



JANAKKALAN KUNTA

Rakennusvalvonta

19.3.2019

## 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. Janakalassa 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 käytetään pankkitakausta. Vakuus palautetaan, kun lupapäätös on saanut lainvoiman. Vakuuden määrä ilmoitetaan rakennusvalvontatoimistossa. Vakuuden jättämisestä saa ohjeita palvelusihteeri Tiina Piriseltä.

## **LUPAMAKSU**

Lupapäätöksen jälkeen hakija saa rakennusvalvonnan tehtävistä koostuvan maksun.

Lasku perustuu Janakkalan kunnan teknisen lautakunnan hyväksymään rakennustyön viranomaistehtävistä suoritettaviin maksuihin ja siihen vaikuttaa hankkeen laatu ja laajuus. Maksu siis vaihtelee haetun lupatyyppin 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 Tiina Pirinen.

## **RAKENNE- JA ERITYISSUUNNITELMAT**

Ennen kunkin työvaiheen alkamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa pätevän suunnittelijan laatimat ja allekirjoittamat suunnitelmat, mikäli lupapäätöksessä näin mainitaan. Piirustuksia toimitetaan 2 sarjaa, joista toinen sarja arkistoidaan hankkeen asiakirjoihin. Rakentaja saa itse toisen kappaleen.

Rakentaja huolehtii siitä, että hänellä on työmaalla suunnitelmat käytössä.

## **VASTAAVA, KVV- JA IV-TYÖNJOHTAJA**

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

Omakotityömailla vastaavan työnjohtajan hakemus on jätettävä viimeistään aloituskokouksessa.

**Työnjohtajat kuittaavat tekemänsä tarkastukset erillisiin tarkastusasiakirjoihin, jotka on toimitettu lupapäätöksen mukana.**

Rakennushankkeeseen palkatut työnjohtajat ovat rakennushankkeen rakentamisen ajan tärkeimmät asiantuntijat, joten heidän tietojaan ja tietojaan 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 rajapyykkejä 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 sijainti. Sijaintien yhteystiedot on tällöin saatavissa palvelusihteeri Tiina Pirieltä.

## **SIJAINTIKATSELMUS**

Sijaintikatselmuksessa varmennetaan, että rakennuksen perusrakenteet on sijoitettu 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 katselmukselta.

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 joko rakennuspaikalla tai rakennusvalvonnassa. 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, mieluiten 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 maankäyttöinsinööri Eija Paturiin.

Asemakaava-alueilla tonttiliittymän rakentamisesta ja mahdollisesta kunnan alueen väliaikaisesta käytöstä voi neuvotella maankäyttöinsinööri Eija Paturin kanssa puh 03 6801 343. 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 rakenne-, osittainen loppu- ja loppukatselmus. Lisäksi voi olla muitakin katselmuksia.

### **Rakennekatselmus**

tehdään, kun kantavat seinä- ja kattorakenteet 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.

### **Osittainen loppukatselmus (käyttöönottokatselmus)**

tehdään, kun rakennus halutaan ottaa käyttöön. Rakennuksen ei tarvitse olla tässä vaiheessa täysin valmis. Käyttöönotettaessa 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 lupaehdot on täytetty. Piha-alueet ovat valmistuneet sekä rakentamisen aikaiset tavarat on poistettu rakennuspaikalta.

Osittaisessa loppukatselmuksessa ja loppukatselmuksessa rakentaja esittää rakennusvalvonnalle tarvittavat erityistarkastuspöytäkirjat sekä **verottajalle tehdyn rakentamisilmoituksen**. 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:**

Katselmukset 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.

Hormitarkastus, kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteiden (kvv), ilmanvaihtolaitteiston (iv) ja haja-asutusalueilla tehtävä jätevesien käsittelyjärjestelmän tarkastus. Näiden osalta tarkastukset suorittavat työmaan vastuuhenkilöt ja kirjaavat tarkastuksensa tarkastusasiakirjaan.

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja (sisä- ja ulkopuoliset työt)
- iv-työnjohtaja

Rakennustarkastajat suorittavat vastaavan työnjohtajan toimesta tilatut toimenpiteet ja katselmukset:

- aloituskokous
- rakennekatselmus
- osittainen loppukatselmus (käyttöönottokatselmus)
- loppukatselmus

**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 rakennuslain §:n 117 i mukaan pysyvään asumiseen tai työskentelyyn käytettävään rakennukseen tulee tehdä käyttö ja huolto-ohje silloin kun on rakennusluvan alainen toimenpide

Käyttö- ja huolto-ohje voi olla muu kuin kirjamuodossa oleva dokumentti. 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 ENERGIATODISTUS**

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

Todistus on korvattava täydennetyllä tai tarkennetulla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos todistus on muuttunut 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 yhteydenotoissa luvan numeron tietäminen nopeuttaa asian käsittelyä.

Rakennustarkastaja

Maarit Hynönen puh 03 6801 337 tai 0500 850 463  
maarit.hynonen@janakkala.fi

Palvelusihteeri

Tiina Pirinen puh 03 6801 222  
tiina.pirinen@janakkala.fi

Käyntiosoite ja postiosoite:

Juttulantie 1, 14200 Turenki