

HUOLEHTIMISVELVOLLISUUS RAKENTAMISESSA

Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja sen alullepanijan on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaan. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Viranomaisvalvonnasta peritään kunnan hyväksymä maksu. Maksua korotetaan, jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvanvastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän. Esimerkkejä laiminlyönneistä ovat mm. toimenpiteen aloittaminen ilman lupaa, ilman hyväksyttyä vastaavaa työnjohtajaa, luvassa määrätyn viranomaiskatselmuksen tilaamatta jättäminen tai tilaaminen myöhässä, kun työ on tehty tai rakenne peitetty. Huomattava laiminlyönti on ottaa rakennus tai sen osa käyttöön ennen kuin viranomais on hyväksynyt rakennuksen erillisessä käyttöönottokatselmuksessa. Rakentajan velvollisuus on tilata viranomais suorittamaan ao katselmus.

LUPAHAKEMUKSEN TÄYTTÖOHJEET

Tämä lomake täytetään haettaessa rakennuslupaa tai toimenpidelupaa rakennusvalvontaviranomaisena toimivalta lautakunnalta tai rakennustarkastajalta. Tällä lomakkeella haetaan myös rakennusluvan voimassaoloaikaan ja lupaehtoihin kohdistuvat muutokset sekä tehdään rakennusjärjestyksen mukainen toimenpideilmoitus. Lomakkeella voidaan hakea myös maisematyölupaa ja purkamislupaa.

Hakija täyttää lomakkeesta kohdat 1-10 kirjoittamalla asianomaisiin paikkoihin niissä pyydytetyt tiedot ja rastimalla kyseeseen tulevat ruudut. Muut kohdat jäävät viranomaisien täytettäväksi.

Seuraavassa selvennetään lomakkeen numeroituja kohtia. Lisätietoja saa kunnan rakennusvalvonnan sähköisiltä sivuilta, rakennustarkastajalta tai toimistosihteeriltä.

1. Hakija

Hakijaksi tai ilmoittajaksi merkitään rakennuspaikan haltija tai omistaja. Esim. asunto-osakeyhtiön osakas tai liikehuoneiston vuokraaja ei voi olla hakijana, vaikka hakemus koskisi yksinomaan hänen hallinnassaan olevaa huoneistoa. Myös rakennuspaikan osaomistaja tarvitsee pääsääntöisesti muiden osaomistajien valtuutuksen luvan hakemiseen.

2. Rakennuspaikka

Rakennuspaikkaa koskevat tiedot merkitään virallisten asiakirjojen mukaisesti. Rakennuspaikka yksilöidään merkitsemällä joko kaupunginosan nimi sekä korttelin ja tontin numero taikka kylän ja tilan nimi sekä tilan rekisterinumero. Rakennuspaikan osoite on esitettävä riittävän tarkasti paikan löytämiseksi katseluskäynnillä. Rakennuspaikkana ei voi olla vain osa asemakaavan mukaisesta tontista. Jos rakennuspaikkana on osa kiinteistörekisterilasta, pinta-alaksi merkitään sen palstan tai määrärajan pinta-ala, jota rakentaminen koskee.

3. Toimenpide

Hakijan tai ilmoittajan on selvitettävä, millaisesta rakennustyöstä tai toimenpiteestä on kysymys. Lyhyessä seloituksessa on mainittava ainakin rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus. Pyydytetyt lukutiedot koskevat vain hakemuksen mukaista toimenpidettä eikä niihin tule sisällyttää jo aikaisempaan rakentamiseen liittyneitä tietoja. Ennestään rakennettu kerrosala merkitään yhteissummana ja yksilöidään rakennuskohtaisesti tarvittaessa esim. asemapiirroksessa. Rakennusvalvontamaksun perusteita varten ilmoitettavaan rakennuksen kokonaisalaan lasketaan kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakoiden pinta-ala yhteensä ulkomitoin. Mukaan ei lasketa 160 cm matalampia tiloja. Tätä määritelmää soveltaen lasketaan myös rakennuksen osan sekä säiliön, erillisen katoksen tai vastaavan kokonaisala. Jos suunniteltu toimenpide on tilapäinen siten, että se on tarkoitus purkaa tai tilanne palauttaa entiselleen määrärajan kuluessa, siitä on mainittava seloituksessa.

