



## KUN RYHDYI RAKENTAMAAN:

### 1. Tontin hankinta ja rakennusoikeuden varmistus

Lappajärven kunnan omistamia tontteja voi tiedustella Teknisestä toimistosta. Tontteja on kaupan myös avoimilla markkinoilla. Varmista kunnan Rakennusvalvonnasta ennen tontin ostamista, että rakennuspaikalla on rakennusoikeutta.

### 2. Rakentamisen luvanvaraisuus

Rakentamisen luvanvaraisuus määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain sekä Lappajärven kunnan rakennusjärjestyksen perusteella. Lupamuotoja ovat rakennuslupa, toimenpidelupa, maisematyölupa ja purkamislupa. Tarkista lupamuoto rakennusvalvonnasta ja huomioi, että myös vähäisistä rakennelmista tehdään kirjallinen ilmoitus.

### 3. Pääsuunnittelijan palkkaaminen

Rakentamisen suunnittelussa on oltava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava pääsuunnittelija. Pääsuunnittelijan on rakennushankkeen ajan huolehdittava, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät (MRL 120 a §). Hankkeen onnistumisen kannalta oman pääsuunnittelijan (arkkitehti, rakennusarkkitehti, talonrakennusalan DI, rakennusinsinööri tai rakennusmestari) hankinta on ensimmäisiä tärkeitä tehtäviä.

### 4. Rakennussuunnittelija

Rakentamisen suunnittelussa on oltava rakennussuunnitelmasta vastaava rakennussuunnittelija. Pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija voi olla sama henkilö.

### 5. Suunnittelun ohjaus

Rakennushanketta vasta suunnitellessa kannattaa varata tapaamisaika rakennustarkastajalle.  
Älä tilaa talopakettia etukäteen.

### 6. Rakennuslupahakemus

Rakennuslupahakemus on aina kirjallinen / sähköinen ja sitä haetaan rakennusvalvonnasta.  
Luvan hakijana toimii rakennuspaikan haltija.  
Lupa-asiakirjojen laatimisen ja niiden täydentämisen on parasta antaa pääsuunnittelijan tehtäväksi.



## 7. Lupakäsittely ja –päätös

Tavanomaisten enintään 500 k-m<sup>2</sup>:n rakennushankkeiden rakennusluvista päättää rakennustarkastaja. Luvan käsittely kestää 2-4 viikkoa.

Tätä suurempien rakennushankkeiden rakennuslupapäätökset tekee ympäristölautakunta, joka kokoontuu tarvittaessa.

Lupapäätöstä valmisteltaessa lupaviranomainen pyytää tarvittaessa lausuntoja esimerkiksi pelastusviranomaiselta ja ympäristönsuojeluviranomaiselta.

Luvan saajan on syytä perehtyä lupapäätökseen huolellisesti. Rakennustyön voi aloittaa vasta, kun lupapäätös on lainvoimainen. Rakennustarkastajan päätöksissä oikaisupyyntöaika on 14 päivää ja ympäristölautakunnan päätöksissä valitusaika on 30 päivää.

## 8. Luvan voimassaoloaika

Rakennuslupa on voimassa 5 vuotta luvan myöntämisestä. Rakennustyöt tulee aloittaa kolmen vuoden kuluessa myöntämisajankohdasta. Perustelluista syistä voi hakea jatkoaikaa aloitukselle sekä rakennustyön loppuunsaattamiselle.

## 9. Vastaava työnjohtaja

Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyön vastaava työnjohtaja.

Vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Vastaavan työnjohtajan hakemus toimitetaan rakennuslupahakemuksen yhteydessä rakennusvalvontaan.

## 10. Erityisalojen työnjohtajat

Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava vastaavan työnjohtajan lisäksi kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston (kvv) rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston (iv) rakentamisesta vastaavat työnjohtajat, jos se laitteistojen rakentamisen vaativuuden vuoksi on tarpeellista.

Omakotitalojen rakennustyössä tulee olla kvv- sekä iv-rakennustyön vastaava työnjohtaja.

## 11. Aloituskokous

Rakennusvalvontaviranomainen harkitsee aloituskokouksen tarpeen rakennusluvassa.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen aloituskokouksen kutsuu koolle rakennushankkeeseen ryhtyvä ennen rakennustöiden aloittamista.

Aloituskokouksessa on oltava läsnä ainakin rakennustarkastaja, rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työjohtaja.

Aloituskokouksessa käydään läpi tulevaa rakennushanketta ja varmistetaan vastuuhenkilöiden tehtävät. Aloituskokouksessa sovittuja menettelyitä on noudatettava rakennustyössä.



## 12. Rakennustyön aloittaminen

Lupaa tai ilmoitusta edellyttävästä rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä aloittamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vastaava työnjohtaja ja tarvittaessa erityisalan työnjohtaja on hyväksytty.

## 13. Erityissuunnitelman hyväksyttäminen

Erityissuunnitelmat toimitetaan ennen töiden aloittamista lupaehtojen mukaisesti.

## 14. Viranomaiskatselmuks

Rakennushankkeessa edellytetyt katselmuks on merkitty rakennuslupapäätökseen. Ne tilataan työn edistymisen mukaan rakennustarkastajalta vähintään viikkoa ennen toivottua katselmusta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan sekä vastaavan työjohtajan tulee olla läsnä katselmuksessa.

Esimerkkejä katselmuksista:

Sijainnin merkitseminen

- rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen hyväksytyjen piirustusten mukaisesti

Pohjakatselmus

- kun perustamiseen liittyvät kaivu-, louhinta-, paalutus tai maapohjan täyttö- ja vahvistustyöt on suoritettu

Rakennekatselmus

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

Osittainen loppukatselmus

- ennen rakennuksen käyttöönottamista, ennen muuttoa
- edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen

Loppukatselmus

- rakennustyön on valmis, rakennus on kaikilta osin otettavissa käyttöön ja viranomaisvalvonnan kannalta säädetyt ja määrätyt tarkastukset ja niiden vaatimat toimet on suoritettu
- rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana
- tarkista lupapäätöksestä, mitä loppukatselmuksessa tulee olla valmiina:
  - o rakennustyön tarkastusasiakirja
  - o sähköasennuksen käyttöönottotarkastusasiakirja
  - o rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje



**15. Käyttö- ja huolto-ohjeen laadinta**

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että sellaiselle rakennukselle, jota käytetään pysyvään asumiseen tai työskentelyyn, laaditaan käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huolto-ohjeeseen kootaan kiinteistön hoidon, huollon ja kunnossapidon lähtötiedot, tavoitteet, tehtävät ja ohjeet.

Talokohtaisen käyttö- ja huolto-ohjeen tulee olla valmis ja käytettävissä loppukatselmukseen mennessä.