

# RAKENNUSMÄÄRÄYKSET RAKENNUSALAN TUTKINNOISSA

Ilkka Lukkarinen

Opinnäytetyö  
Joulukuu 2012

Rakennustekniikan koulutusohjelma  
Tekniikan ja liikenteen ala





Tekijä(t) LUKKARINEN, Ilkka	Julkaisun laji Opinnäytetyö	Päivämäärä 02.12.2012
	Sivumäärä 85	Julkaisun kieli Suomi
	Luottamuksellisuus ( ) saakka	Verkojulkaisulupa myönnetty ( X )
Työn nimi RAKENNUMÄÄRÄYKSET RAKENNUSALAN TUTKINNOISSA		
Koulutusohjelma Rakennustekniikan koulutusohjelma		
Työn ohjaaja(t) HAAPAMAA, Hannu		
Toimeksiantaja(t) Jyväskylän aikuisopisto HAGMAN, Petri		
Tiivistelmä <p>Rakentamista ohjaavat lait ja asetukset ovat usein vaikeaselkoisia. Opinnäytetyön tavoitteena oli luoda hyvä perusta ja helposti kehitettävä pohja Rakentamisen määräykset -opintojakson opiskelumateriaaliin. Opinnäytetyössä on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslaissa, maankäyttö- ja rakennusasetuksessa sekä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa esiintyviä rakentamiseen liittyviä määräyksiä ja ohjeita.</p> <p>Opinnäytetyön toimeksiantajana toimi Jyväskylän aikuisopiston rakennus- ja talotekniikan osasto. Opinnäytetyön aiheena olivat Rakentamismääräykset rakennusalan tutkinnoissa. Tarkoituksena oli tehdä opiskelumateriaali, joka auttaa opiskelijoita rakennusalan tutkintojen suorituksessa.</p> <p>Työn ohjaavana tekijänä olivat rakennusalan perustutkinnon tavoitteet, joissa rakennusalan ammatilliselta edellytetään laatuvaatimusten mukaista toimintaa.</p> <p>Työ aloitettiin tutustumalla maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä Suomen rakentamismääräyskokoelmaan. Työn tuloksena syntyi Optima-oppimisympäristöön sijoitettu oppimateriaali ja kysymyssarja. Opiskelijat voivat lukea oppimateriaalia omaan tahtiin ja lähettää kysymyssarjan vastauksensa palautuslaatikkoon. Oppimateriaalin linkkejä seuraamalla opiskelijat voivat halutessaan syventää tietämystään rakennusalaan koskevista määräyksistä ja ohjeista.</p> <p>Oppimateriaalia voidaan jatkossa muokata muuttuvien määräysten osalta. Materiaalista tehtyä PowerPoint-esitystä voidaan jatkossa käyttää lähiopetuksen tukena. Materiaalia kehitetään ja päivitetään jatkuvasti. Hankalinta toteutuksessa on, että materiaalia on runsaasti ja teksti on raskasta lukea. Haasteeksi nouseekin jatkossa tekstin muokkaaminen kiinnostavammaksi.</p>		
Avainsanat (asiasanat) Rakennuslaki, rakennusasetus, oppimateriaali		
Muut tiedot		



Author(s) LUKKARINEN, Ilkka	Type of publication Bachelor's Thesis	Date 02.12.2012
	Pages 85	Language Finnish
		Permission for web publication ( X )
Title BUILDING LAWS AND REGULATION IN DEGREE STUDIES OF CONSTRUCTION		
Degree Programme Civil Engineering		
Tutor(s) HAAPAMAA, Hannu		
Assigned by Jyväskylä Institute of Adult Education HAGMAN, Petri		
<p>Abstract</p> <p>The laws and regulations guiding construction are often difficult to understand. The aim of this thesis was to create a good base and easy foundation for the study material of Laws and Regulations course. This thesis deals with the Land Use and Building Act, the Land Use and Building Regulation, and Building Code of Finland used in construction-related regulations and guidelines. This thesis was assigned by Jyväskylä Institute of Adult Education's construction and real estate department. The subject of this thesis was to provide study materials for Building Laws and regulation course in construction degree studies to help students meet the construction qualifications.</p> <p>The main guideline for this thesis was the construction decree; professionals are expected to meet the requirements of construction laws and regulations.</p> <p>The thesis project was started by studying the Land Use and Building Act as well as Finnish building codes. The results were the educational materials and a series of questions placed in the Optima learning environment. Students can then read the study material at their own pace and send their answers to the questions to the return box. By following links of learning materials, the students can deepen their knowledge of the regulations and guidelines in the construction industry.</p> <p>The study material can be edited in the future when the regulations change. A PowerPoint presentation based on this thesis will be used in classroom education. The material will be developed and updated on an ongoing basis. The hardest part is that there is a great deal of material and the text is difficult to read. The major challenge for the future is creating an interesting text for the students.</p>		
Keywords The Building Act, building Regulation, learning material		
Miscellaneous		

# SISÄLTÖ

LYHENTEET .....	3
1 RAKENNUSMÄÄRÄYKSET RAKENNUSALAN TUTKINNOISSA .....	4
1.1 Työn tilaaja .....	4
1.2 Rakennusalan tutkinnot .....	4
1.3 Opiskeluvaihtoehdot .....	5
1.4 Opinnäytetyön taustat ja tavoitteet .....	6
1.5 Tukimateriaalin kohderyhmä .....	7
2 RAKENTAMISTA KOSKEVAT LAIT ASETUKSET JA MÄÄRÄYKSET OPPIMATERIAALI	8
2.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältö ja yleinen tavoite .....	8
2.1.1 Yleistä .....	8
2.1.2 Ylikansallinen normisto .....	9
2.1.3 Muun lainsäädännön huomioiminen .....	10
2.1.4 Suomen rakentamismääräyskokoelma .....	11
2.1.5 Viranomaiset ja toimitukset .....	12
2.2 Kaavoitus .....	14
2.2.1 Yleistä .....	14
2.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	14
2.2.3 Suunnittelutarvealue .....	15
2.2.4 Maakunnan suunnittelu ja maakuntakaava .....	16
2.2.5 Yleiskaava .....	16
2.2.6 Kuntien yhteinen yleiskaava .....	18
2.2.7 Asemakaava .....	18
2.2.8 Asemakaavamääräykset .....	19
2.2.9 Liittyminen kaukolämpöön .....	20
2.2.10 Kaavamerkinnot .....	21

2.2.11	Kansalliset kaupunkipuistot .....	21
2.2.12	Ranta-alueita koskevat erityiset määräykset .....	22
2.2.13	Tonttijako .....	23
2.2.14	Kadut ja muut yleiset alueet .....	24
2.3	Rakentaminen .....	26
2.3.1	Rakentamista koskevia määritelmiä .....	26
2.3.2	Rakentamisen yleiset edellytykset .....	29
2.3.3	Rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus .....	47
2.3.4	Rakennuslupamääräykset .....	58
2.3.5	Rakennustyön suoritus ja valvonta .....	60
2.3.6	Rakentamiseen liittyvät järjestelyt .....	69
2.3.7	Rakennetun ympäristön hoito .....	73
2.3.8	Poikkeaminen .....	75
2.3.9	Pakkokeinot ja seuraamukset .....	79
3	MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI ESITYS JA ETÄTEHTÄVÄ .....	80
4	POHDINTA .....	82
	LÄHTEET .....	83

## KUVIOT

KUVIO 1.	Kaavoituksen suunnittelutasot .....	9
KUVIO 2.	Nimiö (Ilkka Lukkarinen, RT-kortin 15–10802 ohjeiden mukaan) .....	39

## LYHENTEET

MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
OPH	Opetushallitus
RakMk	Rakentamismääräyskokoelma
YM	Ympäristöministeriö

# 1 RAKENNUSMÄÄRÄYKSET RAKENNUSALAN TUTKINNOISSA

## 1.1 Työn tilaaja

Jyväskylän aikuisopisto on osa Jyväskylän koulutuskuntayhtymää, johon kuuluvat aikuisopiston lisäksi Jyväskylän ja Jämsän ammattiopistot, Jyväskylän oppisopimuskeskus, kiinteistöliikelaitos ja kuntayhtymän johto sekä Ravintola Priimus. (Jyväskylän koulutuskuntayhtymän tietoja n.d. Jyväskylän koulutuskuntayhtymä).

Aikuisopistossa opiskelee vuosittain noin kymmenen tuhatta opiskelijaa eripituisilla kurssijaksoilla. Aikuisopisto jakautuu yksiköihin joista Tekniikka ja Liikenne yksikön alaisuuteen sijoittuu rakennusala. Rakennusalan opetusta annetaan maanrakennusalan, rakennus- ja talotekniikan, sähkötekniikan ja pintakäsittelyalan koulutuksissa. (Jyväskylän aikuisopiston tietoja n.d. Jyväskylän koulutuskuntayhtymä).

Rakennustekniikan koulutuksia ovat maarakennusalan tutkinnot, rakennusalan perustutkinto, talonrakennusalan ammattitutkinto ja erikoisammattitutkinto sekä rakennustuotealan ja rakennustuotannon ammattitutkinnot.

Aikuisopistossa suoritetaan vuosittain noin kolmekymmentä rakennusalan perustutkintoa ja saman verran osatutkintoja, ammattitutkintoja suoritetaan vuosittain 5-10 kappaletta.

## 1.2 Rakennusalan tutkinnot

Aikuiskoulutuksessa tutkinto voidaan suorittaa valmistavan koulutuksen yhteydessä tai tutkintotilaisuuksiin voidaan osallistua suoraan työelämästä ns. näyttötutkintona. Käytännössä moni tutkinnon suorittaja osallistuu valmistavaan koulutukseen ja varmistaa näin teoriaosaamisensa. Tutkintotilaisuuksissa ammattitaito osoitetaan ensisi-

jaisesti työelämässä todellisessa tilanteessa. (Tietoa näyttötutkinnoista n.d Opetushallitus).

Rakennusalan perustutkinto koostuu kahdesta kaikille pakollisesta osasta sekä neljäs-  
tä valinnaisesta osasta. Kaikille pakollisia tutkinnon osia talonrakennuksen osaa-  
misalalla ovat perustustyöt ja runkovaiheen työt. Rakennusalan perustutkinnon pe-  
rusteet löytyvät opetushallituksen sivuilta

[http://www.oph.fi/download/110514\\_Rakennusalan\\_perustutkinto\\_2009.pdf](http://www.oph.fi/download/110514_Rakennusalan_perustutkinto_2009.pdf).

Talonrakennusalan ammattitutkinto koostuu puolestaan yhdestä pakollisesta osasta  
ja kolmesta valinnaisesta osasta. Pakollinen osa ammattitutkinnossa koostuu raken-  
tamisen perustietoudesta, johon sisältyy rakentamisen määräysten tuntemus. Talon-  
rakennusalan ammattitutkinnon perusteet löytyvät opetushallituksen sivuilta

[http://www.oph.fi/download/111117\\_talonrakennusala\\_ammattitutkinto.pdf](http://www.oph.fi/download/111117_talonrakennusala_ammattitutkinto.pdf).

Talonrakennusalan erikoisammattitutkinnon perusteet löytyvät osoitteesta

[http://www.oph.fi/download/131598\\_946238\\_Talonrakennusala\\_eat\\_netti.PDF](http://www.oph.fi/download/131598_946238_Talonrakennusala_eat_netti.PDF).

### **1.3 Opiskeluvaihtoehdot**

Aikuisopiskelijalla on useita eri mahdollisuuksia järjestää opiskelunsa. Vaihtoehtoja  
voi tarkastella rahoituksen ja opiskelumenetelmien suhteen. Perehtymällä vaihtoehtoihin  
voi valita itselleen sopivan tavan opiskella.

Ammatillista aikuiskoulutusta järjestetään erilaisilla rahoitusmuodoilla.

Omaehtoinen koulutus on valtionosuusrahoitteista pääosin opetusministeriön ra-  
hoittamaa perus- ja lisäkoulutusta. Peruskoulutus on yleensä opiskelijalle maksuton-  
ta, kun taas lisäkoulutuksessa opiskelija maksaa kurssimaksun ja mahdollisesti joita-  
kin oppimateriaalikustannuksia.

Oppisopimuskoulutuksessa opiskelija ja työnantaja solmivat määräaikaisen työsopi-  
muksen. Tavoitteena on suorittaa ammatillinen tutkinto tai lisäkoulutus työpaikalla



tapahtuvan työssä oppimisen ohella. Yrittäjäkin voi opiskella oppisopimuksella. Oppisopimuskoulutus kestää noin 13 – 24 kuukautta. Tietopuolinen opiskelu vaihtelee koulutusaloittain. Lisätietoja saa oppisopimuskeskuksesta.

Työvoimakoulutus on työhallinnon järjestämää koulutusta työttömille tai työttömyysuhan alaisille henkilöille. Koulutus on opiskelijalle maksutonta. Työvoimakoulutukseen voi hakeutua työvoimatoimiston kautta. Kaikki Suomen työvoimakoulutukset löytyvät sivulta [www.mol.fi](http://www.mol.fi). Työtön työnhakija voi hakeutua opiskelemaan omaehtoiseen koulutukseen työttömyystuella. Opiskelijan on itse selvitettävä oikeutensa tähän tukeen omasta TE-keskuksesta.

Valmistavassa koulutuksessa on erilaisia opiskelumuotoja. Lähiopiskelu on melko usein luokassa tai yrityksen tiloissa tapahtuvaa opiskelua yksilö- tai ryhmätehtäviä. Opiskelu tapahtuu yleensä päivällä, mutta ilta- ja viikonloppuopiskelukin on mahdollista.

Etäopiskelu on paikasta riippumatonta opiskelua. Opiskelussa käytetään hyväksi tieto- ja viestintäteknikkaa. Opiskelu koostuu erilaisista tehtävistä jotka opiskelija tekee itsenäisesti ja koululla tehtävistä tenteistä (Opiskeluvaihtoehdot n.d Jyväskylän aikuisopisto/ opiskelusta).

Tietoverkkoa hyödynnetään verkko-opinnoissa. Aikuisopistolla on käytössä Optima-verkko-oppimisympäristö.

## **1.4 Opinnäytetyön taustat ja tavoitteet**

Rakennusalan tutkintojen tavoitteissa mainitaan, että ”Rakennusalan ammattilainen tekee työnsä rakennusalan laatuvaatimusten mukaisesti”.

Laatuvaatimusten mukainen rakentaminen vaatii myös, että rakennusalan ammattilainen tuntee rakennusalan lait, asetukset ja määräykset. Tästä syystä opinnäytetyön aiheeksi on valittu ”Rakennusmääräykset, rakennusalan tutkinnon osana”.

Aikuisopistolla on käytössä Optima- verkko-oppimisympäristö. Rakennusalan koulutuksissa oppimisympäristöä ei kuitenkaan juuri ole käytetty apuna.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli rakennusalan tutkintojen osia palveleva oppimateriaalin tuottaminen Optima -oppimisympäristöön rakennusmääräysten osalta. Alkuvaiheessa oppimisympäristöön laitetaan luentomateriaalit, etätehtävät ja tehtävien palautuskansiot. Oppimisympäristö toimii aluksi ns. materiaalipankkina.

## 1.5 Tukimateriaalin kohderyhmä

Rakennusalan koulutukseen hakeutuu henkilöitä erilaisista lähtökohdista ja erilaisilla taustatiedoilla. Enin osa opiskelijoista hakeutuu koulutukseen ilman aikaisempaa kokemusta rakennusalasta ja ammattimaisesta rakentamisesta. Vaikka tutkinnon voi suorittaa ilman tutkintoon valmistavaa koulutusta ns. ”suorina näyttöinä”, pääosa opiskelijoista osallistuu kuitenkin myös valmistavaan koulutukseen.

Rakennusalan perusteiden ja rakentamismääräysten tunteminen on ammattitaidon kannalta tärkeää. Asiakkaat olettavat, että rakennusalan ammattilainen tuntee rakentamiseen liittyvät määräykset ja ohjeet. Usein työmaalla tulee vastaan kysymyksiä, joihin rakennusalan ammattilaiselta odotetaan vastausta. Tällaisessa tilanteessa asiakas saa ammattimaisen kuvan henkilöstä, joka pystyy keskustelemaan ja vastaamaan asiakkaan esittämiin kysymyksiin. Pelkästään se, että henkilö osaa lähteä etsimään tietoa ja apua oikeasta paikasta, antaa kuvan laadukkaasta ja ammattitaitoisesta työn tekemisestä.

Oppimateriaalin tekstiosaan on kerätty maankäyttö- ja rakennuslaista, maankäyttö- ja rakennusasetuksesta sekä Suomen rakentamismääräyskokoelmasta rakentamiseen liittyviä määräyksiä ja ohjeita. Aineistosta on lisäksi tehty lyhennetty esitys lähiopetuksen tueksi sekä kysymyssarja, jota voidaan käyttää etätehtävänä.

