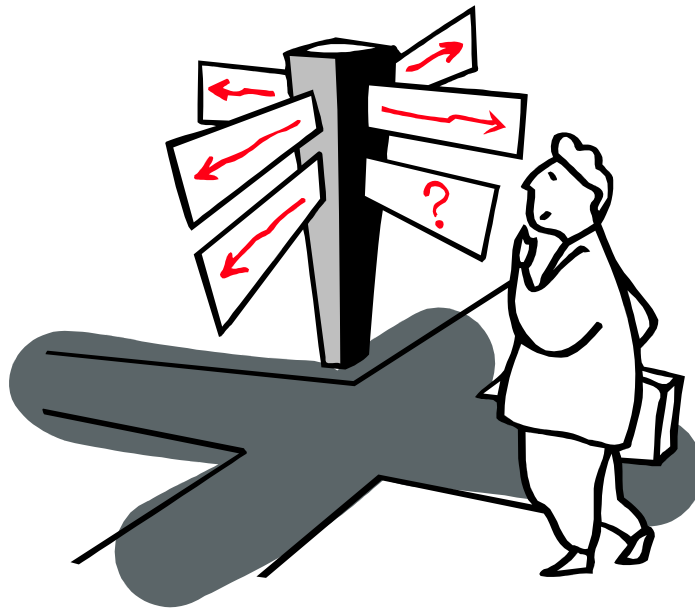


RAKENTAJAN OPAS

RAKENNUSHANKKEEN ALUSSA



SOMERON KAUPUNKI / RAKENNUSVALVONTATOIMISTO
27.4.2010

SISÄLLYS:

1. RAKENNUSTONTIT SOMEROLLA.....	3
2. LIITTYMÄT RAKENNUSTONTILLA.....	4
3. RAKENNUSLUPAMENETTELY	6
3.1 RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJAT	6
3.2 RAKENNUSLUVAN HAKUPROSESSI JA LUVAN MYÖNTÄMINEN	9
3.3 ENNEN RAKENNUSTÖIHIN RYHTYMISTÄ.....	9
4. SUUNNITTELIJAN KELPOISUUSVAATIMUKSET (MRA § 48)	10
5. VASTAAVAN TYÖNJOHTAJAN KELPOISUUSVAATIMUKSET	11
6. ALOITUSKOKOUS	12

1. RAKENNUSTONTIT SOMEROLLA

Somerolta löytyy paljon hyviä rakennustontteja.

Someron kaupunki on kaavoittanut uusia rakennusalueita kohtuullisen matkan päähän palveluista.

Tontteja löytyy myös haja-asutusalueilta yksityisten sekä kaupungin omistamina.

Lisätietoja Someron kaupungin tonteista saa:

Someron kaupunki
Asuntotoimisto
puh. 02 – 779 1238

tai

Someron kaupungin asuntotoimiston tonttipörssistä internetistä:

www.somero.fi

Tonttipörssistä löytyy myös yksityisten omistajien myyntiin antamia tontteja. Yksityisten omistajien tontteja välittävät myös paikalliset kiinteistövälitysfirmit.

2. LIITTYMÄT RAKENNUSTONTILLA

• VESILIITTYMÄ

Vesiliittymäsopimus rakennustontille tulee tehdä Someron Vesihuolto Oy:n kanssa.

Yhteystiedot: Someron Vesihuolto Oy
Joensuuntie 49
31400 Somero
Sopimusasiat: Satu Kolattu puh. 02 – 779 1347
Tekninen neuvonta: LVI-tekniikko Rauno Kasvi
puh. 02 – 779 1340, 0400 – 320 824

• VIEMÄRILIITTYMÄ

Kaava-alueet:

Kaupungin viemärijärjestelmään tulee liittyä Someron Vesihuolto Oy:n viemäroinnin toiminta-alueella, katso www.someronvesihuolto.fi.

Yhteystiedot: Someron Vesihuolto Oy
Joensuuntie 49
31400 Somero
Sopimusasiat: Satu Kolattu puh. 02 – 779 1347
Tekninen neuvonta: LVI-tekniikko Rauno Kasvi
puh. 02 – 779 1340, 0400 – 320 824

Kaava-alueen ulkopuolella:

Jätevedet on hoidettava Valtioneuvoston asetuksen mukaisesti.

(Valtioneuvoston asetus 542/2003 talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla)

• KAUKOLÄMPÖLIITTYMÄ

Mahdollisuudesta liittyä Someron Lämpö Oy:n kaukolämpöverkoston voi tiedustella:

Someron Lämpö Oy
Joensuuntie 49
31400 Somero
Sopimusasiat: Hilikka Siirama puh. 02 – 779 1346

• SÄHKÖLIITTYMÄ

Sähkö sopimus tehdään Someron alueella Salossa sijaitsevan Fortum Sähkönsiirto Oy:n kanssa.

