

RAKENNUSLUVAN JA TOIMENPIDELUVAN HAKEMINEN

Tätä ohjetta sovelletaan myös toimenpideluvan hakemiseen. Lämpökaivoja ja lämmönkeruupiirejä koskevan toimenpideluvan hakemisesta on erillinen ohje.

Lupahakemuksen liitteiden tarve harkitaan tapauskohtaisesti. Tämä koskee erityisesti tapauksia, joissa haetaan lupaa esimerkiksi korjaustöitä varten tai toimenpidelupaa. Liitteistä otetaan mukaan vain ne, jotka ovat tarpeellisia lupahakemuksen käsittelyä varten. Ohjeessa mainitut lomakkeet voi tulostaa rakennusvalvonnan internet sivuilta tai pyytää rakennusvalvontatoimistosta.

Tarvittaessa rakennusvalvontatoimistosta saa ohjeistusta lupa-asioissa. Suosittelemme käyttämään sähköistä Lupapiste.fi – neuvonta- ja lupapalvelua.

- hakemuslomake, 1 kpl; ei tarvita erikseen, kun lupaa haetaan Lupapiste.fi – palvelun kautta
- valtakirja tai ote taloyhtiön hallituksen / yhtiökokouksen pöytäkirjasta, 1 kpl
- hallintaoikeusselvitys rakennuspaikasta, 1 kpl
- poikkeamispäätös / suunnittelutarveratkaisu
- kartta- ja kaavaotteet, 1 sarja
- selvitys hankkeen suunnittelijoista
- pääpiirustukset, 2 sarjaa
- julkisivuväriyysuunnitelma, 2 kpl
- tilastolomakkeet, 1 sarja (RH1, RH2) jokaisesta rakennuksesta erikseen; ei tarvita erikseen, kun lupaa haetaan Lupapiste.fi – palvelun kautta
- selvitys naapurien kuulemisesta, 1 sarja
- selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista, 2 kpl
- palotekninen selvitys, 2 kpl
- energiaselvitys, 1 sarja
- jätevesien käsittelyjärjestelmän suunnitelma viemäriverkoston ulkopuolisella alueella, 2 sarjaa
- vastaavien työnohtajien hakemukset / ilmoitukset; ei tarvita erikseen, kun lupaa haetaan Lupapiste.fi – palvelun kautta
- muut tarvittavat selvitykset; ks. hakemuslomakkeen kohta 9

Hakemuslomake

Rakennuslupaa haetaan pääsääntöisesti Lupapiste.fi – verkkopalvelun kautta, jolloin erillistä lupahakemuslomaketta ei tarvita. Paperihakemuksissa hakemuslomakkeita täytetään yksi kappale tonttia tai rakennuspaikkaa kohden, vaikka haettaisiin lupaa useammalle rakennukselle samalla rakennuspaikalla. Paperilla jätettyjen hakemusten käsittelystä peritään 15 %:lla korotettu maksu.

Hakemuksen laatimisessa kannattaa käyttää hyväksi pääsuunnittelijan asiantuntemusta. Jos suunnitelmaan sisältyy poikkeamia kaavasta tai muista säädöksistä, on ne esitettävä perusteluineen hakemuksessa.

Luvan hakijana ja hakemuksen allekirjoittajana voi olla ainoastaan rakennuspaikan haltijat (omistajat, vuokramiehet) tai heidän edustajansa valtakirjalla. Mikäli rakennuspaikan haltijoita on useita, tulee heidän kaikkien allekirjoittaa hakemus. Yhtiön tai yhteisön puolesta allekirjoittaneen nimenkirjoitusoikeus on tarvittaessa varmennettava kaupparekisteriotteella tai vastaavalla. Lupahakemukseen edellytetään myös pääsuunnittelijan allekirjoitus osoittamaan hänen sitoutumistaan tehtävään.

Paperilla jätettävä lupahakemus liitteenä toimitetaan rakennusvalvontatoimistoon.

Liitteet

- **Valtakirja tai ote taloyhtiön hallituksen / yhtiökokouksen pöytäkirjasta:**

Jos hakijana ja/tai hakemuksen allekirjoittajana on joku muu kuin rakennuspaikan haltija, on hakemukseen liitettävä rakennusluvan hakemiseen oikeuttava valtakirja. Mikäli hakijana on asunto-osakeyhtiön osakas tai liikehuoneiston vuokraaja, on hakemukseen liitettävä yhtiön toimivaltaisen toimielimen valtuutus luvan hakemiselle.

