

## RAKENNUSLUVAN JA TOIMENPIDELUVAN HAKEMINEN

---

### 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 saa sähköisessä muodossa rakennusvalvonnan internet-sivuilta tai ne voi pyytää rakennusvalvontatoimistosta.

Tarvittaessa rakennusvalvontatoimistosta saa ohjeistusta lupa-asioissa. Myös neuvontapyynnön voi tehdä Lupapisteessä.

- valtakirja, jos haetaan lupaa toisen juridisen henkilön puolesta
- ote taloyhtiön hallituksen / yhtiökokouksen pöytäkirjasta
- hallintaoikeusselvitys rakennuspaikasta, jos kyseessä on esim. kuolinpesän omistama tai vuokrattu rakennuspaikka
- poikkeamispäätös / suunnittelutarveratkaisu
- pääpiirustukset
- julkisivuväriyessuunnitelma
- selvitys naapurien kuulemisesta, voidaan tehdä myös sähköisesti Lupapisteessä
- selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
- palotekninen selvitys
- energiaselvitys
- korjaus- ja muutostyön energiaselvitys
- jätevesien käsittelyjärjestelmän suunnitelma viemäriverkoston ulkopuolisella alueella
- selvitys rakennusjätteen määrästä, lajikkeista ja loppusijoittamisesta
- haitta-ainekartoitusraportti
- selvitys purkamistyön järjestämisestä

### Hakemuslomake

**Rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupaa haetaan sekä toimenpide- ja purkamisilmoitukset tehdään [Lupapiste.fi](https://www.varkaus.fi/lupapiste) -verkkopalvelun kautta, jolloin erillistä lupahakemuslomaketta ei tarvita.**

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

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. Lupapisteiden hakemuksella edellytetään myös suunnittelijoiden kirjautuminen osoittamaan heidän sitoutuminen tehtävään.

## 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

- **Hallintaoikeusselvitys:**

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

- **Hankkeen suunnittelijat**

Pääsuunnittelijan tiedot ilmoitetaan Lupapisteessä kohdassa ”osapuolet”. Pääsuunnittelija voi olla hankkeen luonteen mukaan joko rakennussuunnittelija, jonkin erikoisan suunnittelija tai erillinen pääsuunnittelija. Myös muut suunnittelijat ilmoitetaan samassa yhteydessä kukin erikseen. Suunnittelijoiden täytyy olla kirjautuneena hakemukselle.

Silloin, kun suunnittelijan kelpoisuutta ei ole Varkaudessa aiemmin todettu vastaavan vaatavuusluokituksen kohteeseen, on hakemukseen liitettävä selvitykset heidän koulutuksestaan ja työkokemuksestaan.

Selvitysten 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 veden- ja kosteudeneristykset, höyrynsulut ja tarpeelliset rakenteiden tuuletukset. Leikkaus tulee ulottaa lattiarakenteista ylä- tai välipohjaan saakka huomioiden mahdolliset alaslasketut sisäkatot.

Kaikissa piirustuksissa on oltava asianmukaiset nimiöt, jotka sisältävät kohdetiedot, rakennustoimenpiteen, mittakaavat, piirustuksen lajin sekä laatijan ja pääsuunnittelijan tiedot. Suunnittelijan on allekirjoitettava suunnitelmansa joko sähköisesti Lupapisteessä tai nimiöön.

- **Julkisivujen väriyysuunnitelma**

Julkisivujen väriyysuunnitelma esitetään erillisellä liitteellä tai piirustuksissa. Suunnitelmassa esitetään materiaalit sekä värimallit ja niiden sanallinen värikuvaus. Väriyysuunnitelma esitetään uudisrakennuksista, laajennuksista ja olevista rakennuksista silloin, kun niiden väriyys muuttuu.

- **Tilastolomakkeet**

**[Lupapiste.fi](#) – palvelussa tilastotiedot annetaan sähköisesti, jolloin erillisiä tilastolomakkeita ei tarvita.**

- **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 kuulemista voidaan edellyttää, jos toimenpiteen vaikutusten katsotaan sitä vaativan.

Naapurien kuuleminen voidaan toimittaa Lupapisteessä sähköisesti, jolloin kuultavilla naapureilla on oltava sähköposti ja verkkopankkitunnukset käytössään. Vaihtoehtoisesti todisteena kuulemisesta hakemukseen voi liittää asianmukaisesti täytetyn ja kuultavien allekirjoittaman valmiin lomakkeen. Kuulemisen yhteydessä naapurilla on oltava mahdollisuus tutustua piirustuksiin ja muihin liitteisiin.

Hakijan pyytäessä ja muutoinkin tarvittaessa rakennusvalvonta suorittaa naapurien kuulemisen viranomaistyönä 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 pintavaatituksen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>:n päivittäistavara-kaupat, 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 Keski-Savon ympäristötoimen ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Määräykset löytyvät Keski-Savon Ympäristötoimen Internet-sivuilta.

Lupahakemuksen liitetään joko selvitys olemassa olevasta järjestelmästä tai suunnitelma rakennettavasta/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 enintään viittä vuotta 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.

Vastaavien työnjohtajien hakemukset / ilmoitukset tehdään Lupapisteen kautta sähköisesti lupapäätöksen antamisen jälkeen, jolloin erillisiä lomakkeita ei tarvita.

## **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](#)