



# RAKENNUSLUPA

Auran kunta  
PL 24  
21381 AURA  
  
(02) 486 430





## RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Rakennuksen rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.. Muuta kuin edellä tarkoitettua rakennuksen korjaus- tai muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Tällainen toimenpide on esimerkiksi saunan rakentaminen ns. kuivaan tilaan kuten vaatehuoneeseen.

Myös rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Rakennuksen osalla tarkoitetaan huoneistoa, sen osaa tai rakennuksessa olevaa muuta tilaa, kuten askarteluhuonetta, pesutupaa, varastoa ja autotallia. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen tai kun asuntoa aletaan käyttää toimistona tai päivävastoin. Lupa voidaan myöntää, jos muutos ei ole ristiriidassa asemakaavan ja muiden rakentamismääräysten kanssa. Käyttötarkoituksen muuttaminen voi edellyttää myös yhtiöjärjestyksen muuttamista. Yhtiöjärjestyksessä olevat määräykset eivät kuitenkaan sido rakennuslain mukaisessa lupamenettelyssä eikä myönteisellä lupapäätöksellä ole yhtiöoikeudellisesti sitovia vaikutuksia. Peruskorjausten yhteydessä toimenpiteiden luvanvaraisuuden ratkaisee korjauksen laajuus ja luonne.

Jos rakentaminen ei edellytä varsinaista rakennuslupaa mutta vaatii kuitenkin viranomaisen myöntämän luvan, lupa käsitellään toimenpidelupana tai toimenpideilmoituksena. Tällaisia ovat esim. jätevesien käsittelyjärjestelmän rakentaminen, kevyet katokset tai pienet julkisivumuutokset.

Rakentamisen luvanvaraisuutta on selvitetty Auran kunnan rakennusjärjestyksessä. Luvan hakuvaiheessa rakennustarkastaja harkitsee lopullisen lupatarpeen tapauskohtaisesti maankäyttö ja rakennuslain ja rakennusjärjestyksen mukaisesti.



## RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN JA VIRANOMAISKATSELMUKSET

Rakennuslupa haetaan rakennuslupahakemuskaavakkeella rakennusvalvontaviranomaiselta. Pääsääntöisesti asuinrakennuksen rakennusluvun asemakaava-alueella myöntää rakennustarkastaja, muulla alueella asuinrakennuksen rakennusluvun myöntää rakennuslautakunta. Käsittelyaika on tavallisessa tapauksessa noin 4 viikkoa. Keväisin, rakennusvalvonnan ruuhka-aikaan, käsittelyaika voi muodostua 6-8 viikoksi.

**Huolellisesti laaditut ja oikein täytetyt lupa-asiakirjat varmistavat lupakäsittelyn nopean ja joustavan sujumisen. Puutteellisia ja epäselviä asiakirjoja pyydetään täydentämään ennen kuin lupa-asia voidaan ratkaista, tämä voi aiheuttaa pitkiäkin viivytyksiä lupakäsittelyssä.**

## TARVITTAVAT ASIAKIRJAT



- rakennuslupahakemus toimitetaan rakennustoimistoon asiallisesti täytettynä hakijan allekirjoittamana
- pääsuunnittelijan allekirjoitus lupahakemuksessa
- selvitys, joka osoittaa hakijan omistus- tai hallintaoikeuden (lainhuutotodistus tai kauppakirja taikka vuokrasopimus), tarvittaessa valtakirja
- ote asemakaavasta määräyksineen (haja-asutusalueella ote peruskartasta)
- suunnittelijan allekirjoituksellaan varmentamat pääpiirustukset (2 sarjaa, taitettuna, RakMK A2 määräysten ja ohjeiden mukaisesti laadittuna), suunnittelijan tulee täyttää RakMK A2 mukainen pätevyys
- naapurin **kuuleminen**, jos on kyse asuinrakennuksesta tai muusta merkittävästä rakentamisesta. Naapurin **suostumus** tarvitaan, jos rakennus sijoittuu asemakaava-alueella lähemmäs kuin 4 metriä rajasta, ellei kaavamääräyksistä muuta johdu. Asemakaava-alueen ulkopuolella suostumus tarvitaan jos rakennetaan lähemmäs kuin 5 metriä naapurin rajasta.
- väestökisterikeskuksen rakennushankeilmoitus RH-1 jokaisesta rakennuksesta, jos useampia asuntoja tai jos asuntoon tehdään muutoksia myös RH-2 lomake
- haja-asutusalueella jätevesiasetuksen mukainen suunnitelma jätevesien käsittelystä
- kopio mahdollisesta poikkeamispäätöksestä.



- Energiaselvitys, johon on liitetty rakennuksen pääsuunnittelijan tai päte-  
vöityneen energiatodistuksen laatijan antama energiatodistus. Aiheesta  
lisätietoa Suomen Ympäristökeskuksen sivuilla, [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)

Pääsääntönä on, että luettelossa mainitut asiakirjat tarvitaan aina.

