

Somero

RAKENTAJAN OPAS

RAKENNUSHANKKEEN ALUSSA

SISÄLLYS

1. RAKENNUSTONTIT SOMEROLLA	3
2. LIITTYMÄT RAKENNUSTONTILLA	4
3. RAKENNUSLUPAMENETTELY	5
3.1 RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJAT	5
3.2 RAKENNUSLUVAN HAKUPROSESSI JA LUVAN MYÖNTÄMINEN	8
3.3 ENNEN RAKENNUSTÖIHIN RYHTYMISTÄ	8
4. SUUNNITTELIJAN KELPOISUUSVAATIMUKSET	9
5. VASTAAVAN TYÖNJOHTAJAN KELPOISUUSVAATIMUKSET	9
6. ALOITUSKOKOUS	9
7. LOPPUKATSELMUS	10



1. RAKENNUSTONTIT SOMEROLLA

Someron kaupunki myy ja vuokraa rakennuskelpoisia tontteja ja muita maa-alueita. Kaupunki on kaavoittanut rakennusalueita kohtuulliselle etäisyydelle taajamapalveluista.

Myös haja-asutusalueelta löytyy rakennuspaikkoja yksityisten sekä kaupungin omistamina.

Lisätietoja Someron kaupungin tonteista saa:

Rakennustarkastaja (asuintontit)
puh. 044 7791 242
Elinkeinoasiantuntija (yritystontit)
puh. 044 7791 282



2. LIITTYMÄT RAKENNUSTONTILLA

• VESILIITTYMÄ

Vesiliittymäsopimus rakennustontille tulee tehdä Someron Vesihuolto Oy:n kanssa.

Yhteystiedot: Someron Vesihuolto Oy
Joensuuntie 49
31400 Somero
Sopimusasiat: Satu Kolattu puh. 044 1268 347
Tekninen neuvonta: LVI-tekniikko Rauno Kasvi
puh. 0400 320 824

• VIEMÄRILIITTYMÄ

Kaava-alueet:
Kaupungin viemärijärjestelmään tulee liittyä Someron Vesihuolto Oy:n viemäroinnin toiminta-alueella, katso www.someronvesihuolto.fi.

Yhteystiedot: Someron Vesihuolto Oy
Joensuuntie 49
31400 Somero
Sopimusasiat: Satu Kolattu puh. 044 1268 347
Tekninen neuvonta: LVI-tekniikko Rauno Kasvi
puh. 0400 320 824

Kaava-alueen ulkopuolella:
Jätevedet on hoidettava Valtioneuvoston asetuksen mukaisesti.
(Valtioneuvoston asetus 209/2011 talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla)

• KAUKOLÄMPÖLIITTYMÄ

Mahdollisuudesta liittyä Someron Lämpö Oy:n kaukolämpöverkoston voi tiedustella:

Someron Lämpö Oy
Joensuuntie 49
31400 Somero
Sopimusasiat: Virpi Simola puh. 044 1268 346

• SÄHKÖLIITTYMÄ

Sähkösopimus tehdään Someron alueella Caruna Oy:n kanssa.

Yhteystiedot: Caruna Oy
Puh. 020 520 20

• Puhelinliittymä

Puhelinliittymäsopimus ja mahdollinen kaapeliliittymäsopimus tehdään Lounea Palvelut Oy:n kanssa.

Yhteystiedot: Lounea Palvelut Oy
Heikintie 4
31400 SOMERO
Puh. 0800 30300

3. RAKENNUSLUPAMENETTELY

3.1 RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJAT

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti.

Olisi toivottavaa, että pääsuunnittelija tarkistaisi hakemusasiakirjat ja toimittaisi ne henkilökohtaisesti rakennusvalvontatoimistoon. Puutteellinen hakemus viivästyttää käsittelyä ja saattaa myös jäädä epäselväksi kuka on vastuussa puuttuvan asiakirjan toimittamisesta.

Rakennuslupa on maksullinen. Maksuperusteet ovat Someron ympäristölautakunnan (25.1.2012 § 12) ja Someron kaupunginvaltuuston (11.4.2012 § 19) hyväksymät.

