

POLVIJÄRVEN KUNTA

OHJEET RAKENNUSLUVAN HAKIJALLE

Polvijärven kunta/Rakennusvalvonta

Välitie 2

83700 Polvijärvi

Rakennustarkastaja

Ari Soikkeli

040 104 6307

ari.soikkeli@polvijarvi.fi

Lupasihteeri

Sirpa Huikuri

040 104 6308

sirpa.huikuri@polvijarvi.fi

2. MILLOIN RAKENNUSLUPAA TARVITAAN

Rakentamisen luvanvaraisuus määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain sekä kunnan rakennusjärjestyksen perusteella.

Lupamuotoja ovat rakennuslupa, toimenpidelupa ja –ilmoitus, purkamislupa ja –ilmoitus sekä maisematyölupa.

2.1 Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen laajentamiseen sekä kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Luvanvaraisia muutostöitä ovat esimerkiksi muutokset kantaviin rakenteisiin, poistumisteihin, paloteknisiin osastoihin ja rivi- ja kerrostalojen sekä muiden suurempien rakennusten LVI-töihin.

Rakennuslupa tarvitaan sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos on luvanvaraista. Tämä koskee myös vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista pysyvään asumiseen tai asuntopaikan rakentamista.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos edellyttää ennen rakennuslupakäsittelyä maankäytöllistä tarkastelua poikkeamislupamenettelyllä, yleiskaavalla tai asemakaavalla. Rakennuspaikan tulee sijaita ympärivuotisesti liikenneyhteyksien saavutettavissa ja tukeutua olevaan kyläasutukseen ja alueella tulee entuudestaan sijaita pysyviä asuinrakennuksia. Lisäksi rakennuspaikan tulee sijaita julkisten palvelujen saavutettavissa. Rakennusten vesi- ja jätevesihuolto on järjestettävä talousvesiasetuksen mukaisesti.

Rakennuksen tulee myös pääsääntöisesti täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä asuinrakennukselle säädetyt vaatimukset energiatalouden ja asumisterveyden osalta.

Sauna ja muu tulisijallinen rakennus, tuotantorakennus ja moottoriajoneuvosuoja ovat aina rakennusluvanvaraisia rakennushankkeita.

2.2 Toimenpidelupa- ja ilmoitusmenettely

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n mukaan rakennusluvan 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:n mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä ilman rakennus- tai toimenpidelupaa sen jälkeen, kun asianomainen on tehnyt tätä koskevan kirjallisen ilmoituksen kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

2.3 Rakennuksen purkamislupa

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään. Jos purkamiseen ei tarvita lupaa, on purkamisesta ilmoitettava kirjallisesti kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta ja rakennustaiteellisesta arvosta sekä rakennuksen kunnosta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista laaditaan purkamissuunnitelma.

2.4 Maisematyölupa

Maisematyölupa tarvitaan maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin asemakaava-alueella ja yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, tai alueilla, joilla on voimassa rakennuskielto kaavan laatimista varten.

3 RAKENNUSLUPAHAKEMUKSEEN TARVITTAVAT ASIAKIRJAT

3.1 Rakennuslupahakemus yhtenä kappaleena hakijan/hakijoiden allekirjoittamana.

3.2 Rakennuspaikan hallinta osoitetaan mm. lainhuutotodistuksella, kauppakirjalla, vuokrasopimuksella, yhtenä kappaleena.

3.3 Rakennuspaikan sijainti yhtenä kappaleena osoitetaan kaava-alueen ulkopuolella peruskarttaotteella ja kaava-alueella kaavaotteella, joita saa rakennusvalvonnasta.

3.4 Naapureiden kuuleminen liittyy olennaisena osana maankäyttö- ja rakennuslakiin. Sen mukaan lupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapureille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

3.5 PÄÄPIIRUSTUKSET

3.5.1 Asemapiirustus

Mittakaavat: 1:200 tai 1:500 (1:1000)

Rakennuspaikan tiedot: rajat, pinta-ala, tehokkuusluku (kaava-alueella), viralliset tunnuksset (nimi, RN:o), rakennusoikeuslaskelma

Rakennukset: olevat, rakennettavat, purettavat

Mitat: rakennuksen päämitat, rakennuksien välimatkat muihin rakennuksiin ja rajoihin ym.

Naapurit: omistaja, rekisterinumero, rakennukset jos lähietäisyydellä, vesialueet, maanpinnan korkeustaso jos eri korkeudella kuin ko. rak.paikalla

Korkeustasot: korkeuskäyrät, maanpinnan korkeustaso ennen rakentamista ja sen jälkeen

Maanpinta: kasvillisuuspeite, istutukset, alueiden pintamateriaalit, ojat, pintavesien poisjohtaminen

Pihajärjestelyt: ajotiet, käytävät, auto- ja leikkipaikat, aidat, portit, tukimuurit, öljysäiliön sijoitus

Ilmansuunta

Jätehuolto: käsittelypaikka ym.

Viemäröinti: viemärijohtot, -kaivot, jätevesisäiliö, jätevesien imeytys paikka ym.

Vesihuolto: vesikaivo, vesijohtot

3.5.2 Pohjapiirustukset

Mittakaavat: 1:50 tai 1:100

Rakennuksen päämitat niin, että rakennuksen kerrosala voidaan laskea

Rakennusosat tehoste- ja ainemerkintöineen, tasot, aukot ym.