- **Hallintaoikeus selvitys:**

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on todistettava olevansa rakennuspaikan haltija. Rakennusvalvonnan kiinteistötietojärjestelmässä on usein tieto rakennuspaikan haltijasta. Mikäli hallintaselvitys löytyy näin, ei erillistä selvitystä tarvita. Hakija voi halutessaan tarkistaa asian rakennusvalvonnasta. Muutoslupahakemus voidaan ottaa käsiteltäväksi myös ilman hallintaoikeuden selvittämistä, jos selvitys on esitetty aikaisemmin lupahakemuksen yhteydessä eikä hallintasuhteissa tämän jälkeen ole tapahtunut muutosta.

Selvitys hallinnasta voi olla lainhuutorekisteriote, kauppakirja, vuokrasopimus, lahjakirja, hallintasopimus tai muu asiakirja, josta selviää rakennuspaikan haltija. Asiakirjaa ei tarvitse toimittaa alkuperäisenä, vaan se voi olla jäljennös.

- **Poikkeamispäätös / suunnittelutarveratkaisu**

Rakennusvalvonta liittyy poikkeamispäätöksen tai suunnittelutarveratkaisun rakennuslupahakemukseen. Poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu ovat voimassa yleensä kaksi (2) vuotta, jonka aikana rakennuslupaa on haettava.

Karttaotteet

Rakennusvalvonta pyytää tarvittavat karttaotteet.

- **Selvitys hankkeen suunnittelijoista**

Pääsuunnittelijan tiedot ilmoitetaan aina varsinaisessa hakemuslomakkeessa suunnittelijan allekirjoituksella varmennettuna. Pääsuunnittelija voi olla hankkeen luonteen mukaan joko rakennussuunnittelija, jonka erikoisalan suunnittelija tai erillinen pääsuunnittelija. Myös muut suunnittelijat ilmoitetaan samassa yhteydessä.

Silloin, kun suunnittelijan kelpoisuutta ei ole Varkaudessa aiemmin todettu vastaavan vaativuusluokituksen kohteeseen, on hakemukseen liitettävä erillisellä lomakkeella ilmoitus suunnittelijoiden nimeämisestä. Ilmoituksessa esitetään tiedot suunnittelijoista sekä heidän koulutuksestaan ja työkokemuksestaan. Ilmoituksen perusteella rakennustarkastaja toteaa suunnittelijoiden kelpoisuudet kyseessä olevan hankkeen suunnitteluun. Epäselvyyksien välttämiseksi rakennuttaja voi tarvittaessa selvittää rakennusvalvonnasta suunnittelijoiden kelpoisuudet ennen suunnittelun aloittamista.

Suunnittelijoiden kelpoisuusehdot määräytyvät hankkeen koon ja vaativuuden perusteella tehtävän hankkeen luokituksen mukaan. Suunnittelutehtävien vaativuus jaetaan maankäyttö- ja rakennuslain 120 d §:n mukaisesti pääosin 4 vaativuusluokkaan, jotka ovat: vähäinen, tavanomainen, vaativa ja poikkeuksellisen vaativa. Hankkeen luokittelemisesta on annettu Valtioneuvoston asetus: suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytyminen sekä erillinen Ympäristöministeriön ohje.

- **Pääpiirustukset**

Pääpiirustukset sisältävät asemapiirustuksen sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset. Tarvittavat piirustukset määräytyvät hankkeen luonteen mukaan. Piirustukset tulee laatia noudattaen Ympäristöministeriön asetusta rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä.

Asemapiirustuksen mittakaava on 1:200. Suurissa kohteissa tai isolla rakennuspaikalla voi mittakaavana käyttää myös muuta tarkoituksenmukaista mittakaavaa. Muissa pääpiirustuksissa mittakaava on 1:100 tai 1:50.

Pääpiirustusten lisäksi uusien märkätilojen ja niiden laajentamisten osalta esitetään märkätilaleikkaus, jossa esitetään rakenteiden vesi- ja kosteuseristykset, höyrynsulut ja tarpeelliset rakenteiden tuuletukset. Leikkaus tulee ulottaa lattiarakenteista ylä- tai välipohjaan saakka huomioiden mahdolliset alaslasketut sisäkatot.

