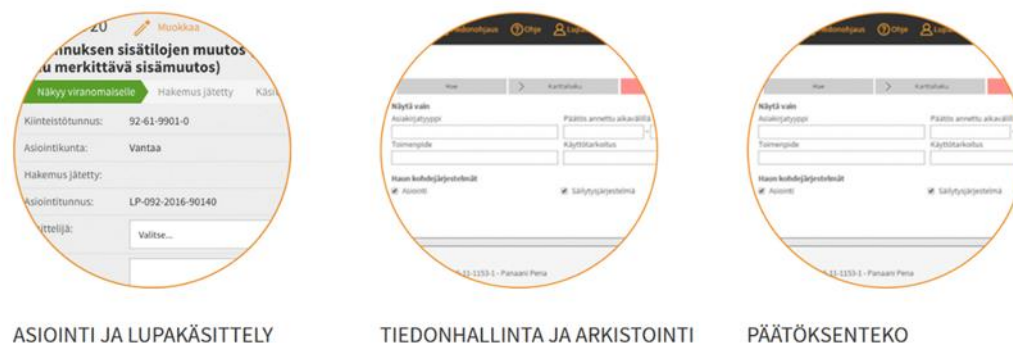
Rakennusvalvonnan digitalisoituminen Imatralla toi uuden toimintatavan rakennusluvan hakemiseen. Kertahakijalle sähköinen lupajärjestelmä näyttäytyy täysin uudelta tavalta hakea lupaa, poiketen kaikesta totutusta. Luvan hakijan näkökulmasta muutos on vaikuttanut todellista suuremmalta. Luvan hakeminen tapahtuu edelleen saman lainsäädännön alaisuudessa, eikä digitalisaatio ole tuonut muutosta lupaan tarvittavien asiakirjojen määrästä. Muutos on koskenut tapaa, jolla rakennuslupaa haetaan ja miten asiakirjat tulee toimittaa viranomaiselle. Aiemmin paperilla haettavaan lupaan oli tarjolla ohjeistus luvanhakemiseen, mutta vastaavaa ohjeistusta ei sähköiseen hakemiseen ollut. Kertahakijalle tämä saattoi aiheuttaa hämmennystä.

### 5.2 Lupapiste

Imatran kaupungin rakennusvalvontaan on sähköiseksi lupajärjestelmäksi valittu Evolta Oy:n ylläpitämä Lupapiste-palvelu. Lupapiste-palvelu on ympäristöministeriön kilpailutuksen voittaneen Solita Oy:n käyttäjien kanssa tiiviissä yhteistyössä kehittämä järjestelmä. Järjestelmän ylläpitäjä järjestää edelleen käyttäjille yhteisiä koulutustilaisuuksia, joissa myös kerätään palautetta järjestelmän toimivuudesta, puutteista ja kehityskohteista. Näiden pohjalta järjestelmää kehitetään käyttäjien kokemuksen ja tarpeiden perusteella. Tämän takia, kehityksen edelleen jatkuessa, järjestelmän soveltuvuus rakennusvalvonnan käyttöön on saatu todella hyvälle tasolle. Lupapiste-palvelu on tällä hetkellä käytössä jo 294 kaupungissa tai kunnassa. (Lupapiste 2020a)

Lupapisteen toimittamia palveluita voi jokainen kunta räätälöidä omien tarpeidensa mukaan. Järjestelmä antaa mahdollisuuden valita toimintalaajuuden neuvontapalvelusta

lupapäätöksen tekemiseen saakka. Kuviossa 3 on esitetty Lupapisteen tarjoamat palvelut rakennusvalvonnalle.



ASIOINTI JA LUPAKÄSITTELY

TIEDONHALLINTA JA ARKISTOINTI

PÄÄTÖKSENTEKO

Kuvio 3. Lupapisteen palvelutarjonta (Lupapiste 2020b)

Imatran kaupungin rakennusvalvonnassa on neuvontapalvelun lisäksi käytössä hakemuspalvelu. Päätöksenteko-ominaisuutta ollaan tuomassa Imatran kaupungin rakennusvalvonnassa Lupapiste-palveluun lähitulevaisuudessa. Vuonna 2015 lupahakemuksista 14 % jätettiin sähköisessä palvelussa ja vuonna 2019 lähes kaikki. (Imatran kaupunki 2020b)

### 5.3 Facta-kuntarekisteri

Kuntien tarpeeseen on kehitetty Facta- ja KuntaNet -kuntarekisterit rekisteritietojen hallintaan. Kunnilla on ylläpidettävänä ja arkistoitavana monenlaista tietoa. Kaikki kuntalaiset, jokainen kiinteistö ja kaava on rekisteröitynä kunnan rekisteriin. Ylläpidettävän ja arkistoitavan tiedon määrä kasvaa päivittäin tehden tiedon hallinnasta haasteellista. Tiedon etsimistä, hallintaa ja käyttöä helpottamaan ja nopeuttamaan on kehitetty tehokkaita ja helppokäyttöisiä välineitä.

*Rekisterien tulee vastata tämän päivän haasteisiin, laatu- ja palveluvaatimuksiin. Nämä tosiasiat tunnistaen olemme kehittäneet kunnille sopivan kuntarekisterin palveluineen ja siihen liittyvine paikkatietolaajennuksineen. Käytössä on kaksi toisiaan vastaavaa ratkaisua: Facta ja KuntaNet. (CGI 2020.)*

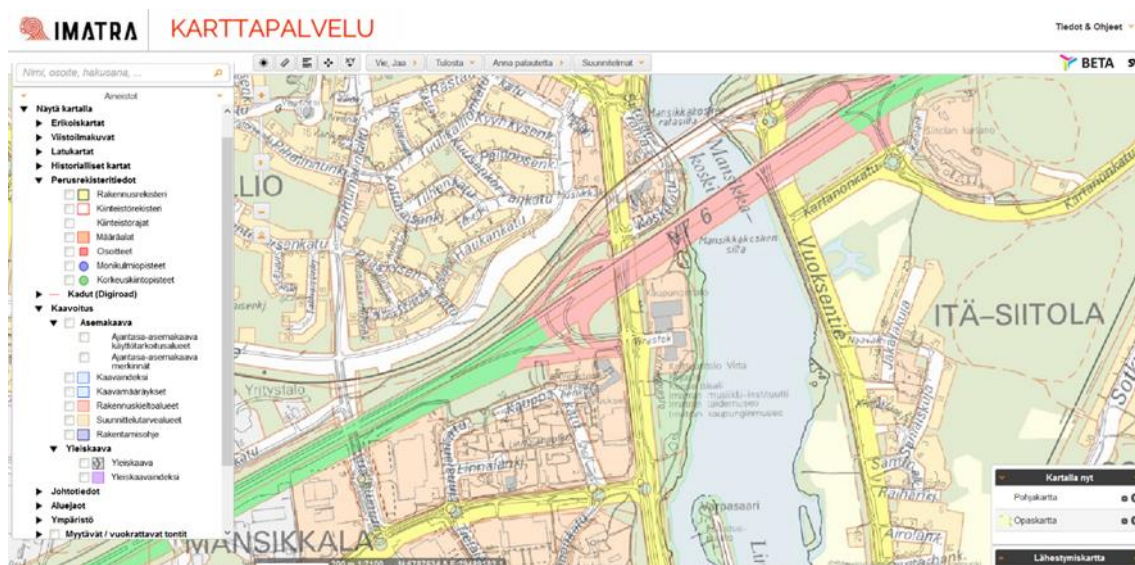
Kuntarekisteri koostuu erilaisista osajärjestelmistä, jotka palvelevat eri käyttäjäryhmiä seuraaviin aihealueisiin liittyen:

- maaomaisuus, kaavoitus ja paikkatietoratkaisut
- rakennusvalvonta, kiinteistöt ja väestötiedot
- ympäristö, ympäristöterveys ja jätehuolto (GCI 2020.)

## 5.4 Louhi-palvelu

Imatran kaupungilla on käytössä Sitowise Oy:n operoima paikkatietopohjainen Louhi-palvelu. Palvelun kartastosta on suora pääsy kiinteistötunnuksiin, rakennustietoihin ja kaavamääräyksiin.

Maankäytön suunnittelu ja maaomaisuuden hallinta on monitahoinen asia. Imatralla otettiin vuonna 2019 käyttöön Sitowise Oy:n tarjoama paikkatietopohjainen Louhi-palvelu, jolla pysytään tarkastelemaan maaomaisuutta kartalla, hallinnoida sen arvoa ja muutoksia sekä hoitaa tontinvuokralaskutuksen. Palvelussa esitetään yleis- ja asemakaavat, kaavamääräykset ja suunnitelmat virkamiehille, päättäjille ja kaupungin asukkaille. Yhdestä palvelusta on löydettävissä kaikki tarvittava tieto kiinteistön omistuksen ja kaavatilanteen ja -määräysten osalta. Kuviossa 4 on Louhi-karttapalvelun perusnäkyvä, jossa kartalla näkyvät tiedot voidaan valita tarpeen mukaan. (Sitowise 2020.)



