

RAKENNUSHANKKEEN SUUNNITTELU, LUVAN HAKEMINEN JA RAKENTAMINEN PELKOSENNIEMEN KUNNASSA

1. TONTIN HANKINTA, KAAVALLINEN TILANNE JA SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET

Rakentamista ohjaavat rakentamislaki ja -asetus, alueidenkäyttölaki ja -asetus sekä kunnan rakennusjärjestys. Pelkosenniellä rakentamiseen liittyviä asioita hoitaa tekniset palvelut. Rakennusvalvontaviranomainen on rakennuslautakunta.

Tonttia hankittaessa on tärkeää tutustua rakennuspaikan kaavatilanteeseen. Kaavoituksella pyritään tiheäksi kasvavan rakennuskannan järjestämiseen mm. turvaamalla kulkuyhteydet ja jätehuolto. Kaavoissa voi olla määräyksiä mm. kerrosaloista, rakennusten lukumäärästä, katon kaltevuudesta jne. Asemakaava ja ranta-asemakaava määrittävät yksityiskohtaisesta rakentamisesta. Kaavan toteuttamista valvoo rakennusvalvontaviranomainen (rakennuslautakunta).

Rakennuspaikkaa valittaessa on syytä huomioida edellä mainittujen lakien ja määräysten lisäksi Suomen rakentamismääräyskokoelman säännökset, jotka koskevat rakenteiden lujuutta, lämmöneristämistä, kateaineita, hormistoja ja tulisijoja sekä ilmanvaihtoa. Rakenteiden on siirrettävä rakennukselle tulevat kuormitukset turvallisesti perustuksiin. Kateaineiden on suojattava rakennusmateriaalit niin, etteivät rakenteet lahoa, halkeile eivätkä homehdu. Rakenteet on suunniteltava niin, että kosteus voidaan johtaa rakenteista pois (salaojat ja tuuletus), sekä estää maan routiminen (alapohjan routaeristykset).

Omakotitalojen ja talviasuttavien lomarakennusten (joissa on vesi- ja viemärijärjestelmä) lupahakemuksiin liitetään lämmöneristysten määräystenmukaisuuden tarkistuslista ja tarvittaessa lämpöhäviöiden tasauslaskelma. Tarkistuslistana käytetään esim. RT-korttia 08-10809. Vakituiseen ja vuokrattaviin vapaa-ajan asuntoihin tulee olla energiaselvitys- ja todistus. Muihin vapaa-ajan asuntoihin energiaselvitys.

Talousvesien käsittelyä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla säätelee erillinen asetus. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä pätevän suunnittelijan laatima jätevesien käsittelyjärjestelmän suunnitelma.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti (RAKL 91§, huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa).

Pelkosenniemen erityispiirteinä ovat valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueet. Kunnassa sijaitsevia RKY-alueita ovat Pelkosenniemen kirkonkylä, Kairala, Suvanto, Saunavaara ja Kiemunkivaara. Nämä alueet ovat valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä, joiden historialliset ja maisemalliset arvot tulee huomioida rakentamisen, purkamisen ja korjausrakentamisen suunnittelussa. RKY-alueilla tapahtuva rakentaminen, korjaaminen tai purkaminen edellyttää erityistä huolellisuutta rakennusperinnön säilyttämiseksi, ja se voi vaikuttaa luvan ehtoihin tai suunnitteluratkaisuihin. Alueet on esitetty Museoviraston ylläpitämässä karttapalvelussa: <https://kartta.museoverkko.fi>

Pelkosenniemen Kairalan kylän ja Luiron kylän alueelle on perustettu valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue (maisemahoitoalue). Nämä alueet tulee huomioida rakennushankkeissa. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA) ovat Suomen maaseudun edustavimpia kulttuurimaisemia, joiden arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan. SYKE Paikkatietopalveluista löytyy valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden aluekartat