Kaikissa piirustuksissa on oltava laatijan ja pääsuunnittelijan allekirjoitukset.

Paperihakemusten piirustukset toimitetaan kahtena (2) sarjana asianmukaisilla nimiöillä varustettuna ja A4-kokoon taitettuina.

- **Julkisivujen värityssuunnitelma**

Julkisivujen värityssuunnitelma esitetään erillisellä lomakkeella tai piirustuksissa. Suunnitelmassa esitetään materiaalit sekä värimallit ja niiden sanallinen värikuvaus. Värityssuunnitelma esitetään uudisrakennuksista, laajennuksista ja olevista rakennuksista silloin, kun niiden väritys muuttuu.

- **Tilastolomakkeet**

Lupapiste.fi – palvelussa tilastotiedot annetaan sähköisesti, jolloin erillisiä tilastolomakkeita ei tarvita.

RH 1: Rakennushankeilmoitus (RH 1) liitetään aina lupahakemukseen, kun on kysymys uudisrakentamisesta, rakennuksen laajentamisesta, rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta, uudestaan rakentamiseen verrattavasta muutostyöstä tai perusparantamisesta. Rakennushankeilmoitus täytetään erikseen jokaisesta rakennuksesta.

RH 2: Asuinhuoneistot -lomake (RH 2) täytetään, kun rakennuksessa on useampi kuin yksi asunto ja muutostyössä, kun asuinhuoneistotiedoissa tapahtuu muutoksia.

RH -lomakkeiden täyttöohjeet ovat ko. lomakkeiden kääntöpuolella.

- **Selvitys naapurien kuulemisesta**

Rakennuspaikan naapurikiinteistöjen haltijoita on kuultava aina, kun sitä ei voida pitää ilmeisen tarpeettomana. Uudisrakentamisen, laajentamisen ja muidenkin ulkopuolisten töiden sekä käyttötarkoitusten muuttamisen yhteydessä naapurien kuuleminen on yleensä aina tarpeellista.

Kuultaviksi naapureiksi katsotaan rajanaapurit ja kadun tai tien toisella puolella olevat naapurit. Laajempaakin kuulemisesta voidaan edellyttää, jos toimenpiteen vaikutusten katsotaan sitä vaativan.

Todisteena kuulemisesta hakemukseen voi liittää asianmukaisesti täytetyn ja kuultavien allekirjoittaman valmiin lomakkeen. Kuulemisen yhteydessä naapurilla on oltava mahdollisuus tutustua rakennuslupahakemukseen piirustuksineen ja muine liitteineen.

Hakijan pyytäessä ja muutoinkin tarvittaessa rakennusvalvonta suorittaa naapurien kuulemisen viranomaisyhtenä taksassa määritellyä korvausta vastaan.

- **Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista**

Uudisrakentamisessa ja tarvittaessa laajennushankkeissa rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Ympäristöministeriön asetuksen rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä mukaisesti.

Selvityksessä tulee käsitellä ja ratkaista:

- rakennushanke ja rakennuspaikka
- rakennuksen korkeusasema pintavaa`ituksen perusteella
- pohjavedestä tai sen pinnanmuutoksista aiheutuvat haitat
- haitta maaperän radonpitoisuudesta ja sen torjuminen (sis. leikkauspiirustuksen perustuksen ja alapohjan radontiivistämisestä)
- rakennuspaikan pilaantuneet maamassat, niiden käsittely ja sijoitus
- maaperän laatu, kantavuus ja routivuus (maaperätutkimus) sekä rakennettaessa imeytyskenttä, myös maaperän imukyky
- haitta tontin ulkopuolelta johtuvista pintavesistä ja niiden poisjohtaminen
- louhintatöiden tarve ja niiden suorittaminen

Selvityksen allekirjoittaa sen laatija ja pääsuunnittelija.

- **Palotekninen selvitys**

Tuotanto- ja varastorakennuksia koskevaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä palotekninen selvitys erillisellä lomakkeella. Selvityksessä esitetään rakennuksen perustietojen lisäksi tilojen käyttötarkoitukset

ja niitä vastaavat palokuormat sekä palotekniseen turvallisuuteen liittyvät luokitukset. Lisäksi lomakkeella on valmiiksi luetteloitu ne palotekniseen suunnitteluun liittyvät asiat, jotka on esitettävä piirustuksissa.