Kuvio 4. Louhi-karttapalvelu. (Imatran kaupunki 2020a)

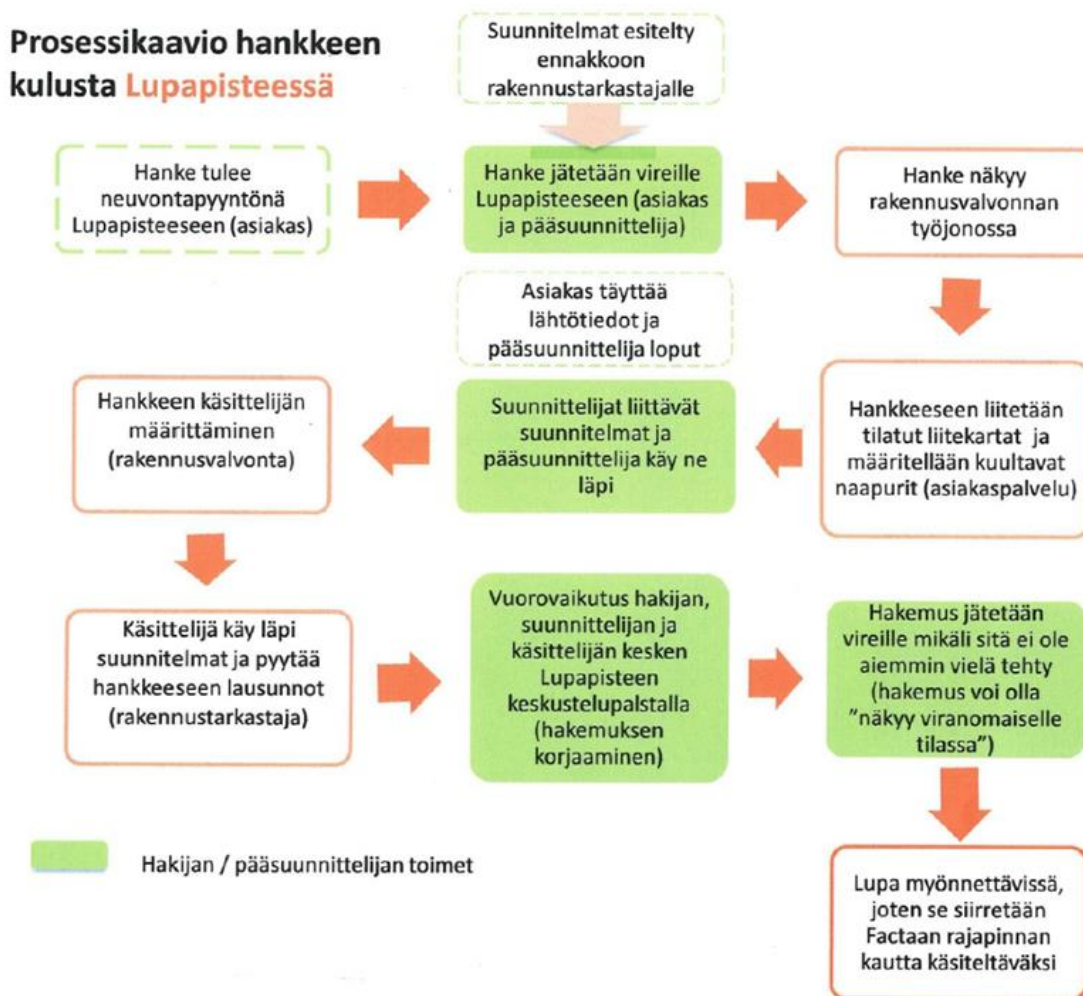
Louhi on myös kunnan päivittäinen työkalu kiinteistö- ja rakennusrekisterin tietojen ylläpitoon ja katseluun. Pitkántähtäimen suunnitelmana on sisällyttää Louhi-palveluun kaikki kuntalaisten kiinteistöihin ja maanomistukseen liittyvä tieto ja avata palvelu tarpeellisilta osin kuntalaisten käyttöön tehostaen ja helpottaen tiedonsaanti mahdollisuuksia.

## 6 Sähköinen rakennuslupaprosessi

### 6.1 Rakennuslupaprosessi

Luvan varainen rakentaminen on monivaiheinen prosessi. Hankkeelle on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla osoitettava hanketta johtamaan riittävän pätevyyden omaava luonnollinen henkilö projektin vastuuhenkilöksi. Tähän tehtävään valitun henkilön tehtäviin kuuluu rakennusprojektin luvanvaraisuuden selvittäminen, vaadittujen ja tarpeellisten suunnitelmien hankinta ja mahdollisen rakennusluvan hakeminen. Rakennusluvan, toimenpideluvan, purkamisluvan ja maisematyöluvan ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen. (MRL 132/1999, 130 §.)

Kuviossa 5 on esitetty rakennuslupaprosessin vaiheet Lupapisteessä.



Kuvio 5. Lupapisteen prosessikaavio (Järvenpään rakennusvalvonta)

Edellä esitettyssä prosessikaaviossa on esitetty hyvin selkeästi hankkeen luvituksen kulku Lupapisteessä. Vaikka prosessin kulku on esitetty hyvinkin selkeästi ja ohjeistus Lupapisteeseen käyttöön on järjestelmän toimittajalta hyvä, on kertahakijalle kuitenkin tarjolla vähän ohjeistusta luvan tarpeellisuudesta ja lupahakemuksen sisällöstä sekä vaatimuksista. Lupapiste-palvelun toimittaja ei voi osoittaa yksityiskohtaisia ohjeita luvan hakijoille lainsäädännön tulkintaerojen takia. Eri kunnissa saattaa olla joiltain osin poikkeavat lupavaateet ja näin ollen toisessa kunnassa vaaditut asiakirjat ja dokumentit voivat poiketa toisen kunnan vaateista ja myös luvituksen tarpeessakin voi olla eroavaisuuksia.

## 6.2 Hakemus

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta. Hakemus jätetään nykyään Lupapiste-järjestelmässä. Kaikki hakemuksen suunnitelmat ja dokumentit tallennetaan perustetulle hakemukselle sähköisinä pdf-tiedostoina. Rakennuslupahakemukseen liitettävät dokumentit ovat:

- 1) selvitys rakennuspaikan hallinnasta
- 2) rakennussuunnittelijan nimikirjoituksellaan varmentamat rakennussuunnitelman pääpiirustukset (MRL 132/1999, 131 §.)

*Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään myös:*

- 1) *ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta, jos ne eivät jo ole rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä*
- 2) *selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämisestä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;*
- 3) *energiaselvitys*
- 4) *selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista*
- 5) *pätevän henkilön laatima selvitys rakennuksen kunnosta*
- 6) *muu rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.*  
(MRL 132/1999, 131 §.)

Rakennusalan ammattilaisille vaatimukset ovat pääsääntöisesti hallinnassa, mutta niin sanottujen kertahakijoiden kohdalla on tarve ennako-ohjeistukselle. Aiemmin, paperisilla dokumenteilla haettujen lupien aikakautena ennako-ohjeistukseen oli mahdollisuuksia enemmän asiakkaan kohtaamisen takia. Nykyisen sähköisen lupaprosessin aikana

asiakaskohtaamiset on vähentynyt huomattavasti ja tämän takia myös hakijan ohjauksen määrä on vähentynyt huomattavasti paperillisen lupaprosessiin verrattuna.

Asiakaskohtaamisten väheneminen johtaa suoraan hakijan ohjauksen mahdollisuuksien vähenemiseen. Tämä ongelmakohta halutaan nyt ratkaista laatimalla ohje luvan hakemiseen sähköisessä palvelussa ja hakemuksen sisällöllisestä vaatimuksesta. Kertahakijoiden haasteina rakennuslupaprosessissa on selkeiden ohjeiden ja ohjauksen puute.

### 6.3 Käsittely

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä toimitettavat pääpiirustukset hyväksytään luvan myöntämisen yhteydessä. Rakennustyössä tulee noudattaa luvassa hyväksytyjä pääpiirustuksia. Lupa-asia voidaan käsitellä myös arvioimalla rakennuksen käyttötarkoitusta, sijoittumista ja vaikutusta ympäristöön erikseen annettavan selvityksen perusteella. Kuitenkaan rakennusvaihetta koskevia töitä ei saa aloittaa ennen asianomaisen rakennusvaiheen piirustusten hyväksyttämistä.

Jos rakentamisen tarkoitamaan toimintaan tarvitaan ympäristönsuojelulain (527/2014) mukainen ympäristölupa eikä lupien käsittelyyn sovelleta eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annettua lakia (764/2019), rakennuslupa-asian ratkaisemista voidaan lykätä, kunnes ympäristölupa-asia on ratkaistu, jos se rakennuksen käyttömahdollisuudet tai aiotun toiminnan ympäristövaikutukset huomioon ottaen on perusteltua. (MRL 132/1999, 134 §.)

Lupahakemuksen käsittelyn sähköistyminen on tuonut suuria muutoksia työtapoihin ja tehostanut työskentelyä. Jätetyn lupahakemuksen käsittely vaatii aina juridisten oikeuksien tarkistuksen. Tässä tarkistuksessa selvitetään hakijan henkilöllisyys ja juridinen oikeus hakea lupaa rakentamiselle hakemuksessa osoitetulle kiinteistölle tai muutostöihin olemassa olevaan rakennukseen. Suomessa on jokaisella kiinteistöllä oma yksilöity kiinteistötunnus, jolla kiinteistön omistaja- ja haltijatiedot ovat helposti saatavilla, jolloin hakemuksen tietojen tarkistus onnistuu aiempaa nopeammin samalla näyttöpäätteellä. (Jäppinen 2020.)

Hakemukseen kohdistettujen suunnitelmien ja dokumenttien tarkastelussa sähköistymisen hyödyt tulee hyvin voimakkaasti esille. Aiemmin piirrosten tarkasteluun vaaditun suuren tilatarpeen sijaan nykyisin suunnitelmat on helppo avata sähköisessä muodossa näyttöpäätteelle ja tarvittaessa selata sekä lähentää ja loitontaa tarpeen vaatiessa. Suunnitelmien häviäminen, sekoittuminen sekä mahdollinen vaurioituminen on käytännössä täysin eliminoitu. Mahdollisten suunnitelmien täydentäminen ja muuttaminen onnistuu sähköisessä järjestelmässä huomattavasti joustavammin, suunnittelijan pystyessä täydentämään hakemusta kellonajasta ja paikasta riippumatta. (Luukkonen 2020.)

Käsittelyn aikainen tarvittava yhteydenotto hakijaan tapahtuu myös Lupapiste-palvelun keskusteluosion kautta. Tässä osiossa käytävä keskustelu ei myöskään ole aika- tai paikkasidonnainen. Käyty keskustelu dokumentoituu luvan myöntämisen jälkeen hankkeelle sähköisenä asiakirjana, josta tarvittaessa voidaan tarkastella. (Pöljö 2020.)

#### 6.4 Päätöksen teko ja julkipano

Lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisen 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 huomautuksessa tai pyynnössä on useita allekirjoittajia, voidaan päätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. (MRL 132/1999, 142 §.)

Imatran kaupungin rakennusvalvonnassa on käytössä Facta-kuntarekisteri. Facta-kuntarekisterin yhtenä toiminnallisena ominaisuutena on kiinteistölle tehtävien luvanvaraisten hankkeiden päätöksen teko, johon Lupapisteessä jätetty ja käsitelty hakemus siirretään sähköisesti. Lupapiste on mahdollista integroida osaksi Facta-kuntarekisteripalvelua, joka on Imatrallakin käytössä. Siirron yhteydessä hakemukseen liitetyt dokumentit siirtyvät Facta-järjestelmään, jonne ne myös arkistoidaan sähköisessä muodossa. Päätöksen teon yhteydessä rakennuspaikan kaavamääräykset, toimenpiteet, viittaukset maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä kunnan rakennusjärjestykseen kirjataan. Mahdollisten lupaehtojen ja vaadittujen lupaehtokatselmuksien määrittämisen jälkeen luvalla haetaan päätöspykälä, mikä on juokseva diaarinumero, vahvistamaan päätös. Järjestelmän vaatiman käsittelyajan takia, päätöksen julkipano annetaan kolmantena arkipäivänä päätöksen antamisesta.