RAKENNUSLUPAA HAETTAESSA ON OLTAVA SEURAAVAT ASIAKIRJAT:

A)	1 kpl	Rakennuslupahakemus
B)	1 kpl	Tilastolomakkeet (RH 1-lomake + RH 2-lomake)
C)	1 kpl	Rakennuspaikan hallintaselvitys
D)	1 kpl	Karttaote tai kaavaote kaavamääräyksineen
E)	3 sarjaa	Pääpiirustukset
F)		Naapurien kuulemiset
G)	1 kpl	Jätevesien käsittelysuunnitelma (viemäriverkon ulkopuolella)
H)	1 kpl	Energiaselvitys

Muita selvityksiä ja asiakirjoja pyydetään tarvittaessa.



TARKENNUKSIA YLLÄMAINITTUIHIN ASIAKIRJOIHIN

A) HAKEMUS

Kaikki kohdat on pyrittävä täyttämään. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota seuraaviin asioihin:

- Rakennuspaikan pinta-ala ja käytetty rakennusoikeus
- Rakennettavan rakennuksen pinta-ala- ja tilavuustiedot
- Selvitys jätehuollosta ja viemäroinnistä
- Suunnittelijatiedot (pääsuunnittelija)
- Päiväys ja allekirjoitus

B) TILASTOLOMAKKEET

RH-1 lomake on täytettävä aina ja RH-2 haettaessa lupaa asuinrakennuksen muutokselle, laajennukselle tai asuinrakennukselle, jossa on enemmän kuin yksi asunto.

C) RAKENNUSPAIKAN HALLINTASELVITYS

Hallintaselvitykseksi käyvät mm. seuraavien asiakirjojen kopiot:

- Kauppakirja, lahjakirja, perunkirja ym.
- Vuokrasopimus
- Lainhuutotodistus (saa maksua vastaan rakennusvalvontatoimistosta)

D) KARTTA- JA KAAVA OTE

Rakennettaessa kaavoitetulle alueelle hakemukseen on liitettävä kaavakartan kopio ja kaavamääräykset. Haja-asutusalueelle rakennettaessa hakemukseen liitetään peruskartan kopio. Suunnittelija tai hakija rajaa punakynällä kaavakarttaan kyseessä olevan tontin tai merkitsee peruskarttaan ympyröidyn pisteen rakennushankkeen kohdalle. Tarvittavia karttakopioita on saatavissa lupahakemusta ja suunnittelua varten rakennusvalvontatoimistosta. (Karttaotteista ja tulosteista on ympäristölautakunnan päättämä maksu)

E) PÄÄPIIRUSTUKSET

Pääpiirustukset liitetään hakemukseen kolmena sarjana.

Piirustuksien sisältö ja suunnittelijan pätevyys tulee olla Maankäyttö- rakennuslain mukaisia. Kohteen laajuus voidaan kuitenkin ottaa huomioon suunnittelumääräyksiä sovellettaessa.

Pääpiirustussarjassa tulee olla seuraavat piirustukset:

- Asemapiirros
- Pohjapiirroksot kaikista kerroksista päämittoineen, myös kellarista
- Kaikki julkisivut
- Leikkauskuva + rakennetiedot ja U-arvot luettelon muodossa
- Hormipiirros 1:20

Erityisesti on kiinnitettävä huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Asemapiirros kuuluu aina pääpiirustuksiin.
- Kaikki erilliset piirustusarkit on aina varustettava nimiöllä.

- Nimiöön on merkittävä rakennuspaikka (kylä, tila, RN:o), rakennuskohteen nimi (esim. Talo Virtanen), piirustuksen sisältö ja mittakaava (esim. Pohjapiirros 1:50) sekä suunnittelijan allekirjoitus, nimen selvennys ja yhteystiedot.
- Pääpiirustusten mittakaava on yleensä 1:100, pienempien kohteiden pohjapiirrokset yleensä kuitenkin 1:50.
- Asemapiirroksen mittakaavana voidaan käyttää alueen laajuudesta riippuen 1:200 tai 1:500.
- Pääpiirustuksiin on merkittävä rakennushankkeen pinta-ala- ja tilavuustiedot, huom. pinta-alat kerroksittain.
- Laajennushankkeissa pinta-aloista on käytettävä taulukkomuotoa (vanha, uusi, yhteensä).
- Pääpiirustuksissa on aina oltava tontin rakennusoikeuslaskelma (rakennusoikeus ja mitä on jo rakennettu).

