

OHJEITA RAKENTAJILLE RAKENNUS-/ TOIMENPIDELUVISSA



OHJE

Nämä yleisohjeet on tehty rakennushankkeeseen ryhtyvälle lupapäätöksen ja rakentamisen aloittamisen toimenpiteiden selvittämiseksi. Kohteet vaihtelevat rakentamisen laadun ja laajuuden mukaan, joten ohje on tehty yleispiirteiseksi.

LUPAPÄÄTÖS

Lue lupapäätös huolellisesti läpi ja tutustu lupapiirustuksiin.

Päätöksessä on lueteltu kaikki rakennusvalvonnan työmaalla tehtävät toimenpiteet sekä katselmukset. Aloituskokouksen järjestämisestä on maininta päätöksessä. Samoin siitä käy ilmi, onko rakennusvalvontaan vielä toimitettava rakennesuunnitelmia tai muita mahdollisia erityissuunnitelmia ja selvityksiä. Tietyistä toimitettavista asiakirjoista voi olla maininta päätöksessä, vaikkakin nämä asiakirjat olisivat olleet jo lupahakemuksen liitteenä tai ne olisi toimitettu ennakkoon.

Usein kohteissa tarvitaan vastaava työnjohtaja. Tämä selviää lupapäätöksestä, kuten myös erityistyönjohtajien tarve (kvv- ja iv-työnjohtaja, kvv = kiinteistön vesi- ja viemärlaitteet, iv = ilmanvaihto).

VALITUS- JA OIKAISUVAATIMUSAIKA

Päätös annetaan eli tulee nähtäväksi päätöspäivän jälkeen. Päätös ja päätösasiakirjat toimitetaan hakijalle postitse. Viranhaltijan myöntämän luvan jälkeen on 14 vuorokauden mittainen oikaisuvaatimusaika. Lautakunnan päätöksistä on 30 vuorokauden valitusaika. Janakkalassa lähes kaikki rakentamisen lupapäätökset ovat viranhaltijapäätöksiä. Päätöksen loppuosassa on valitus- tai oikaisuvaatimusosoitus, josta asia selviää.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on saanut lainvoiman. Valitus- tai oikaisuvaatimusaikana rakennustöitä ei voi tehdä.

ALOITTAMISOIKEUS

Mikäli hankkeella on niin kiireinen aikataulu, että halutaan aloittaa työ oikaisuvaatimus- tai valitusaikana, hakija voi hakea aloittamisoikeutta. Hakemukseen ilmoitetaan perusteltu syy miksi aloittamisoikeutta tarvitaan.

Mikäli kohteeseen on hyväksytty aloittamisoikeus, tällöin voidaan rakennustyöt aloittaa lupapäätöksen antamisen jälkeen.

Aloittamista varten luvan hakijan tulee jättää ennakkoon riittävä vakuus. Vakuutena voi käyttää pankkitakausta tai rahasiirtoa. Vakuus palautetaan, kun lupapäätös on saanut lainvoiman. Vakuuden määrä ilmoitetaan rakennusvalvontatoimistossa. Vakuuden jättämisestä saa ohjeita palvelusihiteeri Eija Nuotiolta.

LUPAMAKSU

Lupapäätöksen jälkeen hakija saa rakennusvalvonnan tehtävistä koostuvan maksun.

Lasku perustuu Janakkalan kunnan ympäristölautakunnan hyväksymään rakennustyön viranomaistehtävistä suoritettaviin maksuihin ja siihen vaikuttaa hankkeen laatu ja laajuus. Maksu siis vaihtelee haetun lupatyypin mukaan. Laskussa on laskuerittely, jonka mukaan voi maksun tarkistaa. Lupamaksu kattaa luvan mukaisten vaiheiden toimenpiteet esimerkiksi mittaukset, kokoukset, katselmukset luvan voimassaolon aikana. Rakennusvalvonnan työaikaiset tehtävät, kohdekohtaisesti (vrt. laskuerittely), loppukatselmukseen saakka sisältyvät maksuun.