<https://syke.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=0b4ebad1b3a440d89bed0218bca3ea7b>

2. LUPAMENETTELY

Yhteystiedot:

***Tekniset palvelut
Sodankyläntie 2
98500 Pelkosenniemi***

Sihteeri Minna Kankaanpää040 167 9822

Lupapäätökset:

Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio.....040 198 0998

Kaavatilanne:

Maankäyttöinsinööri Emmi Mäkelä.....040 704 4508

S-postit: sukunimi.etunimi@pelkosenniemi.fi

Pelkosenniemen kunnalla on käytössä sähköinen lupapiste -palvelu. Asiointi rakennusvalvonnan kanssa tapahtuu siis verkossa Lupapisteen kautta 24/7 (<https://www.lupapiste.fi/>). Lupapiste kattaa Pelkosenniemen kunnan rakentamislupien, maisemalupien sekä poikkeamispäätösten hakemisen.

Voit hoitaa hankkeesi asioinnin verkossa Lupapisteen kautta - aina ennakkokyselyistä hankkeen päättymiseen saakka. Palvelu ohjaa hakemaan rakennushankkeesi sijainnin kartalta sekä kuvaamaan tarpeesi ohjeiden ja valintojen avulla.

Palvelu kokoaa kunnan viranomaisen, rakentajan, suunnittelijan ja muut rakentamisen ammattilaiset yhteen osoitteeseen ja pitää kaikki hankkeen osapuolet tietoisina hankkeen etenemisestä. Vuorokauden ympäri. Hakemusten käsittely ja lupa-asiointi on sujuvampaa, kun tarvittavat tiedot ovat heti mukana eikä paperisia hakemuksia ja asiakirjoja tarvitse toimittaa erikseen eri toimijoille.

Palveluun rekisteröidytään pankkitunnuksilla tai mobiilivarmenteella ensimmäisen käyttökerran yhteydessä ja sen käyttö on maksutonta. Luvanhakijaorganisaatiot voivat kuitenkin rekisteröidä käyttöönsä maksullisen Yritystilin sisäistä hankehallintaa varten.

Rakennuslupa haetaan ensisijaisesti Lupapiste -palvelun kautta sähköisesti. Jos sen käyttö ei ole mahdollista, voi lupaa hakea kirjallisesti paperilomakkeella. OK-talojen ja lomarakennusten rakennuslupapäätökset tekee rakennustarkastaja. Lupakäsittely kestää yleensä 2-4 viikkoa lupa-asiakirjojen valmiudesta ja hakemusten määrästä riippuen.

Suunnittelun alussa pääsuunnittelija hankkii tarvittavat lähtötiedot, ja pääsuunnittelijan olisi hyvä laatia/tarkastaa rakennuslupa-asiakirjat. Näin lupahakemuksessa olevat puutteet tulevat pääsuunnittelijan tietoon.

2.1 Suunnitelmaluonnoksien esittäminen, neuvojen saaminen

Suunnitelmien esittäminen luonnosvaiheessa kunnan rakennusvalvonnassa (tarvittaessa myös paloviranomaiselle) lyhentää yleensä käsittelyaikaa. Tapaamisaika rakennusvalvontatoimistoon on syytä sopia ennakoon.

2.2 Rakentamislupahakemus ja liiteasiakirjat/piirustukset

Rakentamislupamenettelyssä tarkistetaan rakentamissuunnitelmien asianmukaisuus ja rakentamisen edellytykset.