## **2 RAKENTAMISTA KOSKEVAT LAIT, ASETUKSET JA MÄÄRÄYKSET OPPIMATERIAALI**

### **2.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältö ja yleinen tavoite**

#### **2.1.1 Yleistä**

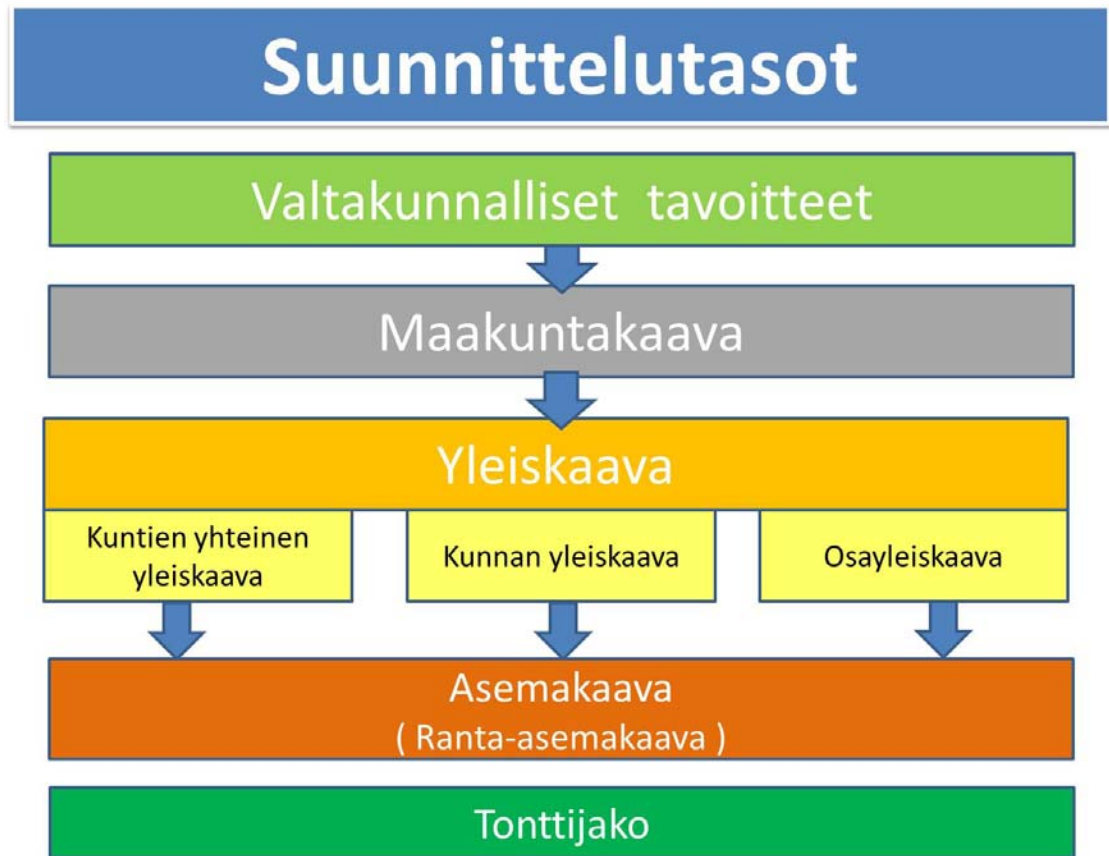
Maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä on noudatettava alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä, ellei erikseen muuta säädetä. Tarkempia säännöksiä ja määräyksiä annetaan asetuksella, ministeriön päätöksillä ja kunnan rakennusjärjestyksellä.

Laissa säädetään ja määrätään myös rakennusalan tuotteita koskevista vaatimuksista sekä rakennusten energiatehokkuutta koskevista vaatimuksista ja niiden soveltamisesta (MRL 5.2.1999/132 2§).

Rakennuksen sähkötöistä, hissi-, öljylämmitys- ja sammutuslaitteistojen sekä paloilmointimien asennuksista ja tarkastuksista säädetään erikseen (RakMk A1 2.1,2006).

Maankäyttö- ja rakennuslaissa tavoitteena on lain rakenteen yksinkertaistaminen ja ohjauksen suurempi joustavuus. Lain tavoitteena on myös järjestää maankäyttö ja rakentaminen ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestäväksi sekä turvata osallistumismahdollisuudet asioiden valmisteluun.

Maankäyttö- ja rakennuslaki toimii ympäristönkäytön suunnittelun yleislakina. Suunnittelu koostuu portaittaisesta kaavajärjestelmästä (ks. kuvio 1), jossa kaavat tarkentuvat yleispiirteisistä yksityiskohtaisempiin kaavoihin (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 88,103).



**KUVIO 1. Kaavoituksen suunnittelutasot**

### 2.1.2 Ylikansallinen normisto

Euroopan unionissa kaavoituksen on tarkoitus pysyä kansallisena päätöksentekona. Maankäyttöratkaisuilla on keskeinen merkitys EU:n tavoitteiden toteuttamisessa. EU:n päätöksillä on ainakin heijastusvaikutuksia maankäyttöpoliikkaan. Rajojen merkitys vähenee, ja rajoja ylittävien hankkeiden merkitys kasvaa. Luonnonsuojelua koskevat direktiivit vaikuttavat myös maankäytön suunnitteluun.

Eräänä esimerkkinä ylikansallisesta normistosta voisi mainita Unescon maailmanperintöluettelon.

Suomi liittyi Unescon maailmanperintöä koskevaan sopimukseen vuonna 1987. Maailmanperintösopimuksen mukaan maailmanperintöluetteluun voidaan ottaa mukaan

”yleismaailmallisesti arvokkaita” kohteita. Suomen esityksestä tähän luetteloon on otettu sellaisia kohteita kuin Suomenlinna, Vanha Rauma, Petäjaveden kirkko, Verlan puuhiomo ja pahvitehdas, Sammallahdenmäen muinaisjäännösalue, Struven kolmiomittausketju sekä Merenkurkun saaristo (ensimmäisenä luontokohteena) (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 52–53).

### 2.1.3 Muun lainsäädännön huomioiminen

Maankäyttö- ja rakennuslaissa otetaan huomioon, mitä muussa lainsäädännössä säädetään ja päinvastoin.

Keskeisimpiä lakeja ovat

- ympäristönsuojelulaki (86/2000 YSL)
- rakennussuojelulaki (60/1985 RakSL)
- luonnonsuojelulaki (1096/1996 LSL)
- maantielaki (503/2005)
- laki yksityisistä teistä (358/1962 YksTL)
- ratalaki (110/2007)
- vesilaki (264/1961 VL)
- metsälaki (1093/1996)
- maa-ainelaki (555/1981 MAL)
- kaivoslaki (503/1965)
- jätelaki (1072/1993 JäteL)
- sähkömarkkinalaki (386/1995)
- viestintämarkkinalaki (393/2003)
- ydinenergialaki (990/1987)
- ilmailulaki (1245/2005)
- kemikaalilaki (744/1989)
- lunastuslaki (603/1977).

Kaavoitus on yhteen sovittavaa suunnittelua, jossa päätöksenteko on usein erilaisten vaatimusten kesken syntynyt kompromissi (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 113).

## 2.1.4 Suomen rakentamismääräyskokoelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:ssä säädetään, että ympäristöministeriö antaa rakentamista koskevia teknisiä ja vastaavia yleisiä määräyksiä ja ohjeita. Määräykset ja ohjeet julkaistaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa (RakMk).

Rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat velvoittavia. Rakentamismääräyskokoelmassa esitetyistä ohjeista voidaan poiketa, kunhan ratkaisut täyttävät rakentamiselle asetetut vaatimukset.

Rakennusmääräyskokoelman määräykset koskevat uudisrakentamista. Korjausrakentamisessa määräyksiä voidaan soveltaa, jollei määräyksissä nimenomaan määrätä toisin (MRL 5.2.1999/132.13§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 151).

Suomen rakentamismääräyskokoelman otsikot ovat seuraavat:

- A Yleinen osa
- B Rakenteiden lujuus
- C Eristykset
- D LVI ja Energiatalous
- E Rakenteellinen paloturvallisuus
- F Yleinen Rakennussuunnittelu
- G Asuntorakentaminen
- Eurokoodit.

Rakentamismääräyskokoelma löytyy osoitteesta

<http://www.ymparisto.fi/rakentamismaaraykset>.

Valtion muiden viranomaisten antamien talonrakentamista koskevien määräysten tulee olla sopusoinnussa rakentamista yleisesti koskevien Suomen rakentamismääräyskokoelman rakentamismääräysten kanssa. Poikkeavia määräyksiä valmisteltaessa tulee pyytää ympäristöministeriön lausunto (MRA 10.9.1999/895 5§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 758).

### 2.1.5 Viranomaiset ja toimielimet

Maankäyttö- ja rakennuslaissa asianomaisella ministeriöllä tarkoitetaan **ympäristöministeriötä**, jollei asetuksella toisin määrätä. Alueiden käytön suunnittelun ja rakentamisen yleinen kehittäminen ja ohjaus sekä maakuntakaavoituksen edistäminen, valvonta ja ohjaus kuuluvat ympäristöministeriölle. Ympäristöministeriölle kuuluvat myös rakennustuotedirektiivissä asetetut jäsenvaltioita koskevat toimintavelvoitteet.

Ministeriön tehtäviä ovat esimerkiksi maakuntakaavojen ja kuntien yhteisten yleiskaavojen vahvistaminen, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valmistelu, valtioiden rajat ylittäviin ympäristövaikutuksiin liittyvät tehtävät (MRL 5.2.1999/132 17§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 173–175).

**Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen** tehtävät on edistää ja ohjata kunnan alueiden käytön suunnittelua ja rakennustointa sekä valvoa, että kaavoituksessa ja rakentamisessa otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (MRL 5.2.1999/132 18§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 177).

**Maakunnan liitto** on kuntayhtymä, jossa kuntien on oltava jäsenin. Maakunnan liiton tehtävänä on maakuntakaavan laatiminen ja ajan tasalla pitäminen. Maakuntakaava voidaan laatia vaiheittain tai osa-alueittain. (MRL 5.2.1999/132 26§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 224–225).

**Kunnan** tehtävänä on huolehtia alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta. Yli 6000 asukkaan kunnissa tulee olla kaavoittaja. Kaavoittaja voi myös olla kuntien yhteinen, tai kunta voi antaa tehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan tai kuntayhtymän palveluksessa olevan kaavoittajan hoidettavaksi. Ympäristöministeriö voi antaa määräajaksi poikkeusluvan kaavoittajaa koskevan velvoitteen täyttämisestä (MRL 5.2.1999/132 20§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 180).

**Kaavan laatijan** tulee olla pätevä tehtävään. Pätevyydestä säädetään tarkemmin asetuksella (MRL 5.2.1999/132 10§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 149).

Kaavan laatijalla tulee olla suunnittelutehtävään soveltuva korkeakoulututkinto ja tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 3§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 754).

**Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen** tehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai toimielin. Kunnanhallitus ei voi kuitenkaan toimia ko. tehtävässä.

Neuvonta- ja valvontatehtäviä kunnassa hoitaa rakennustarkastaja, joka voi olla kuntien yhteinen. Rakennusvalvontatehtävätkin voidaan hoitaa kuntien yhteistyöllä.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvoa rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa. Kunnan muiden viranomaisten osallistumisesta viranomaisvalvontaan voidaan määrätä johtosäännöllä.

**Rakennustarkastajan** virka on ollut pakollinen kaikissa kunnissa 1.4.1978 lähtien.

Rakennustarkastajan kelpoisuusvaatimuksina on tehtävään soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto ja riittävä kokemus rakennussuunnitteluun sekä rakennustyön suoritukseen liittyvistä tehtävistä (MRL 5.2.1999/132 21§; MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 4; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 186–188,754).



## 2.2 Kaavoitus

### 2.2.1 Yleistä

Kaavoitus on maankäytön suunnittelua, jolla määritellään, mihin tarkoitukseen maa-alueita saadaan käyttää ja mitä niille voidaan rakentaa. Tavoitteena on hyvä ja toimiva ympäristö. Kaavoituksessa on useita kaavatasoja ja kullakin tasolla on oma tehtävänsä. Suunnittelun tarkentuessa suunniteltava alue pienenee.

Maakuntakaavan alueella kunnissa voi olla voimassa useita yleiskaavoja, ja kunkin yleiskaavan alueella voi puolestaan olla voimassa useita asemakaavoja. Maakuntakaavalla ratkaistaan maakunnan yleispiirteiset kysymykset kuten tielinjaukset.

Kuntakohtaisilla yleiskaavoilla suunnitellaan kaava-alueen käyttö yleispiirteisesti, esimerkiksi asunto- ja työpaikka-alueiden sijainti ja rajaukset.

Asemakaavalla määritellään yksityiskohtaisesti kunkin alueen käyttötarkoitus kuten rakennusten, leikkipaikkojen ja pysäköintialueiden sijainti tontilla, rakennusten korkeudet ja kerrosalat sekä kattomuodot, julkisivumateriaalit, räystäslinjan korkeudet, kiinteistön raja-aidan materiaali yms. määräykset.

### 2.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa pyritään edistämään kestävästä kehitystä alue- ja yhdyskuntarakennetta koskeissa päätöksissä. Alueidenkäyttötavoitteiden keskeisimpiä lähtökohtia ovat ilmastonmuutoksen hillintä ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteiden valmistelusta vastaa ympäristöministeriö yhteistyössä maakuntien liittojen ja asianomaisten ministeriöi-

den kanssa ja päättää valtioneuvosto (MRL 5.2.1999/132 22§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 192–216).

### 2.2.3 Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jolla teiden, vesijohtojen, viemäreiden tai vapaa-alueiden järjestämiseksi on syytä ryhtyä erityistoimenpiteisiin (MRL 5.2.1999/132 16§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 161).

Suunnittelutarvealue korvaa rakennuslain taaja-asutuksen käsitteen ja mahdollistaa tarvealueen piiriin otettavaksi sellaisiakin alueita, jotka kuuluivat rakennuslaissa haja-asutusalueisiin. Suunnittelutarvealueella rakentamista ohjataan pääsääntöisesti asemakaavalla (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 91).

Kaikilla rannoilla on kuitenkin voimassa rantavyöhykkeen suunnittelutarve. Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 161,427).

Kunta voi kerrallaan 10 vuodeksi määrätä alueita oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeksi, mikäli alueilla on tarpeen suunnitella maankäyttöä (MRL 5.2.1999/132 16§ Suunnittelutarvealue; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 161).

Laissa mainitaan, että rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai muulle alueiden käytölle eikä aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä. Lisäksi rakentamisen tulee olla maisemaan sopivaa, eikä vaikeuttaa erityisten luonnon- ja kulttuuriarvojen säilyttämistä ja virkistystarpeiden turvaamista. Olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan saadaan rakentaa talousrakennus ja rakennuslupa voidaan myöntää rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen (MRL 5.2.1999/132 137§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 604–605).

Jyväskylän kaupungin suunnittelutarvealueen kartta 8.9.2012 löytyy osoitteesta [http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaskylawwwstructure/28690\\_suuntarvealuekartta\\_a4.pdf](http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaskylawwwstructure/28690_suuntarvealuekartta_a4.pdf)

#### **2.2.4 Maakunnan suunnittelu ja maakuntakaava**

Maakunnan suunnitteluun kuuluvat maakuntasuunnitelma, maakuntakaava ja muuta alueiden käytön suunnittelua sekä alueellinen kehittämissuunnitelma, josta säädetään erikseen. Maakuntakaavan suunnittelusta huolehtii kuntayhtymä (Maakunnan liitto), jossa alueen kuntien on oltava jäseninä. Maakuntakaavan määräyksillä ohjataan ensisijaisesti kuntien kaavoitusta. Maakuntakaavan hyväksyy maakuntaliiton valtuusto ja vahvistaa ympäristöministeriö. (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 218,224,243, 245).

Maakuntakaava-esitteessä kerrotaan, millainen maakuntakaava on, miten se laaditaan ja kuinka sen valmisteluun voi osallistua. Esite löytyy osoitteesta <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=23555&lan=fi>.

Keski-Suomen maakuntakaava löytyy Keski-Suomen liiton Internet-sivulta <http://www.keskisuomi.fi/>, Maakuntakaavoitus / Keski-Suomen maakuntakaava.

Maakuntakaavaan liittyviä merkintöjä on esitetty Suomen rakentamismääräyskoelman osassa RakMk A5, mikä löytyy osoitteesta <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=17411&lan=fi>.

#### **2.2.5 Yleiskaava**

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavan laatimiselle. Yleiskaavoja voi olla oikeusvaikutteisia ja oikeusvaikutuksettomia. Yleiskaavan rajoituksia voivat olla ehdolliset rakentamisrajoitukset, erityiset rakentamisrajoitukset ja suojelumääräykset.

Yleiskaava ohjaa kunnan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä yleispiirteisesti. Kaava pyrkii myös toimintojen yhteen sovittamiseen ja ohjaamaan asemakaavoitusta. Rakentamista voidaan myös ohjata yleiskaavalla. Yleiskaava voidaan laatia vaiheittain tai osa-alueittain (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 256).

Kunta huolehtii tarpeellisen yleiskaavan laadinnasta ja sen ylläpitämisestä. Tämä tarkoittaa sitä, että kunnan ei ole pakko laatia yleiskaavaa, jos kunnassa ei tapahdu maankäytön muutoksia. Yleiskaavan hyväksyy kunnanhallitus (MRL 5.2.1999/132 36§; MRL 5.2.1999/132 37§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 259–261).

Yleiskaavan laatimisvaiheessa kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa viisi vuotta, jota aikaa kunta voi pidentää enintään viidellä vuodella ja ELY- keskus erityisestä syystä vielä enintään viidellä vuodella (MRL 5.2.1999/132 38§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 262).

Maankäyttö- ja rakennuslaissa mainitut yleiskaavan sisältövaatimukset ovat vähimmäisvaatimuksia, mikä tarkoittaa, että yleiskaava voidaan laatia paremmalle tasolle, mitä säännöksen vähimmäistaso vaatii (MRL 5.2.1999/132 39§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 263).

Kartalla esitettyyn yleiskaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset. Kaavaan liittyy selostus jossa esitetään tarpeelliset tiedot ja perustelut yleiskaavapäätökselle (MRL 5.2.1999/132 40§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 280).

Enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan myöntää yleiskaavan perusteella rakennuslupa. Yleiskaavassa täytyy kuitenkin erityisesti mainita kaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena. Sama koskee rakentamista ranta-alueelle. Määräys kaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena on voimassa enintään 10 vuotta (MRL 5.2.1999/132 44§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 290).

Yleiskaava voidaan laatia ja hyväksyä oikeusvaikutuksettomana siten, ettei koko kaavan tai kaavan osan alueella ole laissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia (MRL 5.2.1999/132 45§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 292).

## 2.2.6 Kuntien yhteinen yleiskaava

Kuntien yhteinen yleiskaava on tarkoitettu täydentäväksi kaavaksi. Se on tarkoitettu lähinnä kaupunkiseutujen maankäytön yhteen sovittamista varten. Kuntien yhteinen yleiskaava vahvistetaan ympäristöministeriössä. Pääkaupunkiseudulle on laissa määrätty velvollisuus laatia kuntien yhteinen yleiskaava (MRL 5.2.1999/132 46§; MRL 5.2.1999/132 46a§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 293–294).

Kuntien yhteisen yleiskaavan voi laatia maakuntaliitto, kuntayhtymä tai kuntien muu yhteinen toimielin (MRL 5.2.1999/132 47§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 298).

## 2.2.7 Asemakaava

Asemakaavan tarkoituksena on rakentamisen ohjaaminen ja järjestäminen yhdyskunnan ja asukkaiden etujen mukaisesti mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti. Kaavalla tavoitellaan suunnittelemtoman rakentamisen epäkohtien torjumista (MRL 5.2.1999/132 50§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 305).