Lisäkuluja voi muodostua, mikäli hankkeessa tilataan lisätoimenpiteitä esim. lisämittauksia tai mikäli hankkeessa tehdään tai siinä ilmenee muutostoimenpiteitä vaativia tehtäviä.

Laskuun liittyvissä asioissa palvelee palvelusihteeri Eija Nuotio.

RAKENNE- JA ERITYISSUUNNITELMAT

Ennen kunkin työvaiheen alkamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa pätevän suunnittelijan laatimat ja allekirjoittamat suunnitelmat, mikäli lupapäätöksessä näin mainitaan. Piirustuksia toimitetaan yksi sarja, jotka arkistoidaan hankkeen asiakirjoihin.

Rakentaja huolehtii siitä, että hänellä on työmaalla suunnitelmat käytössä.

VASTAAVA, KVV- JA IV-TYÖNJOHTAJA

Työnjohtajien tarpeesta on määrätty lupapäätöksessä. Työnjohtajan allekirjoittama hakemus/ilmoitus toimitetaan rakennusvalvontaan ennen töiden alkua. Hakemuskavakkeet toimitetaan lupapäätöksen mukana luvan hakijalle.

Omakotityömailla vastaavan työnjohtajan hakemus on jätettävä viimeistään aloituskokouksessa.

Omakoti- ja sitä suuremmilla työmailla työnjohtajat kuittaavat tekemänsä katselmukset erillisiin tarkastusasiakirjoihin, jotka on toimitettu lupapäätöksen mukana.

Rakennushankkeeseen palkatut työnjohtajat ovat rakennushankkeen rakentamisen ajan tärkeimmät asiantuntijat, joten heidän tietojaan ja taitojaan on syytä käyttää.

SIJAINNIN MERKITSEMINEN

Lupapäätöksessä edellytetty sijainnin merkitseminen tilataan kunnan mittauspalvelusta, Lauri Korpinen puh (03) 680 1558, (050) 3665 713.

Rakennuksen nurkkapisteiden sijainti merkitään rakennuspaikalle hyväksytyn asemapiirustuksen mukaisesti.

Sijainnin merkintä suoritetaan kaikkien luparakennusten osalta yhdellä kerralla.

Mikäli rakennus merkitään uudelleen, laskutetaan merkitseminen voimassa olevan taksan mukaisesti.

Silloin, kun on kyseessä haja-asutusalueella oleva määräala, jota ei ole vielä lohkottu eikä rajapyykkeitä ole käytettävissä, ei kunnan toimesta tehdä sijainnin merkkausta, joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa itse rakennusten oikeasta sijainnista.

Maalämpökaivon sijainnin merkintä tilataan mittauspalvelusta ja suoritetaan ennen porausta. Mittauspalvelun loma-aikana on järjestetty sijaintus. Sijaisen yhteystiedot on tällöin saatavissa palvelusihteeri Eija Nuotiolta.

SIJAINTIKATSELMUS

Sijaintikatselmuksessa varmennetaan, että rakennuksen perustusrakenteet on toteutettu hyväksytyn suunnitelman mukaan. Lupapäätöksen mukainen sijaintikatselmus tilataan siinä vaiheessa, kun rakennuksen sokkeli on valmistunut. Rakennustöitä ei saa jatkaa ennen kuin sijainti ja korkeusasema on katselmuksessa todettu.

Kaikissa lupakohteissa ei sijainnin tarkistamista ole määrätty tehtäväksi. Asia selviää lupapäätöksen kohdasta katselmukset.

Sijainnin tarkastaminen pidetään kohteissa, joissa ei ole vaadittu lupapäätöksen mukaista sijainnin merkintää. Näin kohteesta saadaan karttatietoa asiakirjoihin.