Näiden lisäksi rakennustarkastaja voi vaatia lisäselvityksiä ja niihin liitty-  
viä asiakirjoja tarpeen mukaan.

## RAKENNUSLUPAPÄÄTÖS

**Tutustukaa huolella rakennuslupapäätökseen, siinä pidettäväksi mer-  
kittyihin katselmuksiin ja mahdollisiin muihin ehtoihin.**

- Rakennuslupa on voimassa viisi (5) vuotta luvan myöntämisestä.
- Rakennustyöt tulee kuitenkin aloittaa kolmen (3) vuoden kuluessa myön-  
tämisaikakohdasta tai hakea jatkoaikaa aloitukselle.

## ENNEN RAKENNUSTÖIDEN ALOITTAMISTA

Rakennusluvassa yleensä edellytetään muitakin erikoissuunnitelmia, jotka  
tulee toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle ennen rakennustöiden  
aloittamista:

- *rakennesuunnitelmat*, joiden laatija täyttää RakMK A2:ssa esitetyt vaa-  
timukset.
- *vastaava työnjohtaja* tulee hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella.  
Vastaavana työnjohtajana saa toimia ainoastaan henkilö, joka on suorit-  
tanut teknillisen oppilaitoksen rakennusosaston opintolinjalla teknikon  
tutkinnon tai sitä vastaavan korkeamman rakennusalan tutkinnon. Jotta  
rakennusprojekti sujuisi suunnitellulla tavalla ja kalliilta virheiltiltä raken-  
tamisessa välttyttäisiin, tulisi rakennuttajan valita tehtävään riittävästi ko-  
kemusta ja ammattitaitoa omaava henkilö.
- *vesi- ja viemärisuunnitelma*: lisäksi kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston  
rakentamisen vastaava työnjohtaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvonta-  
viranomaisella.
- *Pohjatutkimus* tulee tehdä kun ei ole kysymys kevyestä rakentamisesta.  
Asuinrakennuksien ja suurien talousrakennuksien maapohja tulee yleen-  
sä tutkia. Pohjatutkimuksen suorittamisesta määrätään rakennusluvassa.



Lisäksi rakennustarkastaja voi vaatia rakentamisen aikana lisäsuunnitelmia ja selvityksiä tarpeen mukaan.

## ALOITUSKOKOUS JA VIRANOMAISKATSELMUKSET

### Aloituskokous / uudet asuinrakennukset

Kun rakennusluvassa määritelty valitusaika on kulunut, on lupa lainvoimainen ja rakennustyöt voidaan aloittaa.

Aloituskokous pidetään yleensä siinä vaiheessa, kun rakennus on paikalleen mitattu, mutta rakennustöitä ei ole aloitettu. Tässä kokouksessa läsnä on oltava ainakin vastaava työnjohtaja, rakennushankkeeseen ryhtyvä sekä rakennustarkastaja. Kokouksessa käydään läpi rakennushanke, hankkeen osapuolet sekä käsitellään muita hankkeeseen liittyviä asioita. Kokouksessa myös selvitetään ja sovitaan työmaan vastuunjako. Aloituskokouksen kutsu koolle rakennushankkeeseen ryhtyvä.

Aloituskokous voidaan myös määrätä korjauskohteisiin ja tai laajennuksiin jos hankkeen vaatavuus ja laajuus sitä edellyttävät.

Pientalotyömailla edellytetään Ympäristöministeriön julkaiseman **Pientalotyömaan valvonta ja tarkastusasiakirjan tai vastaavan täyttämistä (Ympäristöopas 76)**. Lisäksi on koottava rakennustarvikkeiden mukana tulleet käyttö- ja huolto-ohjeet yhteen kansioon. Kirja ja kansio toimivat rakennuksen huoltokirjana.

**Vaadituista katselmuksista on määrätty rakennusluvassa.** Rakennusluvan saajan tulee huolehtia siitä, että kaikki luvanmukaiset katselmukset tilataan ja että ne tulevat suoritetuiksi ajallaan.

Katselmukset on tilattava rakennustarkastajalta hyvissä ajoin ennen asiakkaan toivomaa katselmusajankohtaa. Rakennusluvan saajan tai hänen valtuuttamansa edustaja tulee olla tilaisuudessa mukana. Paras tulos kaikkien osapuolen kannalta saavutetaan, jos rakennustyön vastaava työnjohtaja osallistuu katselmukseen.



## **Paikalleen mittaus**

Rakennuksen sijainti merkitään kunnan tai rakennuttajan toimesta, kun uudisrakennus rakennetaan asemakaava alueelle, tai haja-asutusalueelle.