Yhteystiedot: FORTUM Sähkönsiirto Oy
Salon Seutu
24100 SALO
Puh. 010 45 57111, 010 45 57566

- **PUHELINLIITTYMÄ**

Puhelinliittymäsopimus ja mahdollinen kaapeliliittymäsopimus tehdään Salon Seudun Puhelin Oy:n kanssa.

Yhteystiedot: Salon Seudun Puhelin Oy
Heikintie 4
31400 SOMERO
Puh. 02 – 773 3604

3. RAKENNUSLUPAMENETTELY

3.1 RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJAT

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti. Pääsuunnittelija toimittaa hakemusasiakirjat rakennusvalvontatoimistoon.

Rakennuslupa on maksullinen. Maksu määräytyy Someron kaupunginvaltuuston 10.12.2007 hyväksymien maksuperusteiden mukaisesti.

RAKENNUSLUPAA HAETTAESSA ON OLTAVA SEURAAVAT ASIAKIRJAT:

A)	1 kpl	Rakennuslupahakemus
B)	1 kpl	Tilastolomakkeet (RH 1-lomake + RH 2-lomake)
C)	1 kpl	Rakennuspaikan hallintaselvitys
D)	1 kpl	Karttaote tai kaavaote kaavamääräyksineen
E)	3 sarjaa	Pääpiirustukset
F)		Naapurien kuulemiset
G)	1 kpl	Jätevesien käsittelysuunnitelma (viemäriverkon ulkopuolella)
H)	1 kpl	Energiaselvitys

Muita selvityksiä ja asiakirjoja pyydetään tarvittaessa.

TARKENNUKSIA YLLÄMAINITTUIHIN ASIAKIRJOIHIN

A) HAKEMUS

Kaikki kohdat on pyrittävä täyttämään. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota seuraaviin asioihin:

- Rakennuspaikan pinta-ala ja käytetty rakennusoikeus
- Rakennettavan rakennuksen pinta-ala- ja tilavuustiedot
- Selvitys jätehuollosta ja viemäröinnistä
- Suunnittelijatiedot (pääsuunnittelija)
- Päiväys ja allekirjoitus

B) TILASTOLOMAKKEET

RH-1 lomake on täytettävä aina ja RH-2 haettaessa lupaa asuinrakennuksen muutokselle tai laajennukselle.

C) RAKENNUSPAIKAN HALLINTASELVITYS

Hallintaselvitykseksi käyvät mm. seuraavien asiakirjojen kopiot:

- Kauppakirja, lahjakirja, perunkirja ym.
- Vuokrasopimus
- Lainhuutotodistus (saa maksua vastaan rakennusvalvontatoimistosta)

D) KARTTAOTE

Rakennettaessa kaavoitetulle alueelle hakemukseen on liitettävä kaavakartan kopio ja kaavamääräykset. Haja-asutusalueelle rakennettaessa hakemukseen liitetään peruskartan kopio. Suunnittelija tai hakija rajaa punakynällä kaavakarttaan kyseessä olevan tontin tai merkitsee peruskarttaan ympyröidyn pisteen rakennushankkeen kohdalle. Tarvittavia karttakopioita on saatavissa rakennuslupaa varten rakennusvalvontatoimistosta.

E) PÄÄPIIRUSTUKSET

Pääpiirustukset liitetään hakemukseen kolmena sarjana. Piirustuksien tulee olla pätevän suunnittelijan laatimat ja Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A2 määräysten ja ohjeiden mukaiset. Kohteen laajuus voidaan kuitenkin ottaa huomioon määräyksiä ja ohjeita sovellettaessa.

Pääpiirustussarjassa tulee olla seuraavat piirustukset:

- Asemapiirros
- Pohjapiirrokset kaikista kerroksista päämittoineen, myös kellarista
- Kaikki julkisivut
- Leikkauskuva + rakennetiedot ja U-arvot luettelon muodossa
- Hormipiirros 1:20