Mikäli sijaintikatselmuksessa tai –tarkastuksessa havaitaan poikkeamaa suunnitelmanmukaisuudesta, joudutaan asiaan suhteen toimenpiteisiin. Vähintäänkin on toimitettava korjatut suunnitelmat eli muutossuunnitelmat. Vaikutukseltaan merkittävässä sijainti- tai korkeuspoikkeamisessa on haettava muutoslupaa. Edellä mainittuihin toimenpiteisiin saatetaan joutua myös silloin, kun lupapäätös on jo annettu, mutta rakentamista ei ole vielä aloitettu ja hankkeeseen ryhtyvä tai vastaava työnjohtaja huomaa perustellun tarpeen poiketa suunnitelma-asiakirjoista.

Sijaintikatselmus ja sijainnin tarkistaminen tilataan samasta numerosta, kuin sijainnin merkitseminenkin, eli (03) 680 1558, (050) 3665 713.

ALOITUSKOKOUS

Ennen rakentamista pidetään aloituskokous, joka pidetään aina rakennuspaikalla. Lupapäätöksessä on mainittu, mikäli aloituskokous pidetään. Aloituskokous pidetään tavanomaisesti asuinrakennusten ja muiden suurempien uudisrakennushankkeiden yhteydessä.

Aloituskokouksen tilaa rakennushankkeeseen ryhtyvä ja siinä ovat läsnä rakennushankkeeseen ryhtyvä, pääsuunnittelija, työmaan vastaava työnjohtaja, kvv-työnjohtaja ja rakennustarkastaja.

Viimeistään tässä tilaisuudessa on jätettävä vastaavan työnjohtajan hakemus.

Viimeistään aloituskokouksessa luovutetaan rakennusvalvontaa varten vähintäänkin perustussuunnitelmat ja vesi- ja viemärisuunnitelmat, mie-luiten kaikki suunnitelmat (lupapäätöksen mukaan).

RAKENNUSTYÖN ALOITTAMINEN

Rakennustöiden aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaan.

Rakennustöitä aloitettaessa tulee huomioida mm. seuraavat asiat:

Työmaalla tulee olla selkeä kyltti, josta käy ilmi ainakin rakentajan nimi ja työmaan osoite osoitenumeroineen.

Työmaata ei voi levittää naapurikiinteistöille eikä katualueelle, edes väliaikaisesti ilman naapurikiinteistön omistajan lupaa. Mikäli on tarpeellista saada tilapäistä varastotilaa kunnan alueelta, tulee ottaa yhteyttä kunnanpuutarhuri Eero Simolaan.

Asemakaava-alueilla tonttiliittymän rakentamisesta ja mahdollisesta kunnan alueen väliaikaisesta käytöstä voi neuvotella kunnanpuutarhuri Eero Simolan kanssa puh 03 6801 346 tai 0500 711 782. Häneltä saat tarkemmat ohjeet liittymän oikeasta rakentamisesta.

Rakentaminen on aloitettava kolmen vuoden kuluessa (rakennuslupa) luvan lainvoimaiseksi tulemisesta tai lupa raukeaa. Aloittamiselle on mahdollista hakea yhden kerran jatkoa enintään kahdeksi vuodeksi, mikäli rakentamisen edellytykset ovat voimassa. Toimenpidelupa on aloitettava ja saatava valmiiksi 3 vuodessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta.

KATSELMUKSET

Lupapäätöksessä on mainittu mitä eri katselmuksia rakennusvalvonta tekee työmaalla.

Yleisimpiä rakennusvalvonnan tekemiä katselmuksia ovat pohja-, rakenne-, käyttöönotto- ja loppukatselmus. Lisäksi voi olla muitakin katselmuksia.

Pohjakatselmus

tehdään, kun alustäytöt, anturoiden muotitus ja rauditus on tehty. Ennen perustusrakenteiden (anturoiden) valua.

Rakennekatselmus

tehdään, kun kantavat rakenteet on pystytetty ja tuettu. Silloin, kun runko on vielä kaikilta osiltaan näkyvissä. Elementtejä lukuun ottamatta eristeitä ei ole asennettu. Rakennuksesta riippuen katselmuksia voi olla useampiakin.

