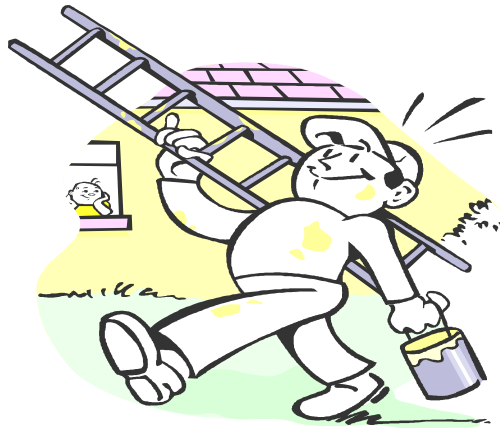


**HATTULAN KUNTA**  
**Parolantie 42**  
**13720 PAROLA**

# **RAKENTAJAN OPAS**





## RAKENTAJAN OPAS

### LUVAN HAKEMINEN JA ASIAKIRJAT

Hattulassa rakennuslupaa haetaan joko

- a) rakennustarkastajalta
  - b) rakennuslautakunnalta
- 
- a) Rakennustarkastajalta haetaan omakotitalojen, paritalojen ja sitä pienempien rakennusten rakennusluvut. Rakennustarkastaja tekee päätöksen, kun kaikki hakemusasiakirjat ovat kunnossa ja tarvittavat viranomaislausunnot saatu. Tarkastajan hakemusten käsittelyaika on n. 1 kk.
  - b) Rakennuslautakunnalta haetaan suurempien kohteiden luvat, esim. rivitalot, liikerakennukset, teollisuusrakennukset jne. Lautakunta kokoontuu tarvittaessa joka kuukauden ensimmäinen torstai (ei heinäkuussa). Rakennuslautakuntaan jätettyjen hakemusten käsittelyaika on n. 2 kk, mikäli kaikki tarvittavat liitteet ovat jättämishetkellä kunnossa.

### MIKÄ LUPA TARVITAAN ?



#### Rakennuslupa tarvitaan mm.

- uuden rakennuksen rakentamiseen
- rakennuksen laajentamiseen
- kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen (esim. ullakkotilojen ottaminen asuinkäyttöön)
- vanhan rakennuksen korvaamiseen uudisrakennuksella
- rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaiseen muutokseen (esim. lomarakennuksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön)
- rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön (esim. pesu- tai saunatilojen rakentamiseen vanhaan asuntoon)
- paloturvallisuuteen liittyviin muutoksiin

#### Toimenpidelupa tarvitaan mm.

- rakennuksen julkisivun, julkisivuverhouksen, kattomuodon, kateaineen tai ikkunajaon muuttamiseen
- asuinhuoneistojen jakamiseen tai yhdistämiseen
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamiseen, parantamiseen tai muuttamiseen
- pienehkön talousrakennuksen rakentamiseen

- valokatteiden ja markiisien rakentamiseen
- takan ja hormin rakentamiseen
- laiturin rakentamiseen (yli 15 m<sup>2</sup>)
- aidan rakentamiseen (yli 150 cm korkea)

### Toimenpideilmoitus tarvitaan

- kunnan rakennusjärjestyksessä määrätään, mitkä toimenpiteet ovat luvanvaraisia ja mitkä ovat ilmoituksen varaisia; nämä määräykset voivat vaihdella osa-alueilla.

### Purkamislupa tarvitaan mm.

- rakennuksen tai sen osan purkamiseen asemakaava-alueella ja aina asuinrakennuksen purkamiseen

### Purkamisilmoitus

- ilmoitus tehtävä aina jos ei tarvita purkamislupaa (esim. talousrakennuksen purkamiseen), purkamisluvan/purkamisilmoituksen yhteydessä arvioidaan historialliset ja rakennustaiteelliset seikat

### Maisematyölupa tarvitaan mm.

- maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen tai muihin näihin verrattavaan toimenpiteeseen asemakaava-alueella
- huom! yksittäisten tonttipuiden osalta tulee ottaa yhteyttä Hattulan kunnan mittausteknikko Oili Miettiseen p. 03-673 1228.

## RAKENNUSLUPAHAKEMUS

Rakennuslupaa hakee rakennuspaikan omistaja tai haltija. Hakemuslomake täytetään kahtena kappaleena ja allekirjoittajina ovat kaikki rakennuspaikan haltijat (ellei ole annettu valtakirjaa).

