

# KÄYTÄNNÖN OHJEITA KUUSAMOON RAKENTAVILLE

---

*Rakennusvalvonta*

*PL 9, 93601 KUUSAMO*

*käyntiosoite: Keskuskuja 6*

*e-mail: rakennusvalvonta@kuusamo.fi*

*Puh. 040 860 8724 ja 040 860 8726*

---

## Lupamenettely

Rakentamista koskevien pääsäännösten, maankäyttö ja rakennuslain ja -asetuksen sekä kaupungin rakennusjärjestyksen edellyttämät luvat rakennustoimenpiteen toteuttamiseen on haettava rakennustarkastajalta ennen toimenpiteen suorittamista.

Hakemuksen käsittelyaika riippuu hankkeesta. Rakennuslupien keskimääräiset käsittelyajat ovat yleensä 2-6 viikkoa.

### **HUOM!**

**Hakemus, joka jätetään ilman ennakkotarkastusta, käsitellään aina ensin neuvontapyyntönä.**

## Suunnitelmien ennakkotarkastus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijan tulee olla yhteydessä rakennusvalvontaan niin aikaisessa vaiheessa, että luvan myöntämisedellytysten kannalta olennaiset kysymykset tulevat käydyksi läpi hankkeen suunnittelun ja lupakäsittelyn kannalta riittävän ajoissa. Alustavien suunnitelmien tarkastuksella on tarkoitus aikaansaada se, että lupahakemus kaikkine liitteineen on mahdollisimman täydellinen, suunnitelmat kaavan ja määräysten mukaiset ja rakennettava rakennus on ympäristöönsä ja käyttötarkoitukseensa sopiva. Ennakkotarkastuksessa pyritään selvittämään, mitä alla lueteltuja liitteitä hakemukselle tulee liittää. Kaikissa lisärakentamis, laajennus-, korjaus- ja muutostyökohteissa tarkistetaan aina kaikki kiinteistön rakennukset ja niiden rekisteritiedot. Ennen hakemuksen käsittelyä saatetaan kaikki kiinteistön rakennusrekisteritiedot ajan tasalle.

## Luvan hakemiseen tarvittavat asiakirjat

Lupahakemus tehdään Lupapiste asiointipalvelussa. Pääsuunnittelija pitää olla hyväksytty ennen hakemuksen jättämistä ja pääsuunnittelijan tulee täyttää sähköinen lupahakemus Lupapisteessä.

Toimenpideilmoituslupahakemuksissa ei tarvitse olla pääsuunnittelijaa, mutta hakemuksessa on esitettävä asemapiirros. Asemapiirros ja muut suunnitelmat tai piirustukset pitää olla selkeästi laadittu.

Rakennuslupia voi hakea kirjallisesti erityisestä syystä. Ole yhteydessä rakennusvalvontaan aina ennen kirjallisen luvan hakemista. Kirjalliset hakemukset siirretään näissäkin tapauksissa aina sähköiseen muotoon rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. Kirjallinen hakemus täytetään yhtenä kappaleena ja siinä pitää olla kaikkien hakija osapuolten allekirjoitukset. Pääsuunnittelijan on kirjauduttava Lupapisteeseen ja kutsun hankkeelle tekee tällöin viranomainen.

### Lupahakemuksen liitteet:

#### 1. Valtakirja

Mikäli luvan hakija(t) ei itse tee Lupapisteessä hakemusta, tulee hakemus varustaa pääsuunnittelijalle tai asiamiehelle annetulla valtakirjalla. Valtakirjassa pitää nimenomaan olla valtuutus hoitaa kaikkia tietyn asian rakennuslupiin liittyviä asioita.

#### 2. Selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

Mikäli Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistötietojärjestelmästä löytyy hakijan tiedot, ei rakennuspaikan hallinnasta tarvitse erillistä todistusta.

Mikäli kiinteistö on hankittu vasta tai siitä on jokin muu hallintaan liittyvä asiakirja, tulee silloin hakemukselle liittää esimerkiksi jokin seuraavista asiakirjoista: kauppa- tai lahjakirja, vuokrasopimus tai muu vastaava asiakirja, josta hallintaoikeus ilmenee.

Mikäli kyseessä on määräala, tulee esittää jakosopimus tai perunkirja ja sen liitteenä on oltava myös karttakopio, josta selviää määräalan sijainti ja rajat.

Jos rakennuspaikka muodostuu vuokra-alueesta, on hakemukseen liitettävä oikeaksi todistettu kopio vuokrasopimuksesta karttoineen sekä ote kantatilan lainhuudatuspöytäkirjasta.

Mikäli kauppakirjassa on maininta "hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu", tulee liittää maksukuiteista kopiot.

Yhtiöiden tulee lisäksi toimittaa kaupparekisteriote.