Pientalon rakentamislupahakemuksessa tulee olla seuraavat asiakirjat:

Rakentamislupahakemus

- Hakemus tehdään suoraan sähköiseen Lupapiste -palveluun www.lupapiste.fi
- allekirjoittajana rakennuspaikan kaikki omistajat tai haltijat (tai valtakirjalla)
- nimetyn pääsuunnittelijan allekirjoitus

Rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeustodistukset

- jäljennös lainhuutopöytäkirjasta tai lainhuutotodistus tai
- oikeaksi todistettu jäljennös kauppakirjasta tai
- oikeaksi todistettu jäljennös vuokrasopimuksesta

Piirustukset (pääpiirustukset)

- sähköisenä päivättyinä ja pääsuunnittelijan allekirjoittamana
- pinta-alatiedot (RT 12-10277) ja tilavuustiedot (RT 120.12)

ASEMAPIIRROS

- mittakaava 1:500 (tai laajalta alueelta 1:1000 tai 1:2000)
- rakennettavaksi aiotut rakennukset ja rakennelmat
- rakennusten harjan suunta
- purettavat rakennukset
- rakennuksen sijainti ja etäisyydet rajoista, rakennuksista ja rantaviivasta
- tekninen huolto ja muu huolto (jätteet, imeytykset, vesijohdot)
- pintavesijärjestelyt
- liittyminen, kulkutiet, autopaikat
- kiinteistön rajat ja rajojen pituudet
- ilmansuunnat

Kaava-alueella lisäksi:

- asemakaavan mukaiset rakennusalueen rajat
- tontille aiottujen ja olevien rakennusten pinta-alat ja tilavuudet
- liittyminen kaavatiehen

POHJAPIIRUSTUKSET

- 1:100 tai 1:50
- rakennuksen päämitat
- vesi- ja viemärikalusteet
- lattiatasojen korkeusasema
- huoneiden käyttötarkoitus
- rakennusosien ainemerkinnät
- leikkausten ja rakennetyyppien paikat
- palo-osastot poistumis- ja varateineen
- ilmanvaihtojärjestelyt
- ovet ikkunat

JULKISIVUPIIRUSTUKSET

- 1:100 tai 1:50
- julkisivujen ja kattopintojen materiaalit ja käsittelytavat
- talotikkaat, hätäpoistumistikkaat
- alkuperäinen maanpinta julkisivupinnassa katkoviivalla
- väriyssuunnitelma tai värimalli (voidaan toimittaa rakentamisvaiheessa)
- korkeusasemat, räystääs, harja ym.

LEIKKAUSPIIRUSTUKSET

- 1:50 tai 1:100
- perustussyvyys ja routasuojaukset
- alapohjan eristykset
- kerroksen ja kerrosten korkeusasemat
- kerros- ja huonekorkeudet
- harjan räystäään ja maanpinnan korot
- rakenteiden materiaalit
- maanpinnan korkeusasema leikkauskohdassa
- kosteiden tilojen materiaalit

HORMIPIIRUSTUS 1:20 LIITTYVINE RAKENTEINEEN

Piirustuksiin on niiden oikeaan alakulmaan liitettävä alla olevan esimerkin mukainen nimiö, johon on merkittävä piirustuksen sisältämät tiedot:

Kukin piirustuslehti varustetaan nimiöllä. Nimiössä esitetään tiedot rakennuskohteesta, suunnittelijasta ja hänen koulutuksestaan, piirustuksen lajista ja mittakaavasta sekä piirustuksen valmistumisajankohdasta.

Suunnittelijan allekirjoitus nimen selvennöksineen sijoitetaan piirustuksen nimiöön.

K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	
Pelkosenniemi	Tila	1:1	
Rakennustoimenpide	Piirustuslaji	Juoks.n:o	
Uudisrakennus	Pääpiirustus	001	
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Piirustuksen sisältö	Mittakaavat	
(Esimerkki)	Julkisivu 1:100		
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus	Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero	Muutos	
	ARK	01/....	

Tilastolomakkeet

- Rakennusoikeuslaskelma
- Julkisivuvärisuunnitelma kaava-alueilla

Rakennustöiden vastaava työnjohtaja ja KVV-työnjohtaja

Hakulomakkeet, kumpikin kahtena kappaleena, (KVV = kiinteistön vesi- ja viemärintilalaitteisto). Hyväksyminen on haettava ennen kyseisen työn aloittamista.