#### 6.5 Rakentaminen

Ennen luvanvaraisen rakennustyön aloittamista siitä on tiedotettava rakennusvalvontaviranomaista aloitusilmoituksella. Jos luvassa määrätty aloituskokous on pidetty, ei aloitusilmoitusta erikseen tarvitse tehdä. Myönnettyssä rakennusluvassa määrätty vastaava työnohjohtaja ja mahdolliset erityisalojen työnohjohtajat tulee olla hyväksytyt tehtäviin ennen rakennustyön aloitusta. Rakennusluvan käsittelyssä myönnettävälle luvalla asetetaan tarvittavia katselmuksia ja muita lupaehtoja. (MRL 132/1999, 149c §.)

## 6.6 Tarkastukset ja katselmukset

Lupahakemuksen sisällön ja laajuuden, tehtävien toimenpiteiden ja niiden vaativuuden perusteella, luvan myöntävä viranomaislainen määrää päätöksessä toimenpiteeseen liittyviä tarkastuksia ja katselmuksia. Imatralla uuden pientalon tyypillisimmät päätöksessä määrätyt katselmukset ovat:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- sijaintikatselmus
- rakennekatselmus
- hormikatselmus
- iv-katselmus
- kvv-katselmus
- käyttöönottokatselmus
- loppukatselmus

Tarkastusinsinööri suorittaa luvassa määrätyt katselmukset, jotka hankkeeseen ryhtyvä huolehtii tilattavaksi viranomaiselta työvaiheiden edistymisen mukaisesti. Hormikatselmus määrätään pidettäväksi vain sellaisessa rakennuksessa, tulee kiinteä tulisija ja savuhormi. Lvi-tarkastaja suorittavaa iv- ja kvv-tarkastukset tarkastusinsinöörin sijasta. Katselmuksista tulee aina tehdä tarkastusasiakirja, mikä tulee liittää hankkeen asiakirjoihin. (Pöljö 2020.)

Katselmuksilla tehtävää työtä lupajärjestelmän sähköistymisestä huolimatta tehdään vielä vahvasti paperityönä. Katselmuksilla on usein vielä paperitulos-teet kohteen suunnitelmista, lupaehtoista ja mahdollisten aiempien katselmusten kirjaukset. Katselmuksen jälkeen tulee kuitenkin täyttää sähköinen tarkastusasiakirja. Kehitystyö papereista luopumiselle on käynnissä ja tavoitteena on tulevaisuudessa kuljettaa sähköinen järjestelmä mukana katselmuksilla, esimerkiksi tablet-laitteella. Näin tarkastusasiakirja voidaan tuottaa katselmuksen yhteydessä valmiiksi suoraan järjestelmään. (Pöljö 2020.)

### **Aloituskokous**

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksiin kuuluu sopia lupaehtojen mukaisen aloituskokouksen järjestämisestä rakennushankkeen osapuolten kesken. Aloituskokous tulee järjestää ennen rakentamisen toimenpiteiden alkamista. Aloituskokoukseen tulee osallistua rakennushankkeeseen ryhtyvä, pääsuunnittelija, vastaava työnjohtaja ja



rakennusvalvontaviranomainen. Kohteen vaativuuden tai merkityksellisyyden perusteella, viranomainen voi edellyttää kokoukseen osallistuvaksi tarvittaessa myös erityisalojen suunnittelijoita ja valvojia. Aloituskokouksessa arvioidaan hankkeeseen varatut resurssit, jotta rakentamisen voidaan olettaa saavuttavan säädösten ja määräysten mukainen lopputulos. Aloituskokouksessa määrätään seuraaviin katselmuksiin paikan päällä osallistuvat henkilöt. Talotekniikan osalta on myös järjestettävä aloituskokous. Yleensä se pyritään järjestämään samassa yhteydessä rakennustöiden aloituskokouksen kanssa, jolloin hankkeeseen osoitetut henkilöt ovat jo paikalla, mutta tarvittaessa se järjestetään erikseen.

### **Pohjakatselmus**

Pohjakatselmus järjestetään työmaalla, kun maanrakennustyöt on saavuttanut perustamistason. Pohjakatselmuksen tilaa valvontaviranomaiselta yleensä kohteessa toimiva vastaava työnjohtaja. Katselmuksessa on oltava vastaavan työnjohtajan ja tarkastusviranomaisen lisäksi myös hankkeeseen ryhtyvä tai tämän aloituskokouksen yhteydessä valtuuttamansa edustaja. (Luukkonen 2020.)

### **Sijaintikatselmus ja paikan merkitseminen**

Sijaintikatselmuksen ja rakennuksen paikan merkinnän Imatralla suorittaa kaupungin maanmittausosasto. Paikan merkitseminen tulee pyytää suoritettavaksi ennen rakennuksen pohjatöiden aloittamista rakennuksen oikean sijainnin takaamiseksi. Sijaintikatselmus voidaan suorittaa siinä vaiheessa, kun rakennuksen uloimmat rakennekerrokset ja lattian ylin rakennekerros ovat valmiina. Sijaintikatselmuksessa mitataan rakennuksen tarkka sijainti ja korkeusasema, vastaako se suunniteltua. Tärkeänä asiana mittauksella saadaan myös kaupungin kartasto pysymään ajantasaisena. (Pöljö 2020.)

### **Rakennekatselmus**

Rakennekatselmus suoritetaan tarpeen mukaan vaiheittain. Yleisesti rakennuksen perustuksiin kohdentuva rakennekatselmus tulee suorittaa, kun rakennuksen antura ja sokkeli ovat valmiit. Perustusrakenteita ei saa peittää eikä rakennuksen runkotöitä saa aloittaa ennen katselmuksen suorittamista hyväksytysti. Rakennuksen kantavaan runkoon sekä vesikattorakenteisiin kohdentuva rakennekatselmus suoritetaan siinä vaiheessa, kun kaikki rakenteet ovat vielä näkyvillä eikä niitä ole peitetty esimerkiksi levytyksillä tai eristeillä. (Pöljö 2020.)

### **Hormikatselmus**

Tulisijan ja hormin osalta viranomainen suorittaa hormikatselmuksen. Nykypäivän rakennuksissa käytetään pääsääntöisesti tehdasvalmistettuja ja CE-merkinnöin varustettuja

valmisiippiuja. Näiden osalta katselmus keskittyy piipun ja muiden rakenteiden liitoskohtiin ja niiden valmistajan ohjeistuksen mukaiseen asennukseen. Valmishormin tyyppikilpi tulee olla luettavissa katselmusta suoritettaessa hormiin kiinnitettynä. Perinteisemmän paikalla muuratun hormin tarkastus ei työmaalla poikkea valmishormeista, mutta pääsuunnittelijan tulee hyväksyttää hormi erillisenä suunnitelmana rakennusvalvonnassa rakennusluvan yhteydessä. (Pöljö 2020.)

### **Iv-katselmus**

Iv-katselmus toimitetaan usein useamman osakatselmuksen kokonaisuutena. Rakennustöiden etenemisen ja toimenpiteiden aikatauluttamisen ja toteuttamisen takia usein ilmanvaihtojärjestelmän putkisto asennetaan huomattavasti ennen koneiden ja laitteiden asennusta. Putkisto eristeineen jää usein pysyvien rakenteiden ja muiden eristeiden sisään piiloon, joten osakatselmuksin suoritetaan putkistojen tarkastus. Tässä tarkastuksessa päähuomio on putkien kannakoimisessa, kiinnittämisessä ja eristämässä. Lopullinen katselmus suoritetaan vasta laitteiden asennusten, koekäyttöjen ja säätämisten jälkeen, kuitenkin ennen rakennuksen käyttöönottoa. Imatran kaupungin rakennusvalvonnassa lvi-insinööri suorittaa iv-katselmuksia, iv-työnjohtajan ja hankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan läsnä ollessa. (Moilanen 2020.)

### **Kvv-katselmus**

Myös kvv-katselmus toimitetaan useamman osakatselmuksen kokonaisuutena. Rakennustöiden etenemisen ja toimenpiteiden aikatauluttamisen ja toteuttamisen takia työmaalla suoritettavia katselmuksia ei pystytä suorittamaan yhdellä katselmuskäynnillä. Rakennuksen viemäroinnit, kaivot ja pumppaamot jäävät maan tai muiden rakenteiden sisälle, joten niiden katselmus suoritetaan ennen niiden peittämistä. Muut vesi- ja lämmitysjohtojen tarkastukset suoritetaan usein käyttöönottotarkastuksen yhteydessä. Imatran kaupungin rakennusvalvonnassa lvi-insinööri suorittaa kvv-katselmuksia, kvv-työnjohtajan ja hankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan läsnä ollessa. (Moilanen 2020.)

### **Käyttöönottokatselmus**

Hyvin usein rakennus halutaan ottaa käyttöön ennen kuin kaikki rakennustyöt ovat valmistuneet. Rakennusta ei kuitenkaan saa ottaa käyttöön ennen kuin siinä on suoritettu käyttöönottokatselmus. Käyttöönottokatselmus voidaan tapauskohtaisesti suorittaa vain osaan rakennusta, mutta tällöin katselmuksen ulkopuolelle jätettyjä osia ei saa ottaa käyttöön ennen kuin niiden osaltakin on katselmus suoritettu. Käyttöönottokatselmuksessa käyttöön halutun rakennuksen tai sen osan asumisturvallisuus ja -terveellisyys ovat olennaisia tekijöitä. (Pöljö 2020.)