4. Hakijan käytössä olevan henkilöstön (suunnittelijoiden) pätevyys

Luvanhakijalla tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö. Rakennuksen suunnittelussa tulee olla suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta vastaava pätevä henkilö, joka huolehtii siitä, että rakennus-suunnitelmat ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden (pääsuunnittelija). Suunnitelmakokonaisuuden varmistamiseksi pääsuunnittelijalta voidaan edellyttää kirjallista ja hänen allekirjoittamaa erillistä selvitystä lupahakemusta jätettäessä.

Rakennussuunnitelman ja erityissuunnitelman laatijalla tulee olla asianomaiseen suunnittelutehtävään soveltuva rakennusalan korkea-koulututkinto taikka aikaisempi rakennusalan ammatillisen korkea-asteen tai sitä vastaava tutkinto sekä riittävä kokemus kyseisen suunnittelualan tehtävissä.

Lupapäätöksessä määrätään rakennustyön suorituksista ja sen laadusta vastaava, joka johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta (vastaava työnjohtaja ja erityisalan työnjohtaja).

5. Lisätietojen antaja

Tässä kohdassa hakija tai ilmoittaja voi valtuuttaa asiamiehensä tai erityissuunnittelijan antamaan lisäselvityksiä, täydentämään ja korjaamaan hakemusiakirjoja sekä ottamaan vastaan viranomaisen ilmoituksia luvan hakijalle.

6. Vakuus

Hakija voi tässä kohdassa pyytää lupaa aloittaa rakennustyö rakennusvalvontaviranomaisen määräämää vakuutta vastaan julkipanoaikana, joka on 30 vuorokautta. Asiassa tehdään erillinen päätös ja siitä peritään rakennusvalvontataksan mukainen erillinen maksu.

7. Tiedottaminen

Rakennushankkeen vireillä olosta on ilmoitettava myös rakennuspaikalla rakennusvalvontaviranomaisen antamien ohjeiden mukaisesti.

8. Päätöksen toimittaminen

Lupapäätös ja vahvistetut piirustukset toimitetaan postiennakolla hakijalle tai ne voi noutaa kunnassa noudatetun käytännön mukaisesti. Päätöksestä ei peritä erillistä lunastusmaksua, vaan se sisältyy valvontamaksuun. Luvan mukaisen rakentamisen aloittaminen edellyttää lisäksi rakennusvalvontatoimistosta saatavaa aloituslupaa tai että kyseinen ilmoitus on tehty aloituskokouksen yhteydessä ja samalla tarkastetaan, että vaadittavat rakennesuunnitelmat on toimitettu ja että hankkeelle on hyväksytty vastaava työnjohtaja sekä erityisalan työnjohtajat.

Mikäli ilmoituksen mukainen toimenpide edellyttää rakennusluvan tai toimenpideluvan hakemista sitä vaaditaan 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta. Toimenpiteeseen saa ryhtyä, ellei luvan hakemista ole vaadittu. Rakennusvalvontaviranomainen voi myös heti ilmoittaa, ettei toimenpiteelle ole estettä.

9. Maksujen laskutus

Luvan käsittelystä ja rakennustyön valvonnasta on suoritettava kunnan hyväksymän taksan mukainen maksu. Maksu on suoritettava, kun päätös on annettu. Maksu on suoritettava neljäntoista päivän kuluessa laskun lähettämispäivästä. Mikäli laskutusosoite on eri kuin kohdassa 1, se ilmoitetaan tässä kohdassa.

10. Päiväys ja allekirjoitus

Hakemuksen voi allekirjoittaa luvan hakija tai henkilö, joka valtakirjalla tai muilla asiakirjoilla osoittaa olevansa oikeutettu allekirjoittamaan hakemuksen hakijan puolesta. Sama koskee ilmoituksen tekijää.