Erityisesti on kiinnitettävä huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Asemapiirros kuuluu aina pääpiirustuksiin.
- Kaikki erilliset piirustusarkit on aina varustettava nimiöllä.
- Nimiöön on merkittävä rakennuspaikka (kylä, tila, RN:o), rakennuskohteen nimi (esim. Talo Virtanen), piirustuksen sisältö ja mittakaava (esim. Pohjapiirros 1:50) sekä suunnittelijan allekirjoitus, nimen selvennys ja yhteystiedot.
- Pääpiirustusten mittakaava on yleensä 1:100, pienempien kohteiden pohjapiirrokset yleensä kuitenkin 1:50.
- Asemapiirroksen mittakaavana voidaan käyttää alueen laajuudesta riippuen 1:200 tai 1:500.
- Pääpiirustuksiin on merkittävä rakennushankkeen pinta-ala- ja tilavuustiedot, huom. pinta-alat kerroksittain.
- Laajennushankkeissa pinta-aloista on käytettävä taulukkomuotoa (vanha, uusi, yhteensä).
- Pääpiirustuksissa on aina oltava tontin rakennusoikeuslaskelma (rakennusoikeus ja mitä on jo rakennettu).

Rakennuslupahakemuksen liitteenä olevilla piirustuksilla on myös arkistoinnista johtuvia vaatimuksia. Suunnittelijan tulisikin huomioida seuraavat seikat:

- Arkistoinnin ja käsittelyn helpottamiseksi piirustukset tulee taittaa A4 kokoon nimiö päällimmäiselle sivulle.
- Piirustuksissa ei saa olla teippejä.
- Piirustukset tulee varustaa seläkkeillä (2 sarjaa)

F) NAAPURIEN KUULEMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n ja asetuksen 65 §:n perusteella rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla. Tiedottamisen tarkoituksena on saattaa yleisesti tiedoksi rakentamisen tai muun toimenpiteen aiheuttama olennainen muutos ympäristössä.

Rakennuslupaa varten naapuria kuullaan kirjallisesti. Valmiita lomakkeita saa rakennusvalvontatoimistosta. Naapurien kuuleminen voidaan maksua vastaan jättää myös rakennusvalvontatoimiston tehtäväksi. Jos rakennus sijoittuu lähemmäs naapurin rajaa kuin on sallittu, pitää naapurilta saada kuulemisen lisäksi erillinen kirjallinen suostumus. Suostumuslomakkeita on myös saatavissa rakennusvalvontatoimistosta.

G) SELVITYS TALOUSJÄTEVESIEN KÄSITTELYSTÄ

Kun kiinteistöllä syntyviä talousjätevesiä ei voida johtaa kunnalliseen viemäriverkkoon, on jätevesien käsittelystä tehtävä suunnitelma rakennuslupaa varten.

Suunnitelman tulee olla riittävän yksityiskohtainen, jotta sen perusteella käsittelyjärjestelmä voidaan rakentaa ja valvoa. Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla on otettava huomioon ja suunnitelman on oltava asetuksen mukainen.

H) ENERGIASELVITYS

Selvitys tehdään pääsääntöisesti rakennuksista, joissa on lämmintä tilaa. Lämmin tila on sellainen tila, jossa huonelämpötila lämmityskaudella on + 17 °C tai korkeampi. Selvitys tehdään ainakin asuinrakennuksista, toimistorakennuksista, teollisuusrakennuksista ja ympärivuotiseen käyttöön tarkoitetuista loma-asunnoista. Selvityksen ulkopuolelle jäävät kesäkäyttöön tarkoitetut loma-asunnot, kasvihuoneet, väestönsuojat yms.

Energiaselvitys on liitettävä rakennuslupahakemukseen. Energiaselvitys on päivitettävä ja pääsuunnittelijan on varmennettava se ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Energiaselvitys sisältää yleensä seuraavat tarkastelut:

- rakennuksen lämpöhäviön määräystenmukaisuus
- ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähköteho
- rakennuksen lämmitysteho
- arvio kesäaikaisesta huonelämpötilasta ja tarvittaessa jäähdytysteho
- energiankulutus
- rakennuksen energiatodistus

3.2 RAKENNUSLUVAN HAKUPROSESSI JA LUVAN MYÖNTÄMINEN

RAKENNUSLUVAN JÄTTÖAIKA

Rakennuslupahakemus tulee jättää hyvissä ajoin ennen rakennustöihin ryhtymistä. Rakennusluvan käsittelyajaksi on varattava vähintään kuukausi. Rakennusvalvontatoimiston tehtäväksi jätetty naapurien kuuleminen vaatii käsittelylle lisäaikaa.

RAKENNUSLUVAN MYÖNTÄMINEN JA LAINVOIMAISUUS

Somerolla rakennuslupapäätöksen antaa rakennustarkastaja alle 600 kerrosneliömetrin rakennushankkeille ja kaikille maatalouden tuotantorakennuksille. Muille rakennushankkeille lupapäätöksen antaa ympäristölautakunta. Ennen lautakunnan tai rakennustarkastajan päätöstä hakemuksesta pyydetään palo-, terveys-, ympäristönsuojelu-, LVI- ja kaavoitusviranomaisen lausunto.