## Loppukatselmus

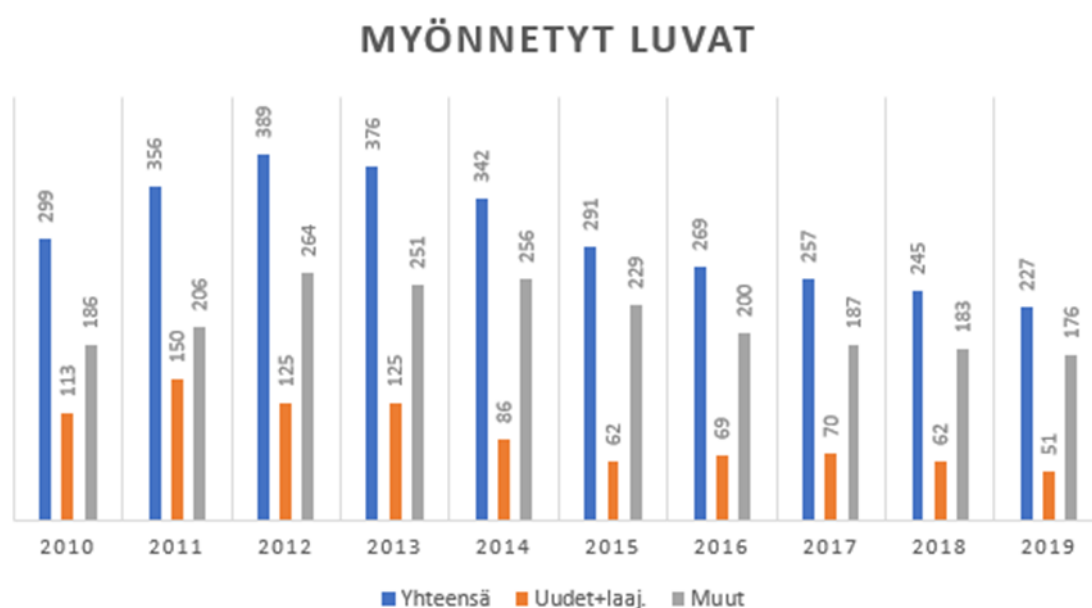
Ennen rakennusvalvontaviranomaisen hyväksytysti suorittamaa loppukatselmusta rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön. Rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa loppukatselmuksen vasta, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle seuraavat asiat:

- 1) rakennustyö on suoritettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti
- 2) luvassa määrätyt katselmuksella ja tarkastukset on tehty vaatimusten mukaisesti
- 3) muut rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty
- 4) rakennustyön tarkastusasiakirja on täytetty ja toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle
- 5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittu, jos sellainen on määrätty (MRL 132/1999, 153 §.)

Rakennusvalvontaviranomainen laatii loppukatselmuksesta pöytäkirjan ja liittää sen myönnetyn luvan asiakirjoihin. Loppukatselmuksessa on oltava läsnä vastaava työnjohtaja ja rakennushankkeeseen ryhtyvä tai rakennushankkeeseen ryhtyvän valtuuttama edustaja. Loppukatselmus tulee suorittaa myönnetyn luvan voimassaoloaikana. (MRL 132/1999, 153 §.)

## 7 Rakentamisen kehitys Imatralla

Rakentamisen kehitystä ja siihen liittyvän viranomaistoiminnan kehitystä tässä työssä tutkittiin 2010-luvun osalta. Luvanvaraisten toimenpiteiden kehitys korreloi hyvin vahvasti alueen yleisen talous- ja väestökehityksen kanssa. Viranomaisvalvonnan alaisuuteen kuuluvien toimenpiteiden määrä on ollut vuosikymmenen alun hienoisen nousun jälkeen laskusuunnassa. Vuosikymmenen huippulukemaan, 389 kpl, vuodelta 2012 verrattuna, vuonna 2019 myönnettyihin lupiin pudotusta on tapahtunut yli 40 %. Kuviossa 6 on havainnollistettu myönnettyjen lupien kehitys.



Kuvio 6. 2010-luvulla myönnettyt rakennusluvat vuosittain. (Imatran kaupunki 2019)

Myönnettyjen rakennuslupien määrä on vähentynyt tasaisesti vuodesta 2013 saakka. 2000-luvun alusta uudistuotantoa ja olemassa olevien rakennusten laajentamista koskevien rakennuslupien määrä pysyi suhteellisen tasaisena aina vuoteen 2014, jolloin lupamäärissä tapahtui selvä pudotus. Toisaalta on nähtävissä, että muiden myönnettyjen lupien määrässä ei vastaavaa tapahtunut.

Rakennusvalvonnan tulot koostuvat pääasiassa lupamaksuista. Maksutuotot eivät riitä kattamaan rakennusvalvonnan toimintakuluja. Imatran rakennusvalvonnassa kustannuskehitystä on kiitettävästi onnistuttu parantamaan tehostamalla toimintaa. Väistämättä tehostamistoimet ovat vaikuttaneet toiminnan laajuuteen, mutta samalla varmistaen keskeisten palvelujen tuottamisen mahdollisuuden. Kustannussäästöjä on haettu henkilöstön määrän optimoinnilla. Eläköitymisistä johtuvia vapautuneita virkoja ei ole täytetty. Poistuvia

henkilöresursseja on onnistuneesti pystytty paikkamaan joustavalla yhteistyöllä, toimenkuvien uudelleen jaolla ja tietotekniikan tehokkaammalla ja uusien palveluiden käyttöönotolla.

## 8 Yhteenveto ja pohdinta

Tässä opinnäytetyössä perehdyttiin rakennusvalvontaviranomaisen toimintaa ohjaavaan lainsäädäntöön ja Imatran kaupungin rakennusvalvonnan digitalisoitumiseen. Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia digitalisaation vaikutuksia Imatran kaupungin rakennusvalvonnassa ja sen vaikutuksia rakennusvalvontaviranomaisena työskentelyyn. Opinnäytetyön tuloksena oli tarkoitus tuottaa rakennusluvan hakijalle yksityiskohtainen ohje rakennusluvan hakemiseen sähköistä lupajärjestelmää käyttäen. Työssä tehdyt lupahakemus-ohjeet ovat opinnäytetyön liitteenä.

Opinnäytetyössä Imatran rakennusvalvonnan toimintaan tehdyn tutustumisen perusteella voidaan todeta, että rakennusvalvonnan ja arkistoinnin digitalisoiminen on tuonut monia hyötyjä lupaprosessiin. Sähköisten järjestelmien avulla ja niitä tehokkaasti hyödyntäen on onnistuttu tehostamaan toimintaa kaikkien rakennusvalvonnan toimenpiteiden osalta. Lupahakemusten käsittelyä tietojärjestelmien ja prosessin sähköistyminen on edesauttanut aiempaa helpomman ja nopeamman hakemusten käsittelyn. Asiakirjojen sähköistymisen myötä eri viranomaisten ja muiden hankkeeseen osallistuvien tahojen tutustuminen ja esimerkiksi lausuntojen antaminen ja pyytäminen hankkeeseen on yksinkertaisempaa ja nopeampaa. Hakemusten ja niihin liittyvien asiakirjojen sähköinen arkistointi mahdollistaa jälkikäteen mahdollisesti tarvittavan tiedon saatavuuden paikasta ja ajasta riippumatta. Myös paperisen arkistoinnin vaatima paperien käsittely, kirjaus ja lajittelu sekä niiden vaatiman tilantarpeen pois jääminen on keventänyt arkistointiin vaadittua henkilö- ja tilatarvetta.

Hakijan näkökulmasta rakennuslupa-asioinnin sähköistyminen on osaltaan helpottanut luvan hakemista. Hakemuksen voi tehdä sähköiseen Lupapiste-järjestelmään ajankohdasta ja -paikasta riippumatta. Myös lupahakemuksissa liitteenä olevista dokumenteista havaittavia puutteita pystytään yksinkertaisemmin korjaamaan, kun uusia paperisia tulosteita ei tarvitse kopiolaitoksilta tilata ja toimittaa rakennusvalvontaan. Rakennusvalvonnan digitalisoinnin haittapuolina ovat ennakkoneuvonnan mahdollisuuden väheneminen asiakaskoh- taamisten vähentyessä.

Sähköinen rakennuslupa-asiointi on tuonut ison edistysaskeleen rakennetun ympäristön valvontaan. Rakennuslupahakemusten käsittely- ja tarkastusvaiheet ovat pysyneet ennallaan sähköistymisestä huolimatta, mutta viranomaistyötä paperittomuus on virtaviivaistanut.

## Lähteet

Arkistolaki 831/1994.

Eduskunta 2020. Viitattu 3.8.2020. Saatavissa [https://www.eduskunta.fi/FI/naineduskunta-toimii/kirjasto/aineistot/kotimainen\\_oikeus/kotimaiset-oikeuslahteet/Sivut/Lainsaadanto.aspx](https://www.eduskunta.fi/FI/naineduskunta-toimii/kirjasto/aineistot/kotimainen_oikeus/kotimaiset-oikeuslahteet/Sivut/Lainsaadanto.aspx)

Evolta Software Inc. 2020. Viitattu 15.10.2020. Saatavissa <https://cloudpermit.com/>

GCI 2020. Viitattu 17.10.2020. Saatavissa <https://www.cgi.fi/fi/tuoteratkaisut/rakennusvalvonta>

HE 101/1998. Hallituksen esitys Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi. Viitattu 6.8.2020. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1998/19980101>

Imatran kaupungin rakennusjärjestys 2016. Viitattu 16.9.2020. Saatavissa <https://www.imatra.fi/asuminen-ja-ymp%C3%A4rist%C3%B6/rakennusvalvonta/rakennusj%C3%A4rjestys>

Imatran kaupunki 2019. Tilasto.

Imatran kaupunki 2020a. Viitattu 29.8.2020. Saatavissa <https://kartta.imatra.fi/#>

Imatran kaupunki 2020b. Viitattu 20.8.2020. Saatavissa <https://www.imatra.fi/rakennusvalvonta>

Järvenpään rakennusvalvonta 2020. Viitattu 21.9.2020.

Jäppinen Carita 2020. Toimistosihteeri, rakennusvalvonta. Imatran kaupunki. Haastattelu 27.8.2020

Kosteus- ja hometalkoot 2021. Viitattu 27.1.2021. Saatavissa <https://www.hometalkoot.fi/file/15933.pptx>

Luukkonen Juha 2020. Tarkastusrakennusmestari, rakennusvalvonta. Imatran kaupunki. Haastattelu 11.9.2020

Lupapiste 2020. Viitattu 13.8.2020. Saatavissa <https://www.lupapiste.fi/>.

