



JANAKKALAN KUNTA

Rakennusvalvonta

24.1.2024

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. Kaikki lupahakemukset tehdään sähköisessä rakennuslupajärjestelmässä.

LUPAPÄÄTÖS

Lue lupapäätös huolellisesti läpi ja tutustu lupapiirustuksiin.

Päätöksessä on lueteltu kaikki rakennusvalvonnan työmaalla tehtävät toimenpiteet sekä katselmuksat. Aloituskokouksen järjestämisestä on maininta päätöksessä. Samoin siitä käy ilmi, onko rakennusvalvonnan sähköiseen lupajärjestelmään 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 palvelusihteeriltä.

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.

RAKENNE- JA ERITYISSUUNNITELMAT

Ennen kunkin työvaiheen alkamista tulee rakennusvalvonnan sähköiseen lupajärjestelmään toimittaa pätevän suunnittelijan laatimat ja allekirjoittamat suunnitelmat, mikäli lupapäätöksessä näin mainitaan.

Rakentaja huolehtii siitä, että hänellä on työmaalla suunnitelmat käytössä ja tarvittaessa esitettävä rakennustarkastajalle ne.

VASTAAVA, KVV- JA IV-TYÖNJOHTAJA

Työnjohtajien tarpeesta on määrätty lupapäätöksessä. Työnjohtajan ja hakemus tehdään sähköiseen lupajärjestelmään hyväksyntää varten ennen töiden alkua.

Omakotityömailla vastaavan työnjohtajan hakemus on jätettävä viimeistään aloituskokouksessa.

Työnjohtajat kuittaavat tekemänsä tarkastukset erillisiin tarkastusasiakirjoihin, jotka ovat sähköisessä lupajärjestelmässä.

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 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 sijaisutus. Sijaisen yhteystiedot on tällöin saatavissa palvelusihteeriltä.

SIJAINTIKATSELMUS

Sijaintikatselmuksessa varmennetaan, että rakennuksen perustusrakenteet 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 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 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 sähköiseen järjestelmään.

Viimeistään aloituskokouksessa rakennusvalvontaa varten tallennetaan vähintäänkin perustussuunnitelmat ja vesi- ja viemärisuunnitelmat, muihin kaikki suunnitelmat (lupapäätöksen mukaan) sähköiseen lupajärjestelmään.

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 Janakkalan kunnan maankäytön kiinteistöinsinööriin.

Asemakaava-alueilla tonttiliittymän rakentamisesta ja mahdollisesta kunnan alueen väliaikaisesta käytöstä voi neuvotella Janakkalan kunnan kiinteistöinsinööriin kanssa puh 03 6801 991. 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 lu-

kuun 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 rakennuspai-kalta.

Osittaisessa loppukatselmuksessa ja loppukatselmuksessa rakentaja tallentaa rakennusvalvontaa varten tarvittavat erityistarkastuspöytäkirjat sähköiseen lupajärjestelmään ja päivittää tarkastusasiakirjat.

Loppukatselmus on pidettävä luvan voimassaolon aikana. Rakennuslu-pa on voimassa 5 vuotta lainvoimaiseksi tulemisesta ja toimenpidelupa on 3 vuotta. Mikäli rakentaminen tai rakennuksen valmiiksi saattaminen venyy, tulee rakennusluvan voimassaololle hakea jatkoaikaa. Raken-nusluvan voimassaolon pidentäminen haetaan sähköisesti lupajärjes-telmästä. Neuvoa asiassa saa rakennustarkastajilta.

Yleistä katselmuksista:

Katselmukset tilaa kohteen vastaava työnjohtaja.

Katselmuksissa ovat läsnä rakennushankeen edustaja, vastaava työhoh-taja, erityisalan työnjohtaja sekä rakennustarkastaja. Tarvittaessa osal-listujista voidaan sopia ennen katselmusta.

Katselmuksen pitäminen edellyttää, että lupapäätöksen mukaiset työhoh-johtajat ovat hyväksytyt ja suunnitelma-asiakirjat on toimitettu lupajärjes-telmään.

Varaa riittävästi aikaa katselmusajankohdan sopimiseksi. Varsinkin kii-reisenä vuodenaikana rakennusvalvonnassa voi olla ruuhkaa.

Hormitarkastus, kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteiden (kvv), ilmanvaihto-laitteiston (iv) ja haja-asutusalueilla tehtävä jätevesien käsittelyjärjestel-män tarkastus. Näiden osalta tarkastukset suorittavat työmaan vastuu-henkilöt 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 on lupapäätöksen tultua voimaan avattu tarkastusasiakirjat sähköiseen järjestelmään. Kukin työnjohtaja omalta osaltaan täyttää tarkastusasiakirjaa.

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. Energiatodistuksen tekijän vastuulla on toimittaa lopullinen energiatodistus ARA:lle.

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. Tallennetaan ne turvalliseen paikkaa jatkoa varten. Rakennusvalvonnasta saa sitten sähköiset arkistokappaleet tarvittaessa.

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

Arkistoimme 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

II Rakennustarkastaja
Juha Salminen puh 03 6801 340 tai 050 569 6415
juha.salminen@janakkala.fi

Palvelusihteeri
puh 03 6801 222

Käyntiosoite ja postiosoite:
Juttulantie 1, 14200 Turenki