

Pientalorakentaja - INFO

Pientalorakentajien infotilaisuus Kempeleen kunnantalolla, valtuustosalissa, to 26.1.2017 klo 18.00 ->

18.00-18.15	Kahvit ja avaus
18.15-18.30	Tonttikauppa, maankäyttöpäällikkö Petri Joro
18.30-19.00	Asemakaava, rakentamistapaohjeet ja rakennuslupa, rakennustarkastaja Pekka Sirviö
19.00-19.15	Katuliittymien ja hulevesiviemäreiden rakentaminen, maanrakennusinsinööri Tapani Kivipää
19.15-19.30	Viherrakentamisesta tonteilla ja yleisillä alueilla, kunnanpuutarhuri Sari Palo
19.30-19.45	Vesi- ja viemäriliittymät, Kempeleen Vesihuolto Oy, verkostomestari Sami Ahvenniemi
19.45-20.00	Pientalon paloturvallisuus, Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos, palotarkastaja Matti Jurmu
20.00-20.15	Sähköliittymät, Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy, Jukka Raitio
20.15-20.30	Keskustelua

Rakennusvalvonnan palveluajat

Rakennusvalvonta pyrkii noudattamaan seuraavia palveluaikoja – tavoitteena ryhmitellä työtehtäviä asiakokonaisuuksiin ja näin ollen taata hyvät ja tasavertaiset palvelut rakentajille ja kuntalaisille

Yhteystiedot: <http://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta.html>

Käyntiosoite: Asemantie 1, 90440 Kempele
Postiosoite: PL 12, 90441 Kempele

Rakennustarkastaja Pekka Sirviö
p. 050 4636 520

Tarkastusinsinööri Hannu Hanhela
p. 044 4972 271

Rakennusvalvonnan ajanvaraus arkisin klo 8:00 - 16:00
p. 050 3169 660

Tekninen avustaja Päivi Ahonen

Sähköposti: rakennusvalvonta@kempele.fi

Rakennustarkastaja tavattavissa:

Keskiviikkoisin (ilman ajanvarausta) 9:30 - 11:00 ja 12:00 - 16:00

Rakennusvalvonnan katselmukset:

Osittaiset loppukatselmukset eli käyttöönottokatselmukset torstaisin

Muut katselmukset ja aloituskokoukset sopimuksen mukaan

Katselmusten tilaukset ajanvarauksesta p. 050 3169 660



KEMPELE

RAKENTAJA, RAKENNUTTAJA, RAKENNUSHANKKEeseen RYHTYVÄ, PÄÄSUUNNITTELIJA, VASTAAVA TYÖNJOHTAJA

Kokonaisvastuu rakennushankkeesta
on rakennusluvan hakijalla

MRL 119 § (17.1.2014/41)

Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus **suunnitellaan ja rakennetaan** rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät **suunnittelijat ja työnjohtajat** ja että **muillakin rakennushankkeessa toimivilla** on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna **riittävä asiantuntemus ja ammattitaito**.

MRL 120 § (17.1.2014/41)

Rakentamista koskeva suunnitelma

Rakentamista koskevia suunnitelmia ovat rakennussuunnitelma sekä erityissuunnitelmat.

Rakennussuunnitelma sisältää rakennuksen **pääpiirustukset**, joihin kuuluvat asemapiirros sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset. **Erytissuunnitelmat** sisältävät tarpeelliset muut piirustukset, laskelmat ja selvitykset.

Rakentamista koskevat suunnitelmat on laadittava siten, että ne täyttävät rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakentamista koskevien suunnitelmien sisällöstä ja esitystavasta.



120 a § Pääsuunnittelija [\(17.1.2014/41\)](#)

- Rakentamisen suunnittelussa on oltava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava pääsuunnittelija. Pääsuunnittelijan on rakennushankkeen ajan huolehdittava, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät.
- Pääsuunnittelijan on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä saa tiedon huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista seikoista.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän ensimmäisiä tehtäviä on hankkia pääsuunnittelija – rakennusvalvonta arvio suunnittelijan kelpoisuuden kyseiseen tehtävään



KEMPELE

122 § Vastaava työnjohtaja [\(17.1.2014/41\)](#)

- Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Toimenpidelupaa edellyttävässä työssä on oltava vastaava työnjohtaja vain silloin, kun se on kohteen käytön aikaiseen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvien syiden taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi välttämätöntä.
- Vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.
- Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.
- Omakotitaloissa on oltava myös **kvv-työnjohtaja**