Moilanen Tuomas 2020. LVI-tarkastaja, rakennusvalvonta. Imatran kaupunki. Haastattelu 21.8.2020

MRL 132/1999. Jääskeläinen Lauri & Syrjänen, Olavi 2014. Maankäyttö- ja rakennuslaki. 4.painos. Helsinki: Rakennustieto Oy

Pöljö Matti 2020. Rakennusvalvontapäällikkö, rakennusvalvonta. Imatran kaupunki. Haastattelu 12.10.2020

RT 11-10781 2002. Viitattu 25.11.2020. Saatavilla [https://kortistot-rakennustieto-fi.ezproxy.saimia.fi/kortit/RT%2011-10781?external\\_system=Juha&page=1](https://kortistot-rakennustieto-fi.ezproxy.saimia.fi/kortit/RT%2011-10781?external_system=Juha&page=1)

Sitowise 2020. Viitattu 17.10.2020. Saatavissa <https://www.sitowise.com/fi/palvelut/smart-city-liikenteen-tietopalvelut/louhipalvelut-kunnille>

Talka, A. 1997. Imatran Kirja. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Ympäristöministeriö 2020. Viitattu 25.8.2020. Saatavissa [https://www.ym.fi/fi-FI/Maan-kaytto\\_ja\\_rakentaminen/Lainsaadanto\\_ja\\_ohjeet/](https://www.ym.fi/fi-FI/Maan-kaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/)



## LUVANHAKUOHJEITA RAKENTAJALLE/ RAKENNUSLUPA JA TOIMENPIDELUPA

**Rakennuslupaa haetaan Lupapiste-palvelun kautta.  
Ohjeet löytyvät rakennusvalvonnan nettisivuilta.**

### 1 ASIAKIRJAT

#### 1.1 Hakemus

Rakennuslupaa haetaan sähköisen Lupapiste-palvelun kautta. Rakennusluvan hakijana tulee olla rakennuspaikan haltija, jonka tulee olla kirjautuneena hakemukselle Lupapisteessä. Jos haltijoita on useampia, tulee kaikkien olla kirjautuneena hakemukselle tai heiltä tulee liittää hankkeen asiakirjoihin valtakirja.

Jos rakennuspaikan haltijana on esim. yhtiö, lupa myönnetään yhtiölle eikä esim. osakkeen omistajalle. Hakemuksen voi kuitenkin täyttää osakkeen omistaja, jos hänelle on annettu sähköinen valtuutus siihen.

Hakemuksen täyttöohjeet löytyvät osoitteesta [www.lupapiste.fi/ohjeet](http://www.lupapiste.fi/ohjeet).

#### 1.2 Rakennuspaikan hallintaoikeus

Rakennuspaikan hallintaoikeus selvitetään virkatyönä. Mikäli rakennuspaikan hallintaoikeus ei vielä näy rekisterissä, esim. juuri tehdyn tontin hankinnan takia, tulee hakijan toimittaa kauppakirjan jäljennös, vuokra- tai varaamissopimuksen jäljennös. Mikäli hakijana on yhtiö tai yhdistys, hakijan tulee toimittaa kaupparekisteri- tai yhdistysrekisteriote, josta nähdään nimenkirjoitusoikeus. Mikäli hakijana on muu kuin suomen kansalainen, tulee hakemukseen liittää kopio passista.

Dokumentit lisätään hakemuksen liitteeksi Lupapiste-palvelussa. Hyväksytty tiedostomuoto on **.pdf**.

#### 1.3 Piirustukset

Rakennuslupaa haetaan **pääpiirustuksilla**. Piirustukset tulee olla pätevän suunnittelijan laatimat ja allekirjoittamat. Suunnittelijan kelpoisuus on määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä Ympäristöministeriön ohjeessa rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta. Piirustukset tulee laatia Ympäristöministeriön rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä -ohjeen mukaisesti. **Ohjeessa on selostettu mitä piirustuksissa tulee esittää**, eikä niitä ole sen tähden tässä ohjeessa erikseen selostettu.

Pääpiirustuksiin kuuluu seuraavat piirustukset:

**Asemapiirros 1:200 tai 1:500 , Pientalot 1:200.**

**Pohjapiirrokset 1:100** laaditaan kaikista eri kerroksista. Kaksiasuntoinen tai sitä pienempi pientalo voi olla mittakaavassa **1:50**.

**Leikkauspiirrokset 1:100** laaditaan sopivasta kohdasta rakennuksen poikki. Vaativista rinneratkaisuista ja tasojen porrastuksista tulisi laatia myös leikkauspiirros.

**Julkisivupiirrokset 1:100** laaditaan rakennuksen kaikista julkisivuista.

**Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus** (ei koske < 1200 m<sup>2</sup> rakennuksia).

Piirustukset lisätään hakemuksen liitteeksi Lupapiste-palvelussa. Hyväksytyt tiedostomuoto on **.pdf**.

#### **1.4 Rakennushankelomakkeet (Rh-lomakkeet)**

Valtion tilastokeskus kerää tietoa rakentamisesta tilastoja varten, jota varten rakennushankkeista täytetään rakennushanketiedot. RH-lomake täytetään sähköisenä lomakkeena Lupapiste-palvelussa.

#### **1.5 Viralliset karttaotteet**

Karttaotteet tilataan kaupunkisuunnittelusta p. 020 617 4433.

**Asemakaava-alueella** (uudisrakennukset) tarvittavat karttaotteet:

- ote ajantasa-asemakaavasta 1:2000
- tonttikartta
- liittämiskohtailmoitus

**Asemakaava-alueen ulkopuolella:**

- ote kaupungin kantakartasta 1:2000

**Viralliset karttaotteet ovat maksullisia ja ne eivät saa olla 3 kk vanhempia.**

#### **1.6 Selvitys pohjaolosuhteista**

Rakennusluvan yhteydessä tulee antaa selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä tarvittaessa terveellisyydestä ja korkeusasemasta sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä.

### 1.7 Energiaselvitys

Rakennuslupaa haettaessa on hakemukseen liitettävä rakennuksen energiaselvitys. Energiaselvityksen liitteenä on oltava energiatodistus. Energiatodistuksen laatijalla tulee olla energiatodistuksen laatimistehtävän vaatavuustason mukainen pätevyys. Lisätietoja saa rakennusvalvonnasta ja ympäristöhallinnon sivuilta [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi).

### 1.8 Vastaava- ja kvv-työnjohtajahakemus/ilmoitus

**Rakennuslupaa vaativassa työssä** edellytetään yleensä aina vastaavaa työnjohtajaa. Vastaava työnjohtaja tulee olla hyväksytty ennen rakennustyön aloittamista. Vastaavan työnjohtajan hyväksyy tarkastusinsinööri. Vastaavan työnjohtajan hakemus/ilmoitus jätetään Lupapiste-palvelussa.

**Kiinteistön vesi- ja viemärlaitetoille** tarvitaan erikseen kvv-työnjohtaja, jonka hyväksyy lvi-tarkastaja. Kvv-työnjohtajan hakemus/ilmoitus jätetään Lupapiste-palvelussa.

### 1.9 Jätevesien johtaminen maastoon

Mikäli kiinteistö ei tule vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueelle, tulee rakennuslupa- tai toimenpidelupahakemuksen yhteydessä tehdä selvitys jätevesien käsittelystä ja johtamisesta. Selvityksen liitteenä tulee olla aluekartta, asemapiirros, rakenne- ja mitoituskuvat sekä käyttö- ja huolto-ohjeet. Selvityksestä liitteineen hakemuksen käsittelijä pyytää sähköisesti lausunnon ympäristönsuojeluviranomaiselta. Lisätietoja asiasta ja selvityslomakkeita saa ympäristötoimen asiakaspalvelusta, [ymparistotoimi@imatra.fi](mailto:ymparistotoimi@imatra.fi).

### 1.10 Hankkeen vireillöolosta tiedottaminen ja naapurien kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, ellei hanke ole vähäinen tai sijainti tai kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeeton. Naapurit voidaan kuulla hakijan toimesta sähköisesti Lupapisteen kautta lähettämällä naapurin sähköpostiin kuulemiskutsu tai allekirjoitetut kuulemislomakkeet voi liittää hankkeen asiakirjoihin Lupapisteessä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tiedotettava hankkeen vireillöolosta myös rakennuspaikalla.

Tarvittaessa rakennuspaikalla pidetään katselmus rakennuksen soveltuvuuden selvittämiseksi ja naapurien kuulemiseksi.

### 1.11 Poikkeamiset

Mikäli poikkeaminen ei ole vähäinen, voidaan joutua hakemaan erillinen **poikkeuslupa**. Jos alueella on rakennuskielto asemakaavan muuttamista tai laatimista varten, tarvitaan aina poikkeuslupa, kun rakennetaan uutta rakennusta ja tarvittaessa muulloinkin.

**Rakentajan tulee olla ennen luvan jättämistä yhteydessä rakennusvalvontaan, jolloin voidaan selvittää mahdolliset poikkeamiset ja siitä seuraavat toimenpiteet.**

### 1.12 Ympäristölupa

Mikäli rakennushankkeen toimintaan liittyy ympäristölupamenettelylain, naapurussuhdelain tai terveydensuojelulain mukaista toimintaa, saattaa hanke ennen toiminnan aloittamista vaatia erillisen **ympäristöluvan**. Ko. luvasta saa tarkempia tietoja ympäristötoimen asiakaspalvelusta ymparistotoimi@imatra.fi.

## 2 RAKENNUSLUVAN KÄSITTELY

Rakennustarkastajan myöntämien lupien käsittelyaika on n. 3 viikkoa ja jaostoon menevien lupien käsittelyaika on n. 1kk laskien siitä, kun kaikki tarvittavat dokumentit on liitetty hankkeen asiakirjoihin.

**2.1 Maksu** Rakennuslupien käsittelystä ja rakennusaikaisesta valvonnasta rakennusvalvonta perii maksun rakennusvalvontajaoston hyväksymän taksan mukaisesti. Maksu laskutetaan kokonaisuudessaan luvan myöntämisen jälkeen. Erillisistä katselmuksista, joita ei ole määrätty luvassa, peritään erillinen taksan mukainen maksu. Maaomaisuuden hallinta yksikkö perii suorittamistaan katselmuksista taksansa mukaisen maksun.

### 2.2 Valitus- ja luvan voimassaoloaika sekä töiden aloittaminen

Viranhaltijan päätöksestä on 14 vrk:n valitusaika, jaoston päätöksestä 30 vrk. Rakennustyöt voi aloittaa, kun päätös on lainvoimainen ja luvassa määrättyin ehdoin. Luvan voimassaoloaika selviää lupapäätöksen lopusta.

**Vesi- ja viemäri liittymät:**

Imatran vesi, Virastokatu 2, 55100 Imatra, imatranvesi@imatra.fi  
p. 020 617 4333

**Kauko- ja aluelämpö liittymät:**

Imatran lämpö Oy, Kuusirinne 30, 55800 Imatra, lampolaitos@imatra.fi  
p. 020 617 4801

Rakennusvalvonta hankkii tarvittavat lausunnot lupahakemukseen.