Selvitys naapureille tiedottamisesta/ kuulemisesta

Rakentamislaki edellyttää, että naapurille on ilmoitettava rakentamisupahakemuksen vireille tulosta (RAKL 63 §). Hakija voi liittää hakemukseensa kirjallisen naapurin suostumuksen tai muun kirjallisen selvityksen siitä, että naapuri on tietoinen rakennushankkeesta. Naapureita ovat viereisten ja vastapäisten kiinteistöjen omistajat tai haltijat. Naapurien tiedottaminen voidaan suorittaa myös viranomaistyönä, jolloin luvan käsittely viivästyy noin kaksi viikkoa ja luvanhakijalle aiheutuu lisäkustannuksia 30 €/ naapuri.

Naapurien tiedottamista koskevan lomakkeen saa kunnan kotisivuilta: [www.pelkosenniemi.fi /rakennusvalvonta](http://www.pelkosenniemi.fi/rakennusvalvonta); naapurien kuuleminen tai teknisistä palveluista kunnantalolta.

3. TÖIDEN ALOITUS, LUVAN LAINVOIMAISUUS

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakentamislupapäätös on lainvoimainen valitusajan jälkeen. Päätöksestä on 30 + 7 päivän valitusaika. Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennustarkastajalle.

Hakemuksesta (voidaan edellyttää vakuus) voidaan rakennustyö aloittaa ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

4. RAKENTAMISLUPAMAKSU

Rakennusvalvonta perii kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisen lupamaksun. Se muodostuu perusmaksusta ja laajuussidonnaisesta maksusta. Lupamaksun yhteydessä peritään myös rakennusaikaisten katselmusten maksut (sijainti- ym. rakentamisluvassa määrätyt katselmukset).

5. LUPAEHDOT

Rakennuslupan saajan tulee tutustua rakennuslupapäätökseen ja täytettävä sille asetetut ehdot vahvistettuja piirustuksia noudattaen. Rakennuslupapäätös ja vahvistetut piirustukset (tai kopio niistä) tulee säilyttää työmaalla.

6. LUVAN VOIMASSAOLOAIKA

Rakentamisluvan mukaiset työt on aloitettava kolmen vuoden kuluessa ja saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa luvan antamisesta. Lupien voimassaoloajalle voidaan hakea pidennystä sekä töiden aloittamisen ja loppuunsaattamisen osalta. Pidennystä on haettava luvan voimassa ollessa, muuten rakentamislupa raukeaa.

7. PÄÄSUUNNITTELIJA

Pääsuunnittelijaksi ryhtyvä ilmoittaa lupahakemuksessa nimensä, koulutuksensa, kokemuksensa ja yhteystietonsa.

Lisäksi hänen tulee allekirjoittaa hakemus omalta osaltaan.

Pätevyys

RakL 82 § ja 83 §

Tehtävät

Pääsuunnittelija huolehtii suunnittelun kokonaisuudesta ja hän voi toimia myös rakennussuunnittelijana.

Pääsuunnittelijan velvollisuutena on tarkistaa erikoissuunnittelijoiden pätevyys ja vastata suunnitelmien yhteensopivuudesta sekä laadusta.

Vastuut

Pääsuunnittelijan vastuu perustuu rakentamislakiin. Lain mukaan hän vastaa siitä, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset. Suhteessa sopijakumppaneihin vastuu perustuu työsopimukseen tai suunnittelusopimukseen ja niissä mainittuihin velvoitteisiin.

8. VASTAAVA TYÖNJOHTAJA

Rakennushankkeeseen on hyväksyttävä vastaava työnjohtaja rakentamislupapäätöksen sitä edellyttäessä.

Vastaava työnjohtaja tulee johtaa rakennustyötä ja viranomaisiin päin vastata sen suorittamisesta.