### Hakemukseen liitetään seuraavat asiakirjat:



*Selvitys rakennuspaikan omistus- ja hallintaoikeudesta*

- lainhuutotodistus, ei yli 3 kk vanha (tai muu pätevä omistusoikeutta osoittava asiapaperi)

- Viralliset kaava- ja karttaotteet*
- ote asemakaavasta tai ranta-asemakaavasta kaava-alueella kaavamääräyksineen
  - ympäristökartta haja-asutusalueella (1:10 000 tai 1:20 000)
  - lohkomiskartta tarvittaessa ja mikäli on kyse rantarakentamisesta sekä selvitys mahdollisesta vesijätöstä tai sen lunastamisesta

- Pääpiirustukset (3 sarjana)*
- **asemapiirros** mittakaavaan 1:200 (1:500 haja-asutusalueella), esitettävä mm. olemassa olevat rakennukset käyttötarkoituksineen, rakennettavan rakennuksen päämitat, rajat, rajamitat ja sidontamitat, rajapyykit numeroituina, tiestö, naapuritilat/-rakennuspaikat ja tunnistet, rakennusoi-keuslaskelma.
  - **pohjapiirustukset** mittakaavaan 1:50 tai 1:100, esitettävä mm. päämitat, huoneet käyttötarkoituksineen, kiintokalusteet, leikatut pinnat materiaalimerkintöineen
  - **leikkauspiirustukset** mittakaavaan 1:100 tai 1:50, esitettävä mm. leikatut pinnat materiaalimerkintöineen, korkeusmerkinnät, selvitys rakennuksen rakenteista materiaaleineen; rakenteiden U-arvot
  - **julkisivupiirustukset** mittakaavaan 1:50 tai 1:100 esitettävä rakennusta ympäröivä maasto eri suuntiin (n. 5 metrin matkalta rakennuksesta – alkuperäinen ja tuleva maanpinta merkittynä), korkeus-asetat, kattokaltevuus
  - **hormipiirustus** mittakaavaan 1:20

**Pääpiirustukset on aina laadittava ja allekirjoitettava pätevänsuunnittelijan toimesta.**

- Julkisivujen värityssuunnitelma 2 kpl:na*

- Rakennushankeilmoitus*
- RH 1 ja asuinrakennusten laajennusten, pari- ja rivi- ja kerrostalojen olles- sa kyseessä myös RH 2 (Väestörekisterikeskukselle lain mukaan annetta- via tietoja varten).

- Naapurien kuuleminen*
- jokaiselta rakennettavan tilan rajanaapurilta (myös rakentamattoman kiin- teistön osalta).
  - naapurilta lisäksi kirjallinen suostumus, mikäli rakennus rakennetaan lä- hemmäksi naapurin rajaa kuin säännökset ja määräykset edellyttävät

*Liittymälupa yleiseen tiehen*

- Mikäli kiinteistö liittyy yleiseen tiehen tai käyttää vanhaa liittymää siten, että sen käyttö olennaisesti muuttuu (lupa haetaan: Tiehallinto/Hämeen tiepiiri, Åkerlundinkatu 5 B, 33100 Tampere, p. 0204 2211)
- Yksityistieltä tiehoitokunnan kirjallinen suostumus

- Vastaavan työnjohtajan ja kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta vastaavan työnjohtajan hakemus.*
- Ilmoitus rakennushankkeen suunnittelijoiden nimeämisestä*  
- pääsuunnittelijan täyttämä ja allekirjoittama lomake 2 kappaleena
- Liitoskohtalausunto*
  - vesihuoltolaitokseen liitytään tekemällä hakemus Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy:öön
  - suunnittelussa tarvittavat liittymätiedot selviävät liitoskohtalausunnosta, jonka saa HsVesi Oy:stä
  - edellytetään rakennuslupahakemuksen liitteeksi vesi- ja viemäriverkoston toiminta-alueella; lisätietoja liittymisestä Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy:ltä.
- Selvitys ja suunnitelma kiinteistön jätevesijärjestelmästä*
  - pätevän asiantuntijan laatima jätevesisuunnitelma; suunnitelman tulee täyttää jätevesiasetuksen vaatimukset (VNA 542/2003)
- Energiaselvitys*

**Hankkeen erityispiirteistä riippuen voidaan tarvittaessa edellyttää myös muita selvityksiä ja viranomaislausuntoja.**

## LUPIEN VOIMASSAOLOAJAT

### Rakennuslupa

Voimassaoloajat:

- rakennustyöt aloitettava 3 vuoden kuluessa
- rakennustyöt saatettava valmiiksi 5 vuoden kuluessa

Luvan voimassaoloajan jatkaminen:

- työn aloittamista varten enintään 2 vuotta kerrallaan, mikäli oikeudelliset edellytykset ovat voimassa (1)
- työn loppuunsaattamista varten enintään 3 vuotta kerrallaan (2)

Jatkoaikaa on haettava luvan voimassaoloaikana, muutoin lupa katsotaan rauenneeksi.