Ympäristölautakunta kokoontuu pääsääntöisesti kerran kuukaudesta. Hakemuksen jättöaika ennen kokousta tulee varmistaa rakennustoimistosta. Lautakunnan lupapäätös saa lainvoiman noin viiden viikon kuluttua lautakunnan kokoontumisesta, mikäli julkipanon aikana luvasta ei ole valitettu. Hakijan tulee itse varmistaa päätöksen lainvoimaisuus valitusviranomaiselta.

Rakennustarkastaja antaa toimivaltaansa kuuluvia päätöksiä yleensä pari kertaa kuukaudessa hakemusten määrästä riippuen. Rakennustarkastajan päätösten antopäivä on päätöksentekoa seuraava arkipäivä, josta alkaa 14 vrk:n julkipano. Mikäli kukaan ei ole valittanut luvasta tänä aikana, lupa saa lainvoiman. Päätöksen lainvoimaisuus voidaan tarkistaa rakennusvalvontatoimistosta.

Eräät rakennuskohteet edellyttävät rakennusluvan lisäksi ympäristönsuojelulain mukaisen ympäristöluvan. Lisätietoja asiasta antaa ympäristönsuojelusihteeri. Joissakin tapauksissa rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamislupapäätöstä rakennusluvan lisäksi. Lisätietoja antaa kaavoitusinsinööri ja rakennustarkastaja.

3.3 ENNEN RAKENNUSTÖIHIN RYHTYMISTÄ

Ennen töiden aloittamista rakennusluvan saajan on varmistettava seuraavat asiat:

- rakennuslupa on saanut lainvoiman
- rakennusluvan mukaiset aloittamista koskevat ehdot on täytetty
- paikanmerkitseminen on suoritettu
- rakennusluvassa mahdollisesti määrätty aloituskokous on pidetty

Rakennusluvan mukaiset ehdot ovat näkyvissä rakennuslupapäätöksessä. Ehtoja ovat esimerkiksi:

- rakennushankkeelle on haettava vastaava työnjohtaja (hakemus erikseen rakennusvalvontatoimistosta)
- hankkeelle on haettava kiinteistön vesi ja viemäritöistä vastaava työnjohtaja tai ilmastoinnista vastaava työnjohtaja (hakemukset erikseen rakennusvalvontatoimistosta)

4. SUUNNITTELIJAN KELPOISUUSVAATIMUKSET (MRA § 48)

Rakennussuunnitelman ja erityissuunnitelman suunnittelijana voi toimia henkilö seuraavasti:

- Kerrostalon tai teknisiltä ominaisuuksiltaan vaativan teollisuus- ja julkisen rakennuksen suunnittelijana voi toimia henkilö, jolla on asianomaiseen suunnittelutehtävään soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto tai aikaisempi rakennusalan ammatillisen korkeasteen tutkinto sekä riittävä kokemus kyseisen suunnittelualan tehtävistä.
- Pienehkön tai teknisiltä ominaisuuksiltaan tavanomaisen rakennuksen tai teknisen järjestelmän (esimerkiksi omakotitalo) suunnittelijana voi hankkimaansa kokemusta vastaavasti toimia myös talonrakennuksen tai asianomaisen erityisalan opintosuunnalta valmistunut tekniikko (rakennusmestari).
- Vaativuudeltaan vähäisenä pidettävässä suunnittelutehtävässä voi toimia myös henkilö, jolla ei ole edellä tarkoitettua tutkintoa, mutta jolla voidaan katsoa olevan rakennuskohteen tai suunnittelutehtävän laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä osaaminen.

5. VASTAAVAN TYÖNJOHTAJAN KELPOISUUSVAATIMUKSET

(MRA § 70)

Rakennustyön vastaavana työnjohtajana voi toimia henkilö seuraavasti:

- Asuinrakennuksen tai sitä vaativamman rakennuskohteen vastaavana työnjohtajana voi toimia henkilö, joka on suorittanut tehtävään soveltuvan rakennusalan korkeakoulututkinnon tai teknillisen oppilaitoksen rakennusosaston oppilinjalla vähintään teknikon tutkinnon (rakennusmestari). Lisäksi hänellä tulee rakennuskohteen laatu ja laajuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus rakennusalalla.
- Pienehkön ja rakenteiltaan yksinkertaisen rakennuskohteen vastaavana työnjohtajana voi toimia myös henkilö, jolla voidaan katsoa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset (esimerkiksi kirvesmies).