## **Sijaintikatselmus**

Rakennuksen paikka tarkistetaan rakennustarkastajan toimesta silloin, kun rakennuslupapäätöksessä on tästä maininta.

## **Pohjakatselmus**

Pohjakatselmus suoritetaan, kun perustuksen pohja on kaivettu eli maan kaivutyöt rakennuksen kohdalla on saatettu loppuun.

Perustustyöt tehdään pohjatutkimuslausunnon pohjalta perustusten rakennesuunnitelmien mukaisesti.

## **Raudoituskatselmus**

Betoniterästen katselmus suoritetaan, kun teräkset on asennettu ja nähtävissä.

## **Rakennekatselmus**

Rakennekatselmus suoritetaan, kun rungon kantavat ja jäykistävät rakenteet ovat valmiit ja nähtävissä.

## **Hormikatselmus**

Hormikatselmus suoritetaan, kun savu- ja ilmahormit on tehty, mutta ei vielä rapattu tai peitetty muilla rakenteilla. Rakennuttajan edun mukaista on, että hormikatselmus pidetään jo muuraustyön ollessa alkuvaiheessa, jolloin etukäteen annetulla neuvonnalla voidaan välttää valitettavan usein todettuja virheitä rakenteissa.

## **Käyttöönottokatselmus**

Käyttöönottokatselmus suoritetaan, mikäli rakennus tai sen osa on tarkoitus ottaa käyttöön ennen kuin rakennus ympäristöineen on täysin valmis.

Käyttöönottokatselmuksessa tarkistetaan, että:

- Rakennusluvan edellyttämät katselmukset on suoritettu
- sähköasennukset on mitattu ja mittauspöytäkirja laadittu



- koneellinen ilmanvaihto on toiminnassa, säätö- ja mittauspöytäkirja laadittu
- vesijohtoasennusten painekoe on suoritettu
- rakennusluvan edellyttämät asiakirjat ja suunnitelmat on toimitettu rakennusvalvontaan
- asuintilat ovat pääpiirteittäin valmiit ja käyttökunnossa
- keittiö-, wc- ja peseytymistilat ovat käyttökunnossa
- pelastusviranomainen on suorittanut oman katselmuksensa. Pääsääntöisesti pelastusviranomainen suorittaa katselmuksensa samaan aikaan rakennustarkastajan kanssa.
- rakennus ympäristöineen on sellaisessa kunnossa, että siitä ei aiheudu vaaraa asukkaille tai ulkopuolisille henkilöille.

Käyttöönottokatselmuksessa kiinnitetään huomiota rakennuksen käyttöturvallisuuteen (RakMK F2) esim: kaiteet, portaat, hätäpoistumistiet, palovaroittimet, astianpesukoneen alapuolinen vesieristys. (RakMK C2) esim: turvalliset kulkutiet pihalla, talonnumero. Kiinteistön tulee olla liittynyt jätehuoltojärjestelmään. Ks. Suomen rakentamismääräyskokoelma Ympäristöhallinnon verkkosivuilta [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)

Jos rakennus otetaan käyttöön vain osittain, tulee käyttöönotettu osa erottaa niin että kesken olevasta osasta ei aiheudu vaaraa, eikä pöly pääse leviämään käyttöönotetulle osalle.

## Loppukatselmus

Loppukatselmus suoritetaan, kun rakennus ympäristöineen on valmis, kuitenkin rakennusluvan voimassaoloaikana. Katselmuksessa tarkistetaan että mahdolliset käyttöönottokatselmuksessa kirjatut puutteet rakennuksessa tai lupa-asiakirjoissa on korjattu. Katselmukseen tulee kopioida Pientalotyömaan valvonta ja tarkastusasiakirjan täytetyt sivut 124–126 luovutettavaksi.

**Loppukatselmuspöytäkirjaan tulee maininta mahdollisista tilaamattomista ja tekemättä jääneistä katselmuksista jos ko. katselmusta ei voida enää loppukatselmuksessa suorittaa.**

**Rakennusluvassa on määrätty kunkin hankkeen osalta pidettävistä katselmuksista.**



Auran kunta  
PL 24  
21381 AURA  
(02) 486 430





# LUPAPISTE

## **Lupapiste on luvan hakemisen paikka kaikille rakentamisen tahoille**

Auran kunta on ottanut käyttöön rakentamisen lupakäsittelyjä tehostavan sähköisen Lupapiste-asiointipalvelun. Lupapiste sujuvoittaa lupakäsittelyä ja vapauttaa luvanhakijan virastoaikatauluista sekä paperisten asiakirjojen toimittamisesta eri tahoille.

Palvelu neuvoo hakijaa lupien tarpeesta ja luvanhakemisen vaatimuksista.

Hakemukset ja aineistot välittyvät sähköisesti suoraan kunnan järjestelmiin, eikä niitä tarvitse erikseen toimittaa paperisina monille eri tahoille.