Käyttöönottokatselmus

tehdään, kun rakennus halutaan ottaa käyttöön. Rakennuksen ei tarvitse olla tässä vaiheessa täysin valmis. Käyttöönottaessa rakennuksen sisätilat ovat valmiit ja asumiskelpoiset. Kaikki turvallisuuteen vaikuttavat osatekijät ovat valmiina. Rakennuksen ulkopuoli on pääosin valmis ja piha-alueet ovat turvalliset. Tarvittavat erityistarkastukset ovat tehty.

Loppukatselmus

tehdään, kun kaikki luvan mukaiset työt ovat valmiit, rakentaminen on saatu päätökseen ja kaikki lupaehtot on täytetty. Piha-alueet ovat valmistuneet sekä rakentamisen aikaiset tavarat on poistettu rakennuspaikalta.

Käyttöönotto- ja loppukatselmuksessa rakentaja esittää rakennusvalvonnalle tarvittavat erityistarkastuspöytäkirjat. Rakentaja pitää alkupe-
räiset tarkastuspöytäkirjat itsellään lupa-asiakirjojen liitteinä ja luovuttaa näistä tarkastuksista loppukatselmuksessa kopiot rakennusvalvonnalle.

Loppukatselmus on pidettävä luvan voimassaolon aikana. Rakennuslupa on voimassa 5 vuotta lainvoimaiseksi tulemisesta ja toimenpidelupa on 3 vuotta. Mikäli rakentaminen tai rakennuksen valmiiksi saattaminen venyy, tulee rakennusluvan voimassaololle hakea jatkoaikaa. Rakennusluvan voimassaolon pidentäminen haetaan kirjallisesti. Neuvoa asiassa saa rakennustarkastajilta.

Yleistä katselmuksista:

Katselmuksia tilaa kohteen vastaava työnjohtaja.

Katselmuksissa ovat läsnä rakennushankeen edustaja, vastaava työjohtaja, erityisalan työnjohtaja sekä rakennustarkastaja. Tarvittaessa osallistujista voidaan sopia ennen katselmusta.

Katselmuksen pitäminen edellyttää, että lupapäätöksen mukaiset työnjohtajat ovat hyväksytyt ja suunnitelma-asiakirjat on toimitettu.

Varaa riittävästi aikaa katselmusajankohdan sopimiseksi. Varsinkin kiireisenä vuodenaikana rakennusvalvonnassa voi olla ruuhkaa.

Rakennusvalvonta leimaa tekemänsä katselmuksia lupapiirustusten asemapiirrokseen. Asemapiirros toimii koko rakentamisen ajan katselmuksien luettelona.

Hormikatselmusta, kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteiden (kvv) sekä ilmanvaihtolaitteiston (iv) katselmuksia ei tehdä rakennusvalvonnan puolesta, vaan näiden osalta tarkastukset suorittavat työmaan vastuuhenkilöt ja kirjaavat tarkastuksensa tarkastusasiakirjaan.

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Haja-asutusalueilla tehdään jätevesien käsittelyjärjestelmän tarkastus, mikäli lupaehtoisissa on näin todettu. Rakennustarkastajat suorittavat vastaavan työnjohtajan toimesta tilatut toimenpiteet ja katselmuksat:

Esimerkiksi:

Rakennustarkastajalta tilattavia toimenpiteitä tai katselmuksia:

- käyttöönottokatselmus
- loppukatselmus
- maaseutuelinkeinoon liittyvät katselmuksat

Il rakennustarkastajalta tilattavia toimenpiteitä tai katselmuksia:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- korjausavustukset
- jätevesijärjestelmän katselmus

Lupapäätöksessä mainittujen katselmusten tulee olla suoritettut ajallaan.

TYÖMAAN TARKASTUSASIAKIRJA

Kutakin eri aluetta, vastaava työnjohtaja, KVV- ja IV-työnjohtaja, varten lupapäätöksen mukana on toimitettu tarkastusasiakirjat. Kukin työnjohtaja omalta osaltaan täyttää ja allekirjoittaa tarkastusasiakirjan.