Huoneiden käyttötarkoituserkinnät

Kerroksen ja tasojen korkeusasema

Leikkaustasomerkinnät

Kiinteät kalusteet, vesi- ja viemäripisteet, sammutuskalusteet

Savupiipun hormipiirros 1:20 tai 1:50, paloteknisesti liittyvin rakentein

Palo-osastojen rajat ja luokat, palo-ovet luokkineen

Rakennuksen lämmitystapa ja ilmanvaihtojärjestelyt

Laajuustiedot: kerrosala, kokonaisala, huoneistoala (asuinrak.), tilavuus

Milloin rakennuksen kellari- tai ullakko kerrokseen sijoitetaan rakennusoikeuden sallimissa rajoissa kerrosalaan luettavia tiloja, merkitään pohjapiirrokseen kerrosalan laskenta-alueen raja. Raja voi olla muualla kuin seinälinjalla vain vinokattoisella alueella.

Ikkunavaloaukon pinta-ala m²:nä ja prosentteina huone/huoneistoalasta (koskee asuinrakennuksia)

Muut rakennuksen vaativuuden mukaan esitettävät tiedot

3.5.3 Rakennetapaselostus

Esitetään rakennushankkeen vaativuus huomioiden riittävän laajasti.

3.5.4 Rakennepiirustukset

Esitetään erityissuunnittelijan laatimat rakennepiirustukset rakennushankkeen vaativuus huomioiden.

3.5.5 Julkisivupiirustukset

Mittakaavat: 1:50 tai 1:100

Julkisivu- ja kattopintojen materiaalit ja värit

Maanpinnan korkeudet (tarvittaessa 6 metrin etäisyydelle ja naapurin rajoille asti)

Katkoviivalla maanpinnan korkeus ennen rakentamista

Julkisivun liittyminen entiseen rakennukseen (tarvittaessa liittyminen viereisiin rakennuksiin)

Julkisivujen ja savupiipun korkeusasemat

Katto- ja pelastustikkaat, lumiesteet yms.

Monimuotoisten julkisivujen kolmiulotteisuuden selventämiseksi suositellaan käytettäväksi varjotehosteita, kuitenkin niin ettei piirustusten luettavuus kärsi.

3.5.6 Leikkauspiirustukset

Mittakaavat: 1:50 tai 1:100

Rakennusosat tehoste- ja ainemerkinnoin

Perustuksen korkeusasema

Rakennuksen ylimmän kohdan korkeusasema

Julkisivu- ja vesikattopinnan leikkauskohdan korkeusasema

Kerroskorkeudet, rajatapauksissa huonekorkeudet

Tasojen korkeusasema

Kattokulma

Leikkauksen tunnus

Pääpiirustukset toimitetaan kahtena **sidottuna** sarjana. Piirustukset on oltava pätevän suunnittelijan laatimat ja allekirjoittamat ja Suomen rakentamismääräyskokoelman A2 mukaiset.

3.6 Rakennushankeilmoitus väestörekisterikeskukselle tehdään liitteellä RH 1. Jos hankkeeseen kuuluu huoneistoja vähintään kaksi, täytetään myös lomake RH 2. Lomakkeet liitetään rakennuslupahakemukseen ja toimenpidelupalupahakemukseen / - ilmoitukseen kun kysymys on rakennuksesta.

3.7 Energiatodistus. Haettaessa maankäyttö- ja rakennuslain 125§ mukaista rakennuslupaa uudisrakentamista varten on hakemukseen liitettävä energiatodistus. Energiatodistuksen saa laatia henkilö, jonka pätevyys on todettu ja voimassa, joka on rekisteröity energiatodistusten laatijoista pidettävään rekisteriin ja jonka osalta toiminnan harjoittamisen yleiset edellytykset täyttyvät.

3.8 Selvitys jätevesien johtamisesta tehdään hankkeissa, joita ei liitetä kunnan viemäriverkostoon mutta joihin rakennetaan viemäri. Rakennuslupahakemukseen liitettävän ilmoituksen tekemiseen liittyvät kaavakkeet ja ohjeet saa rakennusvalvontatoimistosta.

3.9 Pääsuunnittelija

Pääsuunnittelija on suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta vastaava pätevä henkilö, joka huolehtii siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset.

Pääsuunnittelijan tulee osaltaan huolehtia siitä, että rakennuslupa-asiakirjat, erityissuunnitelmat ja selvitykset on laadittu ja toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle kunnan ohjeiden mukaisesti. Pääsuunnittelija tulee nimetä rakennuslupahakemukseen.

3.10 Vastaavat työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja on henkilö, joka johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta ja sen laadusta. Hän kirjaa työvaiheiden tarkastukset tarkastusasiakirjaan.

Rakennustyössä tulee olla kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaava työnjohtaja sen mukaan kuin tehtävien vaativuus edellyttää. Hakemus/ilmoitus työnjohtajista toimitetaan rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

3.11 Muut mahdolliset liitteet

Hakemus kiinteistön liittymisestä vesi- ja viemärlaitoksen verkostoon.

Liittymälupa tai selvitys tieoikeudesta.

Poikkeamislupapäätös.

Tapauskohtaisesti tarvittavat muut liitteet.