Asemakaava on perinteisesti ollut kaupunkien suunnittelun ja rakentamisen ohjausväline. Maaseudulla vastaavasti käytössä oli asemakaavaa kevyempi rakennuskaava ja rantarakentamista ohjattiin rantakaavalla (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 302). Asemakaava on tarkempi ja yksityiskohtaisempi kuin yleiskaava. Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto (MRL 5.2.1999/132 52§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 316).

Kunnan on laadittava asemakaava ja pidettävä sitä ajan tasalla, sen mukaan kuin kehitys kunnassa sitä edellyttää (MRL 5.2.1999/132 51§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 312).

Samoin kuin muitakin kaavoja valmistellessa asemakaavan laatimisen ajaksi kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta, jota

aikaa kunta voi pidentää kaksi vuotta kerrallaan. Tällainen rakennuskiellon jatko voi kestää enimmillään kahdeksan vuotta.

Asemakaavan sisällössä on otettava huomioon maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan säädökset. Asemakaavan laadinnassa tulee ottaa huomioon alueen terveellisyys, melu, maaperän turvallisuus, viihtyisä elinympäristö, palvelujen saataavuus ja liikenne (MRL 5.2.1999/132 54§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 318).

Asemakaava koostuu asemakaavakartasta, kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä. Asemakaavassa esitetään kaava-alueen rajat, kaavaan sisältyvien alueiden rajat, maa- ja vesialueiden käyttötarkoitukset, rakentamisen määrä sekä rakennusten sijoitusta ja rakentamistapaa koskevia periaatteita. Kaavaan liittyy myös selostus, jossa esitetään tiedot tarpeellisten arviointien tekemiseksi. Asemakaavassa määrätään kadun ja yleisen alueen nimi sekä kunnan osan ja korttelien nimet ja numerot (MRL 5.2.1999/132 55§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 377).

Maanalaisia tiloja varten voidaan laatia oma asemakaavansa. Alueella, jolla asemakaava käsittää vain maanalaisia tiloja, sovelletaan asemakaavoittamatonta aluetta koskevia, maanpäällistä maankäyttöä koskevia lakien säännöksiä (MRL 5.2.1999/132 56§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 383).

### **2.2.8 Asemakaavamääräykset**

Asemakaavassa annetaan määräyksiä, joita tarvitaan aluetta rakennettaessa tai käytettäessä. Asemakaavamääräykset voivat koskea esimerkiksi haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista, kaupan laatua ja kokoa, mikäli se palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen. Lisäksi asemakaavassa voidaan antaa suojelumääräyksiä. Suojelumääräysten tulee kuitenkin olla maanomistajalle kohtuullisia (MRL 5.2.1999/132 57§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 384).

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa eikä asemakaava-alueelle saa sijoittaa toimintoja, jotka haittaavat alueen muuta toimintaa. Vähittäiskaupan suuryksik-

köä ei saa sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle, ellei aluetta ole erityisesti osoitettu tätä varten. Asemakaavassa voidaan kieltää uudisrakentaminen kolmeksi vuodeksi, mikäli se on tarpeen kaavan toteuttamiseksi. Kunta voi pidentää rakennuskieltoa enintään kolme vuotta kerrallaan (MRL 5.2.1999/132 58§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 389–390).

Laissa määrätään, että kaavoitusmenettely tulee järjestää niin, että ne, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat vaikuttaa kaavan valmisteluun. Myös viranomaiset ja yhteisöt voivat osallistua kaavan valmisteluun ja arvioida kaavan vaikutusta sekä ilmaista mielipiteensä joko suullisesti tai kirjallisesti (MRL 5.2.1999/132 62§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 406).

Kaavaehdotukset on asetettava julkisesti nähtäville. Yleinen aika, jonka kaavaehdotukset ovat nähtävillä, on 30 vuorokautta. Vähäinen kaavaehdotus voidaan pitää esillä 14 päivän ajan (MRL 5.2.1999/132 65§; MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 12§; 19§; 27§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 412, 765, 769 ja 773).

### **2.2.9 Liittyminen kaukolämpöön**

Asemakaavassa voidaan antaa määräys kaukolämpöverkkoon liittymisestä. Määräystä sovelletaan uudisrakennuksiin, joiden liittyminen kaukolämpöön on mahdollista rakennuslupaa haettaessa. Kaukolämpöverkon tulee olla valmiina silloin, kun rakennus on tarpeen liittää lämmitysjärjestelmään. Kaukolämpöverkon liittymismatka tulisi olla enintään kaksikymmentä metriä tontin rajasta.

Poikkeuksina kaukolämpöverkkoon liittymisessä ovat rakennukset, joiden lämmitystapa on kaukolämpöä edullisempi. Liittymisvelvollisuus ei myöskään koske jo olemassa olevia rakennuksia tai näiden talousrakennuksia (MRL 5.2.1999/132 57a§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 387).

### 2.2.10 Kaavamerkinnot

Kaavoituksessa käytettyjä merkintöjä on esitetty Suomen rakentamismääräyskoelman osassa A5 Ympäristöministeriön asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä. Suomen rakentamismääräyskoelman osan A5 Kaavamerkinnot ja määräykset löytyvät osoitteesta

<http://www.finlex.fi/data/normit/5133-.pdf> ja ympäristöministeriön, opas kaavamerkinnoista, löytyy osoitteesta

<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=6240&lan=fi>).

### 2.2.11 Kansalliset kaupunkipuistot

Kunnan hakemuksesta ympäristöministeriö voi perustaa kansallisen kaupunkipuiston. Suomessa on tällä hetkellä neljä kansallista kaupunkipuistoa, Hämeenlinnassa, Heinolassa, Porissa ja Hangossa.

Kaupunkipuistojen perustamisella on pyritty säilyttämään kaupunkiseuduilla sijaitsevia laajoja puisto-, virkistys- ja viheraluekokonaisuuksia sekä edistämään puistojen hoitoa (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 418).

Kaupunkipuistoon osoitetaan ensi sijassa kunnan, valtion tai muun yhteisön omistuksessa olevia maa-alueita. Muita alueita puistoon voidaan ottaa omistajan suostumuksella. Alueiden tulee olla kaavassa mainittuja (MRL 5.2.1999/132 68§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 420).

Kaupunkipuisto voidaan lakkauttaa tai muuttaa, jos alueen arvo olennaisesti pienenee tai, jos yleisen edun kannalta tärkeä hanke sitä edellyttää (MRL 5.2.1999/132 71§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 422).



### 2.2.12 Ranta-alueita koskevat erityiset määräykset

Suomessa on rantaviivaa n. 314 000 km. Meren rannikkoa on 15 %, järvien rantoja 68 % ja jokien rantoja 17 %. Rantaviivasta n. 20 % on kaavoituksen piirissä. Asutuskeskusten lähialueilla olevia loma-asuntoja on ryhdytty muuttamaan asuinrakennuksiksi, jolloin näiden rakennusten suunnitteluongelmat voidaan ratkaista vain kaavoituksella (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 424).

Meren tai vesistön rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, lukuun ottamatta muutamia poikkeuksia kuten, alkutuotannon, maanpuolustuksen, rajavalvonnan ja merenkuluntarpeisiin rakennettavat rakennukset tai rakennusten korjaamiset. Kunta voi myös osoittaa rakennusjärjestyksessään alueita, joissa riittää rakennuslupa. Ranta-alueiden kaavasta käytetään nimitystä ranta-asemakaava (MRL 5.2.1999/132 72§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 426).

Ranta-alueilla on kaksi suunnittelutarvealuetta, rantavyöhyke ja ranta-alue, joiden leveys arvioidaan tapauskohtaisesti. Rantavyöhykkeen leveys on noin 100 metriä paikasta riippuen mutta ei enempää kuin 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Avoimella pellolla rantavyöhyke ulottuu kauemmaksi kuin metsäisessä maastossa ja mäenharjanteen rajoittaessa näkyvyyttä vesistöön, rantavyöhyke voi olla kapeampi.

Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi. Ranta-alue on usein noin 200 metriä, mutta maisemasta riippuen voi olla leveämpikin. Ympäristöministeriön rantarakentamisen oppaassa on esitetty malleja rantavyöhykkeestä ja ranta-alueesta.

Rantavyöhyke voi olla vain vesistön rannalla. Vesistöjä ovat avopintaiset sisävesialueet luonnollisine ja keinotekoisine alueineen ja jotka muuten kuin tilapäisesti ovat veden peittämiä. Vesistöjä eivät ole ojat, norot ja sellaiset vesiuomat joissa ei jatkuvasti virtaa vettä, eikä runsasvetisenäkään aikana ole riittävästi vettä veneellä kulkea ja uittoa varten, ja joita kalat eivät voi kulkea. Vesistöjä eivät myöskään ole kaivot, vedenottamot, vesisäiliöt ja tekolammet.

Rantavyöhykkeen rakentamisrajoitus voidaan poistaa laatimalla ranta-asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa on erikseen maininta kaavan käyttämisestä

rakennusluvan perusteena tai osoittamalla rakennusjärjestyksessä alueet, joilla rakentamisrajoitusta ei ole (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 427–431).

Laadittaessa yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa loma-asutukselle on erikseen katsottava että suunniteltu maankäyttö ja rakentaminen sopeutuvat rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuolto sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan huomioon. Lisäksi on huolehdittava siitä, että ranta-alueille jää tarpeeksi rakentamatonta aluetta (MRL 5.2.1999/132 73§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 444).

### **2.2.13 Tonttijako**

Asemakaavassa kortteli jaetaan tarvittaessa tontteihin. Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Erillinen tonttijako on aina sitova. Erillisen tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta. Korttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijakoa ei sovelleta maanalaisia tiloja koskevan asemakaavan alueella.

Kaavan kiinteistötekniinen toteuttaminen tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain ja kiinteistönmuodostuslain mukaisilla toimituksilla ja toimenpiteillä. Tonttijaosta säännellään maankäyttö- ja rakennuslaissa ja kiinteistötoimituksista kiinteistönmuodostuslaissa. Asemakaavassa kiinteistötoimituksia ovat tontin ja yleisen alueen lohkominen ja rasi-toimitus. Halkominen on tilan jakamista kahdeksi tai useammaksi tilaksi. Tontin ja yleisen alueen mittaustoimituksia ei laissa enää ole (MRL 5.2.1999/132 78§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 455–456).

Erillisen tonttijaon perustana on asemakaava. Tonttijaosta laaditaan kartta ja kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus jaetaan muodostettaville tonteille. Erillisen tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta. Valmisteltaessa erillistä tonttijakoa täytyy kuulla tonttijakoalueen ja naapurikiinteistöjen omistajaa tai haltijaa (MRL 5.2.1999/132 79§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 458).

Tonttijako laaditaan niin, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen tai yleiseen alueeseen, jonka kautta kulkuyhteys tontille voidaan järjestää. Tontit muodostetaan niin, että, tontit ovat rakentamisen, teknisen huollon ja tonttien käytön kannalta taroituksenmukaisia (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 37§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 781).

Asemakaavakartassa tonttijako osoitetaan tonttien rajoilla ja numeroinnilla. Tonttijakokartalla esitetään numeroiden ja rajojen lisäksi tonttien pinta-alat, rajojen pituudet, rajapisteet ja niiden koordinaatit sekä alueella olevat rakennukset, tonttien muodostajakiinteistöt ja määräalat osapinta-aloineen. Lisäksi tonttijakokartalla on esitettävä tarpeen mukaan tiedossa olevat maanalaiset johdot ja rasitteet sekä muut käyttöoikeudet (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 38§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 782).

### **2.2.14 Kadut ja muut yleiset alueet**

Asemakaavoissa osoitetaan yleiset alueet, joita ovat katualueet, torit, liikennealueet, virkistysalueet ja näihin rinnastettavat kunnan ja valtion tai julkiyhteisön alueet. Katualueeseen kuuluu maanalaiset ja maanpäälliset sekä yläpuoliset johdot, laitteet ja rakenteet, ellei asemakaavassa muuta ole osoitettu. Liikennealueita ovat maantiet, rautatiet, vesitiet, satamat ja lentokentät. Maanteiden liikennealueita ovat valta-, kanta- ja seututeiden alueet (MRL 5.2.1999/132 83§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 462).

Kadun tulee sopeutua asemakaavan mukaiseen ympäristöön ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset (MRL 5.2.1999/132 85§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 464).

Katusuunnitelmassa, jonka kunta hyväksyy, esitetään liikennejärjestelyt, sopeutuminen ympäristöön, kadun korkeusasema, päällystemateriaali sekä muut tekniset asiat.

Tärkeimpiä asioita katusuunnitelmassa on kadun vaikutukset ympäristökuvaan (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 41§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 783).

Kunta pitää kartastoa tai tiedostoa, johon johtojen, rakennelmien ja laitteiden omistajan tai haltijan on toimitettava tarpeelliset tiedot (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 45§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 785).

Kadunpidon järjestäminen kuuluu kunnalle. Kadunpitoon kuuluu kadun suunnittelu, rakentaminen ja sen kunnossa ja puhtaanapito. Kunta voi antaa kadunpidon kokonaan tai osittain muiden tehtäväksi. Muiden asemakaavan mukaisten yleisten alueiden toteuttaminen kuuluu ensisijaisesti kunnalle. (MRL 5.2.1999/132 84§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 463).

Tonttiliittymän rakentaminen kuuluu kiinteistön omistajalle tai haltijalle. Pääsytie on tontin omistajan tai haltijan kustannuksellaan rakentama ajokuntoinen tie ennen kadun rakentamista (MRL 5.2.1999/132 88§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 468).

## 2.3 Rakentaminen

### 2.3.1 Rakentamista koskevia määritelmiä

#### Rakennus

Rakennus on asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitettu kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa. Viranomaisvalvonnan tarve voi syntyä turvallisuudesta, terveellisyydestä, maisemasta, viihtyisyydestä, ympäristönäkökohdista tai muista lain tavoitteisiin liittyvistä syistä.

Rakennuksena ei kuitenkaan pidetä kooltaan vähäistä ja kevytrakenteista rakennelmaa tai pienehköä laitosta ellei sillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.

Rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen voidaan rakennusluvan sijasta hakea toimenpidelupaa. Rakennelma voi olla rakennus ja rakennus voi olla rakennelma, toimenpiteestä riippuen. Jos toimenpidettä pidetään rakennuksena, vaatii se aina rakennusluvan. Hankkeen toteuttamisedellytyksiin vaikuttaa se tarvitaanko rakennus- vai toimenpidelupa (MRL 5.2.1999/132 113§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 534–535).

Maston tai tuulivoimalan rakentaminen voi tapauksesta riippuen vaatia joko rakennusluvan tai toimenpideluvan. Lupahakemukseen on liitettävä selvitys hankkeen vaikutuksista maisemaan ja naapureihin, selvitys hakijan muista lähellä sijaitsevista mastoista sekä selvitys onko yleiseen televerkkoon jo kuuluvan maston vapaita antennipaikkoja käytettävissä. Tuulivoimalan kyseessä ollessa liitetään selvitykset maisemasta, naapureista ja muista hakijan tuulivoimaloista (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 64§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 816).

Viranomaisvalvonnan tarpeen arvioinnissa toimenpiteeltä edellytetään käyttötarkoituksen ja pysyvyyden täyttymistä. Käyttötarkoituskriteeri täyttyy aina, sillä ei voi olla

sellaista rakennustoimenpidettä, jolla ei olisi mitään käyttöä. Pysyvyysedellytys tarkoittaa, että kysymyksessä on kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos. Liikuteltava laitos ei voi olla määritelmän mukainen rakennus, ellei se ole paikoillaan kovin pitkää aikaa. Jos viranomaisvalvonnan tarvetta esiintyy, niin toimenpiteessä on kysymys rakennuksesta.

Maanalainen tila voi olla rakennus samoin perustein kuin maanpäällinenkin. Ihmisten pysyvään tai tilapäiseen oleskeluun tarkoitettu maanalainen tila on usein rakennus, mutta kunnallistekniikan yhteiskäyttötunnelit, liikennetunnelit tai vastaavat eivät ole rakennuksia. Viranomaisvalvonta saattaa tosin johtaa tulkinnan rakennuksen suuntaan. Pääkaupunkiseudulla metrotunneleiden rakentamista on pidetty turvallisuuskysymysten kannalta rakennuslupaa vaativana toimenpiteenä.

Vähäiset ja kevytrakenteiset rakennelmat tai pienehkö laitos on laissa tarkoitettu rakennelma, mikä voidaan rakentaa toimenpideluvalla. Usein toimenpiteellä on maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia jolloin rakennustoimenpide nousee rakennusten kategoriaan ja vaatii rakennusluvan. Tällaisia rakennelmia on esim. poltonesteiden jakeluasemat (MRL 5.2.1999/132 113§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 535–537).

### **Vähittäiskaupan suuryksikkö**

Yli 2000 kerrosneliömetrin suuruinen vähittäiskaupan myymälä on suuryksikkö. Ei kuitenkaan erikoistavaran kaupan paljon tilaa vaativa kauppa.

Vähittäiskaupan suuryksiköt on otettu mukaan lakiin lähinnä automarkettien / hypermarkettien liikenteelle aiheuttamien tarpeiden kaavoitukseen tuoman paineen vuoksi. Suuryksikön toteuttaminen onnistuu ainoastaan kaavoittamalla. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei aluetta ole asemakaavassa erikseen merkitty tätä tarkoitusta varten. Maakunta-, seutu- tai yleiskaavoissa keskustatoiminnoille varatuilla alueilla voidaan suuryksikölle myöntää rakennuslupa asemakaavassa liike-

rakennusten rakentamiseen varatuille korttelialueille. Paljon tilaa vaativia liikkeitä, jotka eivät ole suuryksiköitä ovat mm. huonekaluhallit, autokaupat, rautakaupat ja rakennustarvikeliikkeet sekä kodinkoneliikkeet (MRL 5.2.1999/132 114§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 538–540).

## **Kerrosala**

Tontin kerrosalalla tarkoitetaan tontille rakennettavaksi sallittua rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. Vain rakennuksessa voi olla kerrosalaa. Kerros sijaitsee pääosittain tai kokonaan maanpinnan yläpuolella. Kellarikerros sijaitsee pääosittain tai kokonaan maanpinna alapuolella. Ullakko sijaitsee pääosittain julkisivun ja vesikatton leikkauslinjan tasoa ylempänä ylimmän kerroksen yläpuolella.

