

RAKENTAMISHANKKEESEEN RYHTYVÄLLE

1.4.2025

Rakentamishankkeen onnistuneen läpiviennin varmistamiseksi tutustu ja ota huomioon seuraavat ohjeet.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän velvoitteet:

Rakentamislaki edellyttää, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakentamishankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat sekä työnjohtajat ja että muillakin rakentamishankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito. (RakL 91 §)

Lisätietoja

Rakennuspaikka:

Varmista, että suunniteltavana oleva hanke on mahdollista toteuttaa rakennuspaikalle. Siihen vaikuttavat mm. paikalla voimassa olevan asema- tai yleiskaavan määräykset, rakennusjärjestys sekä mahdolliset rakentamistapaohjeet. Jos hanke ei ole kaikilta osin kaavan tai rakennusjärjestyksen mukainen, ota yhteyttä rakennusvalvontaan ja selvitä poikkeuksien hyväksymismahdollisuudet ja niiden vaatimat käsittelyprosessit.

Suunnittelun valmistelu:

Mieti ja kirjaa ylös hankkeen tavoitteet. Ennen suunnittelun aloittamista on suositeltavaa olla yhteydessä rakennusvalvontaan ja selvittää hankkeeseen liittyvät lupa-asiat sekä suunnittelutehtävien vaativuus. Hankkeen aikana käytetään Lupapiste.fi – neuvonta- ja asiointipalvelua.

Hanki asiansa osaava ja rakentamishanketta vastaavan kelpoisuuden omaava pääsuunnittelija sekä tarvittavat erityisalojen suunnittelijat. Varmista, että he sitoutuvat hankkeelle asetettuihin tavoitteisiin. On tärkeää, että suunnitelmat laaditaan huolella ja asiantuntemuksella. Hyvillä suunnitelmilla luodaan perusta hankkeen onnistumiselle ja tavoitteiden saavuttamiselle. Suunnitteluvaiheessa sidotaan myös suurin osa hankkeen kustannuksista. Toteutusvaiheessa niihin ei voi enää oleellisesti vaikuttaa. Tee suunnittelijoiden kanssa kirjalliset sopimukset, joissa on sovittu myös kohtuullisista palkkioista.

Aikataulu ja kustannukset:

Laadi yhdessä suunnittelijoiden kanssa hankkeelle realistinen aikataulu ja kustannusarvio. Varaa riittävästi aikaa myös suunnittelulle ja lupakäsittelyille. Huomioi tämä erityisesti, jos hanke edellyttää poikkeamispäätöstä ennen rakentamisluvan myöntämistä. Varmista hankkeen rahoitus.

Suunnittelu:

Käy pääsuunnittelijan kanssa esittelemässä rakennustarkastajalle luonnosvaiheen suunnitelmia ja huomioi esille tulleet asiat jatkosuunnittelussa. Varsinkin uudisrakennushankkeissa suositellaan ennen suunnittelun aloittamista suunnittelun aloituspalaverin järjestämistä rakennustarkastajan, pääsuunnittelijan ja rakentamishankkeeseen ryhtyvän kesken.

Suunnitelmien valmistuttua varmista, että ne vastaavat asetettuja tavoitteita ja kustannusarviota.

Rakentamisen valmistelu:

Hae tarvittavat luvat hyvissä ajoin. Rakennusvalvonnasta tulee selvittää menettelytavat jo rakentamislupaa haettaessa, jos valmistelevia töitä on tarve aloittaa ennen luvan lainvoimaiseksi tulemistä. (RakL 109 §)

Hanki hyvä ja rakentamishanketta vastaavan kelpoisuuden omaava vastaava työnjohtaja sekä tarvittavat erityisalojen työnjohtajat. Varmista, että he sitoutuvat hankkeelle asetettuihin tavoitteisiin ja tutustuvat rakentamislupapäätöksessä määrättyihin lupaehtoihin. Tee työnjohtajien kanssa kirjalliset sopimukset, joissa on sovittu myös kohtuullisista palkkioista. Tee ilmoitukset työnjohtajista Lupapisteeseen. Asiaan liittyvä erillinen ohje löytyy rakennusvalvonnan internet -sivuilta.

Huolehdi siitä, että rakentamisluvan ehdoissa edellytetyt erityisalojen suunnitelmat toimitetaan Lupapisteeseen ennen kyseisten työvaiheiden aloittamista. Kaikissa suunnitelmissa on oltava suunnittelijan allekirjoitus.

Rakentaminen:

Ennen rakentamisen aloittamista varmista, että rakentamislupa on lainvoimainen tai aloittamisoikeus on myönnetty. Perehdy lupaehtoihin ja toimi niiden mukaisesti. Varmista tarkastusasiakirjan avulla, että vastaavat työnjohtajat hoitavat velvoitteensa. Varmista, että rakentamislupaehdoissa mainitut rakennusvalvonnan katselmukset tulevat ajallaan pyydytyiksi.

Käyttöönotto:

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvonta on toimittanut hyväksytysti käyttöönotto- tai loppukatselmuksen.