### 3 TYÖNAIKAISET TOIMENPITEET

Rakennuslupapäätöksen tulee tutustua huolellisesti. Luvassa on määrätty:

- aloituskokouksen tarpeellisuus
- eri viranomaisille toimitettavat erityissuunnitelmat
- rakennusaikana pidettävät katselmukset
- vastaavan työnjohtajan iv- ja kvv-työnjohtajan tarpeellisuus
- lupaan asetetut muut ehdot

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai –kyltti.

### 4 LISÄTIETOJA

Rakennusvalvonnan osoite:

Imatran kaupunki  
Rakennusvalvonta  
Virastokatu 2  
55100 Imatra

Rakennusvalvonnan asiakaspalvelu:

rakennusvalvonta@imatra.fi tai etunimi.sukunimi@imatra.fi  
puh. 020 617 4316 tai 020 617 4317

Lisätietoja ja lomakkeita saa myös osoitteesta [www.imatra.fi](http://www.imatra.fi)

Lisätietoja ja ohjeita Lupapisteen käyttöön:

[www.lupapiste.fi/luvanhakija](http://www.lupapiste.fi/luvanhakija)

[www.lupapiste.fi/ohjeet](http://www.lupapiste.fi/ohjeet)

## TOIMENPIDEILMOITUSMENETTELY

### Rakennuslupaa haetaan Lupapiste-palvelun kautta. Ohjeet löytyvät rakennusvalvonnan nettisivuilta.

#### 1 YLEISTÄ

Imatran kaupungin rakennusjärjestyksessä on määritelty, mitkä toimenpiteet edellyttävät ilmoitusmenettelyä. Yleisin ilmoituksenvarainen toimenpide on katos, vaja ja muu vastaava kevyt rakennelma, mikä on kooltaan **enintään 10 m<sup>2</sup>**.

#### 2 ASIAKIRJAT

##### 2.1 Lomake

Ilmoitus tehdään sähköisen Lupapiste-palvelun kautta. Ilmoitus on tehtävä **vähintään 14 päivää ennen toimenpiteen aloittamista**.

Rakennuksen tai sen osan **purkamisesta** on tehtävä ilmoitus **vähintään 30 päivää ennen toimenpiteeseen ryhtymistä**. Purkuilmoitus tehdään sähköisen Lupapiste-palvelun kautta. **Purkuluvan** hakemisesta on **erillinen ohje**.

##### 2.2 Liitteet

Ilmoitukseen on liitettävä toimenpiteestä sellainen selvitys, että toimenpiteen vaikutus ympäristökuvaan tai rakennuksen ja sen lähiympäristön turvallisuuteen, terveellisyyteen ja toimivuuteen voidaan arvioida.

Jos kysymyksessä on vaja, on esitettävä **sijaintipiirustus ja kuva vajasta**. Mikäli vaja sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle tai poikkeaa asemakaavassa määrätystä rakennuksen vähimmäisetäisyydestä naapurin rajaan, kuullaan myös naapuria. **Virallinen karttaliite** tilataan tarvittaessa kaupunkisuunnittelusta p. 020 617 4433.

Dokumentit lisätään hakemuksen liitteeksi Lupapiste-palvelussa. Hyväksytyt tiedostomuoto on **.pdf**.

#### 3 ILMOITUKSEN KÄSITTELY

Rakennusvalvonta pyytää ilmoittajalta tarvittaessa lisäselvityksiä ja hankkii tarvittavat lausunnot.

#### 4 ILMOITUKSEN SIIRTÄMINEN LUPAKÄSITTELYYN

Rakennusvalvonta ilmoittaa 14 päivän kuluessa, jos toimenpide edellyttää ilmoituksen sijasta lupakäsittelyä. Tällöin ilmoitus voidaan siirtää suoraan lupakäsittelyyn ilman eri hakemusta ja mahdolliset lisäselvitykset pyydetään tarpeen mukaan

## 5 ILMOITETUN TOIMENPITEEN RAKENNUSTÖIDEN ALOITTAMINEN

Ilmoituksen mukaiseen toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, ellei rakennusvalvonta ole edellä mainitun määräajan kuluessa edellyttänyt asian lupakäsittelyä tai on kirjallisesti ilmoittanut, ettei toimenpiteen suorittamiselle ole estettä.

Mikäli ilmoituksessa tarkoitettu toimenpide vaatii luvan ei töitä saa aloittaa ennen kuin lupapäätös on lainvoimainen.

## 6 RAKENNUSVALVONTAMAKSU

Ilmoituksenvaraisesta toimenpiteestä peritään maksu.

Mikäli toimenpide siirtyy lupakäsittelyyn, peritään siitä maksu toimenpiteen mukaan. Maksut on määrätty "Rakennustyön valvonnasta suoritettavat maksut" - taksassa.

## 7 LISÄTIETOJA

Lisätietoja siitä, mitkä toimenpiteet ovat ilmoituksenvaraisia saa Imatran kaupungin rakennusjärjestyksestä [www.imatra.fi](http://www.imatra.fi) ja rakennusvalvonnasta.

Rakennusvalvonnan osoite:

Imatran kaupunki  
Rakennusvalvonta  
Virastokatu 2  
55100 Imatra

Rakennusvalvonnan asiakaspalvelu:

[rakennusvalvonta@imatra.fi](mailto:rakennusvalvonta@imatra.fi) tai [etunimi.sukunimi@imatra.fi](mailto:etunimi.sukunimi@imatra.fi)  
puh. 020 617 4316 tai 020 617 4317

Lisätietoja ja lomakkeita saa myös osoitteesta [www.imatra.fi](http://www.imatra.fi)

Lisätietoja ja ohjeita Lupapisteen käyttöön:

[www.lupapiste.fi/luvanhakija](http://www.lupapiste.fi/luvanhakija)

[www.lupapiste.fi/ohjeet](http://www.lupapiste.fi/ohjeet)

## KATOKSET, VAJAT JA MUUT VASTAAVAT RAKENNELMAT (MRL § 126a kohta 1 ja RakJ § 9 ja § 10)

Nämä ohjeet täydentävät Imatran kaupungin rakennusjärjestystä (voimassa 1.8.2016 alkaen).

### 1 LUVANVARAISUUS

Rakennuksen rakentaminen vaatii aina rakennusluvan. Rakennuksena ei pidetä kooltaan vähäistä ja kevytrakenteista rakennelmaa tai pienehköä laitosta, ellei sillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.

#### 1.1 Vajat tai muut vastaavat rakennelmat

Katoksista, vajoista ja muista vastaavista kevyistä rakennelmista, jotka ovat kooltaan **enintään 10 m<sup>2</sup>** on tehtävä **ilmoitus** lukuun ottamatta suurteollisuuden tai rajavartioston alueita sekä asema- ja ranta-asemakaava-alueiden ulkopuolisia alueita. **Yli 10 m<sup>2</sup> suuremmille vajoille** tulee hakea **toimenpidelupa** lukuun ottamatta edellä mainittuja alueita, joilla riittää ilmoitus.

Rakennelma saa olla enintään 1-kerroksinen. Rakentajan tulee varmistaa, ettei rakennelman alle jää maanalaisia johtoja.

#### 1.2 Leikkimökki tai muu vastaava pihamaan rakenne

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, kuten leikkimökit, koirankopit, jäteastiat, kompostit, puutarhamajat, grillikatokset ja muut vastaavat, joita ei pidetä rakennuksina ja jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, saa sijoittaa tontilla sellaiselle alueelle, jolle rakentaminen on muutenkin sallittua, tai erityisestä syystä ja naapurin suostumuksella voidaan sijoittaa osittain tai kokonaan sellaisellekin alueelle, jolla rakentaminen on kielletty.

Erytisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan sijoittaa rakennelman tai laitteen naapuritontin rajaan kiinni, vaikka naapuri ei ole antanut suostumustaan.

### 2 YMPÄRISTÖÖN SOPEUTUMINEN

Kevyen rakennelman tulee sopeutua olemassa oleviin rakennuksiin sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien ja -väriyksen suhteen. Rakentamisessa tulee noudattaa voimassa olevia asemakaavamääräyksiä.



### 3 NAAPURIEN KUULEMINEN

Jos rakennelma on sellainen, ettei sille tarvitse hakea edellä olevan perusteella rakennusvalvontaviranomaisen lupaa tai tehdä ilmoitusta mutta se sijoittuu lähelle naapurin rajaa asemakaavan vastaisesti, on naapurin kuuleminen vapaamuotoinen mutta mieluummin kirjallinen.

### 4 RAKENNUSVALVONTAMAKSU

Luvanvaraisesta toimenpiteestä peritään maksua "Rakennustyön valvonnasta suoritettavat maksut" -taksan mukaisesti.

### 5 LISÄTIETOJA

Rakennusvalvonnan osoite:

Imatran kaupunki  
Rakennusvalvonta  
Virastokatu 2  
55100 Imatra

Rakennusvalvonnan asiakaspalvelu:

rakennusvalvonta@imatra.fi tai etunimi.sukunimi@imatra.fi  
puh. 020 617 4316 tai 020 617 4317

Lisätietoja ja lomakkeita saa myös osoitteesta [www.imatra.fi](http://www.imatra.fi)

## PARVEKKEIDEN LASITUKSET

**Rakennuslupaa haetaan Lupapiste-palvelun kautta.  
Ohjeet löytyvät rakennusvalvonnan nettisivuilta.**

### 1 LUVANVARAISUUS

Parvekkeiden lasitukselle ei tarvitse hakea lupaa silloin kun se ei olennaisesti muuta rakennuksen ulkonäköä.

Jos lasitus kiinnitetään olemassa oleviin seinärakenteisiin tai kannatinpilareihin ja ilman näkyviä välipuitteita ei toimenpide vaadi lupaa. Tällöin voidaan lasitukset suorittaa yksittäisissä parvekkeissakin.

Jos lasitusta varten joudutaan rakentamaan tukipilareita ja seinämiä tai lasitus tehdään näkyvin välipuittein, on sillä merkitystä rakennuksen julkisivuissa ja tällöin sille tulee hakea lupa. Tällöin suunnitelma tulee tehdä koko rakennukseen eikä yksittäisiä parvekeratkaisuja hyväksytä. Rakentaminen voidaan kuitenkin toteuttaa eri julkisivuilla eri aikaan tai parvekelinjoittain pysty- tai vaakasuunnassa tapauksen mukaan. Eri aikaan toteutettavista ratkaisuista on kuitenkin neuvoteltava etukäteen rakennusvalvonnan kanssa.

### 2 HAKEMUSASIAKIRJAT

Luvan hakijana tulee olla kiinteistön haltija. Jos hakijana on yhtiö tai yhdistys, tulee lupa-asiakirjoihin liittää kaupparekisteriote. Yksittäinen osakkeen omistaja voi olla luvan hakija vain yhtiön valtuutuksella. Lupa myönnetään aina kuitenkin kiinteistön haltijalle.