KEMPELE

Suunnittelun lähtökohdat

- Tontti, ilmansuunnat, maaston muoto
- Asemakaava, <http://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/asemakaavat.html>
- Tontit, rakentamistapaohjeet, <http://infogis.infokartta.fi/infogis-kempele/?groups=2758,2759,2757&mapzoom=1&selmap=OukaWMSOpaskartta>
- Rakentamista koskevat säädökset, <http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen>
 - Maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus
 - Suomen rakentamismääräyskokoelma
 - Velvoittavia
- Rakentajan tarpeet ja toiveet, <http://www.pientalonlaatu.fi/>
- Budjetti

Kaavamerkinnät ja -määräykset, Keisarinkurvi ja Sankarinkurvi Rakentamistapaohjeet



- AO, erillispientalojen korttelialue
- AOR, yhdistetty erillispientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
- 34, indeksi osoittaa, että kullekin korttelialueen tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla vain yksi asunto
- 47, indeksi osoittaa, että talousrakennusten rakentaminen 2 metrin päähän rajasta on sallittua palomääräykset huomioiden. Hulevedet ja lumet on ohjattava omalle tontille. Katualueeseen kiinni osoitettuun autotalliin tai autokatokseen sisäänajo tapahtuu tontin puolelta.
- II ja I 3/4, sallittu kerrosluku
- $e=0,25$ tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan
- 250, rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- t 50, merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä voidaan käyttää rakennuspaikkaa kohden asuinrakennuksesta erillisten autotallin ja varastotilojen rakentamiseen sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta on määrätty.

Pohjatutkimus ja suunnittelu

- **Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista, MRA 49§**
- Yleistiedot, suorituspäivämäärät, talotyyppi
- **Pintavaaitus - tontin korot (olevat/rakennettavat) esitettävä asemapiirroksessa kadun korkoihin nähden, pintavesisuunnitelma, katusuunnitelmissa esitetty kadun ja tonttien nurkkapisteiden korot**
- Kairaukset (väh. 2 kpl/okt), näytteenotto, rakeisuus, vesipitoisuus, pohjavesihavainto
- Pohjasuhdekuvaus, maalajit, maakerrosten geotekninen kuvaus, routivuus, pohjaveden pinta, kairausdiagrammit, rakeisuuskäyrät, arvio maaperän pilaantuneisuudesta ja radonpitoisuudesta
- Perustamistapasuositus, perustamistapa, geotekninen kantavuus, kuivatustapa, routasuojauksen tarve
- **Pohjatutkimuksen ja perustamistapaesityksen pohjalta suunnittelijat suunnittelevat tontille soveltuvan rakennuksen**

Rakennusluvan hakeminen

- Suunnittelijoiden hankinta – pääsuunnittelija, erikoissuunnittelijat, vastaava työnjohtaja, KVV-työnjohtaja
- Pohjatutkimus
- Yhteys rakennusvalvontaan – kyseisen tontin vaatimukset ja ohjeet
- Luonnossuunnittelu – palaveri rakennusvalvonnassa yhdessä pääsuunnittelijan kanssa
- Rakennuslupaa suositetaan hakemaan sähköisesti
- Rakennuslupahakemuksen jättö helmi-huhtikuussa – käsittelyaika noin 3-5 viikkoa – rakennusluvut lainvoimaisia oikaisuvaatimusajan (2+14 vrk) jälkeen myöntöpäivästä
- Rakennusluvut toimitetaan postitse ja maksu laskutetaan