Loppukatselmuksen yhteydessä rakennusvalvonta kerää tarkastusasiakirjat alkuperäisinä. Jokaisen rakentajan tulisi ottaa asiakirjoista kopiot omien lupapapereidensa liitteeksi.

Työnjohtajien tehtävänä on toimittaa loppukatselmukseen täytetyt ja allekirjoitetut tarkastusasiakirjat.

RAKENNUKSEN KÄYTTÖ- JA HUOLTOKIRJA

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen §:n 66 mukaan rakennukseen tulee tehdä käyttö ja huolto-ohje.

Käyttö- ja huolto-ohje voi olla muu kuin kirja, mutta asetuksen mukaisesti sellainen on tehtävä. Rakennusvalvonta edellyttää sellaisen tehtäväksi uusiin omakotitaloihin.

Käyttö- ja huolto-ohjeeseen kuuluu tiedot rakentamisen vaiheista, rakennuksen materiaaleista, tarvikkeista, koneista ja laitteista. Kunnossapito- ja huolto-ohjelma löytyy kirjasta.

RAKENNUKSEN ENERGIAODISTUS

Laki rakennuksen energiatodistuksesta määrittää energiatodistuksen laatimisvelvoitteen. Tavanomaisesti energiatodistus toimitetaan uudisrakennuskohteista. Rakennustarkastajat neuvovat mitkä kohteet kuuluvat tämän velvoitteen piiriin. Energiatodistus selvityksineen toimitetaan rakennuslupahakemuksen mukana.

Todistus on korvattava täydennetyllä tai tarkennetulla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos todistus on puutteellinen tai tiedot tarkentuvat hankkeen edetessä

CE-MERKITYT RAKENNUSTUOTTEET

Rakennustuoteasetus määrää, että rakennukseen kiinteästi asennettavat rakennustuotteet ovat CE-merkittyjä. Hankkeeseen ryhtyvän on varmistettava asia rakennustuotteita hankkiessaan.

Vastaava työnjohtaja valvoo rakennustuotteiden kelpoisuutta.

RAKENNUKSEN ASIAKIRJAT

Lupapäätökset ja –piirustukset ovat kiinteistökohtaisia asiakirjoja ja ne pitää säilyttää huolellisesti talon asiakirjoissa niin, että ne luovutettavissa mahdolliselle uudelle omistajalle.

Uuden omakotitalon asiakirjoja ovat esimerkiksi:

- lupapäätös
- leimatut lupapiirustukset rakennusvalvonnan tekemine merkintöineen
- rakennesuunnitelmat
- vesi- ja viemärisuunnitelmat
- ilmanvaihtosuunnitelmat
- rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje
- työmaan tarkastusasiakirjat
- muut asiakirjat ja selvitykset (esim. energiatodistus, pohjatutkimus, sähkösuunnitelmat yms.)
- tarkastuspöytäkirjat (esim. sähköasennusten käyttöönottotarkastuspöytäkirja, vesijohtolaitteiden koepainepöytäkirja, ilmamäärien mitauspöytäkirja yms.)

Rakennustyö kannattaa myös huolellisesti kuvata kaikissa eri työvaiheissa. Kuvista on myöhemmin hyötyä mahdollisten remonttien ja muutostöiden yhteydessä, tai mikäli omistaja jossain vaiheessa vaihtuu.

RAKENNUSVALVONNAN YHTEYSTIEDOT

Arkistoinme luvat lupanumeroiden mukaan. Tämän vuoksi yhteyden-
otoissa luvan numeron tietäminen nopeuttaa asian käsittelyä.

Rakennustarkastaja

Harri Turunen puh 03 6801 336 tai 0500 850 462
harri.turunen@janakkala.fi

II rakennustarkastaja

Pertti Kähönen puh 03 6801 337 tai 0500 850 463
pertti.kahonen@janakkala.fi

Palvelusihteeri

Eija Nuotio puh 03 6801 222
eija.nuotio@janakkala.fi

Käyntiosoite ja postiosoite:
Juttilantie 1, 14200 Turenki