Asemakaavassa voidaan sallia useamman kellarikerroksen rakentaminen, sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentaminen maanpinna alapuolelle tai ullakolle.

Rakennuslain ja rakennusasetuksen kerrosalaa koskevia määräyksiä joudutaan soveltamaan edelleen siirtymäsäännöksen mukaan. Ennen 1.1.2000 voimassa olleisiin kaavoihin sovelletaan aikaisemmin voimassa olleita säännöksiä.

Rakennusten kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopintojen mukaan ja kellariin sekä ullakolle sijoitettujen rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiset tilat. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 mm, saa rakennuksen kerrosala ylittää sallitun seinän paksuudesta johtuvan pinta-alan verran (MRL 5.2.1999/132 115§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 540–541).

Kerrosalan laskemista koskevia ohjeita löytyy esimerkiksi Ympäristöministeriön julkaisemasta ympäristöopas-sarjan 2000 julkaisusta YO72 Kerrosalan laskeminen (YM 15.3.2000).

## 2.3.2 Rakentamisen yleiset edellytykset

### Rakennusjärjestys

Kunnassa tulee olla rakennusjärjestys, mutta rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä annetaan tarkempia rakentamiseen liittyviä määräyksiä, jotka johtuvat paikallisista olosuhteista. Määräykset eivät saa olla kohtuuttomia. Rakennusjärjestyksen määräykset koskevat yleensä rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sijoittumista, rakentamistapaa, julkisivumateriaaleja ja -muotoja, istutuksia, aitoja, muita rakennelmia, sekä muita rakentamiseen liittyviä seikkoja. Rakennusjärjestykseen voidaan sisällyttää erilaisia rakennustapaohjeita. Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta, mikäli ne ovat ristiriidassa kaavamääräysten tai Suomen rakentamismääräyskokoelman määräysten kanssa (MRL 5.2.1999/132 14§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 155).

### Rakennusjärjestyksen laatiminen ja hyväksyminen

Rakennusjärjestyksen laatiminen ja hyväksyminen on kunnan asia. Ehdotus rakennusjärjestykseksi on pidettävä julkisesti nähtävänä 30 päivän ajan, jona aikana osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus tehdä muistutuksia ehdotuksesta. Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydettävä lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön ja rakentamiseen ehdotus vaikuttaa (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 6§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 155, 759).

Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys 1.1.2009 alkaen löytyy osoitteesta

[http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaskylawwwstructure/43361\\_Rakennusjarjestys2009\\_.pdf](http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaskylawwwstructure/43361_Rakennusjarjestys2009_.pdf).



## **Rakennuspaikka**

Asemakaavassa määritellään rakennuspaikan sopivuus. Asemakaavan ulkopuolella rakennuspaikan tulee olla tarkoitukseen sopiva, rakentamiseen kelpollinen ja vähintään 2000 neliometriä. Rakennusjärjestyksessä kunta voi määrätä suuremmasta pinta-alasta. Rakennus on pystyttävä sijoittamaan tarpeeksi etäälle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta (MRL 5.2.1999/132 116§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 546–547).

## **Rakentamiselle asetettavat vaatimukset**

Rakennuksen tulee soveltua ympäristöön ja täyttää rakentamisen olennaiset tekniset vaatimukset. Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa ja huollettavissa sekä käytön edellyttäessä rakennuksen tulee sopia liikunta- ja toimintarajoitteisille. Korjauksissa ja muutostöissä tulee rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet ottaa huomioon. Käyttöturvallisuus ja terveydelliset olot eivät saa muutosten johdosta heikentyä. Rakentamisessa tulee noudattaa hyvää rakennustapaa (MRL 5.2.1999/132 117§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 548–549).

## **Rakennuksen etäisyys**

Harkittaessa rakennuksen sijoittumista ja rakennuspaikan soveltuvuutta on huolehdittava riittävästä suojaetäisyyksistä.

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Asemakaava-alueen ulkopuolella ei ilman naapurin suostumusta saa rakentaa viittä metriä lähemmäksi rajaa eikä kymmentä metriä lähemmäksi naapurin rakennusta, ellei ole erityistä syytä.

Suomen rakentamismääräyskokoelman E1 Rakennusten paloturvallisuus osassa kohdassa 9.1.2 määrätään, että rakennusten välisen etäisyyden tulee olla sellainen, että palo ei leviä helposti naapurirakennuksiin ja aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos rakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, tulee rakenteellisin tai muilla keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 57§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 805–806, RakMk E1 2011).

### **Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen**

Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa tulee suojella myönnettäessä lupia rakentamiseen, rakennuksen korjaus- ja muutostöihin tai rakennuksen tai sen osan purkamiseen (MRL 5.2.1999/132 118§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 554).

### **Huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa**

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä luvan noudattamisesta. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä täytyy olla riittävät edellytykset hankkeen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö. Erityisesti on huolehdittava siitä, että rakentamisen olennaiset tekniset vaatimukset täyttyvät (MRL 5.2.1999/132 119§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 555, RakMk A1 3.1.1, 2006).

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä ei itsellään täydy olla maankäyttö- ja rakennuslain vaatimia edellytyksiä. Huolehtimisvelvollisuuden voi täyttää hankkimalla käyttöön riittävä asiantuntemus työ- ja muilla sopimuksilla (RakMk A2 2.1,2002).

Rakennusluvassa voidaan määrätä työmaan aitaamisesta, suojarakenteista vahinkojen estämiseksi sekä rakennustyön järjestämisestä niin, ettei työmaasta aiheudu kohutonta häiriötä naapureille ja ohikulkijoille. Rakentajan on pyrittävä välttämään

vahinkoja ja huolehdittava vahinkojen korjaamisesta (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 83§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 835).

Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa A2 1.2 selostetaan Maankäyttö- ja rakennuslain ja –asetuksen rakentamiseen liittyviä keskeisiä edellytyksiä:

- rakennushanke on kaavan mukainen
- rakennuspaikka soveltuu kyseiseen rakentamiseen
- rakennus soveltuu ympäristöön ja maisemaan ja on tarkoitustaan vastaava
- rakennus täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset
- rakentaminen ei turmele historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia eikä kaupunkikuvaa
- rakennus täyttää käyttötarkoituksensa olennaiset tekniset vaatimukset
- rakennus soveltuu tarvittaessa liikunta- ja toimintarajoitteisille käyttäjille
- kestävän kehityksen periaatteet on otettu huomioon
- rakentaminen on säännösten ja määräysten mukaista ja täyttää hyvän rakennustavan vaatimukset
- rakennus ei tarpeettomasti haittaa naapuria eikä vaikeuta naapurikiinteistön rakentamista

Rakennuksen muutos- ja korjaustöissä on lisäksi:

- rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä soveltuvuus aiottuun käyttöön otettu huomioon
- huolehdittu siitä, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia eikä kaupunkikuvaa turmella

Rakennusluvan yleisiä edellytyksiä on lisäksi, että:

- rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie
- vedensaanti ja jätevedet on hoidettu

Muut kuin maankäyttö- ja rakennuslaista johtuvat noudatettavat säännökset liittyvät pelastustoimeen, sähköturvallisuuteen, terveydensuojeluun, työturvallisuuteen, väestönsuojien rakentamiseen ja ympäristönsuojeluun (RakMk A2 1.2, 2002).

### **Rakennuksen suunnittelu ja rakentaminen**

Suunnitelmat on laadittava niin, että ne täyttävät lain ja säännösten ja määräysten sekä hyvän rakentamistavan vaatimukset. Pääsuunnittelija vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta. Erityissuunnitelmille asetetuista vaatimuksista vastaa erikohdan vastaava suunnittelija (MRL 5.2.1999/132 120§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 557).

Suunnittelijat ilmoitetaan rakennuslupahakemuksessa. Tarvittavien erityissuunnitelmien ja selvitysten laatijat voidaan ilmoittaa aloituskokouksessa tai ennen suunnitelmien ja selvitysten toimittamista viranomaisille. Suunnittelijoiden tulee olla luonnollisia henkilöitä jotka ovat suostuneet tehtävään ja jotka ovat päteviä tehtävään. Suunnittelijan vaihtuessa kesken hankkeen, asiasta on ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle.

Ilmoitettavia suunnittelijoita ovat pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija. Lisäksi yleensä ilmoitetaan rakennesuunnittelija, lvi-suunnittelija tai iv- ja kvv- suunnittelijat. Rakennus- tai erityissuunnittelija voi olla myös pääsuunnittelijana.

Hankkeessa voi olla myös muita erityissuunnittelijoita kuten palotekninen, geotekninen ja kalliorakennesuunnittelija (RakMk A2 2.2, 2002).

### **Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuus**

Suunnittelijoilla täytyy olla tehtävän vaativuuden edellyttämä koulutus. Kelpoisuutta arvioidaan rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusmenetelmien, ympäristövaatimusten sekä suunnit-

teluratkaisun poikkeuksellisuuden perusteella. Rakennustyön johtamisen vaativuutta arvioidaan edellisten lisäksi rakentamisolosuhteiden ja käytettävien erityismenetelmien perusteella (MRL 5.2.1999/132 123§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 563).

Rakennuksen suunnittelu- ja työnjohtotehtävät jaetaan vaativuusluokkiin kelpoisuuden määrittämiseksi. Asetuksella määritetään vähimmäiskelpoisuudet ja Suomen rakentamismääräyskokoelmassa annetaan tarkemmat määräykset ja ohjeet (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 788–791; RakMk A2, 2002).

Rakennussuunnitelman ja erityissuunnitelman laatijalla tulee olla asianomaiseen suunnittelutehtävään soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto tai vastaava aikaisempi rakennusalan tutkinto sekä riittävä kokemus kyseisen suunnittelualan tehtävistä. Rakentamismääräyskokoelman A-taso.

Pienehköissä tai tavanomaisissa hankkeissa suunnittelijana voi toimia talonrakennuksen tai asianomaisen erityisalan teknikko. Rakentamismääräyskokoelman B-taso. Vaativuudeltaan vähäisenä pidettävässä suunnittelutehtävässä voi toimia myös henkilö, jolla suunnittelutehtävän laatu ja laajuus huomioon ottaen on riittävä osaaminen. Rakentamismääräyskokoelman C-taso.

Eritysisvaatimustaso AA edellyttää rakennussuunnittelijoilta vähintään viiden vuoden kokemuksen A-tason suunnittelutehtävistä. Pääsuunnittelijalla ja erityisalan vastaavalla suunnittelijalla tulee olla hyvät ammatilliset edellytykset huolehtia suunnittelun kokonaisuudesta (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 48§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 788–791).

Pääsuunnittelijan tehtävänä on huolehtia rakennushankkeen suunnitelmien laadusta ja laajuudesta (RakMk A2 3.1.1, 2002).

Suomen rakentamismääräyskokoelman A2 Rakennuksen suunnittelijat ja suunnitelmat kohdan 4.1.4 määräyksen mukaan pääsuunnittelijan kelpoisuuden tulee tavanomaisessa rakennushankkeessa yleensä olla vähintään samaa tasoa kuin hankkeen vaativimpaan suunnittelutehtävään tarvittava kelpoisuus. Pääsuunnittelijalla tulee olla eri toimialojen suunnitelmien yhteensovittamisen kokemus ja taito.

Erikoisalan kokonaisuudesta vastaavan erityissuunnittelijan kelpoisuuden tulee olla vähintään samaa tasoa kuin erityissuunnitelman vaativimpaan suunnittelutehtävään tarvittava kelpoisuus (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 790; RakMk A2 4.1.4, 2002).

Rakentamismääräyskokoelman kohdan A2.4.2 ohjeellisten taulukoiden perusteita voidaan käyttää apuna suunnittelutehtävän hankekohtaisen vaativuuden arvioinnissa. (RakMk A2 4.2,2002).

### **Eryitysmenettely**

Rakennushankkeessa noudatetaan erityismenettelyä jos suunnittelussa, rakentamisessa tai käytössä tapahtuvasta virheestä voi seurata suuronnettomuuden vaara. Suuronnettomuudeksi katsotaan mahdolliset erityisen vakavat onnettomuudet. Eryitysmenettely koskee hankkeita joiden vaativuus voi olla esimerkiksi:

- rakennesuunnittelun vaativuus kuuluu luokkaan AA (Eryitysvaativuus)
- rakennustyö kuuluu kantavien rakenteiden osalta vaativuusluokkaan AA tai rakenneluokkaan 1
- vaikeat rakentamiskohteet, työn toteutuksessa käytettävät erityismenettelyt, erityisosaamista vaativat työkokonaisuudet tai rakennusvirheiden kannalta riskilliset työvaiheet
- vaativat korjaus ja muutoshankkeet

Eryitysmenettelyä päätetään rakennusluvassa, aloituskokouksessa, rakennustyön aikana tai rakennushanketta koskevan riskianalyysin perusteella (RakMk A1 3.2.1, 2006).

## Rakennustyön johto ja erityisalan työnjohto

Rakennustyössä johon vaaditaan viranomaisen lupa, tulee olla vastaava työnjohtaja ja tarpeen mukaan erityisalan työnjohtajia (MRL 5.2.1999/132 122§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 560).

Rakennushankkeeseen liittyvä kaivaminen, täyttäminen, louhiminen, paaluttaminen ja rakennuksen purkaminen vaativat vastaavan työnjohtajan (RakMk A1 4.1.1, 2006).

Rakennustyön vastaavana työnjohtajana voi toimia henkilö, joka on suorittanut tehtävään soveltuvan rakennusalan korkeakoulututkinnon tai rakennusasetuksen (266/1959), 68, 132 ja 178 §:ssä työnjohtajalta edellytetyn tutkinnon. Lisäksi hänellä tulee olla riittävä kokemus rakennusalalla.

Pienehkön ja rakenteiltaan yksinkertaisen rakennuksen vastaavana työnjohtajana voi toimia myös henkilö, jolla voidaan katsoa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset. Työnjohtajan on hakemuksessa osoitettava kelpoisuutensa vastaavana työnjohtajana toimimiseen sekä liitettävä kirjallinen ilmoitus siitä että, hakija sitoutuu vastuuvollisena johtamaan rakennustyötä.

Jos joku on kunnassa enintään viittä vuotta aikaisemmin hyväksytty vastaavaksi työnjohtajaksi vastaavanlaiseen rakentamiseen, riittää ilmoitus vastaavana työnjohtajana toimimisesta sekä sitoumus vastaavaksi työnjohtajaksi (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 70§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 821).

Rakennustyössä tulee olla kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaava työnjohtaja sen mukaan kuin tehtävien vaativuus edellyttää. Rakennustyössä voi lisäksi olla rakennusluvassa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrättäviä muiden erityisalojen vastuullisia työnjohtajia (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 71§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 823).

Rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan. Rakennustyötä ei saa tehdä ellei työssä ole hyväksyttyä työnjohtajaa (MRL 5.2.1999/132 122§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 560).

## Vastaava työnjohtaja

Vastaavan työnjohtajan tehtävät ja vastuu alkavat välittömästi sen jälkeen, kun hänet on hyväksytty tai ilmoitus työnjohtajana toimimisesta on jätetty. Näistä tehtävistä ja vastuusta voidaan vapautua vain pyytämällä kirjallisesti vapautus tehtävästä tai siten, että hyväksytään toinen henkilö vastaavan työnjohtajan tilalle.

Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia, että:

- Rakentamisen aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle
- Rakennustyö suoritetaan myönnetyn luvan mukaisesti ja siinä noudatetaan rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä
- Havaittujen ja puutteiden ja virheiden korjaamiseksi ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin
- Katselmukset pyydetään ajoissa ja määrätty tarkastukset ja toimenpiteet suoritetaan asianmukaisissa työvaiheissa
- Työmaalla on käytettävissä hyväksytyt piirustukset ja tarvittavat erityispiirustukset, ajan tasalla oleva rakennustyön tarkastusasiakirja sekä muut mahdolliset testaustulokset ja asiakirjat (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 73§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 825).

## Rakennuslupahakemus, rakennussuunnittelu

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti. Hakemuksen liitteiksi tulee selvitys rakennuspaikan hallinnasta, rakennuksen pääpiirustukset jotka suunnittelija allekirjoittaa ja tarvittaessa muita selvityksiä. Sama säännös koskee soveltuvin osin toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupia (MRL 5.2.1999/132 131§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 588; RakMk A2 5.2,2002).



Lupahakemukseen liitetään selvitys rakennuspaikan pohja- ja perustamisolosuhteista. Selvityksessä tulisi käsitellä rakennuksen korkeusasema, pohjavedenpinnan muutoksista aiheutuvat haitat, tulvariskit, radonhaitat ja niiden torjuminen, mahdollisesti saastuneet maamassat ja niiden käsittely sekä rakennuksen korjaus- ja muutostöistä johtuvat haitat (RakMk A1 5.4.1, 2006).

Jyväskylän kaupungilla käytössä oleva lupahakemus löytyy osoitteesta

[http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaslawwwstructure/45861\\_lupahakemus\\_2011\\_2\\_2\\_reader.pdf](http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaslawwwstructure/45861_lupahakemus_2011_2_2_reader.pdf).

### **Rakennuslupapiirustukset**

Pääpiirustuksia ovat asemapiirros, pohja- ja leikkauskuvat sekä julkisivupiirrokset. Piirustusten mittakaava tulee olla sellainen, että kuvattava kohde voidaan esittää tarkoituksenmukaisesti ja piirrosten tulee olla mittakaavan mukaisia. Piirroksessa voi olla selittävää tekstiä tarpeen mukaan.

Asemapiirros laaditaan mittakaavaan 1:500 tai 1:200, 1:1000 mittakaavaa käytetään erittäin suuria kohteita esitettäessä. Pohja- ja leikkauspiirrokset laaditaan yleensä samaan mittakaavaan 1:100. Pienissä kohteissa mittakaava voi olla 1:50 ja 1:200 kuvattaessa suuria kohteita. Täsmennyksiä voidaan esittää osapiirroksilla. Julkisivupiirrokset laaditaan yleensä samaan mittakaavaan kuin pohja- ja leikkauspiirrokset.