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

LUPAPISTE.FI - RAKENNA YHDESSÄ OSOITTEESSA

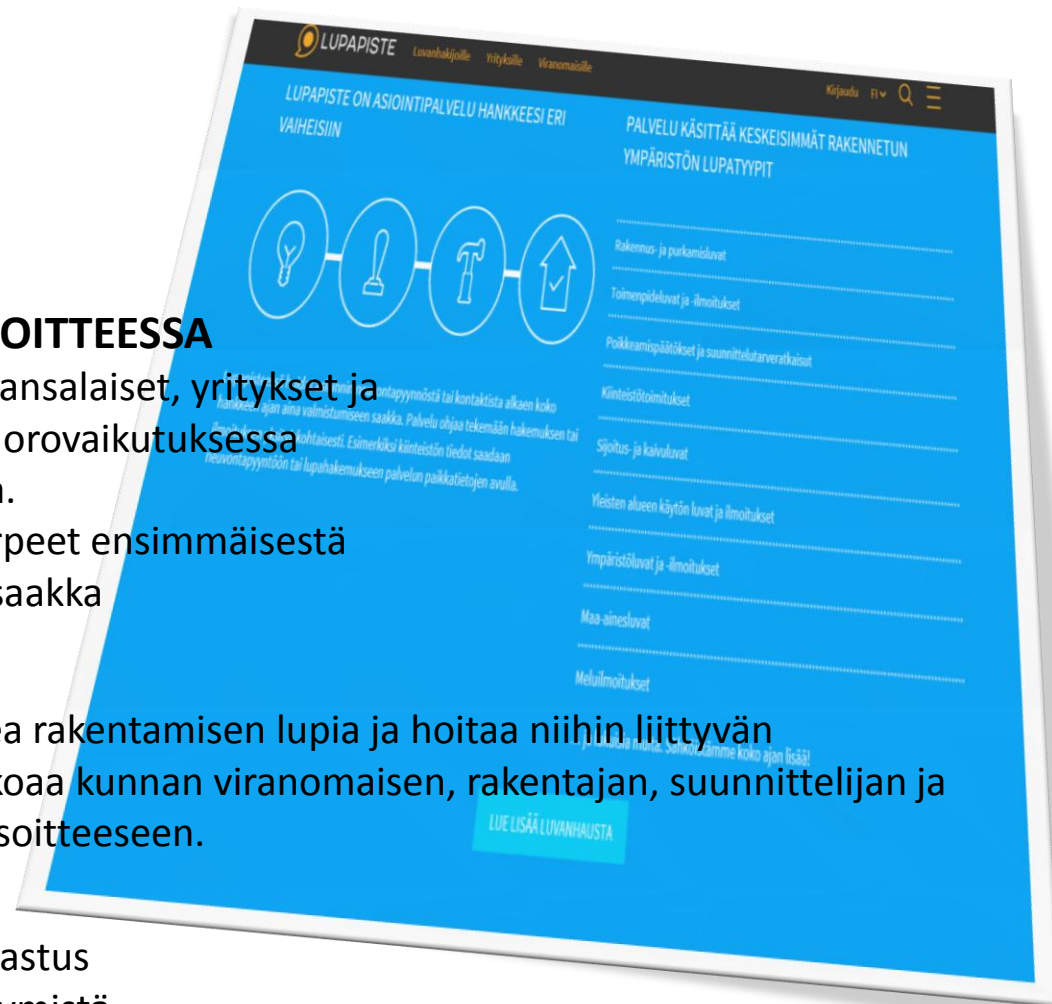
- Lupapiste on uudenlainen palvelu, jossa kansalaiset, yritykset ja yhteisöt hoitavat lupa- ja ilmoitusasiansa vuorovaikutuksessa viranomaisten ja muiden osapuolten kanssa.
- Sähköinen palvelu kattaa kaikki asiointitarpeet ensimmäisestä kontaktista aina hankkeen valmistumiseen saakka

Lupapiste on kaikkien palvelu

Lupapiste on asiointipalvelu, jossa voit hakea rakentamisen lupia ja hoitaa niihin liittyvän viranomaisasioinnin sähköisesti. Palvelu kokoaa kunnan viranomaisen, rakentajan, suunnittelijan ja muut rakentamisen ammattilaiset yhteen osoitteeseen.