Rakennuslupahakemuksen liitteenä olevilla piirustuksilla on myös arkistoinnista johtuvia vaatimuksia. Suunnittelijan tulisi huomioida seuraavat seikat:

- Arkistoinnin ja käsittelyn helpottamiseksi piirustukset tulee taittaa A4 kokoon nimiö päällimmäiselle sivulle.
- Piirustuksissa ei saa olla teippejä.

F) NAAPURIEN KUULEMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n ja asetuksen 65 §:n perusteella rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla. Tiedottamisen tarkoituksena on saattaa yleisesti tiedoksi rakentamisen tai muun toimenpiteen aiheuttama olennainen muutos ympäristössä.

Rakennuslupaa varten naapuria kuullaan kirjallisesti. Valmiita lomakkeita saa rakennusvalvontatoimistosta. Naapuriin kuuleminen voidaan maksua vastaan jättää myös rakennusvalvontatoimiston tehtäväksi. Jos rakennus sijoittuu lähemmäs naapurin rajaa kuin on sallittu, pitää naapurilta saada kuulemisen lisäksi erillinen kirjallinen suostumus. Suostumuslomakkeita on myös saatavissa rakennusvalvontatoimistosta sekä kaupungin kotisivuilta.

G) SELVITYS TALOUSJÄTEVESIEN KÄSITTELYSTÄ

Kun kiinteistöllä syntyviä talousjätevesiä ei voida johtaa kunnalliseen viemäriverkkoon, on jätevesien käsittelystä tehtävä suunnitelma rakennuslupaa varten.

Suunnitelman tulee olla riittävän yksityiskohtainen, jotta sen perusteella käsittelyjärjestelmä voidaan rakentaa ja valvoa. Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla on otettava huomioon ja suunnitelman on oltava asetuksen mukainen.

H) ENERGIASELVITYS

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä Ympäristöministeriön asetuksen mukainen energiaselvitys sisältäen mm. energiatodistuksen.

3.2 RAKENNUSLUVAN HAKUPROSESSI JA LUVAN MYÖNTÄMINEN

RAKENNUSLUVAN JÄTTÖAIKA

Rakennuslupahakemus tulee jättää hyvissä ajoin ennen rakennustöihin ryhtymistä. Rakennusluvan käsittelyajaksi on varattava vähintään kuukausi. Rakennusvalvontatoimiston tehtäväksi jätetty naapurien kuuleminen vaatii käsittelylle lisää aikaa.

RAKENNUSLUVAN MYÖNTÄMINEN JA LAINVOIMAISUUS

Somerolla rakennuslupapäätöksen antaa rakennustarkastaja alle 600 kerrosneliömetrin rakennushankkeille ja kaikille maatalouden tuotantorakennuksille. Muille rakennushankkeille lupapäätöksen antaa ympäristölautakunta. Ennen lautakunnan tai rakennustarkastajan päätöstä hakemuksesta pyydetään palo-, terveys-, ympäristönsuojelu-, LVI- ja kaavoitusviranomaisen lausunto.

Ympäristölautakunta kokoontuu pääsääntöisesti kerran kuukaudesta. Hakemuksen jättöaika ennen kokousta tulee varmistaa rakennustoimistosta. Lautakunnan lupapäätös saa lainvoiman noin viiden viikon kuluttua lautakunnan kokoontumisesta, mikäli julkipanon aikana luvasta ei ole valitettu. Hakijan tulee itse varmistaa päätöksen lainvoimaisuus valitusviranomaiselta.

Rakennustarkastaja antaa toimivaltaansa kuuluvia päätöksiä yleensä pari kertaa kuukaudessa hakemusten määrästä riippuen. Rakennustarkastajan päätösten antopäivä on päätöksentekoa seuraava arkipäivä, josta alkaa 14 vrk:n julkipano. Mikäli kukaan ei ole valittanut luvasta tänä aikana, lupa saa lainvoiman. Päätöksen lainvoimaisuus voidaan tarkistaa rakennusvalvontatoimistosta.

