

RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

1. RAKENNUSLUPA (MRL 125 §)

Rakennuslupa on haettava:

- rakennuksen rakentamiseen
- korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen,
- korjaus- ja muutostyöhön, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin,
- rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamiseen. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon muuttamista pysyvään asumiseen.

Rakennusluvasta peritään rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän taksan mukainen rakennuslupamaksu.

2. TOIMENPIDELUPA (MRL 126 §, MRA 62 §, RAKJ 6 § - 8 §)

Rakennusluvasta sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta.

Toimenpideluvasta peritään 150 euron suuruinen valvontamaksu.

Suonenjoen kaupungin rakennusjärjestyksen 6 § - 8 §:ssä on määrätty eri toimenpiteiden luvan- ja ilmoituksenvaraisuudesta.

3. ILMOITUSMENETTELY (MRL 129 §, MRA 63 §, RAKJ 6 § - 8 §)

Kaupungin rakennusjärjestyksen 7 ja 8 §:ssä on määrätty mistä rakentamistoimenpiteestä on tehtävä kirjallinen ilmoitus, ja mitkä toimenpiteet on vapautettu lupamenettelyistä. Ilmoitus tehdään rakennustarkastajalle, joka voi ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen. Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennustarkastaja 14 vuorokauden kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen.

Ilmoituksen käsittelystä peritään 80 euron maksu.

4. RAKENNUKSEN PURKAMISLUPA (MRL 127 §)

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella. Lupaa ei tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana. Purkamislupaa haetaan rakennustarkastajalta.

5. MAISEMATYÖLUPA (MRL 128 §)

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa asemakaava-alueella, yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään. Maisematyölupa haetaan rakennustarkastajalta.

RAKENNUSLUPAHAKEMUSTEN KÄSITTELY

Kaikki rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupahakemukset sekä ilmoitusasiat käsittelee rakennustarkastaja. Päätöksiä tehdään viikoittain. Rakennuslupahakemuksen käsittelyaika on yleensä 1 – 2 viikkoa.

LUPAPÄÄTÖS

Lupapäätös ja siihen liittyvät hyväksytyt pääpiirustukset toimitetaan luvanhakijalle yleensä postiennakkolla.

Päätökseen sisältyviä ehtoja erikoispiirustusten ja selvitysten esittämisestä, katselmusten ja tarkastusten suorittamisesta tai muista rakennustyön aikana edellytetyistä toimenpiteistä on noudatettava.

Päätös luvasta annetaan julkipanon jälkeen ja lupapäätös saa lainvoiman 14 vuorokauden kuluttua siitä, kun päätös on annettu, ellei päätökseen ole haettu oikaisua. Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin päätös on lainvoimainen. Rakennustarkastajan päätökseen tyytymätön voi hakea oikaisua ympäristölautakunnalta.

ENNAKKOALOITUSLUPA

Rakennusvalvontaviranomaisella on mahdollisuus myöntää vakuutta vastaan ennakkoaloituslupa rakennustyön suorittamiseksi osaksi tai kokonaan ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman. Vakuudella katetaan ne kustannukset ja vahingot, jotka luvan kumoaminen tai epääminen voi aiheuttaa. Päätöksestä veloitetaan erillinen maksu ympäristölautakunnan hyväksymän taksan mukaisesti.

RAKENNUSLUVAN HAKUOHJEET

Rakennusluvan (ja toimenpideluvan) hakemisessa tarvittavat asiakirjat:

Hakemuslomake

Rakennuslupahakemuslomake täytetään kaikilta osilta. Lupahakemuksen allekirjoittavat kaikki rakennuspaikan haltijat.

Selvitys rakennuspaikan hallintaoikeudesta

Selvitys siitä, että luvanhakija hallitsee rakennuspaikkaa, esim. jäljennös lainhuutorekisterikortista, kauppakirjasta tai vuokrasopimuksesta. Hakemuksessa tulee olla kaikkien haltijoiden allekirjoitukset tai valtakirjat. Jos hakijana on yhtiö, liitetään hakemusasiakirjoihin kaupparekisteriote sekä selvitys nimenkirjoitusoikeudesta. Lainhuutorekisterikortin voi tilata Suonenjoen kaupungin tekniseltä osastolta kiinteistörekisterinhoitaja Kirsi Jalkaselta, puh. 044 758 1479.

Kartta

Asemakaava-alueella ote asemakaavasta kaavanmääräyksineen. Haja-asutusalueella ote peruskartasta, johon rakennuspaikka on merkitty. Karttoja saa Suonenjoen kaupungin tekniseltä osastolta kartanpiirtäjä Maija-Leena Rossilta, puh. 044 758 1480.

Piirustukset

Kaksi sarjaa Suomen rakentamismääräyskokoelman osa A2 määräysten mukaisesti laadittuja, toistensa kanssa yhtäpitäviä suunnitelmia: asemapiirros, pohjapiirustukset, julkisivupiirroksiset, leikkauspiirustus ja rakenneleikkaukset rakennustapaselostuksineen

Piirustusten on oltava taitettuna A4-kokoiseksi, seläkkein varustettuna ja sidottuna kahdeksi sarjaksi. Rakennuspiirustusten laativalla tulee olla suunnittelutehtävän laadun ja vaativuuden edellyttävä riittävä pätevyys. Suunnittelijan kelpoisuusvaatimuksista on annettu määräyksiä MRA 48 §:ssä ja Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa A2, suunnittelijat ja suunnitelmat.