#### 3. Kartta- ja kaavaote

Kaava-alueella ote asianomaisesta kaavasta (asema-, ranta-asema, maakunta-, yleiskaava) tai mahdollisesta kaavaluonnoksesta. Kaavaotteet ovat helposti saatavissa kaupungin kotisivuilta [Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus/Voimassa olevat kaavat](#)

Haja-asutusalueella rakennettaessa esim. ote rekisterikartasta 1:10 000. Rakennuspaikka on merkittävä selvästi kartalle, samoin tieliittymä yleiselle tielle. Karttaotteen ei tarvitse olla virallisesti oikeaksi todistettu.

Karttaotteen voit saada esimerkiksi Maanmittauslaitoksen kansalaisen karttapaikasta <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>

4. Pätevän suunnittelijan laatimat ja pääsuunnittelijan allekirjoittamat rakennuspiirustukset

Suunnittelijan pätevyydestä voi tiedustella rakennustarkastajilta ja kaikki piirustukset tulee laatia Ympäristöministeriön asetuksen 216/2015 ohjeen mukaisesti:

- Pääpiirustukset (pohja-, leikkaus ja julkisivupiirustus) mittakaavassa 1:50 tai 1:100
- Asemapiirros 1:500 tai 1:200, laajat kohteet 1:1000

**HUOM!**

**Rakennuksen laajennus-, korjaustoimenpide- ja sisätilojen muutoslupaa haettaessa on piirustukset oltava koko rakennuksesta!**

**Pääsuunnittelijan allekirjoitus piirustuksiin tehdään lupapisteessä sähköisesti!**

5. Muut suunnitelmat, selvitykset ja liitteet: (nämä alla olevat liitteet pyydetään tarvittaessa)

- Savupiippusuunnitelma** Ympäristöministeriön asetuksen 745/2017 ohjeen mukaisesti
- Kosteudenhallintaselvitys** Ympäristöministeriön asetuksen 782/2017 ohjeen mukaisesti
- Energiaselvitys ja -todistus** Ympäristöministeriön asetuksen 1010/2017 ohjeen mukaisesti tai korjaustyön tai käyttötarkoituksen muutostyön yhteydessä Ympäristöministeriön asetuksen 4/13 ohjeen mukaisesti
- Jätevesisuunnitelma**, mikäli rakennuksen jätevesiä ei voida johtaa yleiseen viemäriverkostoon, tulee rakennuslupahakemuksen liitteeksi toimittaa jätevesijärjestelmän asemapiirros, suunnitelma ja mitoitus.
- Tieliittymälupa tai liittymätyyppiselvitys** uudisrakentamisen tai käyttötarkoitus muutostyön yhteydessä. Yleiselle tielle tieliittymäluvista saa tietoa osoitteesta [ELY-keskus.fi/Asioi verkossa/Liikenne/Liittymälupa](http://ELY-keskus.fi/Asioi verkossa/Liikenne/Liittymälupa)  
Liittymän tekeminen yksityistielle tulee selvittää kyseisen yksityistien hoitokunnalta.
- Kiinteistörekisteriote**, missä selviää rajapyykit, rasitetiet tai muut kiinteistöä rasittavat laitteet tai johtolinjat
- Lohkomiskartta**, mistä selviää tarkat rajapyykkien sijainnit
- Rajanaapurin suostumus** tarvitaan, mikäli rakennus sijoittuu kaavamääräyksistä poiketen lähemmäksi naapurin rajaa (etäisyys < 4 metriä) tai haja-asutusalueella vastoin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 § 3 momentin määräyksiä. Suostumus tulee tehdä kirjallisesti lomakkeella kahden todistajan allekirjoituksella varmennettuna. Suostumuksessa pitää olla kaikkien naapuri kiinteistön omistajien allekirjoitus tai valtakirja suostumuksen antamiseen.  
**Huom! Hankkeeseen ryhtyvän on itse hankittava suostumus rajanaapurilta**
- Selvitys naapureiden kuulemisesta**; Naapurin kuuleminen suoritetaan aina rakennus- ja toimenpideluvan yhteydessä tai rakennustarkastaja voi harkittuaan pitää kuulemista tarpeettomana maankäyttö- ja rakennuslain 133 § 1 momentin mukaisesti.

## Ohje naapurin kuulemiseen:

Lähtökohtaisesti hankkeeseen ryhtyvän on itse suoritettava naapureiden kuuleminen, jolloin rakennushanke on esitettävä vähintään asemapiirros ja pääpiirustus tasoisesti rajanaapureille. Kuulemisen voi tällöin suorittaa vasta, kun rakennustarkastaja on alustavasti hyväksynyt pääpiirustukset sekä muut hankkeeseen liittyvät suunnitelmat.

Rakennustarkastaja valitsee Lupapisteessä kuultavat naapurit ja ne ovat siellä nähtävissä osoitetietoineen.

Kuulemisen voi suorittaa kirjallisesti erillisellä ”**Selvitys naapurin kuulemisesta**” lomakkeella tai sähköisesti Lupapisteen naapurin kuulemistoiminnolla. Sähköisessä kuulemisessa sekä kirjallisessa kuulemisessa on huolehdittava siitä, että kaikki naapuri kiinteistön omistajat saavan tiedon hankkeen vireille tulosta.

