

Rakennusvalvonta on maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvaa viranomaistoimintaa, joka neuvonnan, ohjauksen, lupakäsittelyn ja valvonnan avulla edistää hyvää ja ympäristöön sopivaa rakentamista sekä valvoo ympäristön laatua. Rakennusvalvonnan tavoitteena on kestävä, turvallinen, terveellinen ja viihtyisä elinympäristö, johon käyttäjä on tyytyväinen. Rakennustarkastaja vastaa lupahakemusten käsittelystä, neuvoo ja opastaa rakennushankkeisiin ryhtyviä sekä hoitaa rakennustyön viranomaisvalvontaa.

Yhteystiedot:

- rakennustarkastaja Heikki Virta
050 301 2875, heikki.virta(at)puumala.fi

toimistoajat **tiistaisin 12.00-15.00 ja torstaisin 9.00-12.00.**

Varmista rakennustarkastajan paikalla olo soittamalla ja sopimalla tapaaminen etukäteen.

- toimistos sihteeri Mari Lappalainen
040 186 1763, mari.lappalainen(at)puumala.fi
- toimistos sihteeri Maiju Hallivuo
040 723 0776, maiju.hallivuo(at)puumala.fi

Tietoa rakennustyön valvonnasta

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. (MRL 119 §)

Rakentamista koskeva suunnitelma on laadittava siten, että se täyttää tämän lain ja sen nojalla annettujen 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). (MRL 120 §)

Lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä tulee olla työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava joka johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta (vastaava työnjohtaja). Tarpeen mukaan rakennustyössä tulee olla erityisalan työnjohtajia sen mukaan kuin asetuksella säädetään. (MRL 122 § 1 mom.)

Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. (MRL 149 § 2 mom.)

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä ja rakennustyön aikana suoritettavista katselmuksista määrätään rakentamista koskevassa luvassa. (MRL 150 § 1 mom.)

Poikkeamisluvan hakeminen

Poikkeamispäätös rakentamiseen tarvitaan, kun

- ranta-alueella ei ole kaavaa
- rakennushanke on alueella olevan kaavan vastainen
- loma-asunto halutaan muuttaa vakituiseksi asunnoksi
- hanke on muutoin maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tai -asetuksen (MRA), kunnan rakennusjärjestyksen tai rakentamismääräyskokoelman vastainen

Poikkeamishakemus jätetään Puumalan kunnan tekniselle toimialalle.

Hakemuslomake täytetään yhtenä kappaleena. Rakennuspaikan haltijan/haltijoiden on allekirjoitettava hakemus. Hakemuksessa tulee esittää erityiset syyt ja hakemuksen perustelut sekä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista.

Naapureille on varattava tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeesta. Naapureina pidetään yleensä rakennuspaikan viereisten sekä vastapäätä (n. 200 m etäisyydellä vesistön, kadun tai tien yli) olevien kiinteistöjen omistajia tai haltijoita. Hakija voi itse hoitaa naapurien kirjallisen kuulemisen kunnasta saatavalla lomakkeella. Puuttuvat kuulemiset tekee kunta ja veloittaa kuulemisesta 35 e / naapuri.

Hakemuksen liitteet

- hakijan on osoitettava rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeus: **lainhuutotodistus** (enintään 1 kk vanha, saa myös kunnasta 18,00 e / kpl), kopio kauppakirjasta, vuokrasopimuksesta tms.
- **asemapiirros** sopivassa mittakaavassa, yleensä 1:500 tai 1:1000. Asemapiirrokselta on käytävä ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset
- **rakennuspiirustukset**: pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset tarvittaessa
- **rakennuspaikan vesihuolto ja jätevesien käsittelysuunnitelma**, kun haetaan loma-asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi

Poikkeamishakemuksen käsittely kunnassa kestää noin 4-6 viikkoa. Poikkeamispäätös annetaan kirjallisesti julkipanon jälkeen. Puumalan kunnan myönteinen päätös maksaa 420 e ja kielteinen päätös 210 e.

Päätöksen antamisesta alkaa 30 päivän valitusaika Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Mikäli päätöksestä ei valiteta, se saa lainvoiman.

