



OHJEITA RAKENTAMISLUVAN SAAJALLE

Ennen rakennustyöhön ryhtymistä tulee luvan saajan kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin:

Huolehtimisvelvollisuus: Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakentamishankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakentamishankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito. (RakL 91 §).

Vastaava työnjohtaja: Rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä siitä, että rakennustyö tehdään rakentamisluvan, suunnitelmien, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastaavan työnjohtajan on myös huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla (RakL § 96). Tarkastusasiakirjan voi täyttää myös Lupapisteeseen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vastaavasta työnjohtajasta ja hankkeen niin edellyttäessä erityisalan työnjohtajasta on jätetty ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle (RakL § 108).

Suunnittelijat: Rakennuksen pääpiirustukset laatii rakennussuunnittelija. Lisäksi on yleisesti useita erityisalojen suunnittelijoita. Rakennuksen suunnittelutehtävät jaetaan vaativuusluokkiin vähimmäiskelpoisuuden määrittämiseksi. Viimeistään rakentamislupahakemuksen yhteydessä on ilmoitettava ainakin pää- ja rakennussuunnittelija.

Pääsuunnittelija: Rakentamislupaa edellyttävässä rakentamishankkeessa on oltava pääsuunnittelija. Pääsuunnittelijan on huolehdittava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta sekä siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät. Pääsuunnittelija voi avustaa rakentamishankkeeseen ryhtyvää rakennus- ja erityissuunnittelijoiden valinnassa. Pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä saa tiedon huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista seikoista (RakL § 92).

Rakentamislupapäätöksessä määrätään mahdollisesti tarvittavista **erityissuunnitelmista** (esim. rakenne-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtosuunnitelmat) sekä **erityisalojen työnjohtajista** (KVV- ja IV-työnjohtajat, RakL § 97). Lupaehdoissa määrätyt erityissuunnitelmat sekä työnjohtajat tulee toimittaa/ilmoittaa kirjallisesti rakennustarkastajalla ennen kunkin työvaiheen aloittamista.

Aloituskokous: Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että aloituskokous pidetään ennen rakennustyön aloittamista.

Aloituskokouksessa on oltava läsnä ainakin rakennusvalvontaviranomaisen edustaja, rakentamishankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan lupa-asiakirjoissa rakentamishankkeeseen ryhtyvälle määrättyt velvoitteet, hankkeen suunnittelun ja rakennustyön keskeiset osapuolet, rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt ja työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi. Aloituskokouksen perusteella rakennusvalvontaviranomainen harkitsee, tarvitaanko erillistä selvitystä toimenpiteistä laadun varmistamiseksi (laadunvarmistus selvitys) (RakL § 111).

Rakennustyön aloittaminen: Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tehtävä kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle aloittamisilmoitus rakentamislupaa edellyttävästä rakennustyöstä ennen työn aloittamista. Aloittamisilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos ennen rakennustyön aloittamista on pidetty aloituskokous. Sallittuja toimenpiteitä ennen rakennustyön aloittamista ovat kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen ja muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide noudattaen, mitä maisematyöluvasta säädetään. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle tällaisesta rakentamista valmistelevästä toimenpiteestä ennen sen aloittamista.

Rakennuksen perustuksen paalutustyö saadaan tehdä ennen rakennustyön aloittamista rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutus suunnitelman mukaisesti. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle paalutustyöstä ennen sen aloittamista. Ennen rakennustyön aloittamista tehtävässä paalutustyössä on oltava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja (RakL § 108-109).

Hankkeesta tiedottaminen rakennuspaikalla: Rakennuspaikalla tarvittavasta asian vireilläolosta tiedottamisesta huolehtii luvan hakija. Tiedottamisen tarkoituksena on saattaa yleisesti tiedoksi rakentamisen tai muun toimenpiteen aiheuttama olennainen muutos ympäristössä. (RakL § 63)

Viranomaisvalvonta: Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan mitä rakentamislaisissa tai sen nojalla säädetään ja määrätään (RakL § 100).

Lupa-asiakirjoissa viranomaisten suorittamiksi merkityt katselmuksat ja tarkastukset tulee tilata rakennustarkastajalta (RakL § 112-113). Tarvittaessa rakennustarkastaja kutsuu palotarkastajan (maksullinen), jos palotarkastaja on antanut hakemuskäytössä lausunnon, että rakennuksen käyttöönotto edellyttää palotarkastajan lausuntoa käyttöönotosta.

Rakennuksen käyttöönotto: Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty. Muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset on suoritettava tätä aiemmin (RakL § 122-123). Käyttöönottokatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen (RakL § 139), olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajalle. Kohteesta riippuen käyttöönotossa luovutetaan lisäksi kopiot mm. seuraavista asiakirjoista: sähkötarkas-

tuspöytäkirja, ilmanvaihdon mittauspöytäkirja, vesijohtojen painekoe-pöytäkirja (tai merkintä KVV -vastaavan tarkastusasiakirjassa) ja rakennustyön/IV/KVV -vastaavan työnjohtajan tarkastusasiakirjat. Lähtökohteisesti lisää asiakirjat suoraan Lupapisteen arkistoon ennen käyttööntoa. **Kotitalouksien tulee tehdä rakentamisilmoitus verottajalle** (www.vero.fi). Luvassa vaaditut erityissuunnitelmat täytyy olla toimitettuna rakennusvalvontaan ennen käyttööntoa.

Rakennuksen käyttö ja huolto-ohje: Pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että uudelle rakennukselle laaditaan konekielisesti luettavissa oleva rakennuksen tietomalleihin tai koneluettaviin tietoihin perustuva käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huolto-ohje on laadittava korjauksen kohteena olevasta toimenpidealueesta myös rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä silloin, kun toimenpide edellyttää rakentamislupaa. (RakL § 139).