Muista rakennuksista tarpeelliset palotekniset asiat esitetään piirustuksissa. Niidenkin osalta suunnittelijan on hyvä käyttää lomaketta muistin tukena.

- **Energiaselvitys**

Uusia rakennuksia koskeviin rakennuslupahakemuksiin on liitettävä energiaselvitys Ympäristöministeriön asetuksen 1010/2017 mukaisesti. Vaatimus koskee myös laajennuksia siltä osin kuin rakennus laajennuksineen ylittää 50 m² sekä kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä. Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos siihen on tullut muutoksia. Vastaavan työnjohtajan on varmennettava tarkastusasiakirjaan, että rakennustyö vastaa energiaselvitystä.

Energiaselvitys sisältää seuraavat tarkastelut:

- E-luku (4 §) ja sen laskennan keskeiset lähtötiedot ja tulokset, rakennuksen lämpöhäviön määräystenmukaisuus (23 §) ja koneellisen ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähköteho (30 §)
- tai
- rakenteellisen energiatehokkuuden määräystenmukaisuus (33 §)

Lisäksi energiaselvitys sisältää seuraavat tarkastelut:

- kesäaikainen huonelämpötila (29 §); laskennassa on käytettävä dynaamista laskentatyökalua; tarkastelua ei tarvita käyttötarkoituksiluokissa 1 (pienet asuinrakennukset) ja 9 (mm. varastot, uima- ja jäähallit, alle 2000 m²:n päivittäistavarakaupat, siirtokelpoiset rakennukset)
- energiatodistus, jos rakennuksen energiatodistusta koskeva lainsäädäntö sitä edellyttää

Korjaus- ja muutostöitä koskevat energiatehokkuusvaatimukset on annettu Ympäristöministeriön asetuksella 4/13 (27.2.2013). Niiden energiatehokkuuden määräystenmukaisuuden osoittamista varten on tarvittaessa liitettävä hakemukseen Rakennuksen korjaus- ja muutostyön energiaselvitys – lomake.

- **Selvitys / suunnitelma jätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisella alueella**

Viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla kiinteistön jätevedet käsitellään rakennuspaikalla. Jätevesien käsittely on toteutettava Varkauden ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Määräykset löytyvät Keski-Savon Ympäristövalvonnan Internet-sivuilta.

Lupahakemuksen liitetään joko selvitys olemassa olevasta järjestelmästä tai suunnitelma rakennettava/muutettavasta järjestelmästä. Katso erillinen ohje.

- **Vastaavien työnjohtajien hakemukset / ilmoitukset**

Luvanvaraisiin hankkeisiin on hyväksyttävä rakennustöiden vastaava työnjohtaja ja lisäksi hankkeen sisällöstä riippuen mahdollisesti vesi- ja viemäritöiden vastaava työnjohtaja sekä ilmanvaihtotöiden vastaava työnjohtaja. Silloin, kun henkilön kelpoisuus on Varkaudessa aiemmin todettu vastaavan vaativuusluokituksen kohteeseen, käsitellään asia ilmoituksena.

Vastaavien työnjohtajien kelpoisuusehdot määräytyvät hankkeen koon ja vaativuuden perusteella. Luokitus ja kelpoisuusehdot on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 122 b ja c §:ssä sekä lakia täydentävänä Ympäristöministeriön ohjeena.

Lupapiste.fi – palvelun kautta haettuihin lupiin liittyvät vastaavien työnjohtajien hakemukset / ilmoitukset tehdään Lupapisteen kautta sähköisesti, jolloin erillisiä lomakkeita ei tarvita. Paperilla haettuihin lupiin liittyvät hakemukset / ilmoitukset työnjohtotehtävistä tehdään erillisellä lomakkeella. Se jätetään rakennuslupahakemuksen liitteenä tai myöhemmin; kuitenkin ennen toimenpiteen suorittamisen aloittamista.

Aihepiiriin liittyviä säädöksiä ja ohjeita:

[Maankäyttö- ja rakennuslaki](#) 125 § Rakennuslupa, 126 § Toimenpidelupa, 126a § Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet, luku 19 Lupamenettely ja lupaharkinta

[Suomen Rakentamismääräyskokoelma](#)

[Varkauden kaupungin ympäristönsuojelumääräykset](#)