Pääpiirustukset ovat pohjana työpiirustuksille. Pohjapiirrokset laaditaan rakennuksen kerroksista, ullakosta ja vesikatosta. Leikkauspiirrokset laaditaan rakennuksen kaikista tarpeellisista rakennekohdista (RakMk A2 5.2, 2002). Viranomaisen piirustusarkistoon tulisi saada sellainen pääpiirustussarja, josta käy ilmi toteutunut ja viranomaisen hyväksymä kohde. (ajantasapiirustukset).

Kaikkiin piirustuksiin vaaditaan nimiö (ks. Kuvio 2), josta selviää tiedot rakennuskohdeesta, suunnittelijasta ja tämän tutkinnosta, piirustuksen sisällöstä sekä piirustuksen tunnistetiedot. Suunnittelijan tiedoissa tulee olla allekirjoitus, yhteystiedot ja nimen selvennys. Rakennusmääräyskokoelman osassa A2 on yksityiskohtaisia määräyksiä,

mitä seikkoja eri pääpiirustuslajeissa tulee ilmetä (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 49§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 791–792).

Rt- ohjekorteissa annetaan ohjeita rakennuspiirustuksista ja piirustustavoista sekä piirustusasiakirjoista. Arkistolaitos on julkistanut ohjeet asiakirjojen säilyttämisestä ja rakennusvalvontaviranomainen antaa erikseen ohjeita sähköisestä materiaalista (RakMk A2 5.1, 2001).

RT-kortin ohjeiden mukaan nimiö sijoitetaan piirustuslehden oikeaan alanurkkaan niin, että sen etäisyys piirustuslehden reunasta on 7mm. Nimiön leveys on enintään 178mm. Nimiössä ilmoitetaan kiinteistötiedot, rakennustoimenpide, kohteen nimi ja osoitetiedot, suunnittelijan tiedot, tiedot piirustuksesta ja piirustuksen tunnistetiedot. Mahdolliset piirustusten muutokset ilmoitetaan piirroksessa ja nimiön yläpuolelta alkavassa muutostaulukossa. Muutostaulukko voi olla nimiön tai puolen nimiön levyinen.

K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten		
Rakennustoimenpide			Piirustuslaji	Juoks.n:o	
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö	Mittakaava	
			ARK		
			Tiedosto		
			Työ nro	Piir. nro	Muutos
Piirt. 25.3.2012	Suunn.	Tark.			

## KUVIO 2. Nimiö (Ilkka Lukkarinen, RT-kortin 15–10802 ohjeiden mukaan)

### Karttamateriaali

Lupahakemukseen liitetään myös karttamateriaalia. Kaavoittamattomilla alueilla riittää ote alueen peruskartasta kun taas asemakaava-alueella tarvitaan ote asemakaavasta ja asemakaavamääräykset. Kiinteistörekisteriotteesta selviää mm. kiinteistön

pinta-ala, kiinteistön muodostuminen ja rasiitteet. Tonttijakokartta perustuu asema-kaavakarttaan ja on mittakaavaltaan 1:500.

Kunnissa on erilaisia käytäntöjä siitä, mitä karttamateriaaleja lupahakemukseen tarvitaan. Asetuksen säännöksessä sanotaan, että kartta-asiakirjoja ei tarvita, mikäli ne ovat muuten kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käytössä. Tällainen säännös astuu voimaan silloin kun rakennusvalvontaviranomaisella on käytössään paikkatietojärjestelmä (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 49§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 792).

### **Energiaselvitys**

Rakennuksen energiaselvitys kattaa tarkastelut rakennuksen lämpöhäviön määräystenmukaisuudesta, ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähkötehosta, lämmitystehosta, energiakulutuksesta, arvion kesäaikaisesta huonelämpötilasta ja tarvittaessa jäähdytystehosta sekä rakennuksen energiatodistuksen (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 49§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 793).

Rakennuksen vaipanosiin lämmönläpäisykertoimien vertailuarvot löytyvät rakentamismääräyskokoelman osasta C3 3.2 ja ne koskevat uusia rakennuksia, joissa käytetään energiaa lämmitykseen tai jäähdytykseen muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta (RakMk C3,2010 ).

Rakennuksen energiaselvityksen laadintaan löytyy ohjeet rakentamismääräyskokoelman osista D3 ja D5 (RakMk D3, 2012;RakMk D5,2007).

### **Pohjatutkimus**

Pohjatutkimus on tehtävä rakennushankkeen yhteydessä. Tutkimuksella pyritään selvittämään rakennuskohteen pinnanmuodot, maapohjan rakenne, kallion sijainti,

pohjaveden pinta ja mahdollisten viereisten rakennusten perustukset sekä muiden rakenteiden sijainti (RakMk B3, 2004).

### **Erytyissuunnitelmat**

Erytyissuunnitelmien ja selvitysten toimittamisesta kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle voidaan määrätä erikseen. Tämä ei kuitenkaan ole tarpeen, jos on kysymys pienehköstä, rakenteiltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan yksinkertaisesta rakennuksesta. Erytyissuunnitelmia ovat mm. rakennesuunnitelmat sekä ilmanvaihto- ja kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistosuunnitelmat. Viranomaisen ei hyväksy erityissuunnitelmia, vaikka niitä määrääkin toimitettavaksi. Hyväksyessään erityissuunnitelmia viranomaisen ottaa osaltaan vastuuta suunnitelman oikeellisuudesta.

Kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan, ettei naapureille aiheudu huomattavaa haittaa luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta. Tästä syystä useissa kohteissa tänä päivänä vaaditaan pintavaaitus (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 49§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 793–794).

Muiden erityissuunnitelmien ja selvitysten tarpeeseen vaikuttavat rakennuksen ja tilojen poikkeukselliset kuormitukset ja suunnittelu- sekä toteutusratkaisut. Muita hankkeen laadusta ja erityispiirteistä riippuen tarvittavia erityissuunnitelmia ja selvityksiä voivat olla mm:

- radontekninen suunnitelma;
- kalliorakentamistekninen suunnitelma;
- suunnitelma rakennuksen lämpö-, kosteus- ja ääniteknisestä toimivuudesta;
- paloturvallisuusselvitys;
- suunnitelma paloilmoinjärjestelmistä ja koneellisesta savunpoistosta;
- merkki- ja turvalaistussuunnitelma;

- sammutusautomaatiikkasuunnitelma;
  - rakennusautomaatiosuunnitelma; sekä
  - valaistussuunnitelma
- (RakMk A2 5.4.7, 2002)

### **Rakennuksen olennaiset tekniset vaatimukset**

Rakennusta suunniteltaessa ja rakennettaessa on otettava huomioon rakennusta koskevat tekniset vaatimukset. Teknisten vaatimusten taso pitää pystyä säilyttämään normaalilla kunnossapidolla koko rakennuksen suunnitellun käyttöiän ajan.

Rakennuksen teknisiä vaatimuksia ovat

- Rakenteiden lujuus ja vakaus
- Paloturvallisuus
- Hygienia, terveys ja ympäristö
- Käyttöturvallisuus
- Meluntorjunta
- Energiatalous ja lämmöneristys

Rakenteet suunnitellaan siten että rakennukseen kohdistuvat kuormat eivät aiheuta sortumista eivätkä lujuutta tai vakautta haittaavia muodonmuutoksia. Onnettomuuskuormat eivät saa aiheuttaa suhteettomia vaurioita tapahtumaan verrattuna. Kantavien rakenteiden tulee palotilanteessa kestää niille suunnitellut vähimmäisajat. Palon leviämisen ja tulee olla rajoitettua sekä henkilöturvallisuudesta on huolehdittava.

Rakennusmateriaalien ja rakenteiden tulee olla sellaisia, ettei niistä aiheudu haittoja terveydelle ja ympäristölle. Samoin materiaalien ja rakenteiden tulee olla käyttöturvallisuudeltaan sellaisia, ettei käyttäjille aiheudu tapaturman vaaraa. Melun torjuntaan on erityisesti kiinnitettävä huomiota. Rakennuksen teknisten laitteiden energiatasoa pyritään pitämään alhaisena (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 50§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 794–795).

## **Ekologiset näkökohdat rakentamisessa**

Rakennuksen käytön aikaiset ympäristövaikutukset tulee ottaa suunnittelussa huomioon. Rakennusosien ja teknisten järjestelmien korjattavuuteen ja vaihdettavuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuksen purkamista koskevassa lupahakemuksessa tai ilmoituksessa on oltava selvitys rakennusjätteen määrästä ja laadusta. Terveydelle ja ympäristölle haitallisista rakennus- ja purkujätteistä ja niiden käsittelystä on erikseen ilmoitettava. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeessa otetaan huomioon rakennuksen ja rakennusosien suunniteltu käyttöikä (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 55§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 802).

## **Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje**

Pysyvään asumiseen tai työskentelyyn tarkoitettuun uudisrakennukseen ja sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka edellyttää rakennuslupaa on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Käyttö- ja huolto-ohje sisältää tietoja rakennuksen asianmukaista käyttöä ja kunnossapitoa varten. Käyttö- ja huolto-ohje on luovutettava rakennuksen omistajalle lopukatselmuksen yhteydessä.

Käyttö- ja huolto-ohje on kiinteistön elinkaaren hallinnan työkalu. Kiinteistökohtaisessa käyttö- ja huolto-ohjeessa on tarvittaessa rakennuskohtaisia käyttö- ja huolto-ohjeita. Huolto-ohjetta ei tarvitse laatia tilapäiselle rakennukselle ja määräajan paikallaan pysyväille rakennukselle eikä myöskään loma- ja virkistyskäyttöön tarkoitettulle rakennukselle. . Myös tuotanto- ja varistorakennukset mukaan lukien prosessiteollisuuden rakennukset ja tilat, joissa ei pysyvästi työskennellä, jäävät useimmiten säädöksen soveltamisen ulkopuolelle.

Määräyksiä ja ohjeita sovelletaan tonttiin ja rakennuspaikkaan koskien näiden teknistä hoitoa ja kunnossapitoa sekä pysyvään asumiseen tai työskentelyyn tarkoitettuun tilaan sellaisessakin rakennuksessa, johon ei muuten tarvitse laatia rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta. Ympärivuotisessa käytössä olevaa majoituselinkeinon harjoittamiseen tarkoitettua rakennusta varten on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Korjaus- ja muutostöissä käyttö- ja huolto-ohje on laadittava rakennusluvan kohteena olevaan osaan, mutta suositeltavaa olisi laatia ohje soveltuvien osien koko rakennukselle ja niillekin rakennusosille joita korjaus- ja muutostyö ei koske (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 66§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 818; RakMk A4 1.1.1, 2000 ).

### **Asuinrakennuksen suunnittelu**

Asuinrakennusta suunniteltaessa on otettava huomioon ympäristötekijät ja luonnonolosuhteet. Erityisesti suunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota luonnonvalon riittävään saatavuuteen. Asuinhuoneen pinta-alan tulee olla vähintään 7 m<sup>2</sup>. Huonealaan ei lueta 1600 mm matalampaa tilaa. Asuinhuoneessa on oltava ikkuna, jonka valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta. Ikkunan tai osan siitä on oltava avattavissa. Osaan huoneiston asuinhuoneista saadaan luonnonvalo järjestää toisen, valoa läpäisevällä rakennusosalla rajatun tilan kautta.

Asuinhuoneen huonekorkeuden tulee olla vähintään 2500 millimetriä. Pientaloissa vähimmäiskorkeus on 2400 millimetriä. Asuinhuoneen vähäisen osan huonekorkeus saa olla matalampikin, ei kuitenkaan alle 2200 millimetriä. Huonekorkeus määritetään huonealan keskikorkeutena.

Asuinhuoneiston vähimmäispinta-ala on 20 neliometriä. Huoneistoala lasketaan huoneiston ulkoseinien sisäpinnan mukaan pois lukien kantavat seinät ja rakennukselle välttämättömät rakenteet. Asuinhuoneistossa tai sen käytössä tulee olla tilat vaatehuollolle ja irtaimiston, polkupyörien, lastenvaunujen ja ulkoiluvälineiden säily-

tystä varten Asuinhuoneistossa tulee aina olla käymälä ja riittävä perusvarustus henkilökohtaisen hygienian hoitoa ja ruoan valmistusta varten (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 51§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 795–796).

Asuinhuoneistossa tulee aina olla käymälä ja riittävä perusvarustus henkilökohtaisen hygienian hoitoa ja ruoan valmistusta varten (RakMk G1 3.2, 2005).

### **Työtilojen suunnittelu**

Työtiloja suunniteltaessa noudatetaan asuinrakennuksille asetettuja vaatimuksia soveltuvin osin. Valaistus voidaan järjestää osaksi tai kokonaan keinovalolla.

Asemakaavassa voidaan sallia työtilat maanpinnan alapuolella. Tällöin on kiinnitettävä huomiota ilmanvaihdon riittävyteen, uloskäyntien turvallisuuteen ja valaistukseen sekä varajärjestelmiin. Työtilan ikkunan ei tarvitse olla avattavissa. Työtilojen suunnittelusta säädetään työturvallisuuslaissa 23.8.2002/738 (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 52§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 796).

### **Liikkumisesteetön rakentaminen**

Erityyppisissä rakennuksissa liikuntaesteettömyysvaatimus on erilainen. Tiukimmillaan liikuntaesteettömyyden vaatimus kohdistuu liike- ja palvelutiloihin. Tällaisten tilojen ulkoympäristön sisäänkäynteineen tulee olla liikuntaesteettömiä. Osan rakennuksen autopaikoista tulee soveltua pyörätuolin käyttäjille. Liikkumisesteettömästä rakentamisesta annetaan tarkempia säännöksiä suomen rakentamismääräyskokoelman osassa F1 (RakMk F1, 2005).

Asuinrakennuksissa pientalojen ja kerrostalojen vaatimus liikuntaesteettömyydestä on erilainen. Kerrostalo jossa on kolme tai useampia asuinkerroksia on varustettava hissillä. Hissin on ulotuttava kellarikerrokseen ja ullakolle mikäli näissä on asumista palvelevia tiloja. Liikkumisesteettömyysvaatimus koskee myös kerrostalojen auto-



paikkojen, leikkipaikkojen ja oleskelutilojen kulkuyhteyksiä. Reitti esteettömälle sisäänkäynnille on merkittävä selkein opastein, ellei pääsisäänkäynnin käyttö ole mahdollista.

Hissillistä kulkuväylää edellyttävässä huoneistossa on käymälä- ja pesutilan oltava varustettavissa pyörätuolin tai pyörällisen kävelytelineen käyttäjälle.

Pientalotonttien liikkumisesteettömyys on kaavoituksellinen kysymys. Mikäli maanpinnan ja sisääntulokerroksen korkeusero on enintään 500 mm, niin tarvitaan esteetön sisäänkäynti. Pientalorakentamisessa liikkumisesteettömyys koskee kulkuyhteyttä tontin rajalta ja autopaikalta sisäänkäyntiin.

Riippumatta siitä onko kyseessä kerros- tai pientalo, oviaukkojen vapaan leveyden tulee olla 800 mm asuinhuoneissa ja asumista palvelevissa välttämättömissä tiloissa. Välttämättöminä tiloina pidetään käymälää, pesutilaa ja asuntosuunaa sekä kerrosta- loissa irtaimiston, lastenvaunujen ja ulkoiluvälineiden säilytystilaa, talopesulaa ja talosaunaa sekä muut asukkaan käyttöön tarkoitetut tilat kiinteistöllä.

Monet kunnat suosittelevat ns. selviytymiskerrosta, jonne pääsee esteettömästi ja josta löytyy riittävän tilava wc-tila sekä peseytymis- ja keittomahdollisuus (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 53§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 797–799).

### **Kokoontumistilat**

Kokoontumistiloissa tulee olla esillä tilan suurin sallittu samanaikainen henkilömäärä. Henkilömäärä vahvistetaan rakennus- tai toimenpideluvassa tai muulloinkin jos palo- tai henkilöturvallisuus niin vaatii.

Samat säädökset henkilömäärästä sekä liikkumisesteettömyydestä koskevat myös kokoontumisalueita soveltuvin osin (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 54§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 800).

## Jätehuoltotilojen järjestäminen

Kiinteistön jätehuoltotilat on suunniteltava siten, ettei niistä aiheudu palovaaraa eikä ympäristöhaittoja. Kiinteistön on liityttävä alueella järjestettyyn jätteenkuljetukseen muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Jätteiden lisääntyvä lajittelu johtaa suurempiin vaatimuksiin kiinteistön jätehuoltotilojen osalta. Kunnalla on oikeus kantaa järjestämästään jätehuollosta ja siihen liittyvistä tehtävistä jätemaksua (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 56§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 805).

### 2.3.3 Rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus

#### Viranomaisvalvonta

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa rakennustoimintaa ja huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan säännöksiä ja määräyksiä. Rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito vaikuttaa viranomaisvalvonnan laajuuteen. Rakennusvalvontaviranomaisen on huolehdittava kunnan rakentamiseen liittyvästä yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta (MRL 5.2.1999/132 124§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 565).

#### Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Korjaus- ja muutostyöt, jotka ovat verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentaminen tai

kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen vaatii rakennusluvan (MRL 5.2.1999/132 125§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 569).

Jyväskylän kaupungin rakennusvalvonnan rakennuslupahakemus löytyy osoitteesta [http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaskylawwwstructure/45861\\_lupahakemus\\_2011\\_2\\_2\\_reader.pdf](http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaskylawwwstructure/45861_lupahakemus_2011_2_2_reader.pdf).

Mikäli rakennuksen muutos- ja korjaustyöllä on vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen ja terveydellisiin oloihin, niin toimenpiteelle tarvitaan rakennuslupa. Rakennuksen tai sen osa oleellinen käyttötarkoituksen muutos vaatii rakennusluvan. Määräajan paikallaan pystytettävää rakennusta varten voidaan asettaa rakennuslupa määräajaksi. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen myöntää rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluvan (MRL 5.2.1999/132 125§, 130§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 569, 586).

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä päätetään pääpiirustusten hyväksymisestä sekä tarvittavista erityissuunnitelmista, huoltokirjasta ja ympäristöluvasta (MRL 5.2.1999/132 134§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 594).