Pätevyys

Omakotirakennuksen tai talviasutavan lomarakennuksen vastaavalla työnjohtajalla tulee olla vähintään rakennusmestarin koulutus ja kolmen vuoden kokemus työnjohtotehtävistä.

Lomarakennuksissa voidaan hyväksyä vastaavaksi työnjohtajaksi myös vähintään 15 vuoden työkokemuksen omaava rakennusammattimies.

Tehtävät

Vastaavan työnjohtajan taidoilla ja aktiivisuudella on ratkaiseva merkitys rakennustyön oikeaoppiseen toteutukseen.

Hänen edellytetään osallistuvan tuntuvalle työpanoksella hankkeeseen. Vastaava työnjohtaja vastaa siitä, että hanke toteutetaan rakennusteknisesti oikein. Hän toimii rakennuttajanneuvojana rakentamiseen ja rakennusmateriaaleihin liittyvissä kysymyksissä sekä vastaa viranomaisiin päin rakennushankkeen luvnmukaisuudesta.

Vastaava työnjohtaja pitää huolta siitä, että tarpeelliset suunnitelmat ovat olemassa ja että työt tehdään niiden ja rakennusluvan mukaisesti. Hänen tulee huolehtia, että tarvittavat ilmoitukset viranomaisille tehdään ajoissa ja että katselmukset tilataan ajallaan. Vastaavan työnjohtajan tulee tehdä vähintään rakentamisluvan ja luvan liitteenä olevan tarkastusasiakirjan mukaiset tarkastukset rakennuskohteessa. Vastaavan työnjohtajan tai kosteudenhallintakoordinaattori tulee tehdä rakennusaikainen kosteudenhallintasuunnitelma.

Hakemus/ilmoitus

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksymistä haetaan lupapisteen kautta (lupapiste.fi), jossa tulee olla työnjohtajan sitoumus tehtävän suorittamiseen. Hakemuksen käsittelee rakennustarkastaja.

9. KIINTEISTÖN VESI- JA VIEMÄRILAITTEISTON TYÖNJOHTAJAN (KVV) JA ILMANVAIHTOLAITTEISTON TYÖNJOHTAJA

Milloin rakentamislupapäätöksessä edellytetään, tulee vesi- ja viemäri- sekä ilmanvaihtolaitteistotyössä olla rakennusvalvonnan hyväksymä henkilö, joka johtaa KVV- ja IV työtä vastaa ja vastaa siitä, että KVV- ja IV-laitteisto asennetaan määräysten mukaisesti.

Mikäli KVV- ja IV laitteistojen työnjohtajaa ei erikseen vaadita, vastaa vastaava työnjohtaja myös näiden laitteistojen asianmukaisesta toteutuksesta.

10. RAKENNUSTYÖN AIKAISET KATSELMUKSET

Rakennushankkeessa edellytetyt katselmukset on merkitty rakentamislupapäätökseen. Ne tilataan työn edistymisen mukaan.

10.1 Rakennuksen paikan merkitseminen ja korkeusasema

Lattiakorkeus tulee olla valmiina lupahakemuksen piirustuksissa ja sen suunnittelee rakennuksen pääsuunnittelija.

Rakentamisluvassa vahvistetun korkeusaseman soveltuvuus ympäristöön ja naapurirakennuksiin on rakennuttajan, pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan varmistettava rakennuspaikalla maanrakennustöiden yhteydessä ennen perustusten rakentamista. Rakennusvalvonta varmistaa aloituskokouksen tai paikan merkkauksen yhteydessä korkeusaseman.

Rakennuksen paikka merkitään rakentamisluvassa määriteltyyn paikkaan. Aloituskokouksessa tai paikkaa merkattaessa voi luvan hakija rakennustarkastajan suostumuksella tehdä vähäisiä muutoksia paikan määrittämiseen.

Rakennuksen paikan merkitseminen on tilattava ennen rakennustöiden aloittamista.