(1) oikeudellinen edellytys on esim. rakennuspaikan rakennusoikeus; mikäli rakennusluvan perusteena on ollut määräajan voimassa oleva poikkeamislupa tai suunnittelutarveratkaisu, ei rakennustyön aloittamiselle voi myöntää jatkoaikaa

(2) Hattulan kunnan rakennuslautakunta: rakennusluvan jatkaminen yhden kerran 3 vuotta

### Toimenpidelupa

Voimassaoloaika:

- rakennustyöt saatettava valmiiksi 3 vuoden kuluessa

Luvan voimassaolon jatkaminen:

- voimassaololle ei voida myöntää jatkoaikaa

### Poikkeamislupa

(Hämeen ympäristö-  
keskus)

Voimassaoloaika:

- 1 vuoden kuluessa haettava poikkeamislupaa vastaavaa rakennuslupaa
- rakennustyöt aloitettava 3 vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä, työn aloittamiselle ei voida myöntää jatkoaikaa

### Suunnittelutarveratkaisu/poikkeamislupa

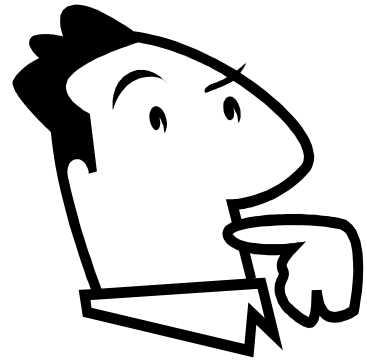
(Hattulan  
kunnanhallitus)

Voimassaoloaika:

- 2 vuoden kuluessa haettava suunnittelutarveratkaisua/poikkeamislupaa vastaavaa rakennuslupaa
- rakennustyöt aloitettava 3 vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä, työn aloittamiselle ei voida myöntää jatkoaikaa.

## HYVÄ TIETÄÄ

- SUUNNITTELUSTA
- VALVONNASTA
- KATSELMUKSISTA



### 1. SUUNNITTELU

#### Rakennuksen suunnittelu ja suunnittelijan pätevyys

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan ”rakennus- ja erityissuunnitelman laatijalla tulee olla suunnittelutehtävän laadun ja vaativuuden edellyttämä riittävä koulutus ja kokemus kyseisen suunnittelualan tehtävissä”. Määräys koskee myös rakenne-, lvi- tms. erityissuunnittelijoita.

Rakentamista koskeva suunnitelma on laadittava siten, että se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Rakennuksen suunnittelussa tulee olla suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta vastaava pätevä henkilö, joka huolehtii siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset (**pääsuunnittelija**).

Rakennuksen pääsuunnittelija tulee olla nimettynä rakennuslupahakemuksessa (suunnittelijan tiedot ja allekirjoitukset).

Erityisen tärkeää hyvään lopputulokseen pääsemiseksi on pätevän suunnittelijan mukanaolo heti hankkeen alussa. Suunnittelijan tulisi olla mukana jo tonttia valittaessa. Myös erikoissuunnittelijoiden (rakenne- lvi- ja sähkösuunnittelijat) mukanaolo suunnittelun alusta lähtien on osoittautunut välttämättömäksi ja rakentajan edun mukaiseksi.

Kustakin erityissuunnitelmasta vastaava henkilö huolehtii siitä, että suunnitelma täyttää sille asetetut vaatimukset. Jos erityissuunnitelman on laatinut useampi suunnittelija, näistä tulee olla nimetty tämän erityisalan kokonaisuudesta vastaavaksi suunnittelijaksi.

#### Rakennustyöhön liittyvät erityissuunnitelmat

Lupapäätöksessä on määrätty rakennushankkeen erityissuunnitelmat. Erityissuunnitelmien tulee olla pätevien suunnittelijoiden laatimia. Erityissuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen kyseistä työvaihetta.

Pääsuunnittelija varmentaa erityissuunnitelmat allekirjoituksellaan.

Erityissuunnitelmat säilytetään rakennustyömaalla ja niiden tulee olla käytettävissä katselmuksissa.

## 2. RAKENNUSTYÖN SUORITUS

### **MRL 119 § huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa**

**Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.**

Rakennuslupapäätöksessä on määritelty rakennustyössä vaadittavat työnjohtajat.

#### ***Työnjohtajat***

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin hankkeelle on hyväksytty vastaava työnjohtaja.

Lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä tulee olla työnsuorituksesta ja sen laadusta vastaava, joka johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta.

Vastaavan ja erityisalan työnjohtajan hyväksyy kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

#### ***Kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteistojen työnjohtaja (kvv-työnjohtaja)***

Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistojen asennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin hankkeelle on hyväksytty kvv-työnjohtaja.

Työnjohtajan tehtävänä on huolehtia, että rakennustyö suoritetaan erityissuunnitelmien, voimassa olevien rakentamista koskevien määräysten ja myönnetyn luvan mukaisesti.

Työnjohtajan tulee osallistua katselmuksiin ja huolehtia, että tarvittavat ilmoitukset viranomaisille tehdään ajoissa ja katselmukset tilataan ajallaan.

#### ***Kiinteistön ilmanvaihtolaitteistojen työnjohtaja***

Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston asennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin hankkeelle on hyväksytty ilmanvaihtolaitteistojen työnjohtaja.

Työnjohtajan tehtävänä on huolehtia, että rakennustyö suoritetaan erityissuunnitelmien, voimassa olevien rakentamista koskevien määräysten ja myönnetyn luvan mukaisesti.

Työnjohtajan tulee osallistua katselmuksiin ja huolehtia, että tarvittavat ilmoitukset viranomaisille tehdään ajoissa ja katselmukset tilataan ajallaan.

## Tarkastusasiakirjat

Vastaavan työnjohtajan sekä erityisalojen työnjohtajien velvollisuus on huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta sekä varmentaa tarkastuksen suorittaminen tarkastusasiakirjoihin tehtävillä merkinnöillä.

Tarkastusasiakirjat ovat rakennuskohtaisia. Asianmukaisesti täytetyt tarkastusasiakirjat on esitettävä viranomaiskatselmuksissa.

Tarkastusasiakirjojen kopiot luovutetaan käyttöönottokatselmuksen yhteydessä katselmuksen suorittajalle.

Rakennustöiden tarkastusasiakirja  
LVI-töiden tarkastusasiakirja  
Sähköasennusten asennustarkastuspöytäkirja  
Vesijohtojen koepainepöytäkirja

## Aloituskokoukset

Aloituskokouksen tarpeellisuudesta määrätään rakennuslupapäätöksessä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloitusajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokouksessa tulee olla läsnä ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

Aloituskokous pidetään ennen rakennustyön aloittamista.

Aloituskokouksessa käydään läpi myönnetty rakennuslupa ehtoineen. Aloituskokouksen jälkeen hankkeeseen osallistujat ovat selvillä siitä kuka tekee, milloin tehdään ja kuka valvoo ja myös siitä, kuka työstä vastaa, miten tarkastukset tulee kirjata ja missä tarpeelliset asiapaperit säilytetään ja mitä erityissuunnitelmia hanke edellyttää.

## 3. VIRANOMAISVALVONTA

Katselmuksia on pyydettävä rakennustyön edistymisen mukaan siten kuin rakennusluvassa määrätään.

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontatoimistoon.

Työnjohtajat ovat velvollisia tilaamaan luvan edellyttämät katselmuksia työn etenemisen mukaan siten kuin luvassa on edellytetty. Työnjohtajan on oltava itse paikalla, kun katselmus toimitetaan. Katselmuksessa tulee olla saatavilla lupapiirustukset, erityissuunnitelmat ja asianmukaisesti täytetyt tarkastusasiakirjat.

### Rakennuksen sijainnin ja korkeusaseman merkitseminen

Merkitseminen suoritetaan ennen rakennustöiden aloittamista. Hyväksytyjen lupapiirustusten mukainen rakennuspaikka merkitään viranomaisen toimesta. Rakennuspaikan merkitsemisen tilataan mittausteknikko Oili Miettiseltä p. 03-673 1228.



## Rakennekatselmus

Katselmus suoritetaan ennen kuin kantavia rakenteita on miltään osin peitetty. Katselmuksessa tulee olla luvassa vaaditut rakennesuunnitelmat käytettävissä.

## Käyttöönottokatselmus

Katselmuksen tilaa vastaava työnjohtaja, jonka on oltava myös paikalla katselmuksella. Katselmus suoritetaan ennen rakennuksen tai sen osan käyttöönottoa.

Portaiden, kaiteiden, vesikaton tikasjärjestelyjen sekä muiden rakennuksen turvajärjestelyjen tulee olla kunnossa. Rakennuspaikalla tulee olla osoitenumerointi, jätehuolto järjestettynä, palovaroittimet asennettuna ja tarvittavat autopaikat käytettävissä.