Asemakaava-alueella rakennusluvan saaminen edellyttää, että rakennushanke on asemakaavan mukainen, kunnallistekniikka on hoidossa, rakennus sopii paikalle ja rakennuspaikalle on pääsy sekä muutkin asetetut vaatimukset on kunnossa eikä naapureille aiheuteta tarpeettomasti haittaa. Samat säännöt koskevat korjaus- ja muutostyölupaa soveltuvin osin. Mikäli rakennuslupa edellyttää purkamista, niin purkamisluvan määräykset täytyy täyttyä (MRL 5.2.1999/132 135§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 599).

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennusluvan edellytyksenä on, että rakennuspaikka on vähintään 2000 neliometriä ja rakennukset voidaan sijoittaa tarpeeksi etäälle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. Rakennuksen tulee sopia ympäristöön, rakennuksen tulee täyttää olennaiset tekniset vaatimukset, rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, muunneltavissa ja korjattavissa. Rajoitukset joita on esitetty maakunta- ja yleiskaavassa otetaan huomioon (MRL 5.2.1999/132 136§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 603).

Suunnittelutarvealueella rakennuslupa edellyttää edellisten kriteerien lisäksi, että ei aiheuteta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle. Rakentaminen ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä ja että rakentaminen on sopivaa maiseman kannalta eikä se vaikeuta ympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei saa johtaa merkittävään rakentamiseen eikä aiheuttaa haitallisia ympäristövaikutuksia (MRL 5.2.1999/132 137§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 604).

### **Rakennusluvan liitteet**

Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lisäselvityksiä rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi. Selvityksiä voivat olla esimerkiksi:

- Julkisivujen värityssuunnitelma
- Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä
- Piha- ja istutussuunnitelma
- Rakennesuunnitelmat
- Selvitys kosteusteknisestä toimivuudesta
- Selvitys ääniteknisestä toimivuudesta
- Selvitys sisäilmastotavoitteista ja niihin vaikuttavista tekijöistä
- Energiataloudellinen selvitys
- Paloturvallisuussuunnitelma
- Väestönsuojasuunnitelma

(RakMk A2, 5.3.3, 2002).

### **Toimenpidelupa**

Jos rakentaminen ei edellytä rakennuslupaa, voidaan hakea toimenpidelupaa. Sellaisen rakennelman tai laitoksen jota ei pidetä rakennuksena pystyttämiseen ja sijoit-

tamiseen tarvitaan toimenpidelupa (MRL 5.2.1999/132 126§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 573).

Jyväskylän kaupungin toimenpidelupahakemus löytyy osoitteesta

[http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaskylawwwstructure/45861\\_lupahakemus\\_2011\\_2\\_2\\_reader.pdf](http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaskylawwwstructure/45861_lupahakemus_2011_2_2_reader.pdf).

Toimenpideluvan myöntämisessä katsotaan mitä rakennusluvan edellytyksistä sekä rakennuskielloista säädetään. Jos toimenpide perustuu lunastuslupaun, kiinnitetään huomiota, ettei vaikeuteta lunastuksen toteuttamista (MRL 5.2.1999/132 138§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 608).

**Toimenpidelupa tarvitaan seuraavasti:**

- 1) katoksen, vajan, kioskin, käymälän, esiintymislavan tai vastaavan rakennelman rakentaminen taikka kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen (*rakennelma*);
- 2) urheilu- tai kokoontumispaikan, muun kuin ulkoilulaisessa (606/1973) tarkoitetun asuntovaunualueen tai vastaavan alueen sekä katsomon, yleisöteltan tai vastaavan perustaminen tai rakentaminen (*yleisörakennelma*);
- 3) asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn (*liikuteltava laite*);
- 4) maston, piipun, varastointisäiliön, hiihtohissin, muistomerkin, suurehkon antennin, tuulivoimalan ja suurehkon valaisinpylvään tai vastaavan rakentaminen (*erillislaitte*);
- 5) suurehkon laiturin, sillan tai muun vesirajaa muuttavan tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, kanavan, aallonmurtajan tai vastaavan rakentaminen (*vesirajalaitte*);

6) muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen (*säilytys- tai varastointialue*);

7) rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen taikka ikkunajaon muuttaminen (*julkisivutoimenpide*);

8) muun kuin maantielain (503/2005) 52 §:ssä säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen (*mainostoimenpide*);

9) rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin rakentaminen (*aitaaminen*);

10) muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset (*kaupunkikuvajärjestely*);

11) asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen (*huoneistojärjestely*);

12) maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaessa taikka käytettäväksi lisälämmönlähteenä (*maalämpö*)

(MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 62§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 811–812).

Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä edellä mainittujen toimenpiteiden vapauttamisesta luvanvaraisuudesta, mikäli toimenpiteet ovat vähäisiä. Rakennusjärjestyksessä voidaan myös määrätä ilmoitusmenettelyn soveltamisesta (MRL 5.2.1999/132 126§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 574).

### **Talousrakennuksen rakentaminen**

Kunnan rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä, saunarakennusta lukuun ottamatta, että talousrakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä. Mikäli rakennusjärjestyksessä ei ole mainintaa ilmoitusmenettelyn käytöstä, niin talousrakennuksen rakentaminen vaatii rakennusluvan.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa talousrakennuksen kokoa koskevia määräyksiä. Asemakaava-alueella myös talousrakennuksen paikalla on merkitystä (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 61§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 810).

### **Rakennuksen ulkokatto ja korkeus**

Rakennuksen ulkokatto saa kadulle ja pihalle päin kohota enintään 45 asteen kaltevuuskulmassa julkisivupinnan yläreunasta. Tästä voidaan poiketa, jos se kaupunkikuvan tai rakennuksen ulkonäköön liittyvän syyn johdosta on perusteltua. Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.

Huoneiston valoisuuteen vaikutetaan ns. valokulmamääräyksillä. Asuinhuoneen pääikkunan edessä olevaan vastapäiseen rakennukseen tulee olla etäisyyttä saman verran kuin vastapäisen rakennuksen korkeus on asuinhuoneen lattiatasosta mitattuna, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty. Pääikkunan edessä tulee olla 8 metriä rakentamatonta tilaa (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 58§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 807–808).

## Vähäiset ylitykset

Määrätty rakennus- ja kattokorkeus voidaan ylittää, jos ne sopeutuvat rakennukseen ja ympäristöön eikä niistä aiheudu naapureilla haittaa. Ellei asemakaavassa muuta määrätä niin rakennuksen portaat, parvekkeet, erkkerit, räystäät ja vastaavat ulokkeet saavat vähäisessä määrin ulottua rajan yli katualueelle tai yleiselle alueelle miten kunnan rakennusjärjestyksessä määrätään. Tontin rajan yli ulottuvat rakennusosat eivät saa haitata yleisen alueen käyttämistä sen varsinaiseen tarkoitukseen (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 59§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 808).

## Maston tai tuulivoimalan rakentaminen

Rakennus- tai toimenpidelupaa maston rakentamiseen haettaessa, lupahakemukseen on liitettävä selvitys:

- Hankkeen vaikutuksista maisemaan ja naapureihin
- Hakijan muut lähimmät suunnitellut mastot
- Onko yleiseen televerkkoon jo kuuluvan maston vapaita antennipaikkoja käytettävissä?

Tuulivoimalan lupahakemuksessa annetaan samat edellä mainitut selvitykset soveltuvin osin (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 64§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 816).

## Aidan rakentaminen

Kiinteistönomistajalla on, ellei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä muuta määrätä tai rakennusvalvontaviranomainen toisin päätä oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvol-



lisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapuri-  
en kesken. Riitatilanteet ratkaisee rakennuslautakunta. Silloin kun aita rakennetaan  
vain toisen tontin omistajan tahdosta, on kustannuksetkin rakentajan maksettava.  
Samoin jos aita tehdään kokonaan omalle puolelle kustannuksista vastaa tekijä (MRA  
5.2.1999/132 10.9.1999/895 82§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 833–834).

### **Osoitemerkintä**

Rakennuksen omistajan on asennettava näkyvään paikkaan rakennuksen ja por-  
rashuoneen numeroa tai kirjainta osoittava tunnus, siten kuin kunta määrää. Osoi-  
temerkintä opastaa hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöintiä kiinteistölle. Osoi-  
temerkinnän tulisi olla valmiina viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa  
(MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 84§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 835).

### **Rakennuksen purkamislupa**

Asemakaava-alueella tai alueella jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laa-  
timiseksi, ei saa ilman lupaa purkaa rakennusta tai rakennuksen osaa. Jos yleiskaa-  
vassa niin määrätään, niin purkamislupa on tarpeen. Purkamislupaa ei tarvita jos  
muu voimassa oleva rakennuslupa edellyttää rakennuksen purkamista. Talousraken-  
nuksen tai muun siihen verrattavan rakennuksen purkamiseen ei myöskään tarvita  
lupaa, ellei rakennus ole historiallisesti merkittävä tai rakennustaiteellisesti arvokas  
tai tällaisen kokonaisuuden osa (MRL 5.2.1999/132 127§; Jääskeläinen & Syrjänen  
2010, 577).

Purkamislupaa myönnettäessä kiinnitetään erityistä huomiota rakennetun ympäris-  
tön perinne-, kauneus-, tai muiden arvojen säilyttämiseen. Purkaminen ei saa haitata  
kaavoituksen toteutumista (MRL 5.2.1999/132 139§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010,  
610).

Jyväskylän kaupungin rakennusvalvonnan purkamislupahakemus löytyy osoitteesta [http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaskylawwwstructure/45861\\_lupahakemus\\_2011\\_2\\_2\\_reader.pdf](http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaskylawwwstructure/45861_lupahakemus_2011_2_2_reader.pdf).

Jollei purkamiseen tarvita lupaa, on siitä kuitenkin ilmoitettava kirjallisesti kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen toimenpidettä (purkamisilmoitus) (MRL 5.2.1999/132 127§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 577). Purkamisilmoitus löytyy osoitteesta <http://lomake.fi/forms/pdf/MAIST/RK9/fi>.

### **Maisematyölupa**

Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilma lupaa, asemakaava-alueella, yleiskaava-alueella, jos yleiskaava niin määrää, alueella jossa on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on määrätty toimenpidekielto (MRL 5.2.1999/132 128§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 579).

Asemakaava- tai yleiskaava-alueella maisematyölupa on myönnettävä, mikäli toimenpide ei vaikeuta kaavan toteutumista eikä riko kaupunki- tai maisemakuvaa. Rakennuskieltoalueelle maisematyölupa voidaan myöntää samoin perustein kuin edellä (MRL 5.2.1999/132 140§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 613).

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen. Lupaa ei myöskään tarvita toimenpiteisiin jotka perustuvat maantielain tai ratalain hyväksytyyn suunnitelmaan.

Kun maa-ainesten ottamiseen tarvitaan maa-aineslaissa tarkoitettu lupa, niin maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta (MRL 5.2.1999/132 128§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 580).

Jyväskylän kaupungin rakennusvalvonnan maisematyölupa löytyy osoitteesta [http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaskylawwwstructure/45861\\_lupahakemus\\_2011\\_2\\_2\\_reader.pdf](http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaskylawwwstructure/45861_lupahakemus_2011_2_2_reader.pdf).

## Ilmoitusmenettely

Kunta voi rakennusjärjestyksessään määrätä, että vähäiseen rakentamiseen tai muihin toimenpiteeseen voidaan ryhtyä sen jälkeen kun rakennusvalvontaviranomaiselle on tehty asiaa koskeva ilmoitus. Ellei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta edellytä rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, toimenpide voidaan aloittaa (MRL 5.2.1999/132 129§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 583).

Kunta ei voi tiukentaa luvanvaraisuutta, mutta rakennusjärjestyksessä voidaan toimenpiteitä vapauttaa luvanvaraisuudesta tai korvata lupamenettely ilmoitusmenettelyllä (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 63§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 815).

Jyväskylän kaupungin rakennusvalvonnan ilmoituslomake löytyy osoitteesta [http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaskylawwwstructure/45861\\_lupahakemus\\_2011\\_2\\_2\\_reader.pdf](http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaskylawwwstructure/45861_lupahakemus_2011_2_2_reader.pdf).

## Ympäristövaikutusten arviointi

Mikäli rakennustoimenpiteessä tarvitaan ympäristövaikutusten arviointiselostusta, niin se liitetään lupahakemukseen tai ilmoitukseen (MRL 5.2.1999/132 132§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 590).

Hankkeita, joihin sovelletaan arviointimenettelyä:

1. eläinten pito
2. luonnonvarojen otto ja käsittely
3. vesistön rakentaminen ja säännöstely
4. metalliteollisuus
5. metsäteollisuus
6. kemianteollisuus ja mineraalituotteiden valmistus

7. energian tuotanto
8. energian ja aineiden siirto sekä varastointi
9. liikenne
10. vesihuolto
11. jätehuolto
12. 1–11 kohdassa tarkoitettuja hankkeita kooltaan vastaavat hankkeiden muutokset

Valtioneuvoston asetus ympäristövaikutusten arviointimenettelystä

17.8.2006/713/6§ löytyy osoitteesta

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060713>.

### **Naapureiden kuuleminen ja lausunnot**

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapureille. Naapureilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa tai haltijaa.

Rakennusvalvontaviranomaisen on annettava naapureille tieto rakennuslupahakemuksesta ja varattava vähintään seitsemän päivää huomautuksen tekemiseen. Hakija voi itse huolehtia naapureiden kuulemisesta lupakäsittelyn jouduttamiseksi. Samanaikaisesti rakennuspaikalla on tiedotettava sopivalla tavalla. Tarvittaessa on suoritettava rakennuspaikan katselmus ympäristöön sopivuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta on pyydettävä lausunto haettaessa rakennuslupaa luonnonsuojelun kannalta merkittävälle alueelle (MRL 5.2.1999/132 133§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 591).

Rakennuspaikalla tarvittavasta tiedottamisesta vastaa hankkeeseen ryhtyvä, jolloin otetaan huomioon hankkeen sijainti ja koko. Tiedottamisen tarkoituksena on yleisesti tiedottaa toimenpiteen aiheuttamasta ympäristön muutoksesta (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 65§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 817).

### 2.3.4 Rakennuslupamääräykset

#### Luvan voimassaolo ja jatkaminen

Rakennustyö on aloitettava kolmen vuoden kuluessa ja saatettava loppuun viidessä vuodessa. Muussa tapauksessa rakennuslupa on rauennut. Muun toimenpiteen kyseessä ollessa lupa tai viranomaishyväksyntä raukeaa, ellei toimenpidettä ole suoritettu kolmessa vuodessa. Määräajat alkavat toimenpiteen lainvoimaiseksi tulosta. Purkamisluvan voimassaoloaikaan vaikuttaa rakennussuojelulain 9 §:n mukainen toimenpidekielto. Rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää lupien voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella ja työn loppuunsaattamista koskevaa lupaa enintään kolme vuotta kerrallaan. Maisematyölupa puiden kaatamiseksi voidaan myöntää enintään kymmeneksi vuodeksi (MRL 5.2.1999/132 143§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 618).

#### Aloittamisoikeus

Lupaviranomainen voi antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupapäätös on saanut lain voiman. Aloittamisoikeudesta päätetään lupapäätöksen yhteydessä. Luvan hakijan tulee asettaa vakuus kustannusten korvaamiseksi, jotka päätöksen kumoaminen tai muuttaminen voi aiheuttaa. Vakuuden asettamisvelvollisuus ei koske valtiota, kuntaa eikä kuntayhtymää (MRL 5.2.1999/132 144§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 619). Rakennustyötä ei kuitenkaan saa aloittaa ellei työssä ole hyväksyttyä vastaavaa työnjohtajaa (RakMk A1 5.1.1, 2006).

Jyväskylän kaupungin rakennusvalvonnan aloittamishakemus löytyy osoitteesta [http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaskylawwwstructure/29901\\_aloittamisoikeus\\_hakemus.pdf](http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvaskylawwwstructure/29901_aloittamisoikeus_hakemus.pdf).

### **Rakentaminen puolustustarkoituksia varten**

Puolustustarkoituksiin liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja laitteita voidaan rakentaa ilman lupaa valtion hallinnassa oleville alueille. Rakennustyön viranomaisvalvonta ei ulotu rakentamiseen puolustustarkoitusta varten (MRL 5.2.1999/132 146§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 623).

### **Rakentamiseen liittyvä tilastointi**

Rakentamiseen tai rakennuksen korjaus- tai muutostöihin sekä rakennuksen purkamiseen liittyvään lupahakemukseen on liitettävä tarpeelliset tiedot väestötietojärjestelmää varten (MRL 5.2.1999/132 147§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 624).

Rakennushankeilmoitus RH1 löytyy osoitteesta [http://lomake.fi/forms/pdf/MAIST/RH1\\_RH5/fi](http://lomake.fi/forms/pdf/MAIST/RH1_RH5/fi) ja ohjeet lomakkeen täyttämiseen osoitteesta <http://lomake.fi/forms/help/word/MAIST/RH1/fi>.

Rakennushankeilmoitus-lomakkeella ilmoitetaan asuinhuoneistotiedot uudesta, yhden asuinhuoneiston rakennuksesta. Muulloin käytetään asuinhuoneistojen ilmoittamiseen Asuinhuoneistot lomaketta (RH2), mikä löytyy osoitteesta <http://lomake.fi/forms/pdf/MAIST/RH2/fi>. Ohjeet lomakkeen täyttämiseen löytyy osoitteesta <http://lomake.fi/forms/help/pdf/MAIST/RH2/fi>.

### 2.3.5 Rakennustyön suoritus ja valvonta

#### Rakentamista valmistelevat toimet

Kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide voidaan suorittaa ennen rakennustyön aloittamista noudattaen, mitä maisematyöluvasta säädetään. Rakennuksen perustuksen paalutustyö voidaan suorittaa ennen rakennustyön aloittamista kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti. Tällaisen valmistelevan työn aloittamisesta on tehtävä ilmoitus kuten rakentamisen aloittamisestakin (RakMk A1 5.3, 2006).

#### Aloituskokous

Aloituskokouksen tavoitteena on selkiyttää rakennushankkeen eri osapuolille kuuluvia velvoitteita. Rakennuslupapäätöksessä voidaan määritellä täsmennyksiä ja huomioon otettavia asioita (MRL 5.2.1999/132 121§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 559).

Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A1 Rakennustyön valvonta ja tekninen tarkastus (2006) perusteella viranomainen päättää aloituskokouksen tarpeellisuudesta.