10.2 Rakennustöiden aloittaminen

Rakennustöiden aloittamisesta on ajallaan ilmoitettava rakennustarkastajalle.

Rakennushankkeesta on tiedotettava rakennuspaikalla.

10.3 Aloituskokous

Rakentamislupapäätöksessä on maininta, mikäli rakennushanke edellyttää aloituskokouksen pitämistä.

Aloituskokouksessa käydään läpi tulevaa rakennushanketta ja varmistetaan vastuuhenkilöiden tehtävät. Samalla rakennusvalvonta haluaa varmistaa, että eri osapuolet ovat asianmukaisesti harkinneet rakennuksen paikan ja korkeusaseman sekä pintavesien poisjohtamista. Aloituskokous pyydetään, kun rakentamislupa on myönnetty. Maatöitä ei saa aloittaa, ennen kuin rakennuksen korkeusasema on tarkistettu aloituskokouksessa.

Aloituskokouksen pyytää luvan hakija tai vastaava työnjohtaja. Aloituskokoukseen osallistuu myös pääsuunnittelija.

10.4 Hormikatselmus

Hormikatselmus pyydetään, kun savu- ja muut hormit on tehty ja ennen kuin ne peitetään. Hormikatselmus pyydetään rakennustarkastajalta.

10.5 Sähkö tarkastukset

Sähköurakoitsija on velvollinen tarkastamaan oman työnsä ja tekemään siitä tarkastuspöytäkirjan. Rakentajan on huolehdittava siitä, että hän saa pöytäkirjasta kopion ja toimittaa sen rakennusvalvontaan käyttöönottokatselmuksen yhteydessä.

Sähköalan töitä saavat tehdä ainoastaan sähköalan ammattilaiset, joilla on riittävä pätevyys ja jotka ovat ilmoittaneet toiminnastaan Turvatekniikan keskukselle. Asian voi tarkistaa osoitteesta <https://rekisterit.tukes.fi/toiminnanharjoittajat>. Rekisteristä löytyvät kaikki valtuutetut sähköurakoitsijat ja asennusliikkeet.

10.6 Loppukatselmuks

Jos rakennus tai sen osa halutaan käyttöön ennen varsinaista loppukatselmusta, pyydetään käyttöönotettavalle osalle rakennustarkastajalta käyttöönottokatselmus. Käyttöönotettavan osan tulee silloin täyttää terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimukset. Asuintiloissa tämä tarkoittaa, että:

- sähkölaitteista ei ole vaaraa henkilöturvallisuudelle
- lämmitys-, ilmanvaihto-, vesi- ja viemärlaitteistot ovat valmiit ja tarkastetut
- portaiden ja parvekkeiden kaiteet sekä muut rakennuksen turvajärjestelyt ovat kunnossa

Loppukatselmus

Loppukatselmus pyydetään rakennusvalvonnalta, kun rakennus on valmis, kuitenkin viimeistään ennen luvan voimassaoloajan päättymistä.

Jos rakentamisluvassa rakentamisessa poiketaan vähäisessä määrin asemakaavasta, asemakaavamääräyksistä tai rakennusjärjestyksestä (esim. asemakaavan määräämä rakennusalan ylitys, vähäinen ylitys rakennusoikeudesta), tulee tällöin kuulla naapurien mielipide asiasta. Naapurien allekirjoittama kuulemislomake liitetään lupahakemukseen. Muussa tapauksessa kunta suorittaa naapurien kuulemisen ja perii hakijalta 30 euroa naapuria kohti.

11. LIITTYMIEN TILAAMINEN

Sähköliittymät

Sähköliittymistä ja rakennusaikaisesta sähköliittymästä saat tietoa osoitteesta
www.koillislapinsahko.fi

Vesi- ja viemäriliittymä

Pyhä-Luosto Vesi Oy
Petri Alanne 040 161 8940
Luontotie 1, 98530 PYHÄTUNTURI
petri.alanne@p-lv.fi