Rakennushankeilmoitus

Väestörekisterikeskuksen rakennushankeilmoitus RH1 tehdään jokaisesta rakennuksesta. Jos rakennukseen tulee enemmän kuin yksi asuinhuoneisto, tehdään lisäksi RH2-lomake.

Naapurien kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on myös tiedotettava suunnitellusta rakentamisesta rakennuspaikalla. Luvanhakija voi liittää hakemukseen selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta ja selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan rakentamiseen. Mikäli hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta, ei viranomaisen tarvitse enää suorittaa kuulemistä. Näin hakemuksen käsittely nopeutuu. Mikäli rakennustarkastaja joutuu suorittamaan naapurien kuulemisen, peritään luvanhakijalta maksu 30 €/ kuultava naapuri.

Selvitys suunnittelutehtävien vaativuudesta ja suunnittelijoiden pätevyydestä.

Rakennuslupahakemukseen liitetään selvitys suunnittelutehtävien vaativuudesta ja suunnittelijoiden pätevyydestä. Selvitys esitetään rakennussuunnittelijan, eri rakennesuunnittelijoiden ja LVI-suunnittelijoiden osalta. Suunnittelijoiden pätevyysvaatimuksista on määrätty Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa A2. Pääsuunnittelija allekirjoittaa selvityksen.

Selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista ja tarvittaessa terveellisyydestä ja korkeusasemasta sekä niiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä (MRA 49 § 2 mom).

Perustamis- ja pohjaolosuhteselvitys riippuu rakennuspaikan olosuhteista ja hankkeen ominaisuuksista. Perustiedot pohjaolosuhteista käsittävät maaperän laadun, pohjavedenkorkeuden vaihtelun, tulvavesikorkeuden ja sade- ja viemäri-vesien padotuskorkeuden. Selvityksenä on yleensä pohjatutkimus. Pienehkössä rakennuskohteessa ja helpoissa maaperäolosuhteissa voi selvityksenä olla pääpiirustuksien pohja- ja leikkauspiirustuksissa esitetyt maaperätiedot.

Selvitys lämmöneristysmääräysten RakMK C3 2010 täyttymisestä (MRL 13 § ja 117 §, RakMK C3, C4, D2)

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä rakennussuunnittelijan tulee esittää leikkauspiirustuksessa selvitys lämmöneristysmääräysten täyttymisestä. Selvityksessä esitetään rakennuksen vaipan U-arvot (alapohja, yläpohja, ulkoseinät, ikkunat ja ovet), ikkunoiden pinta-alan osuus vaipan pinta-alasta ja ilmanvaihdon lämmön talteenottojärjestelmän vuosihyötysuhde. Edellisten vaatimustaso tulee täytyä lämmöneristysmääräysten (C3) mukaisesti.

Mikäli rakennuksen vaipan lämpöhäviö ylittyy (max 30 %) RakMK C3 kohdan 3.2 mukaisilla vertailuarvoilla lasketusta lämpöhäviöstä, tulee ylitys tasata parantamalla iv-järjestelmän poistoilman lämmön talteenottoa tai vaipan ilmanpitävyyttä. Tasauksesta tulee esittää tasauslaskelma.

Energiaselvitys ja energiatodistus

Rakennuslupahakemukseen liitetään RakMK D3 kohdan 4.1 mukainen energiaselvitys, johon sisältyy myös rakennuksen energiatodistus, jonka allekirjoittaa pääsuunnittelija. Energiaselvi-

tys on päivitettävä ja pääsuunnittelijan on varmennettava se ennen rakennuksen käyttööntoa.

Em. koskee rakennusta, jonka pinta-ala on yli 50 m² ja jota on tarkoitettu käytettäväksi yli neljä kuukautta vuodessa.

Muita mahdollisia liitteitä

- Suunnitelma talousjätevesien käsittelystä vesihuoltoverkoston ulkopuolisilla alueilla.
- Poikkeuslupapäätös lainvoimaisuustodistuksineen, jos rakentaminen edellyttää poikkeuslupaa
- Rajanaapurin suostumus, kun rakentamisessa poiketaan esim. etäisyysmääräyksestä naapurin rajaan nähden.
- Suunnitelma rakennusaikaisesta sääsuojauksesta

TOIMENPIDEILMOITUKSESSA tarvittavat asiakirjat

- Ilmoituslomake täytettynä ja allekirjoitettuna
- Suunnitelma toteutettavasta toimenpiteestä riittävässä laajuudessa
- Selvitys naapurien kuulemisesta tarvittaessa.

Toimenpideilmoitus on tehtävä rakennustarkastajalle vähintään 14 päivää ennen toimenpiteen aloittamista. Tuona aikana rakennustarkastaja vastaa, voidaanko toimenpiteeseen ryhtyä, vai onko siihen haettava lupa.