Käyttöönottokatselmuksessa tulee olla saatavilla rakennuslupa-asiakirjat, luvassa vaaditut suunnitelmat sekä tarpeelliset todistukset muiden viranomaisten suorittamista tarkastuksista ja pöytäkirja sähköasennusten käyttöönotto-tarkastuksista.

Käyttöönottokatselmuksessa kiinnitetään huomioita mm. siihen, että

- rakennusluvassa ja aloituskokouksessa määrätyt veloitteet on täytetty
- tarkastusasiakirjat ovat asianmukaisesti pidetty ja arkistoitavissa
- eri rakennusvaiheiden toteutuksen kelpoisuutta osoittavat asiakirjat esim. paalutus-, mittaus- ja tarkastuspöytäkirjat
- käyttöönotettavan osan tulee täyttää terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimukset
- muihin lakeihin perustuvat tarkastukset on suoritettu
- käyttö- ja huolto-ohje laadittuna, mikäli luvassa vaadittu

## Loppukatselmus

Katselmus suoritetaan, kun rakennus on pihajärjestelyineen täysin valmis.

Loppukatselmuksessa tulee olla saatavilla rakennuslupa-asiakirjat sekä tarpeelliset todistukset muiden viranomaisten suorittamista tarkastuksista.

Loppukatselmus tulee suorittaa viiden vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä, ellei valmistumiseen ole kirjallisesti anottu lisäaikaa.

## Muita suoritettavia tarkastuksia

Öljylämmityslaitoksen katselmus (palo- ja pelastusviranomaisen)

Sähkötarkastus

<b>Rakennusvalvonnassa lisätietoja sinulle antavat:</b>	
rakennustarkastaja Jorma Immonen p. 03-6731 294 tai 0500 536 392 (varmimmin tavattavissa ma klo 12-16 ja to klo 8-12)	
mittausteknikko Oili Miettinen	p. 03-6731 228 tai 050 554 6104
hallintosihteeri Marja Hakulinen	p. 03-6731 234



## YHTEYSTIETOLUETTELO

### Vesi- ja viemäri liittymäasiat (vesihuoltoyhtiön toiminta-alue)

Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy  
Paroistentie 7, 13600 Hämeenlinna  
p. 621 2279  
E-mail: [etunimi.sukunimi@hsvesi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@hsvesi.fi)

### Jätevesiasiat (vesihuoltoyhtiön toiminta-alueen ulkopuoli)

Hämeenlinnan seudullinen ympäristötoimi  
Kutalantie 5, 13210 Hämeenlinna  
p. 621 3760  
E-mail: [etunimi.sukunimi@hameenlinna.fi](mailto:etunimi.sukunimi@hameenlinna.fi)

### Lainhuutotodistukset

Hämeenlinnan käräjäoikeus, kiinteistökanslia  
Arvi Kariston katu 5, oikeustalo, 13100 Hämeenlinna  
p. 010 364 7357

### Lohkomiskartat, lainhuutotodistukset

Hämeen maanmittaustoimisto  
Koulukatu 13, 13100 Hämeenlinna  
p. 020 690 639  
E-mail: [hame@maanmittauslaitos.fi](mailto:hame@maanmittauslaitos.fi)

### Lainvoimaisuustodistus/-leima

Hämeenlinnan hallinto-oikeus/kirjaamo  
Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna  
p. 010 36 42210

### Sähköliittymäasiat

Vattenfall Oy  
p. 020 586 11 (vaihde), 020 586 4201 (liittymäasiat)  
E-mail: [etunimi.sukunimi@vattenfall.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vattenfall.fi)

### Tieliittymäasiat

Tiehallinto/Hämeen tiepiiri  
Åkerlundinkatu 5 B, 33100 Tampere  
p. 0204 22 11  
E-mail: [hameen.tiepiiri@tiehallinto.fi](mailto:hameen.tiepiiri@tiehallinto.fi)

## RAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ HUOMIOITAVAT MÄÄRÄYKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) sekä –asetus (MRA) (1.1.2000)

Suomen rakentamismääräyskokoelma

Hattulan kunnan rakennusjärjestys (14.11.2001)

Asetus talousjätevesien käsittelystä (1.1.2004)

Ympäristönsuojelulaki ja –asetus (4.2.2000, 18.2.2000)

Jätelaki (3.12.1993)

Terveystoimintalaki ja –asetus (19.8.1994, 16.12.1994)

Laki eräistä naapuruussuhteista (13.2.1920)

Vesihuoltolaki (9.2.2001)

Laki yksityisistä teistä (15.6.1962)

Hallintolaki (6.6.2003)

Hattulan kunnan jätehuoltomääräykset (1.1.2008)