Lupahakemukseen liitettävät dokumentit ovat seuraavat:

- julkisivupiirustukset
- tarvittaessa hallinto-oikeusselvitys
- kaupparekisteriote (yhtiö tai yhdistys)

Dokumentit lisätään hakemuksen liitteeksi Lupapiste-palvelussa. Hyväksytyt tiedostomuoto on **.pdf**.

### 3 MUUTA HUOMIOITAVAA

Jos toimenpide ei vaadi rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, pitää sille aina olla taloyhtiön suostumus.

Parvekelasitus tulee suunnitella siten, että lasit ovat helposti avattavissa, huolehditaan parveketilan ilmanvaihdosta ja suunnitellaan rakenteet siten, että ne sopivat entisiin rakenteisiin ja täyttävät turvallisuuden vaatimukset.

#### 4 RAKENNUSVALVONTAMAKSU

Luvanvaraisesta toimenpiteestä peritään maksua "Rakennustyön valvonnasta suoritettavat maksut" -taksan mukaisesti.

#### 5 LISÄTIETOJA

Rakennusvalvonnan osoite:

Imatran kaupunki  
Rakennusvalvonta  
Virastokatu 2  
55100 Imatra

Rakennusvalvonnan asiakaspalvelu:

rakennusvalvonta@imatra.fi tai etunimi.sukunimi@imatra.fi  
puh. 020 617 4316 tai 020 617 4317

Lisätietoja ja lomakkeita saa myös osoitteesta [www.imatra.fi](http://www.imatra.fi)

Lisätietoja ja ohjeita Lupapisteen käyttöön:

[www.lupapiste.fi/luvanhakija](http://www.lupapiste.fi/luvanhakija)

[www.lupapiste.fi/ohjeet](http://www.lupapiste.fi/ohjeet)

## MAINOSLAITTEET

(MRL § 126a kohta 8 ja RakJ § 8 ja § 42)

**Rakennuslupaa haetaan Lupapiste-palvelun kautta.  
Ohjeet löytyvät rakennusvalvonnan nettisivuilta.**

### 1 LUVANVARAISUUS

Myynti-, tiedotus- tai mainoslaitteiden sijoittaminen on rakennusjärjestyksessä määrätty toimenpideluvan varaiseksi koko kaupungin alueella lukuun ottamatta suurteollisuuden tai rajavartioston aluetta.

### 2 HAKEMUSASIAKIRJAT

#### 2.1 Luvan yhteydessä

Mainoslaite voidaan hyväksyä varsinaisen rakennusluvan yhteydessä, jolloin sille ei tarvitse hakea erikseen lupaan. Tällöin sen sijainti ja koko tulee esittää julkisivupiirustuksissa ja mainoslaitteesta tulee selvittää tarkemmin sen värit ja materiaalit. Jos mainoslaite on rakennuksen ulkopuolella, oleva erillinen laite tulee sen sijainti esittää asemapiirustuksessa suunnitelmien lisäksi.

Jos mainosteksti myöhemmin muuttuu esim. liikkeenharjoittajan vaihtuessa ei sille tarvitse hakea erikseen lupaa, mikäli uusi mainos noudattaa entisen tyyliä.

#### 2.2 Erilliset mainokset

Mainokset, joille ei ole myönnetty lupaa varsinaisen rakennusluvan yhteydessä tulee hakea lupa sähköisen Lupapiste-palvelun kautta. Jos rakennus, johon mainos tulee, on yhtiön tai yhdistyksen hallinnassa, hakijan tulee toimittaa kaupparekisteri- tai yhdistysrekisteriote, josta nähdään nimenkirjoitusoikeus. Hakemuksen voi kuitenkin täyttää mainoksen asettaja, jos hänelle on annettu sähköinen valtuutus siihen.

Lupahakemukseen liitettävät dokumentit ovat seuraavat:

- piirustukset;
  - julkisivupiirustus, jossa näkyy mainoslaitteen sijainti
  - erillinen piirustus mainoslaitteesta, jossa näkyy sen värit ja materiaalit
  - sijaintipiirustus, jos mainoslaite on erillinen,
- maanomistajan suostumus, jos mainos sijaitsee tontin ulkopuolella eikä alue ole hakijan omistuksessa
- tarvittaessa hallintaoikeusselvitys
- ote ajantasa-asemakaavasta tarvitaan silloin kun mainoslaite sijoittuu muualle kuin rakennukseen (maksullinen, tilataan kaupunkisuunnittelusta p. 020 617 4433)

**Mainos ja muiden vastaavien laitteiden sijoittamisesta annetaan tarkempia ohjeita rakennusjärjestyksessä § 42.**

### 3 RAKENNUSVALVONTAMAKSU

Mainoksista peritään "Rakennustyön valvonnasta suoritettavat maksut" -taksan mukainen maksu.

### 4 LISÄTIETOJA

Rakennusvalvonnan osoite:

Imatran kaupunki  
Rakennusvalvonta  
Virastokatu 2  
55100 Imatra

Rakennusvalvonnan asiakaspalvelu:

rakennusvalvonta@imatra.fi tai etunimi.sukunimi@imatra.fi  
puh. 020 617 4316 tai 020 617 4317

Lisätietoja ja lomakkeita saa myös osoitteesta [www.imatra.fi](http://www.imatra.fi)

Lisätietoja ja ohjeita Lupapisteen käyttöön:

[www.lupapiste.fi/luvanhakija](http://www.lupapiste.fi/luvanhakija)

[www.lupapiste.fi/ohjeet](http://www.lupapiste.fi/ohjeet)

## **AITALUVAT**

**(MRL § 126a kohta 9 ja RakJ § 9 ja § 21)**

### **Rakennuslupaa haetaan Lupapiste-palvelun kautta. Ohjeet löytyvät rakennusvalvonnan nettisivuilta.**

Nämä ohjeet täydentävät Imatran kaupungin rakennusjärjestystä (voimassa 1.8.2016 alkaen).

## **1 LUVANVARAISUUS**

Rakennusjärjestyksessä on määrätty, että kiinteän aidan rakentaminen on luvanvarainen muualla paitsi suurteollisuuden, rajavartioston ja asema- ja ranta- asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla, joilla alueilla siitä pitää kuitenkin tehdä ilmoitus.

### **1.1 Kiinteät aidat**

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan oman tontin puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu vaaraa liikenteelle eikä haittaa kadun tai yleisen tien kunnossapitoa.

Aidan, joka ei ole kiinteistön rajalla, tekee ja pitää kunnossa sijaintikiinteistön haltija.

Kiinteistön rajalla sijaitsevan aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin kiinteistön haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi, jos muunlaiseen kustannusten jakoon ei ole syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

### **1.2 Naapurin kuuleminen**

Jos aita rakennetaan tontin rajalle ja luvanhakijana on vain toisen kiinteistön haltija, on lupaan saatava naapurin suostumus. Jos aita rakennetaan oman tontin puolelle tontinrajan välittömään läheisyyteen naapurin kirjallinen suostumus ei ole välttämätön mutta naapuria kuitenkin kuullaan aidan vaikutuksen arvioimiseksi naapurikiinteistöön.

### **1.3 Pensas- tai kasviaita**

Pensas- tai kasviaidat eivät tarvitse lupaa. Aitana käytettävät puut tai pensaat on kuitenkin istutettava siten, että niiden oksisto ja juuristo pysyvät täysikasvuisinakin istuttaneella kiinteistöllä, ellei naapurin kanssa ole sovittu toisin. Naapurilta kannattaa saada suostumus kirjallisena, ettei myöhemmin tulisi tulkintaa kasvuston sijainnista.

## 2 HAKEMUSASIAKIRJAT

Lupahakemukseen liitettävät dokumentit ovat seuraavat:

- asemapiirros 1:500, johon on piirretty mihin aita sijoittuu. Piirroksessa tulee näkyä aidan etäisyys tontin rajoista, ellei aita sijaitse keskellä rajaa
- aidan malli, mistä näkyy materiaalit, värit ja aidan korkeus. Valmiita aitamalleja ja niihin liittyviä rakentamishojeita saa myös rakennusvalvonnasta
- ote ajantasa-asemakaavakartasta (maksullinen, tilataan kaupunkisuunnittelusta p. 020 617 4433)
- tarvittaessa hallintaoikeus

Dokumentit lisätään hakemuksen liitteeksi Lupapiste-palvelussa. Hyväksytty tiedostomuoto on **.pdf**.

## 3 RAKENNUSVALVONTAMAKSU

Aitaluvista peritään "Rakennustyön valvonnasta suoritettavat maksut" -taksan mukainen maksu.

## 4 LISÄTIETOJA

Rakennusvalvonnan osoite:

Imatran kaupunki  
Rakennusvalvonta  
Virastokatu 2  
55100 Imatra

Rakennusvalvonnan asiakaspalvelu:

rakennusvalvonta@imatra.fi tai etunimi.sukunimi@imatra.fi  
puh. 020 617 4316 tai 020 617 4317

Lisätietoja ja lomakkeita saa myös osoitteesta [www.imatra.fi](http://www.imatra.fi)

Lisätietoja ja ohjeita Lupapisteen käyttöön:

[www.lupapiste.fi/luvanhakija](http://www.lupapiste.fi/luvanhakija)

[www.lupapiste.fi/ohjeet](http://www.lupapiste.fi/ohjeet)

## LUVANHAKUOHJEITA RAKENTAJALLE/ MUUTOSTYÖT

**Rakennuslupaa haetaan Lupapiste-palvelun kautta.  
Ohjeet löytyvät rakennusvalvonnan nettisivuilta.**

### 1 ASIAKIRJAT

#### 1.1 Hakemus

Rakennuslupaa haetaan sähköisen Lupapiste-palvelun kautta. Rakennusluvan hakijana tulee olla rakennuspaikan haltija, jonka tulee olla kirjautuneena hakemukselle Lupapisteessä. Jos haltijoita on useampia, tulee kaikkien olla kirjautuneena hakemukselle tai heiltä tulee liittää hankkeen asiakirjoihin valtakirja.

Jos rakennuspaikan haltijana on esim. yhtiö, lupa myönnetään yhtiölle eikä esim. osakkeen omistajalle. Hakemuksen voi kuitenkin täyttää osakkeen omistaja, jos hänelle on annettu sähköinen valtuutus siihen.

Hakemuksen täyttöohjeet löytyvät osoitteesta [www.lupapiste.fi/ohjeet](http://www.lupapiste.fi/ohjeet).