Eräät rakennuskohteet edellyttävät rakennusluvan lisäksi ympäristösuojelulain mukaisen ympäristöluvan. Lisätietoja asiasta antaa ympäristönsuojelusihteeri. Joissakin tapauksissa rakennuslupaa ei voida myöntää ilman suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamislupapäätöstä. Lisätietoja antaa maankäyttöinsinööri ja rakennustarkastaja.

3.3 ENNEN RAKENNUSTÖIHIN RYHTYMISTÄ

Ennen töiden aloittamista rakennusluvan saajan on varmistettava seuraavat asiat:

- rakennuslupa on saanut lainvoiman
- rakennusluvan mukaiset aloittamista koskevat ehdot on täytetty
- paikanmerkitseminen on suoritettu
- rakennusluvassa mahdollisesti määrätty aloituskokous on pidetty

Rakennusluvan mukaiset ehdot ovat näkyvissä rakennuslupapäätöksessä. Ehtoja ovat esimerkiksi:

- rakennushankkeelle on haettava vastaava työnjohtaja
- hankkeelle on haettava kiinteistön vesi ja viemäritöistä vastaava työnjohtaja tai ilmastoinnista vastaava työnjohtaja (lomakkeet rakennusvalvontatoimistosta tai kaupungin kotisivuilta).

4. SUUNNITTELIJAN KELPOISUUSVAATIMUKSET

Rakennussuunnitelman ja erityissuunnitelman suunnittelijana voi toimia henkilö seuraavasti:

- Kerrostalon tai teknisiltä ominaisuuksiltaan vaativan teollisuus- ja julkisen rakennuksen suunnittelijana voi toimia henkilö, jolla on asianomaiseen suunnittelutehtävään soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto tai aikaisempi rakennusalan ammatillisen korkea-asteen tutkinto sekä riittävä kokemus kyseisen suunnittelualan tehtävistä.
- Pienehkön tai teknisiltä ominaisuuksiltaan tavanomaisen rakennuksen tai teknisen järjestelmän (esimerkiksi omakotitalo) suunnittelijana voi hankkimaansa kokemusta vastaavasti toimia myös talonrakennuksen tai asianomaisen erityisalan opintosuunnalta valmistunut teknikko (rakennusmestari).
- Vaativuudeltaan vähäisenä pidettävässä suunnittelutehtävässä voi toimia myös henkilö, jolla ei ole edellä tarkoitettua tutkintoa, mutta jolla voidaan katsoa olevan rakennuskohteen tai suunnittelutehtävän laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä osaaminen

5. VASTAAVAN TYÖNJOHTAJAN KELPOISUUSVAATIMUKSET

Rakennustyön vastaavana työnjohtajana voi toimia henkilö seuraavasti:

- Asuinrakennuksen tai sitä vaativamman rakennuskohteen vastaavana työnjohtajana voi toimia henkilö, joka on suorittanut tehtävään soveltuvan rakennusalan korkeakoulututkinnon tai teknillisen oppilaitoksen rakennusosaston oppilinjalla vähintään teknikon tutkinnon (rakennusmestari). Lisäksi hänellä tulee rakennuskohteen laatu ja laajuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus rakennusalalla.
- Pienehkön ja rakenteiltaan yksinkertaisen rakennuskohteen vastaavana työnjohtajana voi toimia myös henkilö, jolla voidaan katsoa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset (esimerkiksi kirvesmies).

Vastaavaksi työnjohtajaksi voidaan hyväksyä henkilö, jolla pätevyysvaatimuksien lisäksi on mahdollisuus olla riittävästi työmaalla ja aina aloituskokouksessa ja viranomaisen suorittamissa katselmustilaisuuksissa. Vastaava työnjohtaja myös sopii viranomaisten kanssa katselmusajankohdat.

Suurehkoissa kohteissa voidaan ammattitaidon tai koulutuksen tasoon vaatia muutoksia.

6. ALOITUSKOKOUS

Rakennustyön aloituskokous on lakisäätöinen (MRL §121). Aloituskokouksen tarkoituksena on selvittää, mitä velvollisuuksia rakennushankkeeseen ryhtyvällä on, ja miten rakennushankkeessa toteutuisi säännösten ja määräysten edellyttämä vaatimustaso sekä hyvä rakennustapaa.