LUPAHAKEMUKSEN LIITTEET

Lomakkeen sivulla 2 on lueteltu sellaisia asiakirjoja, joita on usein lupahakemuksen liitteenä. Täsmälliset tiedot tietyn lupahakemuksen vaatimista liitteistä saa rakennusvalvontatoimistosta. Lisäksi lupahakemukseen liittyviä vaatimuksia on selattavissa /kopioitavissa rakennusvalvonnan kotisivulta. Seuraavassa annetaan joitakin liitteiden hankkimista helpottavia tietoja.

Hakija

Yhtiöstä, yhdistyksistä ja muista ns. juridisista henkilöistä on esitettävä hakijaa koskeva ote asianomaisen rekisteriviranomaisen pitämästä yhteisörekisteristä. Jos luvan hakijana on asunto-osakeyhtiö, on hakemukseen liitettävä ote hallituksen sen kokouksen pöytäkirjasta, jossa hallitus on päättänyt suorittaa haetun toimenpiteen.

Rakennuspaikan hallinta

Hallinto-oikeuden selvityksenä tulevat kysymyksen todistus viimeksi myönnetystä lainhuudosta, jäljennös kauppakirjasta tai muusta luovutuskirjasta, vuokrasopimuksesta, lahjakirjasta, perukirjasta, rasisuodistuksesta tai todistuksesta erityisoikeuden kirjaamisesta.

Rakennuspaikka

Rakennuspaikkaa koskevien liitteiden hankintapaikat ja osoitteet saa kunnan rakennusvalvonnalta tai rakennusvalvonnan kotisivuilta.

Pääpiirustukset

Pääpiirustukset lupaa varten laaditaan Suomen rakentamismääräyskokoelman osa A 2 mukaisesti ja liitetään hakemukseen kolmena sarjana. Toimenpideilmoitukseen liitetään mahdollinen piirustusaineisto yhtenä sarjana.

Ennakkoluvat ja -lausunnot

Jos hakemuksen ratkaiseminen edellyttää suunnittelutarveratkaisun tai vähäistä suuremman poikkeuksen muista rakentamismääräyksistä koskevan ratkaisun tekemistä se voidaan kunnanhallituksen tai lautakunnan toimesta tehdä rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai erillisenä ratkaisuna. Ympäristökeskuksen myöntämä poikkeamispäätös tarvitaan rakennettaessa uudisrakennus ranta-alueelle tai -vyöhykkeelle. Poikkeamista tai suunnittelutarveratkaisua koskevat hakemukset toimitetaan kuntaan. Ympäristökeskuksen poikkeamispäätökseen on hankittava lainvoimaisuustodistus Korkeimmalta hallinto-oikeudelta, Unioninkatu 16, PL 180, 00130 Helsinki ja kunnan poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua koskevaan päätökseen hallinto-oikeudesta.

Terveydensuojeluasetuksen 1 §:n luettelossa mainittua toimintaa voidaan harjoittaa ainoastaan ympäristölupaviranomaisen myöntämän ympäristöluvan nojalla. Lisätietoja ympäristöluvan tarpeesta ja menettelyistä antaa kunnan ympäristötoimisto.

Jos rakentamisen tarkoittamaan toimintaan tarvitaan ympäristömenettelylaissa säädetty lupa, rakennuslupa-asian ratkaiseminen voidaan lykätä, kunnes ympäristölupa-asia on ratkaistu, jos se rakennuksen käyttömahdollisuudet tai aiottu toiminta ympäristövaikutukset huomioon ottaen on perusteltua. Nopeuttaakseen hakemuksen käsittelyä hakija voi suorittaa tiedottamisen naapureille jo ennen lupahakemuksen jättämistä rakennusvalvontaviranomaiselle. Naapurin suostumus on tarpeen silloin, kun hakemus koskee sellaista poikkeamista rakentamismääräyksistä, jonka rakennuslautakunta voi sallia vähäisenä poikkeamana rakentamismääräyksistä. Kysymyksessä voi olla esim. rakentaminen säädettyä lähemmäksi naapurin rajaa

Rakennushankeilmoitukset

Luvanhakija on velvollinen antamaan Väestörekisterikeskuksen rakennushankeilmoituslomakkeilla rakentamisen tietoja. RH1- ja RH 2-lomakkeita saa kunnasta tai www.lomake.fi:stä. Kunnan rakennusvalvonnan yleisen edun mukaisena tehtävänä on toimittaa rakennushankkeen tiedot valtakunnalliseen perusrekisteriin yhteiskunnan toimintojen ja sen jäsenille kuuluvien oikeuksien ja velvollisuuksien toteuttamiseksi. Rakennustyön aikana viranomaisen suorittama rakennuksen käyttöönotto katselmuksen on myös yleisen edun mukainen tehtävä ja perusrekisteriin toimitettava tieto.