Hankkeen vaativuus, rakennushankkeeseen ryhtyvän käytössä oleva asiantuntemus, tiedossa olevien toteuttajien pätevyys sekä muut rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttavat tekijät vaikuttavat aloituskokouksen järjestämistarpeeseen.

Kertarakentajalle aloituskokous on tarpeen neuvontasyistä. Vaativassa rakennushankkeessa aloituskokous tulisi järjestää tehtävien vastuiden selkeyttämiseksi. Hankkeissa joissa tiedetään toteuttajalla olevan osaava suunnittelu-, toteutus- ja valvon-

tahenkilöstö ja lupahakemukseen liitetyn selvityksen pohjalta on varmistuttu huolehtimisvelvollisuuden täyttymisestä, voidaan luopua aloituskokouksesta.

Aloituskokous voidaan järjestää myös rakennuslupaa edeltävää maisematyölupaa koskeissa hankkeissa (RakMk A1 6.1.2, 2006).

Aloituskokous tulisi järjestää ajoissa ennen rakennustöiden alkamista. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontaviranomaisen kanssa. Kokouksessa tulee olla läsnä rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja sekä hankkeen laajuudesta riippuen erityisalojen suunnittelijat, työnjohtajat, urakoitsijoiden edustajat ja muiden viranomaisten edustajat. Kokouksesta laaditaan pöytäkirja johon merkitään lupa-asiakirjoissa määrätyt velvoitteet, keskeiset osapuolet, vastuuhenkilöt eri rakennusvaiheissa ja työvaiheiden tarkastukset. Puheenjohtajana aloituskokouksessa toimii yleensä rakennusvalvonnan edustaja ja pöytäkirjaa pitää rakennushankkeeseen ryhtyvän edustaja. (RakMk A1 6.3.1,2006).

Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan lupa-asiakirjoissa rakennushankkeeseen ryhtyvälle määrätyt velvoitteet, hankkeen suunnittelun ja rakennustyön keskeiset osapuolet, rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt ja työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi (MRL 5.2.1999/132 121§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 559).

### **Rakennustyön aloittaminen**

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide voidaan suorittaa ennen rakennustyön aloittamista noudattaen, mitä maisematyöluvasta säädetään. Rakennuksen perustuksen paalutustyö voidaan suorittaa ennen rakennustyön aloittamista kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti. Lupaa vaativassa rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakenteiden tai rakennus-



osien purkamiseen tai rakentamiseen (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 72§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 824).

### **Rakennustyön suoritus**

Rakennustyö on suoritettava siten, että se täyttää annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. Rakennustyöstä on ennen aloittamista tehtävä ilmoitus kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle (*aloittamisilmoitus*) (MRL 5.2.1999/132 149§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 627).

Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous voi korvata aloitusilmoituksen. Jos rakennustyön järjestämisessä tapahtuu muutoksia, joiden johdosta voi syntyä epäselvyyttä vastuusuhteista tai huolehtimisvelvollisuuden toteutumisesta, niistä on tehtävä erillinen ilmoitus. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi, urakoitsijan, vastuullisen työnjohdon tai rakennusvaiheiden tarkastusten vastuuhenkilöiden vaihdokset rakennustyön aikana (RakMk A1 5.2.1,2006).

### **Rakennuksen paikka ja korkeusasema**

Ennen rakentamisen aloittamista kunnan viranomaisen merkitsee rakennuksen paikan ja sen korkeusaseman hyväksytyjen piirustusten mukaisesti, jos rakennusluvassa näin määrätään. Rakennuksen perustustyön tai sitä vastaavan rakennusvaiheen valmistuttua rakentamista ei saa jatkaa ennen kuin on suoritettu sijaintikatselmus (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 75§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 828).

Rakennuksen paikka ja korkeusasema merkitään kunnan toimesta. Rakennustyön aikana suoritettavista katselmuksista määrätään rakennusluvassa. Perustustöiden

valmistuttua rakentamista ei saa jatkaa ennen kuin rakennusluvassa määrätty rakennuksen paikka ja korkeusasema on tarkastettu.

Jos maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistajan tai haltijan tulee huolehtia siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille.

Sadevedet on johdettava siten, etteivät vedet valu haitallisesti naapurikiinteistön puolelle eikä katu- tai muulle yleiselle alueelle. Jos rakennus sijaitsee lähellä tontin tai rakennuspaikan rajaa ja kattovesien johtamisesta voi seurata vesien kulkeutuminen naapurikiinteistön puolelle, kattovedet on johdettava sadevesiviemärijärjestelmään.

Sadevesien johtamiseen sadevesijärjestelmään omalla rakennuspaikalla voidaan käyttää vastakallistuksia, pengerrystä tai tukimuuria (RakMk A1 9.1,2006).

### **Työmaajärjestelyt ja toimet rakennustyön aikana**

Rakennusluvassa tai rakennusvaiheen aikana voidaan määrätä katualueen tai muun yleisen alueen sekä kunnallisteknisten ja vastaavien laitteiden varjelemisesta vahingolta. Lisäksi voidaan määrätä työmaan aitaamisesta ja suojarakenteista vahinkojen estämiseksi, toimenpiteistä liikenne- ja muiden häiriöiden välttämiseksi sekä rakennustyön järjestämisestä niin, ettei työmaasta aiheudu haittaa naapureille eikä ohikulkijoille.

Laitteet ja johdot on tarvittaessa tuettava, suojattava jäätymiseltä ja muilta haitoilta. Vahingoittuneista varusteista, laitteista tai niitä osoittavista merkeistä on ilmoitettava asianomaiselle viranomaiselle tai laitokselle. Rakennustyön johdosta vahingoittunut katu, tie tai muu yleinen alue on kunnostettava viivytyksettä.

Mikäli rakennustyön vuoksi on siirrettävä kiintopistettä tai rajaa osoittavia merkkejä siirtoa on pyydetävä asianomaiselta viranomaiselta tai laitokselta. Palopostien, joihin ja niihin kuuluvien laitteiden sijaintia osoittavien merkkien poistamiseen on saatava lupa hyvissä ajoin.

Rakentaminen on järjestettävä niin, ettei katu tai muu yleinen alue tarpeettomasti likaannu tai roskaannu. Toimenpiteet on suoritettava niin, että säilytettäväksi määrätyt puut ja kasvillisuudet voidaan suojata ja niiden turmeltuminen estää. Rakennusmenetelmien on oltava sellaiset, että estetään melu ja pölyn sekä haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön (RakMk A1 12,2006).

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan naapurin alueen käyttämiseen välttämättömän rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen mikäli siitä ei aiheudu naapurille suurta haittaa tai häiriötä. Toimenpiteen jälkeen naapurin alue on saatettava toimenpidettä edeltäneeseen tilaan (MRL 5.2.1999/132 149§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 627).

### **Katselmukset ja tarkastukset**

Rakennusluvassa määrätään mitä katselmuksia rakennustyön aikana on tehtävä. Katselmuksia ovat pohjakatselmus, rakennekatselmus sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmus. Lisäksi rakennusluvassa voidaan määrätä muistakin katselmuksista. Katselmuksia voidaan yhdistää tai toimittaa eri osissa.

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

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

Lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmukset toimitetaan, kun lämmityslaitteistot, vesi- ja viemärlaitteistot, ilmanvaihtolaitteistot ja savuhormit on tehty, mitattu ja säädetty (RakMk A1 9.2.1,2006).

Katselmuksissa olisi oltava läsnä rakennuttajan edustaja, vastaava mestari, erityisalan työnjohtaja sekä tarvittaessa suunnittelija. Katselmus voidaan kuitenkin suorittaa vaikka joku edellä mainituista ei olisi paikalla.

Katselmuksessa todetaan tietyn rakennusvaiheen työt, tarkastukset ja selvitykset tehdyiksi sekä tarkastetaan onko havaittujen puutteiden ja epäkohtien johdosta vaaditut korjaustoimenpiteet suoritettu.

Katselmuksista ja tarkastuksista tehdään merkintä tarkastusasiakirjaan tai lupasiakirjoihin. Rakennuksen loppukatselmusta koskevat samat toimenpiteet kuin muissakin katselmuksissa (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 76§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 828).

### **Viranomaistarkastukset, rakennustyön tarkastusasiakirja**

Viranomaisten suorittamista katselmuksista ja tarkastuksista määrätään rakennusluvassa. Jos tarkastuksissa tai katselmuksissa todetaan epäkohtia, tulee kirjallisesti määrätä mitä toimenpiteitä ja missä ajassa epäkohdat tai virheet on korjattava. Määräyksestä voi tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennustyömaalla pidetään tarkastusasiakirjaa jolla pyritään varmistamaan rakentamisen asianmukainen toteutus. Tarkastusasiakirjaan merkitään katselmuksia, viranomaisen toimittamat tarkastukset sekä muut määrätyt tarkastukset. Rakennustyön valvomiseksi tarvittavista katselmuksista ja tarkastuksista säädetään asetuksella (MRL 5.2.1999/132 150§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 630).

Rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt ja työvaiheiden tarkastajat varmentavat tarkastuksensa tarkastusasiakirjaan. Tarkastusasiakirjaan merkitään myös rakennuttajan, suunnittelijan, urakoitsijan ja asiantuntijan perustellut huomautukset, jotka koskevat poikkeamia rakennussuorituksissa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupasiakirjojen mukaan (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 77§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 829).

Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaan rakennustyön tarkastusasiakirjan pitäminen on rakentamisen huolehtimisvelvollisuuteen ja hyvään lopputulokseen vaikuttava menettely. Tarkastusasiakirja sisältää tarpeelliset asiat joita tarvitaan

määräysten, säännösten ja hyvän rakentamistavan toteuttamiseksi. Keskeiset riskit on ennalta määritelty ja riskejä koskevat työ- ja rakennusvaiheiden tarkastukset on sisällytetty tarkastusasiakirjaan (RakMk A1 7.1.1, 2006).

Tarkastusasiakirjaan kuuluvia olennaisia asioita ovat muun muassa:

- rakennustyön aloittamisen edellytysten tarkistaminen,
- kunkin tarkastettavan työvaiheen toteuttamisen edellytysten varmistaminen,
- rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen sekä pitkäaikaiskestävyyteen liittyvien keskeisten työvaiheiden tarkastukset,
- kantavien rakenteiden keskeisten virheriskien selvittäminen rakennesiivouksen valmistuksessa, rakennustyön toteutuksessa ja rakennuksen käytössä sekä tähän perustuva tarkastusten varmentaminen,
- rakennustyön aikaisen kosteuden haitallisten vaikutusten ehkäiseminen ja rakennuksen kuivatuksen varmistaminen,
- rakentamisen suunnitelmien mukaisuuden varmentaminen tai maininta poikkeamisen hyväksymisestä,
- rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta varten tarpeellisen tiedon kokoaminen,
- rakennustuotteiden kelpoisuuden toteaminen,
- katselmusten ja muiden viranomaistarkastusten merkitseminen, sekä
- loppukatselmuksen toimittamisen edellytysten varmistaminen.

Tarkastusasiakirjaa pidettäessä tulee erityinen huomio kohdistaa rakentamisen keskeisiin työvaiheisiin, kuten riskillisiin rakenteisiin liittyvien velvoitteiden täyttämiseen sekä tähän perustuvaan tarkastusten varmentamiseen (RakMk A1 7.1.2, 2006).

Tarkastusasiakirjaan tehdään varmennukset eri työvaiheissa ja rakennusvaiheissa. Tarkastusten vastuuhenkilö varmentaa tarkastuksen nimikirjoituksellaan, nimen selvennyksellä ja päivämäärällä. Tarkastusasiakirja on osa laadunvalvontaa ja ohjausta

ja asiakirjan tarkoituksena on helpottaa rakentamisen valvontakäytäntöä ja asioiden kirjaamista (RakMk A1 7.2.1, 2006).

Loppukatselmuspöytäkirjaan tehdään merkintä tarkastusasiakirjamenettelystä ja verrataan tarkastusasiakirjan merkintöjä rakennusluvassa tai aloituskokouksessa määrättyihin tarkastuksiin. Tarkastusasiakirjasta tehdään yhteenveto joka allekirjoitetaan ja toimitetaan rakennusvalvontaviranomaisen arkistoon (RakMk A1 7.3.1,2006).

### **Rakennuttajavalvonta ja muu yksityinen tarkastus**

Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakentamisen rakennuttajan valvottavaksi. Rakennuttajavalvonnan piiriin voi kuulua muut kuin asuinrakennukset. Valvontasuunnitelman hyväksymisen yhteydessä päätetään miltä osin viranomaisvalvontaa ei tarvita. Rakennuttaja huolehtii siitä, että valvontasuunnitelmaa noudatetaan ja muutoksista ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaisille. Rakennuttajavalvontaa koskeva päätös voidaan peruuttaa jos havaitaan puutteita toiminnassa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia myös ns. asiantuntijatarkastukset. Tarkastuksista on tehtävä merkinnät tarkastusasiakirjaan. Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemusta käsitellessään vaatia asiantuntijalausuntoa suoritettavasta toimenpiteestä. Ulkopuolinen tarkastaja arvioi täyttääkö toimenpide asetetut vaatimukset ja kustannukset maksaa hankkeeseen ryhtyvä. Hyväksytty rakennuttajavalvonta tai asiantuntijatarkastus ei pienennä rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa (MRL 5.2.1999/132 151§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 632).

Valvontasuunnitelmassa esitetään selvitys rakennushankkeesta, rakennuttajasta, rakennuttajan käyttämästä valvontaorganisaatiosta ja asiantuntijoista sekä rakennustyön suorittajista ja vastuullisesta työnjohdosta (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 78§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 830).

## Rakennuksen käyttöönotto

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa hyväksytty. Käyttöturvallisuuteen tai muuhun lakiin perustuvat tarkastukset on hyväksyttävä tätä ennen.

Muita tarkastuksia ovat esimerkiksi väestönsuoja-, palo-, sähkö-, hissitarkastukset sekä öljylämmityslaitteiden ja ympäristöviranomaisen tarkastukset. (RakMk A1 10, 2006).

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen on oltava valmis luovutettavaksi rakennuksen omistajalle loppukatselmusta haettaessa.

Loppukatselmuksessa kiinnitetään huomiota muun muassa siihen, että

- rakennusluvassa tai aloituskokouksessa määrätyt tai osoitetut velvoitteet on täytetty,
- rakennustyön tarkastusasiakirja on asianmukaisesti pidetty ja sen yhteenveto on arkistoitavissa,
- tarkastusasiakirjan yhteenveto on riittävä suhteessa siihen, mitä rakennusluvassa tai aloituskokouksessa on edellytetty,
- mahdolliset käytön rajoitukset, kuten henkilöiden sallittu enimmäismäärä, kantavien tai muutoin riskillisten rakenteiden tai laitteiden enimmäiskuormat, tiloissa sallitut palokuormat sekä pelastautumisen ja liikkumisesteettömyyden kannalta tarpeellinen opastus on järjestetty asianmukaisesti,
- eri rakennusvaiheiden toteutuksen kelpoisuutta osoittavat asiakirjat (esimerkiksi paalutus-, mittaus- ja tarkastuspöytäkirjat, betonin koetulokset ja vertailulujuuslaskelmat) ovat asianmukaisia, sekä
- muihin lakeihin perustuvat tarkastukset on suoritettu.

Loppukatselmuksesta laaditaan pöytäkirja, johon merkitään muun muassa rakennustyön tarkastusasiakirjan pitämistä, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen valmistamista, muita pidettyjä tarkastuksia, rakennuskohteen käyttöön hyväksymistä ja mahdollista suunnitelmista poikkeamista koskevat tiedot. (MRL 5.2.1999/132 153§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 636, RakMk A1 10.5,2006).

### **2.3.6 Rakentamiseen liittyvät järjestelyt**

#### **Rakennuksen purkamisen järjestäminen**

Rakennuksen tai sen osan purkamisessa tulisi pyrkiä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttöön ja syntyvän rakennusjätteen oikeaan käsittelyyn (MRL 5.2.1999/132 154§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 638).

Jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen, kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmelumista rakennusvalvontaviranomaisen on purkamisilmoituksen tai purkamista koskevan rakennuslupahakemuksen saatuaan tiedottaa kunnanhallitukselle ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Jos purkamiseen ei tarvita lupaa, tulee purkamisesta ilmoittaa kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen työhön ryhtymistä. Rakennusvalvontaviranomainen voi vaaditun ajan kuluessa vaatia luvan hakemista (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 67§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 819).



## **Leikkipaikat, oleskelualueet, autopaikat ja jätehuolto**

Asuinrakennuksen yhteyteen on järjestettävä riittävästi leikkipaikkoja ja ulko-oleskelualueita jotka on erotettava liikenteelle varatuista alueista (MRL 5.2.1999/132 155§ Leikkipaikat ja oleskelualueet; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 639).

Rakennusluvassa määrätyt autopaikat on tehtävä rakentamisen yhteydessä. Korvausta vastaan kunta voi luovuttaa autopaikat kiinteistön käyttöön. Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske pieniä lisärakentamisia eikä korjaus- ja muutostöitä. Käyttötarkoituksen muuttuessa on kuitenkin otettava huomioon autopaikkojen tarve (MRL 5.2.1999/132 156§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 640).

Kiinteistön jätehuollon tilat tulee rakentamisen aikana järjestää niin, että jätehuolto ei aiheuta haittaa ympäristölle eikä terveydelle (MRL 5.2.1999/132 157§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 641).

## **Rakennusrasitteet**

Tonttia tai kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä koskeva rasite joka voi olla joko pysyvä tai määräaikainen. Rakennusrasite edellyttää yleensä asianosaisten kirjallista sopimusta. Rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. (MRL 5.2.1999/132 158§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 641–642).

Erilaisia rasitetyyppejä ovat:

- perustusrasite; perustusta käytetään tai perustus ulottuu rasitetulle kiinteistölle
- rakennerasite; seinää tai rakennetta käytetään rakenteen tukemiseen tai muuhun tarkoitukseen tai rakennuksilla on yhteinen seinä.