Vastaavaksi työnjohtajaksi voidaan hyväksyä henkilö, jolla pätevyysvaatimuksien lisäksi on mahdollisuus olla riittävästi työmaalla ja aina aloituskokouksessa ja viranomaisen suorittamissa katselmustilaisuuksissa. Vastaava työnjohtaja myös sopii viranomaisten kanssa katselmusajankohdat.

Suurehkoissa kohteissa voidaan ammattitaidon tai koulutuksen tasoon vaatia muutoksia.

6. ALOITUSKOKOUS

Rakennustyön aloituskokous on lakisääteinen (MRL §121, MRA §74). Aloituskokouksen tarkoituksena on selvittää, mitä velvollisuuksia rakennushankkeeseen ryhtyvällä on, ja miten rakennushankkeessa toteutuisi säännösten ja määräysten edellyttämä vaatimustaso sekä hyvä rakennustapa.

ALOITUSKOKOUKSESTA MÄÄRÄTÄÄN RAKENNUSLUVASSA.

Aloituskokous määrätään pidettäväksi ainakin asuinrakennushankkeissa ja sitä vaativimmissa kohteissa.

Ajankohta

- Hyvissä ajoin ennen rakentamisen alkua
- Yleensä paikan merkitseminen kohteessa on jo suoritettu

Koollekutsuja

- Rakennushankkeeseen ryhtyvä kutsuu koolle (sopii kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kanssa ajankohdasta)

Läsnäolijat

- Rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja
- Rakennuksen pääsuunnittelija
- Vastaava työnjohtaja (hyväksytty)
- Rakennusvalvontaviranomainen
- Lisäksi voi olla erikoissuunnittelijoita kohteen vaativuudesta riippuen

Esimerkkejä käsiteltävistä asioista

- Rakennuskohteen ja rakennusluvan erityispiirteet sekä lupaehdot
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän asiantuntijat; suunnittelijat, vastuulliset työnjohtajat, urakoitsijat jne.
- Rakentamisen valvontaan liittyvät vastuut ja tehtävänjaot sekä menettelytavat

Aloituskokouksen pöytäkirja

- Aloituskokouksen tuloksena tehtävä pöytäkirja on kirjallinen sitoumus niistä selvityksistä ja toimenpiteistä, jolla rakennushankkeeseen ryhtyvä täyttää velvollisuutensa.

Someron kaupunki

Rakennusvalvontatoimisto

sähköposti
internetsivut
puhelin
fax

postiosoite: PL 41, 31401 Somero
käyntiosoite: Joensuuntie 20, 31400 Somero
etunimi.sukunimi@somero.fi
www.somero.fi
(02) 7791 243
(02) 7791 397

Rakennusvalvontaneuvonta, rakennus- ja poikkeuslupa-asiat, katselmukset

- rakennustarkastaja Petri Vastamäki (02) 779 1241, 044 779 1241
- rakennusneuvoja Timo Sirro (02) 779 1242, 044 779 1242
- toimisto, Aino Tähtinen (02) 779 1243

Rakennuspaikan merkintä

- mittamies Pekka Suojoki (02) 779 1351, 044 779 1351

Kaavoitus, maa-aines- ja yksityistieasiat, suunnittelutarveratkaisut

- maankäyttöinsinööri Ari Vettenterä (02) 779 1237, 044 779 1237

Tonttien myynti

- asuntotoimisto (02) 779 1238

Ympäristönsuojelu ja maisematyöluvat

- ympäristönsuojelusihteri Timo Klemelä (02) 779 1284, 044 779 1284

Jätehuolto

- Loimi-Hämeen Jätehuolto Oy (03) 424 2600

Palotarkastukset

- johtava palotarkastaja Aki Toivanen 050 4319554
- palotarkastaja Juhani Kaivo 050 4319571

Nuohous

- piirinuohooja Pertti Mikkonen 0400 823 139

Ympäristöterveydenhuolto

- terveystarkastaja Paula Riepponen (02) 779 2501, 044 779 2501
- terveystarkastaja Terhi Suomilammi-Salmela (02) 779 2503, 044 779 2503

Katuliittymät

- maanrakennusmestari Jyrki Rinta-Paavola (02) 779 1217, 044 7791 217
- tekninen toimisto Hannele Tamminen (02) 779 1244

Vesi-, viemäri- ja kaukolämpöliittymät

- Someron Vesihuolto Oy / Someron Lämpö Oy
- LVI-tekniikko Rauno Kasvi (02) 779 1340, 0400 320 824

Sähköliittymät

- Fortum Sähkönsiirto Oy 010 45 57111

Puhelinliittymät

- Salon Seudun Puhelin Oy / Somero (02) 773 3604