#### 1.2 Piirustukset

Rakennuslupaa haetaan **pääpiirustuksilla**. Piirustukset tulee olla pätevän suunnittelijan laatimat ja allekirjoittamat. Suunnittelijan kelpoisuus on määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä Ympäristöministeriön ohjeessa rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta. Piirustukset tulee laatia Ympäristöministeriön rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä -ohjeen mukaisesti. **Ohjeessa on selostettu mitä piirustuksissa tulee esittää**, eikä niitä ole sen tähden tässä ohjeessa erikseen selostettu.

Hakemukseen liitettävät piirustukset:

**Pohjapiirrokset 1:100** laaditaan kaikista eri kerroksista. Kaksiasuntoinen tai sitä pienempi pientalo voi olla mittakaavassa **1:50**.

**Leikkauspiirrokset 1:100** laaditaan sopivasta kohdasta rakennuksen poikki. Vaativista rinneratkaisuista ja tasojen porrastuksista tulisi laatia myös leikkauspiirros.

**Julkisivupiirrokset 1:100** laaditaan rakennuksen kaikista julkisivuista.

Piirustukset lisätään hakemuksen liitteeksi Lupapiste-palvelussa. Hyväksytty tiedostomuoto on **.pdf**.



### 1.3 Rakennushankelomakkeet (Rh-lomakkeet)

Valtion tilastokeskus kerää tietoa rakentamisesta tilastoja varten, jota varten rakennushankkeista täytetään rakennushanketiedot. RH-lomake täytetään sähköisenä lomakkeena Lupapiste-palvelussa.

### 1.4 Viralliset karttaotteet

Karttaotteet tilataan kaupunkisuunnittelusta p. 020 617 4433.

**Asemakaava-alueella** (uudisrakennukset) tarvittavat karttaotteet:

-ote ajantasa-asemakaavasta 1:2000

-tonttikartta

**Asemakaava-alueen ulkopuolella:**

-ote kaupungin kantakartasta 1:2000

**Viralliset karttaotteet ovat maksullisia ja ne eivät saa olla 3 kk vanhempia.**

### 1.5 Poikkeamiset

Mikäli poikkeaminen ei ole vähäinen, voidaan joutua hakemaan erillinen **poikkeuslupa**. Jos alueella on rakennuskielto asemakaavan muuttamista tai laatimista varten, tarvitaan aina poikkeuslupa, kun rakennetaan uutta rakennusta ja tarvittaessa muulloinkin.

**Rakentajan tulee olla ennen luvan jättämistä yhteydessä rakennusvalvontaan, jolloin voidaan selvittää mahdolliset poikkeamiset ja siitä seuraavat toimenpiteet**

### 1.6 Vastaava- ja kvv-työnjohtajahakemus

**Rakennuslupaa vaativassa työssä** edellytetään yleensä aina vastaavaa työnjohtajaa. Vastaava työnjohtaja tulee olla hyväksytty ennen rakennustyön aloittamista. Vastaavan työnjohtajan hyväksyy tarkastusinsinööri. Vastaavan työnjohtajan hakemus/ilmoitus jätetään Lupapiste-palvelussa.

**Kiinteistön vesi- ja viemärlaitetöille** tarvitaan erikseen kvv-työnjohtaja, jonka hyväksyy lvi-tarkastaja. Kvv-työnjohtajan hakemus/ilmoitus jätetään Lupapiste-palvelussa.

### 1.7 Jätevesien johtaminen muutoin kuin kunnalliseen viemäriverkostoon

Mikäli kiinteistö ei tule vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueelle, tulee rakennuslupa- tai toimenpidelupahakemuksen yhteydessä tehdä selvitys jätevesien käsittelystä ja johtamisesta. Selvityksen liitteenä tulee olla aluekartta, asemapiirros, rakenne- ja mitoituskuvat sekä käyttö- ja huolto-ohjeet. Selvityksestä liitteineen hakemuksen käsittelijä pyytää sähköisesti lausunnon ympäristönsuojeluviranomaiselta. Lisätietoja asiasta ja selvityslomakkeita saa ympäristötoimen asiakaspalvelusta, ymparistotoimi@imatra.fi.

## 1.8 Hankkeen vireilläolosta tiedottaminen ja naapurien kuuleminen

Muutostöistä ei yleensä tarvitse ilmoittaa naapureille, ellei kyseessä ole esim. käyttötarkoituksen muuttuminen tai poikkeaminen asemakaavasta.

## 2 RAKENNUSLUVAN KÄSITTELY

Rakennustarkastajan myöntämien lupien käsittelyaika on n. 3 viikkoa.

**2.1 Maksu** Rakennuslupien käsittelystä ja rakennusaikaisesta valvonnasta rakennusvalvonta perii maksun rakennusvalvontajaoston hyväksymän taksan mukaisesti. Maksu laskutetaan kokonaisuudessaan luvan myöntämisen jälkeen. Erillisistä katselmuksista, joita ei ole määrätty luvassa, peritään erillinen taksan mukainen maksu. Maaomaisuuden hallinta yksikkö perii suorittamistaan katselmuksista taksansa mukaisen maksun.

## 2.2 Valitus- ja luvan voimassaoloaika sekä töiden aloittaminen

Viranhaltijan päätöksestä on 14 vrk:n valitus aika. Rakennustyöt voi aloittaa, kun päätös on lainvoimainen ja luvassa määrättyin ehdoin. Luvan voimassaoloaika selviää lupapäätöksen lopusta.

## 3 TYÖNAIKAISET TOIMENPITEET

Rakennuslupapäätöksen tulee tutustua huolellisesti. Luvassa on määrätty:

- aloituskokouksen tarpeellisuus
- eri viranomaisille toimitettavat erityissuunnitelmat
- rakennusaikana pidettävät katselmuks
- vastaavan työnjohtajan, iv- ja kvv-työnjohtajan tarpeellisuus
- lupaan asetetut muut ehdot

#### 4 LISÄTIETOJA

Rakennusvalvonnan osoite:

Imatran kaupunki  
Rakennusvalvonta  
Virastokatu 2  
55100 Imatra

Rakennusvalvonnan asiakaspalvelu:

rakennusvalvonta@imatra.fi tai etunimi.sukunimi@imatra.fi  
puh. 020 617 4316 tai 020 617 4317

Lisätietoja ja lomakkeita saa myös osoitteesta [www.imatra.fi](http://www.imatra.fi)

Lisätietoja ja ohjeita Lupapisteen käyttöön:

[www.lupapiste.fi/luvanhakija](http://www.lupapiste.fi/luvanhakija)

[www.lupapiste.fi/ohjeet](http://www.lupapiste.fi/ohjeet)

## MAALÄMPÖKAIVON/PUTKISTON LUPA (MRL § 126a kohta 9 ja RakJ § 9 ja § 49)

### Rakennuslupaa haetaan Lupapiste-palvelun kautta. Ohjeet löytyvät rakennusvalvonnan nettisivuilta.

Nämä ohjeet täydentävät Imatran kaupungin rakennusjärjestystä (voimassa 1.8.2016 alkaen).

#### 1 HAKEMUS

Rakennusjärjestyksessä on määrätty, että maalämpökaivon/putkiston rakentaminen on luvanvarainen toimenpide.

Rakennuslupaa haetaan sähköisen Lupapiste-palvelun kautta. Rakennusluvan hakijana tulee olla rakennuspaikan haltija, jonka tulee olla kirjautuneena hakemukselle Lupapisteessä. Jos haltijoita on useampia, tulee kaikkien olla kirjautuneena hakemukselle tai heiltä tulee liittää hankkeen asiakirjoihin valtakirja.

Jos rakennuspaikan haltijana on esim. yhtiö, lupa myönnetään yhtiölle eikä esim. osakkeen omistajalle. Hakemuksen voi kuitenkin täyttää osakkeen omistaja, jos hänelle on annettu sähköinen valtuutus siihen.

Hakemuksen täyttöohjeet löytyvät osoitteesta [www.lupapiste.fi/ohjeet](http://www.lupapiste.fi/ohjeet).

#### 1.1 Naapurin kuuleminen

Maalämpökaivon poraamisesta on tiedotettava naapureita. Mikäli alla olevan taulukon minimietäisyydet eivät täyty, on siitä saatava naapurin kuuleminen suoritettava.

<u>Kohde</u>	<u>min. etäisyys</u>
Lämpökaivo	15 m
Porakaivo	40 m
Rengaskaivo	20 m
Rakennus	3 m
Tontin raja	7,5 m
Maanalaiset johdot	5 m (3 m, omat)
Jäteveden puhdistamo	30 m
Harmaat vedet, puhdistamo	20 m

## 2 HAKEMUSASIAKIRJAT

Luvan hakijana tulee olla kiinteistön haltija. Jos hakijana on yhtiö tai yhdistys, tulee lupa-asiakirjoihin liittää kaupparekisteriote. Yksittäinen osakkeen omistaja voi olla luvan hakija vain yhtiön valtuutuksella. Lupa myönnetään aina kuitenkin kiinteistön haltijalle.

Lupahakemukseen liitettävät dokumentit ovat seuraavat:

- asemapiirros, johon merkitään kaivon/putkiston paikka ja etäisyys rajoista tai rakennuksista, vinoporauksesta pystyleikkauskuva mittoineen
- kaapelikarttaote
- vesi- ja viemärikarttaote
- ajantasa-asemakaava karttaote
- havainnekuva/suunnitelma kaivosta tai putkistosta
- kaupparekisteriote (yhtiö tai yhdistys)

Dokumentit lisätään hakemuksen liitteeksi Lupapiste-palvelussa. Hyväksytty tiedostomuoto on **.pdf**.

## 3 RAKENNUSVALVONTAMAKSU

Aitaluvista peritään "Rakennustyön valvonnasta suoritettavat maksut" -taksan mukainen maksu.

## 4 LISÄTIETOJA

Rakennusvalvonnan osoite:

Imatran kaupunki  
Rakennusvalvonta  
Virastokatu 2  
55100 Imatra

Rakennusvalvonnan asiakaspalvelu:

rakennusvalvonta@imatra.fi tai etunimi.sukunimi@imatra.fi  
puh. 020 617 4316 tai 020 617 4317

Lisätietoja ja lomakkeita saa myös osoitteesta [www.imatra.fi](http://www.imatra.fi)

Lisätietoja ja ohjeita Lupapisteen käyttöön:

[www.lupapiste.fi/luvanhakija](http://www.lupapiste.fi/luvanhakija)

[www.lupapiste.fi/ohjeet](http://www.lupapiste.fi/ohjeet)