Myönteinen poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden, jonka kuluessa rakennushankkeelle on haettava rakennuslupa.

Rakennusluvan hakeminen

1. **Suunnittelun tasoon** ja suunnitelmien **laatuun** on kiinnitettävä erityistä huomiota (pääsuunnittelija).
2. Hakijan on **tiedotettava** rakennushankkeesta **rakennuspaikalla** (esim. kyltillä, josta ilmenee rakennuksen käyttötarkoitus, kerrosala ja kerrosluku).
3. Rakennuslupahakemuksen **vireille tulosta** on **ilmoitettava** naapureille. Ilmoituksen tekee joko hakija tai kunta (hakija maksaa 35 e/naapuri).
4. Hakemukseen on liitettävä **suunnitelma** piirustuksineen **jätevesien käsittelystä**, (jos rakennuksessa on painevesijärjestelmä eikä rakennusta liitetä yleiseen jätevesiverkostoon), lisätietoja myös ympäristösihteeriltä.
5. Asuinrakennuksissa (vakituinen asuinrak.) tai muissa vaativammissa kohteissa on pidettävä **aloituskokous**. **Lämpöhäviöiden taseuslaskelma, energiatodistus ja perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys** tulee olla hakemuksen liitteenä.
6. Rakennustyön voi aloittaa kun lupapäätös on saanut **lainvoiman ja** rakennuspaikka on merkitty **maastoon**.
7. Rakennushankkeeseen on nimettävä **vastaava työnjohtaja** ja hankkeesta on pidettävä **rakennustyön tarkastusasiakirjaa** (vaativimmat rakennukset, asuinrakennukset, loma-asunnot sekä saunat).

Rakennuslupahakemuksen käsittelyyn on varattava aikaa 1 - 2 kuukautta.

Hakemuksen laatiminen

Hakemuslomake täytetään **yhtenä kappaleena rakennusta kohti**. Rakennuspaikan **haltijan/haltijoiden on allekirjoitettava** hakemus nimen selvennyksin.

Hakemuksen liitteet:

1. **Rakennuspaikan hallinta (lainhuutotodistuksen saa kunnalta)**

Hakijan on osoitettava omistusoikeutensa rakennuspaikkaan lainhuutotodistuksella (enint. 1 kk vanha). Jäljennös toimitetaan 1 kappaleena. Mikäli hakija ei omista rakennuspaikkaa tai hän ei vielä ole saanut siihen lainhuutoa, rakennustarkastaja voi harkintansa mukaan hyväksyä selvitykseksi hakijan hallinta- ja omistusoikeudesta rakennuspaikkaan jäljennöksen kauppa-, lahja- tai muusta luovutuskirjasta taikka vuokrasopimuksesta.

2. **Rakennushankkeesta on ilmoitettava naapureille**

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on annettava tieto kirjallisena rakennuslupahakemuksesta naapureille ja varattava heille mahdollisuus huomautuksen tekemiseen (kunta perii kustannukset hakijalta). Hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeesta ja selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen (kuntalomake 8646). Naapureilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on myös tiedotettava hankkeen vireilläolosta rakennuspaikalla esim. kyltillä.

3. Ote kaavasta tai ympäristökartta (kunta liittää hakemukseen)

Hakemukseen on liitettävä ote alueen kaavasta ja ympäristökartasta (mittakaava 1:2000-1:20 000), joista rakennuspaikan sijainti yksiselitteisesti ilmenee. Ympäristökarttaan on merkittävä rakennuspaikalle johtava tie ja tarvittaessa venepaikkaoikeus mantereella.