ALOITUSKOKOUKSESTA MÄÄRÄTÄÄN RAKENNUSLUVASSA

Aloituskokous määrätään pidettäväksi ainakin asuinrakennushankkeissa ja sitä vaativimmissa kohteissa.

Ajankohta

- Hyvissä ajoin ennen rakentamisen alkua
- Yleensä paikan merkitseminen kohteessa on jo suoritettu

Koollekutsuja

- Rakennushankkeeseen ryhtyvä kutsuu koolle (sopii kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kanssa ajankohdasta)

Läsnäolijat

- Rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja
- Rakennuksen pääsuunnittelija
- Vastaava työnjohtaja (hyväksytty)
- Rakennusvalvontaviranomainen
- Lisäksi voi olla erikoissuunnittelijoita kohteen vaativuudesta riippuen

Esimerkkejä käsiteltävistä asioista

- Rakennuskohteen ja rakennusluvan erityispiirteet sekä lupaehdot
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän asiantuntijat; suunnittelijat, vastuulliset työnjohtajat, urakoitsijat jne.
- Rakentamisen valvontaan liittyvät vastuut ja tehtävänjaot sekä menettelytavat

Aloituskokouksen pöytäkirja

- Aloituskokouksen tuloksena tehtävä pöytäkirja on kirjallinen sitoumus niistä selvityksistä ja toimenpiteistä, jolla rakennushankkeeseen ryhtyvä täyttää velvollisuutensa.

7. LOPPUKATSELMUS

Ennen lupapäätöksen voimassaolon päättymistä on pyydettävä loppukatselmuksen suorittamista. Vastaavan työnjohtajan tulee olla läsnä katselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan vastuu päättyy hyväksytyyn loppukatselmukseen ja rakennus voidaan ottaa lupapäätöksen mukaiseen käyttöön.

Loppukatselmuksessa tarkistettavat asiakirjat:

- Lupaehdot
- Lopulliset piirustukset
- Käyttö- ja huolto-ohje
- Sähkötarkastuspöytäkirja
- LVI -tarkastuspöytäkirja
- Ilmanvaihdon mittauspöytäkirja
- Vastaavan työnjohtajan katselmusmuistio
- Todistus Verohallinnolle tehdystä ilmoituksesta.

Someron kaupunki Rakennusvalvontatoimisto

sähköposti
internetsivut
puhelin
fax

postiosoite: PL 41, 31401 Somero
käyntiosoite: Joensuuntie 20, 31400 Somero
etunimi.sukunimi@somero.fi
www.somero.fi
040 1268 243
02 7488 331

Rakennusvalvontaneuvonta, rakennus- ja poikkeuslupa-asiat, katselmukset

- rakennustarkastaja 044 7791 242
- toimisto 040 1268 243

Rakennuspaikan merkintä

- kartoittaja Sami Räsänen 044 7791 351

Kaavoitus, maa-aines- ja yksityistieasiat, suunnittelutarveratkaisut

- maankäyttöinsinööri Jyrki Virtanen 044 7791 237
- rakennustarkastaja 044 7791 242

Tonttien myynti

- rakennustarkastaja 044 7791 242
- elinkeinoasiantuntija 044 7791 282

Ympäristönsuojelu ja maisematyöluvat

- ympäristönsuojelusihteri 044 7791 284

Jätehuolto

- Loimi-Hämeen Jätehuolto Oy (03) 4242 600

Palotarkastukset

- johtava palotarkastaja Aki Toivanen 050 4319 554
- palotarkastaja 050 4319 553

Nuohous

- piirinuohooja Pertti Mikkonen 040 0823 139

Ympäristöterveydenhuolto

- terveystarkastaja Terhi Suomilampi-Salmela 044 7792 503

Katuliittymät

- maanrakennusmestari Jyrki Rinta-Paavola 044 7791 217
- tekninen toimisto 040 1268 244

Vesi-, viemäri- ja kaukolämpöliittymät

- Someron Vesihuolto Oy / Someron Lämpö Oy
- LVI-tekniikko Rauno Kasvi 040 0320 824

Sähköliittymät

- Caruna Oy 020 52020

Puhelinliittymät

- Lounea Palvelut Oy 0800 30300