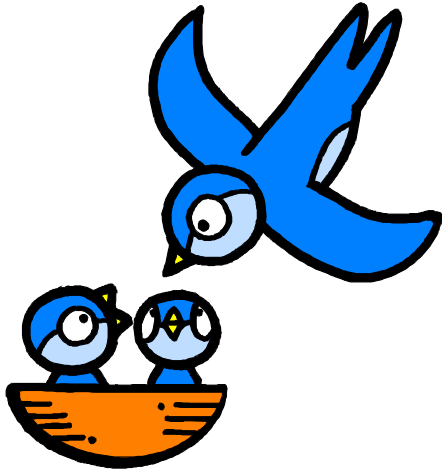
Päätöksen jälkeen myös rakentamisen aikainen viranomaisasiointi voidaan hoitaa samassa palvelussa. Palvelussa hakija voi seurata lupien etenemistä ja nähdä muiden osapuolten, kuten viranomaisten, suunnittelijoiden tai muiden hankkeen osapuolten tekemät kommentit ja muutokset reaaliaikaisesti.

Lupapiste kattaa rakennus- ja toimenpidelupien, toimenpideilmoitusten sekä poikkeamispäätösten hakemisen ja palvelu toimii myös sähköisenä neuvontapyyntökanavana.

Palveluun rekisteröidytään ensimmäisen käyttökerran yhteydessä pankkitunnusten tai mobiilivarmenteen avulla.

**Lupapiste ei poista perinteistä paperilla asiointia tai mahdollisuutta kohdata viranomaista kasvokkain, vaan tavoitteena on tarjota toimiva, nopea ja hyvä asiointikanava.**

**<https://www.lupapiste.fi>**



**Yhteystiedot:**

Auran kunta  
Teknisen lautakunnan lupajaosto  
Nikkarinkuja 8  
PL 24  
21381 AURA  
(02) 486 430

Rakennustarkastaja Pentti Urho  
0500 326088  
pentti.urho@aura.fi

Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitos  
Palotarkastaja Sasu Kallio  
040 1827636



## Vastaava työnjohtaja

Jokaisella työmaalla, jolla vaaditaan rakennuslupa tai muu viranomaisen toimesta vaadittava valvonta, on oltava vastaava työnjohtaja. Rakennustyötä työmaalla ei saa aloittaa eikä jatkaa ilman hyväksyttyä vastaavaa työnjohtajaa. Kunnan rakennusvalvontaviranomaiset hyväksyvät vastaavan työnjohtajan, joka on kokemukseltaan ja koulutukseltaan tehtävään sopiva.

### Nimitys ei ole nimellinen

Epäselvyyttä ja epätietoisuutta vastaavan työnjohtajan tehtävistä ja vastuista esiintyy erityisesti pienrakennushankkeiden yhteydessä. Vastaavan työnjohtajan nimitys ei ole nimellinen, vaan koko varsinainen vastuu rakentamisesta liittyy tuohon nimikkeeseen. Siksi sen lisäksi, että vastaava työnjohtaja allekirjoittaa suostumuksensa vastaavaksi työnjohtajaksi, on hänen kanssaan tehtävä kirjallinen sopimus siitä, mitä hänen työhönsä todellisuudessa kuuluu. Ammattityönjohtajilla on normaalisti itsellään lomakkeet sopimusten tekemiseksi ja sopimukseen liittyvät tehtäväluettelot.

### Missä vaiheessa työnjohtaja palkataan?

Jo rakennusprojektia suunniteltaessa olisi hyvä palkata tulevalle projektille vastaava työnjohtaja. Mikäli työnjohtaja on projektissa mukana aivan alkuhetkistä asti, pystyy hän paremmin toteuttamaan työtään ja valvomaan työn todellista kulkua. Työnjohtajaa ei siis kannata etsiskellä siinä vaiheessa, kun rakentamisen suunnitelmat on jo lyöty lukkoon.

### Työnjohtajan tulee huolehtia mm. seuraavista asioista:

1. Rakentamisen aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle.
2. Rakennustyö suoritetaan myönnetyn luvan mukaisesti ja siinä noudatetaan rakentamista koskevia määräyksiä.
3. Rakennustyön aikana ryhdytään tarvittaviin toimiin havaittujen puutteiden tai virheiden johdosta.
4. Luvassa määrätyt katselmukset pyydetään riittävän ajoissa ja suoritetaan aloituskokouksessa tai muutoin määrätyt tarkastukset ja toimenpiteet asianmukaisissa työvaiheissa.
5. Rakennustyömaalla on käytettävissä hyväksytyt piirustukset ja tarvittavat erityispiirustukset, ajantasaiset rakennustyön tarkastusasiakirjat, mahdolliset testitulokset sekä muut tarvittavat asiakirjat.