4. Asemapiirros

Asemapiirroksen on oltava mittakaavassa 1:500 tai 1:1000 ja siinä täytyy näkyä rakennuspaikalla olevat tiet sekä jo olevat, purettavat sekä rakennettaviksi aiottu rakennukset käyttötarkoituksineen. Asemapiirrokseseen on merkittävä pohjoisuunta ja mittakaava. Rakennuspaikan maasto- ja korkeussuhteet on selvitettävä asemapiirroksessa, samoin pihamaan järjestely ja autopaikat. Piirustukset on tehtävä noudattaen ympäristöministeriön antamaa päätöstä rakennuspiirustuksista (Rakennusmääräyskokoelma A2) mahdollisimman tarkasti ja selvästi, niin että rakennusvalvontaviranomaisella on mahdollisuus todeta, että rakennustoimenpide on rakentamista koskevien säännösten mukainen. Milloin rakennus on suunniteltu kymmentä metriä lähemmäksi naapurin rakennusta, on naapurin rakennuksista esitettävä asemapiirroksessa riittävä selvitys. Asemapiirroksessa on esitettävä mitat lähimpiin rajoihin sekä rakennuksen päämitat ja rantarakentamisessa myös mitat rakennuksesta rantaan kasvillisuuden rajaan. Asemapiirroksia toimitetaan rakennusvalvontaan 2 kpl.

5. Rakennuspiirustukset (ei seläkkeitä, kiitos!)

Kaikki **pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset** on esitettävä mittakaavassa 1:100 (omakotirakennus, talousrakennus yms. pieni rakennus saadaan esittää myös mittakaavassa 1:50). **Hormistoleikkaus** on esitettävä mittakaavassa 1:20. Piirustusten on oltava virallisesti koon A4 (210 x 297 mm) kerrannaisia ja on ne huolellisesti taitettava kokoon A4 niin, että piirustus jää sisä- tai alapuolelle. Päälimmäiseksi jäävän puhtaan sivun oikeaan alakulmaan on merkittävä kunkin piirustuksen sisältö.

Piirustusten laatijan on ehdottomasti vahvistettava jokainen piirustus sen oikeaan alakulmaan kirjoitetulla päiväyksellä ja nimikirjoituksellaan. Piirustuksista on ilmentävä käytettävät rakennusaineet.

Julkisivupiirustuksessa on selitettävä väreineen jalustan ja ulkosivun päällyste sekä katon kateaine.

Ilmanvaihdon järjestely on esitettävä.

Pohjapiirustuksiin on merkittävä huoneiden korkeus ja rakennuksen ulkoseinän korkeus mitattuna maanpinnasta katon yläpintaan, sekä lisäksi rakennuksen pohjan ala huoneistoala ja kerrosala.

Pohjapiirustuksiin on merkittävä leikkausviivat merkintöineen sekä kerroksen tai sen osan korkeusasema.

Jokaisen huoneen ja tilan käyttö on merkittävä pohjapiirustukseen.

Jokaisesta julkisivusta, kerroksesta sekä kellarista on esitettävä piirustus.

Leikkauspiirustuksia on oltava asian selvyyden vaatima määrä.

Rakennusvalvontaan on toimitettava 2 sarjaa rakennuspiirustuksia.

6. RH-lomake

Väestörekisterikeskuksen rakennushankeilmoitus täytettynä.

7. Rakennuspaikan vesihuolto ja jätevesien käsittelysuunnitelma

Hakemuksessa, asemapiirroksessa tai tarvittaessa erillisessä liitteessä on selvitettävä mistä ja miten käyttövesi saadaan.

Jos rakennus varustetaan painevesijärjestelmällä tulee rakennuslupahakemuksen liitteenä olla suunnitelma jätevesien käsittelystä piirustuksineen.

8. Jätehuolto

Hakemuksessa on selvitettävä jätehuollon järjestäminen. Rakennustarkastajan vaatiessa on samalla esitettävä piirustukset ko. laitteista ja varusteista.

9. Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys sekä pohjatutkimus

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:n mukaisesti rakennuslupahakemuksen liitteeksi tulee liittää selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista ja tarvittaessa terveellisyydestä, korkeusasemista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä. Selvitys tulee tehdä aina omakotitalohankkeista ja kokoluokaltaan sitä vastaavista ja suuremmista hankkeista. Tarvittaessa rakennuspaikasta on tehtävä pohjatutkimus .

Lisäohjeita ja tietoja saa teknisestä toimistosta , os. Keskustie 14, 52200 PUUMALA, puh. 050 301 2875, rakennustarkastaja tai 040 186 1763, toimistos sihteeri.

Rakennuslupa on voimassa 3 vuotta. Ellei työtä ole aloitettu em. aikana, niin lupa raukeaa.