Vastaava työnjohtaja / erityisalan työnjohtaja

Vastaavan työnjohtajan / erityisalan työnjohtajan hyväksymistä voidaan hakea rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Hakemuksen voi toimittaa myöhemminkin, mutta rakentamista ei saa aloittaa ennen vastaavan työnjohtajan / erityisalan työnjohtajan hyväksymistä, jos sitä on lupapäätöksessä vaadittu. Hakemuslomakkeita saa rakennusvalvontatoimistosta tai sähköisiltä sivuilta.

Energiaselvitys ja energiatodistus

Haettaessa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua rakennuslupaa uudisrakentamista varten on hakemukseen liitettävässä energiaselvityksessä oltava pääsuunnittelijan antama rakennuksen energiatodistus. Ennen rakennuksen käyttöönottoa pääsuunnittelijan on varmennettava energiaselvitykseen sisältyvä energiatodistus. Energiatodistus kirjoitetaan ympäristöministeriön asetuksessa määritellyllä tavalla. Energiatodistuslomakkeita saa mm. ympäristöministeriön nettisivuilta www.ymparisto.fi > energiatodistuksen lomakemallit.

Rakennustyön aloitus

Rakennuslupapäätös saa lainvoiman 30 päivän kuluttua sen julkipäivästä, ellei rakennuslautakunnan päätöksestä ole valitettu hallinto-oikeuteen tai rakennustarkastajan päätökseen tyytymätön ole tehnyt asianmukaista ilmoitusta. Rakennuslautakunnan päätökset lupa-asioissa annetaan julkipäivän jälkeen.

Hakijan pyynnöstä rakennuslautakunnalla tai rakennustarkastajalla on oikeus antaa rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen päätöksen lainvoimaiseksi tulemistä. Antaessaan tällaisen luvan lautakunta / tarkastaja määrää sen vakuuden suuruuden, jonka hakijan on asetettava ennen työhön ryhtymistä. Asetettu vakuus palautetaan, kun lupapäätös saa lainvoiman. Kyseisestä rakennuslautakunnan päätöksestä laskutetaan erikseen kunnan hyväksymän taksan mukaan.

Hakemuksen tietojen rekisteröinti

Hakemuksessa pyydytyistä tiedoista osa tallennetaan kunnan tietojärjestelmässä ja rakennusvalvontatoimiston arkistossa. Maankäyttö- ja rakennuslain 147 §:n perusteella hakijan hakemuksessa tarvittavia tietoja kunta ilmoittaa Väestörekisterikeskukseen ja valtakunnalliseen väestötietojärjestelmään

Näin käytätte lomaketta

1. Täytä lomake pienaakkosin. Täyttökohdasta pääset sarkain-näppäimellä tai hiirellä.
2. Kirjoittamasi tekstin pitää näkyä kokonaan täyttökentässä (koskee vanhoja Acrobat Reader -versioita).
3. Lomakkeen täyttötekstit voit poistaa "Tyhjennä lomake" -painikkeella.
4. Ette tarvitse tulostaa tätä sivua.
5. Muista allekirjoittaa lomake tulostettuasi sen.

Så här använder du e-blanketter

1. Fyll i blanketten med versaler. Du kan flytta till nästa fält med tab-tangenten eller med musen.
2. Texten som du skriver in i ett fält måste synas i sin helhet (rör gamla Acrobat Reader -versioner).
3. Du kan tömma alla fälten i blanketten genom att klicka på "Töm blanketten".
4. När du skriver ut blanketten, behöver du inte skriva ut denna instruktions-sida (sista sidan).
5. Kom ihåg att skriva under den utskrivna blanketten!