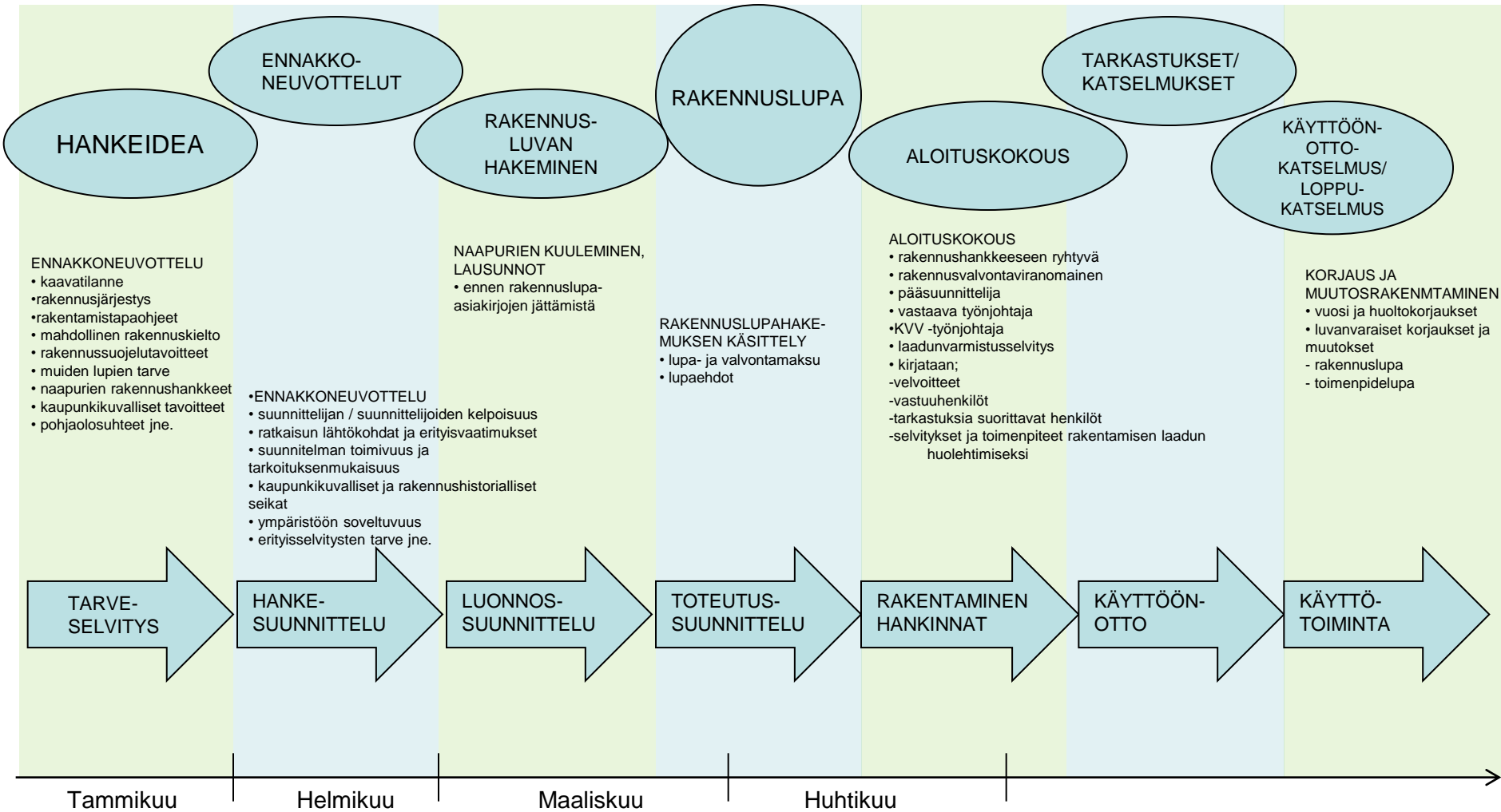
Lupapiste on aina auki

- Henkilökohtainen palvelu, neuvonta ja opastus
- Ennakkokyselyt ennen hankkeen käynnistymistä
- Lupa-asioiden etenemisen seuranta 24/7 sijainnista riippumatta
- Rakentamisen aikainen viranomaisasiointi



KEMPELE

Rakennusluvan liittyminen hankkeen vaiheisiin



2017



KEMPELE

Asemapiirustus

- **Erittäin tärkeä! RakMK A2, Rakennuksen suunnittelijat ja suunnitelmat, mukaan**
- Asemapiirros laaditaan 1:200 mittakaavaan
- Toimii lähtökohtana tontin rakentamisessa
- Lähtötiedot hankittava luotettavasti – pääsuunnittelija vastaa
- **Asemakaavaote tilattava sähköisessä muodossa** kaavoituksesta asemapiirroksen pohjaksi, kaavamerkinnät
- **Katusuunnitelmasta kadun ja tontin nurkkapisteiden korot** ja pintavesiviemäröinnin tiedot, <http://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/suunnitelmapankki/tie-ja-katusuunnitelmat.html>
- Vesi-, viemäri-, pintavesi-, sähkö-, puhelin-, kaukolämpö-, katu (tie) liittymien sijainnit selvitettävä ja esitettävä asemapiirroksessa
- Koko tontin käyttösuunnitelma, rakennusten sijoittelu, auto- ja pyöräpaikat, kulkutiet, istutukset, leikkipaikat, jätehuolto, tomutus/kuivatus, valaistus
- Korot, pintavedet, invaluiska(varaus)- kaltevuus enint. 1:12,5; 8 cm 1 metrin matkalla, lattiakorko noin 70 cm tien keskilinjaa ylempänä
- Lumen läjitysalueet
- Rakennusoikeuslaskelma



KEMPELE

Rakennuslupa, päätösote, lupaehdot

- Leimatut lupapiirustukset
- Päätösote, yleistiedot
- Vaaditut työnjohtajat (vastaava tj, KVV-tj) – ennen rakennustyön aloittamista
- Vaaditut erityissuunnitelmat: rakenne- (sisältää perustussuunnitelmat) ja LVI-suunnitelmat – toimitetaan rakennusvalvontaan mahdollisuuksien mukaan sähköisesti pääsuunnittelijan kautta