Kirjalliseen kuulemiseen on liitettävä karttaliite, johon on merkitty kuultavat naapurit numeroin sekä selvennetty kiinteistörajat ja merkitty hakemuksessa tarkoitettu rakennuspaikka selvästi esim. värittämällä.

Mikäli hakemuksessa ei ole kuultu naapureita ja kuuleminen suoritetaan hakijan pyynnöstä kaupungin toimesta, niin silloin kaupunki perii kuulemisesta aiheutuneista kustannuksista yhdyskuntatekniikan lautakunnan määräämän taksan mukaisen maksun tai kunnallisen ilmoituksen julkaisemisesta taksan mukaisen maksun + kuulutuskulut.

Naapurien nimen ja osoitteen antamisesta peritään taksan mukainen maksu.

*Kuvassa on kaksi esimerkki vaihtoehtoa naapurin kuulemistapauksista*



## 6. Poikkeamispäätös tai suunnittelutarveratkaisupäätös

Mikäli rakennustoimenpide on vaatinut kaupungin kaavoitusviranomaisen poikkeamispäätöksen tai suunnittelutarveratkaisupäätöksen, on alkuperäinen päätös liitettävä rakennuslupahakemus asiakirjoihin lainvoimaisuustodistuksella varustettuna.

Mikäli rakennuslupahakemus jätetään ennen poikkeamispäätöksen lainvoimaisuutta, on hakemukseen lisättävä jäljennös kyseessä olevasta päätöksestä. Tällöin lainvoimaisuus todistus pyydetään rakennuslupaehdoissa esitettäväksi.

Lainvoimaisuus todistuksen saa maksua vastaan yhdyskuntatekniikan toimialan sihteeriltä, jolloin on lainvoimaisuustodistusta pyydettyäessä esitettävä alkuperäinen päätös, johon lainvoimaisuustodistusleima laitetaan.

## 7. Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista tulee liittää hakemukselle mikäli;

Hanke sijaitsee ennalta tunnetulla maaperäominaisuuksiltaan epävakaalla alueella perustamisen suhteen

Hanke on jokin muu, kuin tavanomainen rakennus esim. yli kaksi kerroksinen rakennus, teollisuusrakennus tai työpaikkarakennus.

## 8. Rakennuspaikalla tiedottaminen

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta tulee tiedottaa sopivalla tavalla rakennuspaikalla. Tiedotteeseen tulee merkitä: Hankkeeseen ryhtyvän tiedot, kiinteistötunnus, rakennuspaikan pinta-ala, rakennushankkeen tiedot, kerrosluku, kerrosala. Tiedotteen tulee olla vähintään A4-kokoa ja suojattu esim. muovitaskulla.

## 9. Aloittamisoikeus

Mikäli rakennustyöt halutaan aloittaa rakennuslupapäätöksen oikaisuvaatimusaikana, niin silloin hankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava siitä rakennuslupahakemuksessa kirjallisesti hakemalla aloituslupaa.

### **HUOM!**

**Kaava-alueella tarvitaan erillinen maisematyölupa tontin maanrakennustöiden, puiden kaatamiseen tai muuhun näihin verrattavaan toimenpiteeseen.**

**Yleiskaava-alueella näitä edellä mainittuja töitä saa suorittaa ennen rakennuslupapäätöstä maankäyttö- ja rakennuslain 128 § ja 149 d § mukaisesti.**

## Rakentamisen aikainen asiointi

Rakennuslupapäätöksen tultua lainvoimaiseksi hankkeeseen ryhtyvän on tutustuttava huolellisesti yhdessä pääsuunnittelijan kanssa myönnettyyn rakennuslupaan ja sen ehtoihin.

1. Työnjohtajat hakemukset Lupapisteessä
  - Rakennustöiden vastaavan työnjohtaja
  - Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteista vastaavan työnjohtaja
  - Ilmanvaihdon asennustyön vastaava työnjohtaja
  - Jätevesijärjestelmän vastaava työnjohtajan
  - Maalämpöjärjestelmän vastaava työnjohtaja

Vastaavien työnjohtajien pätevyysvaatimuksista voi tiedustella rakennustarkastajilta.

**Huom! Mikäli työnjohtaja on hyväksytty viiden vuoden sisällä vastaavaan työtehtävään Kuusamossa, niin hakemus käsitellään ilmoituksena**

**Työnjohtaja hakemuksessa on liitettävä vastattavaa työtehtävään liittyvä tutkintotodistus ja pätevyystodistus**

2. Katselmukset
  - Aloituskokous
  - Rakennuksen paikan merkitseminen
  - Aloitusilmoitus
  - Rakennekatselmus
  - Hormikatselmus
  - Käyttöönottokatselmus (osittainen loppukatselmus)
  - Loppukatselmus

Rakennus aikaiset katselmuksien ohjeet löydät osoitteesta <https://www.kuusamo.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/katselmukset/>

**Huom! Rakennuksen sijainnin merkitseminen tulee tehdä ennen rakennustöiden aloittamista**

- Asemakaava-alueilla kartoittaja Anu Lämsä 040 078 6924
- Muut alueet rakennustarkastaja