

RAKENNUSHANKKEESEEN RYHTYVÄLLE

Rakennushankkeesi onnistuneen läpiviennin varmistamiseksi tutustu ja ota huomioon seuraavat ohjeet.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän veloitteet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että sinun on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Sinulla on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.

Lisätietoja

Rakennuspaikka:

Varmista, että suunnittelemasi hanke on mahdollista toteuttaa rakennuspaikallesi. Siihen vaikuttaa mm. paikalla voimassa olevan asema- tai yleiskaavan määräykset ja kaava-alueen ulkopuolella rakennusjärjestys sekä mahdolliset rakentamistapaohjeet. Jos hanke ei ole kaikilta osin kaavan tai rakennusjärjestyksen mukainen, ota yhteyttä rakennusvalvontaan ja selvitä poikkeuksien hyväksymismahdollisuudet ja niiden vaatimat käsittelyprosessit.

Suunnittelun valmistelu:

Mieti ja kirjaa ylös hankkeesi tavoitteet. Ennen suunnittelun aloittamista ole yhteydessä rakennusvalvontatoimistoon ja selvitä hankkeeseesi liittyvät lupa-asiat sekä suunnittelijoille asetettavat kelpoisuusvaatimukset. Hyödynnä Lupapiste.fi – neuvonta- ja -asiointipalvelua koko hankkeen ajan.

Hanki asiansa osaava ja rakennushanketta vastaavan kelpoisuuden omaava pääsuunnittelija sekä tarvittavat erikoisalojen suunnittelijat ja varmista, että he sitoutuvat hankkeelle asetettuihin tavoitteisiin. On tärkeää, että suunnitelmat laaditaan huolella ja asiantuntemuksella. Hyvillä suunnitelmilla luodaan perusta hankkeen onnistumiselle ja tavoitteiden saavuttamiselle. Suunnitteluvaiheessa sidotaan myös suurin osa hankkeen kustannuksista. Toteutusvaiheessa niihin ei voi enää oleellisesti vaikuttaa. Tee suunnittelijoiden kanssa kirjalliset sopimukset, joissa on sovittu myös kohtuullisista palkioista.

Aikataulu ja kustannukset:

Laadi yhdessä suunnittelijoiden kanssa hankkeelle realistinen aikataulu ja kustannusarvio. Varaa riittävästi aikaa myös suunnittelulle ja lupakäsittelyille. Huomioi tämä erityisesti, jos hankkeesi edellyttää poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan myöntämistä. Varmista hankkeen rahoitus.

Suunnittelu:

Käy pääsuunnittelijan kanssa esittelemässä rakennustarkastajalle luonnosvaiheen suunnitelmia ja huomioi esille tulleet asiat jatkosuunnittelussa. Varsinkin uudisrakennushankkeissa suositellaan ennen suunnittelun aloittamista suunnittelun aloituspalaverin järjestämistä rakennustarkastajan, pääsuunnittelijan ja rakennuttajan kesken.

Suunnitelmien valmistuttua varmista, että ne vastaavat asetettuja tavoitteita ja kustannusarviota.

Rakentamisen valmistelu:

Hae tarvittavat luvat hyvissä ajoin. Selvitä jo rakennuslupaa hakiessasi rakennusvalvonnasta menettelytavat, jos sinulla on tarve aloittaa valmistelevia töitä ennen luvan tuleamista lainvoimaiseksi.

Hanki hyvä ja rakennushanketta vastaavan kelpoisuuden omaava vastaava työnjohtaja sekä tarvittavat erikoisalojen työnjohtajat. Varmista, että he sitoutuvat hankkeelle asetettuihin tavoitteisiin ja tutustuvat rakennuslupapäätöksessä määrättyihin lupaehtoihin. Tee työnjohtajien kanssa kirjalliset sopimukset, joissa on sovittu myös kohtuullisista palkkioista. Tee ilmoitukset työnjohtajista rakennusvalvontatoimistoon. Asiaan liittyvä erillinen ohje löytyy Internet-sivuiltamme.

Huolehdi siitä, että rakennuslupaehdoissa edellytetyt erikoisalojen suunnitelmat toimitetaan rakennusvalvontaan ennen kyseisten työvaiheiden aloittamista. Kaikissa suunnitelmissa on oltava suunnittelijan allekirjoitus. Myös pääsuunnittelijan on kirjattava oma tarkastuksensa kaikkiin suunnitelmiin tai niitä koskeviin asiakirjalueteloihin.

Rakentaminen:

Ennen rakentamisen aloittamista varmista, että rakennuslupa on lainvoimainen. Perehdy lupaehtoihin ja toimi niiden mukaisesti. Varmista tarkastusasiakirjan avulla, että vastaavat työnjohtajat hoitavat velvoitteensa. Varmista, että rakennuslupaehdoissa mainitut rakennusvalvonnan katselmukset tulevat ajallaan suoritetuiksi.

Käyttöönotto:

Ennen tilojen käyttöönottoa varmista, että rakennusvalvonta on loppu- tai käyttöönottokatselmuksessa hyväksynyt tilat käyttöön otettaviksi.

Aihepiiriin liittyviä säädöksiä:

- Varkauden kaupungin rakennusjärjestys
- Maankäyttö- ja rakennuslaki
- Maankäyttö- ja rakennusasetus
- Suomen Rakentamismääräyskokoelma, asetukset ja ohjeet