Rakennuslupa, päätösote, lupaehdot

- Aloituskokous ja katselmukset
- Vastaava työnjohtaja tilaa noin viikkoa aikaisemmin, tekee tarkastukset ja merkitsee ne "Pientalotyömaan valvonta ja tarkastusasiakirjaan"
- Paikan/sijainnin merkitseminen – 2 mittausta
- Aloituskokous – rakennushankkeeseen ryhtyvä, pääsuunnittelija, vastaava työnjohtaja, KVV-työnjohtaja – pidetään yleensä tontilla maatöiden yhteydessä – pätevä henkilöstö, suunnitelmien riittävyys ja valmiusaste
- Pohjakatselmus ja sijainnin tarkistus, kun tontin maatyöt on tehty, kapillaarikatko tiivistetty, ennen muottityötä
- Rakennekatselmus – kantavat rakenteet valmiit - perustukset, routasuojaus
- Hormikatselmus – hormi näkyvässä, suojaetäisyydet todettavissa – metalliset hormit!
- Osittainen loppukatselmus eli käyttöönottokatselmus, palotarkastaja mukana
- Lopullinen loppukatselmus, 5 vuoden sisällä

Rakennuslupamaksu

- Luvan hakija on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä kunnalle maksun
- Maksu koostuu useasta eri osasta
- Esimerkiksi kerrosalaltaan 150 m² talon, jossa katosta 30 m² ja kerrosalaltaan 50 m² autotalli/varaston, jossa 18 m² autokatos – rakennusluvan hinta on 1 613,65 €

➤ Talo perusmaksu	330,00 €	Lupapistealennus -5%
➤ K-ala 150m ² x3,40 €/m ²	510,00 €	Lupapistealennus -5%
➤ Katos 30m ² x2,15€/m ²	64,45 €	Lupapistealennus -5%
➤ AT perusmaksu	143,00 €	Lupapistealennus -5%
➤ K-ala 50m ² x2,15€/m ²	107,50 €	Lupapistealennus -5%
➤ Katos 18m ² x2,15€/m ²	38,70 €	Lupapistealennus -5%
➤ Aloituskokous	121,00 €	
➤ KVV-tj hyväksyminen	24,00 €	n. 60 €
➤ Rak. paikan merkitseminen	275,00 €	



KEMPELE

Poikkeaminen ja vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

- Uudella asemakaava-alueella edellytykset poikkeamiselle, MRL 171§ ja 172§, ovat vähäiset – esim. rakennusoikeuden ylitys yli 5 %
- Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä, MRL 175§, voidaan sallia perustellusta syystä, *erityinen syy*, esim. rakentaminen lähemmäs kuin 4 metriä rajasta – naapurin suostumus – naapurin suostumus ei takaa vähäisen poikkeamisen myöntämistä
- Aina tapauskohtainen käsittely rakennusluvan yhteydessä – lupamaksuun 175 € lisää



KEMPELE

Rakentamisilmoitus verottajalle

- **Kotitaloudet ilmoittavat tiedot ennen loppukatselmusta**
- Kotitalouksien on ilmoitettava Verohallinnolle tiedot kaikista ostamistaan rakennusluvan alaisista töistä. Tiedot on aina annettava ennen rakennustarkastajan tekemää loppukatselmusta. Jos rakennus otetaan käyttöön ennen varsinaista loppukatselmusta, tiedot täytyy antaa myös ennen käyttöönototarkastusta.
- Kotitalouden on toimitettava Verohallinnolle tiedot siitä, mitkä yritykset ovat tehneet rakennustyötä ja millaisia korvauksia yrityksille on maksettu. Jos kotitalous on itse palkannut työntekijät ja maksanut palkat, tiedot on annettava työntekijöistä ja työntekijöille maksetuista palkoista.

- **Esitä todistus rakennusvalvontaviranomaiselle**
- Kun olet ilmoittanut tiedot, saat Verohallinnolta todistuksen tietojen toimittamisesta. Todistus lähetetään ilman erillistä pyyntöä. Ilmoita tiedot hyvissä ajoin, jotta ehdit saada todistuksen ennen loppukatselmusta. Esitä todistus rakennusvalvontaviranomaiselle loppukatselmuksessa.

- [http:// http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Rakentamisilmoitukset](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Rakentamisilmoitukset)



KEMPELE



**Tontista, tarpeista ja toiveista lähtevä
arkkitehtisuunnittelu**

Asiantunteva erityissuunnittelu

Huolellinen työ, tarkastus ja dokumentointi

Pirteää rakentamisen suunnittelua kaikille!