- laiterasite; sijoittaa johtoja ja laitteita rasitetulle kiinteistölle ja käyttää niille tarvittavia tiloja.
- käyttörasite; käyttää kulkuväylää, väestönsuojaa ja autopaikkaa.
- huoltorasite; käyttää lämpökeskusta, lämmönsiirtolaitteita, jätehuoltoa yms. huoltoa palvelevaa laitosta ja niihin varattua tilaa.
- yhteisrasite; käyttää kiinteistöjen yhteiseksi tarkoitettua tilaa tai laitosta.
- seinärasite; rajalla olevaan seinään tehtävä ovi tai aukko tai palomuurin rakentamatta jättäminen.
- sietorasite; rakennuksen katto tai lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa ulottuu toisen kiinteistön puolelle tai katolta tulevat vedet valuu rasitetulle kiinteistölle

(MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 80§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 832).

Rakennusrasite voidaan muuttaa tai poistaa, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa taikka asemakaavan toteuttamista.

Ilman rasiteoikeuden haltijan suostumusta rakennusrasite saadaan muuttaa tai poistaa, jos:

- 1) rasite on muuttuneiden olosuhteiden vuoksi käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkitystään;
- 2) rasitteesta johtuva haitta on tullut rasitetulle kiinteistölle kohtuuttomaksi eikä rasitteen muuttamisesta tai poistamisesta aiheudu rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa; tai
- 3) rasite vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista

(MRL 5.2.1999/132 160§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 644).

Rakennusrasitteen perustamisesta tai poistamisesta on päätöksen saatua lainvoiman tehtävä merkintä kiinteistörekisteriin rasiteoikeuden haltijan ja rasitetun kiinteistön

kohdalle. Kiinteistörekisteriin merkitty rakennusrasite on voimassa, vaikka kiinteistö siirtyy toiselle omistajalle (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 81§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 833).

Kiinteistön omistajan tai haltijan on sallittava kiinteistöä tai yhdyskuntaa palvelevan johdon, johtoihin liittyvien vähäisten laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittaminen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle. Jollei sijoittamisesta ole sovittu, niin asian päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sopimus sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa tai haltijaa. Vesijohdon ja viemärin sijoituksessa voidaan soveltaa samaa käytäntöä (MRL 5.2.1999/132 161§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 645).

Kiinteistön, yleisen alueen ja rakennuksen omistajan tai haltijan velvollisuus on sallia kiinteistölle, alueelle tai rakennukseen kiinnitettäväksi tai sijoitettavaksi valaistus-, liikenne- tai telejohtojen kiinnikkeitä, liikennemerkkejä, liikenteen ohjauslaitteita ja opasteita sekä vähäisiä katurakenteen osia. Postipalvelulaki sisältää säännöksiä postilaatikoiden sijoittamisesta (MRL 5.2.1999/132 163§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 647).

### **Kiinteistöjen yhteisjärjestely**

Jos asemakaavan toteuttaminen vaatii kiinteistöjen yhteisiä järjestelyjä, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä korttelialueen, korttelin osan tai kiinteistön tilan yhteiskäytöstä. Päätökseen sisältyy järjestelysuunnitelma jossa määrätään alueen tai tilan käytöstä, ylläpidosta ja kustannusten jakamisesta (MRL 5.2.1999/132 164§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 648).

Kiinteistöjen yhteisjärjestelystä on tehtävä merkintä kiinteistörekisteriin (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 81§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 833).

## **Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen**

Jos kiinteistöllä muutetaan luonnollista vedenjuoksua niin kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, että toimenpiteestä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä haitan korjaamisesta tai poistamisesta. Edellä mainitut velvollisuudet koskevat myös liikennealueen ja muun yleisen alueen omistajaa (MRL 5.2.1999/132 165§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 648).

### **2.3.7 Rakennetun ympäristön hoito**

#### **Rakennuksen kunnossapito**

Rakennus ympäristöineen on pidettävä kunnossa eikä se saa aiheuttaa ympäristöhaittaa tai rumentaa ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon liittyvät järjestelmät on pidettävä kunnossa siten että ne rakennustapa huomioiden täyttävät energiatehokkuudelle asetettavat vaatimukset.

Kaavassa suojelluksi määrätyn rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa on huomioitava rakennussuojelun tarkoitus.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi sekä jos rakennuksesta on vaaraa turvallisuudelle määrätä rakennus purettavaksi tai kieltää rakennuksen käyttäminen. Ennen korjauskehotusta rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi (MRL 5.2.1999/132 166§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 651).

## **Ympäristöhoito**

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Kunnan määräämä viranomainen valvoo, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitettut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Kevyen liikenteen väylät tulee säilyttää liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

Tonttia tai rakennuspaikkaa ei saa käyttää niin, että sen rakennusluvassa osoitetut alueet supistuvat. Rakennusluvassa osoitetut ja hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitettut kulkuyhteydet tulee säilyttää ajokelpoisina (MRL 5.2.1999/132 167§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 652–653).

## **Kevyt rakennelma ja pienehkö laitos**

Kevyen rakennelman ja laitoksen tulee sopeutua ympäristöön ja täyttää kohtuulliset terveyden, turvallisuuden ja ulkoasuun liittyvät vaatimukset. Rakennelma tai laitos ei saa olla haitaksi liikenteelle. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä lain vastaisen rakennelman tai laitoksen purettavaksi tai muutettavaksi vastaamaan lain vaatimuksia (MRL 5.2.1999/132 168§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 655).

## **Ulkovarastointi**

Varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta. Aluetta ei saa käyttää asemakaava-alueella häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, ellei asemakaavassa muuta säädetä (MRL 5.2.1999/132 169§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 656).

## **Keskeneräinen rakennustyö tai hylätty rakennus**

Jos toimenpidettä ei ole saatu määräajassa valmiiksi rakennusvalvontaviranomainen velvoittaa asianomaisen saattamaan työn loppuun tai ryhtymään muihin tarvittaviin toimenpiteisiin. Jos rakennus on tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennus on käyttämättä, rakennuspaikka on laitettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on suojattava riittävästi säältä ja vahingonteolta (MRL 5.2.1999/132 170§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 656).

### **2.3.8 Poikkeaminen**

#### **Poikkeuksen hakeminen**

Poikkeamista koskevaan hakemukseen on liitettävä:

- Ympäristökartta, joka osoittaa alueen sijainnin sekä asemapiirros, josta käyvät ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset tai rakennustoimenpiteet;
- Asiakirja, joka osoittaa rakennuspaikan hallinnan tai muun perusteen hakea poikkeusta;
- Selvitys naapureiden kuulemisesta ja selvitys heidän kannastaan hankkeeseen.

Hakemuksessa on esitettävä arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista ja hakemuksen perustelut. Hakemus jätetään kunnalle ja jos hakemuksen käsitteleminen kuuluu

elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, kunta lähettää hakemuksen ja oman lausuntonsa eteenpäin (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 85§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 835).

Poikkeamispäätös ei vielä oikeuta rakentamiseen. Päätöksessä määrätään aina aika, jonka kuluessa rakennuslupaa on haettava. Poikkeamispäätöshakemus löytyy osoitteesta

[http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvasylawwwstructure/28697\\_hakemus\\_poikkeaminen2.pdf](http://www.jyvaskyla.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/jyvaskyla/embeds/jyvasylawwwstructure/28697_hakemus_poikkeaminen2.pdf).

### Poikkeamisvalta

Kunta voi myöntää poikkeuksen laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja rajoituksista.

Kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on:

- 1) uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa jossa on erityisesti määrätty kaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena.;
- 2) suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta kokonaisrakennusoikeudesta taikka suuremman rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta;
- 3) poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä; tai
- 4) poikkeamisesta rakennuskiellosta joka on voimassa kun alueelle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos ennen kuin hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Poikkeamisen edellä mainituissa tapauksissa voi myöntää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Poikkeus voidaan myöntää kunnalle laajempaan aluetta koskevana alueellisena poikkeamisena, kun kyseessä on asuinrakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön.

Poikkeusta ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä säädettyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella (MRL 5.2.1999/132 171§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 658–659).

### **Poikkeamisen edellytykset**

Poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueellisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa (MRL 5.2.1999/132 172§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 665).

### **Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä**



Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakennusluvan, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista ja ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä (MRL 5.2.1999/132 175§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 671).

### **Suunnitelmasta poikkeaminen**

Rakennustarkastaja tai rakennustarkastajan tehtäviä hoitava muu viranomainen voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytystä suunnitelmasta, jollei poikkeaminen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä poikkeaminen vaikuta naapurien asemaan. Piirustuksiin on merkittävä rakennustyön aikana hyväksytty muutos ja sen hyväksynyt viranomainen. Tarkistetut piirustukset on ennen loppukatselmusta toimitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle (MRA 5.2.1999/132 10.9.1999/895 79§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 831).

Jos piirustuksia ei tarvita, poikkeaminen voidaan merkitä rakennustyön tarkastusasiakirjaan, työvaiheen katselmuspöytäkirjaan tai loppukatselmuspöytäkirjaan. Rakennustyön aikaiset poikkeamat voivat perustua vain rakennusluvan ja siihen kuuluvien suunnitelmien muuttamiseen tai tarkistamiseen (RakMk A1 2.2,2006; RakMk A1 3.5.1,2006).

### **Tilapäinen rakennus**

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakennusluvan, jos kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka on paikallaan enintään mainitun ajan.

Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, pa-

loturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset. Tilapäistä rakennusta koskevassa lupamenettelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä poikkeamismenettelystä säädetään (MRL 5.2.1999/132 176§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 676).

### **2.3.9 Pakkokeinot ja seuraamukset**

#### **Rakennustyön keskeyttäminen**

Rakennustarkastajalla tai muulla rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti määrätä työ keskeytettäväksi ja keskeytyksestä on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää keskeyttämisen voimassaolosta. Päätöstä on noudatettava muutoksenhausta huolimatta, ellei valitusviranomainen toisin määrää (MRL 5.2.1999/132 180§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 682).

Rakennustyön keskeyttäminen voi koskea koko rakennustyötä tai sen osaa. Poliisi antaa tarvittaessa virka-apua rakennustyön keskeyttämiseen liittyvissä tehtävissä (RakMk A1 2.3,2006).

#### **Uhkasakko ja teettämisuhka**

Jos joku ryhtyy toimiin säännösten ja määräysten vastaisesti tai laiminlyö velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen sekä ympäristöministeriö markkinaluvontaviranomaisena voi velvoittaa niskoittelijan määrääjassa korjaamaan sen mitä tehty tai lyöty laimin. Kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai teettämisuhalla. Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään (MRL 5.2.1999/132 182§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 684).

### **Tarkastusoikeus, virka-apu ja rangaistukset**

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päästä rakennuskohteeseen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia. Rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päästä rakennukseen tai huonetiloihin, mikäli on aihetta epäillä, että rakentamista ja kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu. Rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle on ilmoitettava tarkastuksesta vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin

Markkinavalvontaa suorittavalla viranomaisella on oikeus kaupassa, varastossa sekä maahantuojan ja valmistajan tiloissa saada rakennustuote, sen valmistukseen liittyvät ja muut asiakirjat sekä tuotteen arvioimiseksi tarpeellinen muu aineisto nähtäväksi. Viranomaisella on myös oikeus tehdä markkinavalvontaan liittyviä tarkastuksia ja tutkimuksia.

Poliisi on velvollinen antamaan virka-apua rakennusvalvontaviranomaiselle ja markkinavalvontaviranomaiselle säännösten ja määräysten valvonnassa.

Rakennusrikkomuksesta on säädetty sakkorangaistus (MRL 5.2.1999/132 183§-184§; Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 687).

## **3 MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI ESITYS JA ETÄTEHTÄVÄ**

Materiaalin perusteella tehtiin PowerPoint-esitys sekä etätyönä tehtävä kysymyssarja johon opiskelijoiden tulee etsiä vastaukset.

Esimerkki kysymyssarja / Maankäyttö- ja rakennuslaki

1. Luettele kaavatasot
2. Mikä on maakuntaliitto?
3. Millaista rakentamista Suomen rakentamismääräyskokoelma koskee?
4. Mikä on rakennuslupa ja kuka sen myöntää?
5. Mitä liitteitä tarvitaan, kun haetaan rakennuslupaa?
6. Milloin rakentaminen on aloitettava ja kuinka kauan rakennuslupa on voimassa?
7. Milloin tarvitaan rakennuslupa?
  - a. Uuden omakotitalon rakentaminen
  - b. Kesämökin rakentaminen
  - c. Navetan rakentaminen
  - d. Autotallin muuttaminen asuintilaksi
  - e. Vesikaton muutostyö
  - f. Maatilan talousrakennuksen rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle
8. Milloin tarvitaan toimenpidelupa?
  - a. Julkisivun muutostyö
  - b. Vesikaton muutos tasakatosta harjakatoksi
  - c. Kesämökin rakentaminen
  - d. Tiiliaidan rakentaminen
  - e. Vaatehuoneen muuttaminen saunaksi
  - f. Suuren (yli 1 m<sup>2</sup>) lautasantennin asentaminen
9. Milloin riittää ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle?
  - a. Tiiliaidan rakentaminen
  - b. Julkisivun värityksen muuttaminen
  - c. Asuntovaunun sijoittaminen joen rantaan
  - d. Maa-aineksen läjitysalueen perustaminen
10. Mikä poikkeamislupa?
11. Mille etäisyydelle rakennus on sijoitettava rajasta, jotta siihen ei kohdistu etäisyyden määrittelemiä palosuojavaatimuksia?
12. Aloituskokouksen osanottajat?
13. Rakentamisen katselmukset?

## 4 POHDINTA

Tarkoituksena oli tehdä materiaalista sellainen, että se sopii kaiken tasoisille opiskelijoille heidän opintojensa aikana. Pidemmälle edenneet opiskelijat voivat syventää tietämystään oppimateriaalin viitteiden ja kirjallisuuden parissa. Materiaalia voisi hyödyntää myös muissa rakennusalan koulutusta antavissa oppilaitoksissa ja koulutuksissa.

Työn alkaessa ajateltiin materiaalin kohderyhmäksi rakennusalan perus- ja ammattitutkintoa suorittavat opiskelijat. Työn aikana esiin nousi muutamaa muukin koulutusala joissa tästä materiaalista voisi olla hyötyä. Näitä aloja ovat esimerkiksi isännöinnin, rakennustuotantoalan ja rakennustuotealan ammattitutkinnot. Lisäksi materiaali sopisi talomyyjä koulutukseen.

Harjoitusmateriaalilla on tarkoitus ohjata opiskelijat omatoimiseen tiedonhankintaan kyseessä olevilla aloilla. Materiaalien jakeluun toivon oppimisympäristön tuovan helpotusta, sillä tällä hetkellä kouluttajien ajasta suurin osa menee kopioiden ottamiseen.

Materiaalia olisi tarkoitus käyttää Jyväskylän aikuisopiston rakennus- ja talotekniikan koulutuksissa ja sitä muokataan jatkuvasti kulloistenkin määräysten mukaan. Materiaali toimii pohjana rakentamista koskevien lakien, asetusten, määräysten ja ohjeiden opiskeluaineiston laadinnassa.

## LÄHTEET

Jyväskylän aikuisopiston tietoja. n.d. Jyväskylän koulutuskuntayhtymä. Viitattu 25.3.2012. <http://www.jao.fi/?Deptid=16340>

Jyväskylän koulutuskuntayhtymän tietoja. n.d. Jyväskylän koulutuskuntayhtymä. Viitattu 25.3.2012. <http://www.jao.fi/?deptid=14077>

Jääskeläinen, L. & Syrjänen, O., 2010, Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen 3. uusittu p. Hämeenlinna, Rakennustieto.

MRA 10.9.1999/895. Maankäyttö- ja rakennusasetus, Oikeusministeriö, 1999. Viitattu 25.3.2012; <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>

MRL 5.2.1999/132. Maankäyttö- ja rakennuslaki, Oikeusministeriö, 1999. Viitattu 25.3.2012. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Opiskeluvaihtoehdot. n.d Jyväskylän aikuisopisto/opiskelusta. Viitattu 25.3.2012. <http://www.jao.fi/?Deptid=16324>.

RakMk A1, Suomen rakentamismääräyskokoelma/ määräykset ja ohjeet, Ympäristöministeriö, 2006. Viitattu 25.3.2012. <http://www.ymparisto.fi/rakentamismaaraykset>

RakMk A2, Suomen rakentamismääräyskokoelma/ määräykset ja ohjeet, Ympäristöministeriö, 2002. Viitattu 25.3.2012. <http://www.ymparisto.fi/rakentamismaaraykset>

RakMk A4, Suomen rakentamismääräyskokoelma/ määräykset ja ohjeet, Ympäristöministeriö, 2000. Viitattu 25.3.2012. <http://www.ymparisto.fi/rakentamismaaraykset>

RakMk B3, Suomen rakentamismääräyskokoelma/ määräykset ja ohjeet, Ympäristöministeriö, 2004. Viitattu 25.3.2012. <http://www.ymparisto.fi/rakentamismaaraykset>

RakMk C3, Suomen rakentamismääräyskokoelma/ määräykset ja ohjeet, Ympäristöministeriö, 2010. Viitattu 25.3.2012. <http://www.ymparisto.fi/rakentamismaaraykset>

RakMk D3, Suomen rakentamismääräyskokoelma/ määräykset ja ohjeet, Ympäristöministeriö, 2012. Viitattu 25.3.2012. <http://www.ymparisto.fi/rakentamismaaraykset>

RakMk D5, Suomen rakentamismääräyskokoelma/ määräykset ja ohjeet, Ympäristöministeriö, 2007. Viitattu 25.3.2012. <http://www.ymparisto.fi/rakentamismaaraykset>

RakMk E1, Suomen rakentamismääräyskokoelma/ määräykset ja ohjeet, Ympäristöministeriö, 2011. Viitattu 25.3.2012. <http://www.ymparisto.fi/rakentamismaaraykset>

RakMk F1, Suomen rakentamismääräyskokoelma/ määräykset ja ohjeet, Ympäristöministeriö, 2005. Viitattu 25.3.2012. <http://www.ymparisto.fi/rakentamismaaraykset>

RakMk G1, Suomen rakentamismääräyskokoelma/ määräykset ja ohjeet, Ympäristöministeriö, 2005. Viitattu 25.3.2012. <http://www.ymparisto.fi/rakentamismaaraykset>

Tietoa näyttötutkinnoista n.d. Opetushallitus Viitattu 25.3.2012 [http://www.oph.fi/koulutus\\_ja\\_tutkinnot/ammattikoulutus/nayttotutkinnot](http://www.oph.fi/koulutus_ja_tutkinnot/ammattikoulutus/nayttotutkinnot)