

Ohje Rakennuslupa

Kiteen rakennusvalvonta
Julkaistu 1.3.2021

Yleistä

Rakennusluvan alaisia toimenpiteitä ovat mm.

- uuden rakennuksen rakentaminen
- rakennuksen laajentaminen
- rakennuksen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen
- uudestaan rakentamiseen verrattava muutos
- rakennuksen tai rakennuksen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen
- korjaus- tai muutostyö, jolla voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Käytännössä kyseisiä toimenpiteitä ovat esimerkiksi:

- Omakotitalon / lomarakennuksen / saunan / autosuojan (katos/talli) rakentaminen
- Tulisijallisen talousrakennuksen rakentaminen (ei grillikodat/katokset)
- Yli 25 k-m2 talousrakennuksen rakentaminen
- Rakennuksen kylmän ullakkotilan muuttaminen asuinkäyttöön
- Mittavat talotekniset muutokset kuten rakennuksen vesi- ja viemäriinjojen uusiminen (ns. linjasaneeraus)
- Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen; tätä käyttötarkoituksimuutosta varten on laadittu erillinen ohje.
- Kantavien rakenteiden muutokset
- Muutokset, jotka vaikuttavat paloteknisiin ratkaisuihin.

Hankkeen edellyttämän luvan voi selvittää ottamalla yhteyttä rakennusvalvontaan Lupapisteen neuvontapyynnöllä, sähköpostilla tai soittamalla.

Rakennushankkeen vaativuusluokat ja osapuolet

Hankkeisiin, jotka edellyttävät rakennuslupaa, tarvitaan aina rakennusalan ammattilaisia sekä suunnittelu- että työnjohtotehtäviin. Hankkeen suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat määrittävät suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyysvaatimukset. Hankkeessa voi olla eritasoisia tehtäviä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaatimus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. Rakennushankkeen vaativuusluokat ja osapuolten pätevyysvaatimukset voi selvittää ottamalla yhteyttä rakennusvalvontaan Lupapisteen neuvontapyynnöllä tai sähköpostilla.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on nimettävä aina pääsuunnittelija sekä rakennussuunnittelija. Erityissuunnittelijat edellytetään nimeämään tapauskohtaisesti. Rakennuslupahanke edellyttää aina myös vastaavan työnjohtajan nimeämisen. Osapuolten tehtävistä ja vastuista sekä ilmoittamisesta on laadittu ohje Rakennushankkeen osapuolet.

Rakennusluvan hakeminen

Rakennuslupa haetaan sähköisen asiointipalvelun Lupapisteen kautta: www.lupapiste.fi

Asiointipalvelun käyttämiseen tarvitaan sähköpostiosoite ja palveluun tunnistaudutaan esimerkiksi pankkitunnuksilla. Lupapisteen käyttöä varten on erilliset tarkemmat käyttöohjeet.

Rakennuslupahakemuksen liitteet:

1. Selvitys rakennuspaikan omistus- ja hallintaoikeudesta
 - Lainhuuto (rakennusvalvonta voi ottaa lainhuudon 18,00 €:n hintaan; ilmoita tästä hakemuksessa)
 - Julkisen kaupanvahvistajan vahvistama kauppa- tai lahjakirjan kopio, ellei ajantasaista lainhuutoa ole vielä.
 - Otteita voi ostaa myös [maanmittauslaitoksen verkkosivujen](#) kautta.
2. Rakentamista koskeva suunnitelma.
 - Rakennuslupa haetaan yleensä pääpiirustuksilla, joita ovat asemapiirustus, pohjapiirustukset, leikkauspiirustukset sekä julkisivupiirustukset.
 - Suunnitelmien tulee olla hankkeen vaativuustason mukaisen riittävän pätevän suunnittelijan tekemät.
 - Suunnittelijoiden tulee allekirjoittaa suunnitelmat Lupapisteessä.
 - Erityissuunnitelmia voidaan edellyttää hankkeen mukaisesti. Erityissuunnitelmia ovat mm.:
 - a) rakennesuunnitelmat
 - b) ilmanvaihtosuunnitelmat
 - c) kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
 - d) jätevesijärjestelmän suunnitelma
 - e) maalämpöjärjestelmän suunnitelma.
3. Suunnittelijoiden suostumukset tehtäviin
 - Suunnittelijoiden suostumukset tehtävään hoidetaan Lupapisteessä; suunnittelijat tulee valtuuttaa hankkeelle osapuoliksi.
 - Lupahakemuksen yhteydessä on ilmoitettava vähintään hankkeen pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija.
 - Suunnittelijoiden pätevyysvaatimus määräytyy hankkeen suunnittelutehtävien vaativuustason mukaisesti.
 - Suunnittelijan tulee lisätä liitteet koulutuksestaan ja työkokemuksestaan hakemukselle
 - Myös hankkeen erityissuunnittelijat on ilmoitettava Lupapisteen kautta.
4. Rakennetapaselostus.
5. Naapureiden kuuleminen
 - Asemakaava-alueilla naapureiden kuuleminen on tehtävä aina.
 - Rakennusvalvonta merkitsee "Lausunnot"-välilehdelle kuultavat naapurit.
 - Naapureiden kuuleminen suoritetaan pääsääntöisesti sähköisesti Lupapisteen kautta. Sähköinen kuuleminen edellyttää naapureiden sähköpostiosoitteita.
 - Hakija voi pyytää naapureilta kuulemiset myös paperisena. Paperiset kuulemislomakkeet tulee silloin liittää skannattuna Lupapisteeseen hakemuksen "Suunnitelmat ja liitteet"-välilehdelle.
 - Ellei hakija tee kuulemista, rakennusvalvonta suorittaa kuulemisen ja perii taksan mukaiset maksut. Rakennusvalvonnan suorittama kuuleminen lisää käsittelyaikaa vähintään 14 vrk.

6. Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
 - On liitettävä mm. kaikkiin asuinrakennuslupahakemuksiin sekä sitä isompiin kohteisiin.
7. Lausunnot
 - Rakennusvalvonta pyytää tarvittavat lausunnot Lupapisteen kautta.
8. Lupakäsittelyä varten voidaan edellyttää myös muita asiakirjoja/selvityksiä, kuten:
 - Osakeyhtiön, yhdistyksen tai muun vastaavanlaisen hakijan päätös hankkeeseen ryhtymisestä.
 - Selvitys nimenkirjoitusoikeudesta, kun hakijana on yritys, yhdistys, asunto-osakeyhtiö tai muu vastaava toimija.
 - Valtakirja luvan hakemista varten
 - Kaavaote
 - Valokuvia toimenpidealueelta
 - Naapureiden kirjallinen suostumus (etäisyys rajaan)
 - [Energiatodistus](#)
 - [Energiaselvitys](#)
 - [Rakennuksen lämpöhäviön taseaselustus](#)
 - Lainvoimainen poikkeamispäätös
 - Lainvoimainen suunnittelutarvepäätös
 - Liittymälupa (mm. uudet liittymät maanteille)
 - [Rakennusjätteiden selvityslomake](#), jos hankkeen aikana puretaan rakennus/rakennuksia. Purka