

RAKENTAMISLUVAN HAKEMINEN

LUPAHAKEMUS

Rakentamislain myötä kaikki lupaa edellyttävät rakennustoimenpiteet haetaan rakentamislupina. Muita haettavia lupatyyppejä ovat poikkeamislupa, maisematyölupa sekä purkamislupa. Mikäli purkamislupa ei ole tietyissä tapauksissa tarpeen, on tehtävä kuitenkin purkamisilmoitus (RakL 55 § 3.mom).

Lupa-asioinnissa ja rakentamisen neuvonnassa käytetään [Lupapiste.fi](https://lupapiste.fi) – palvelua. Rakennusvalvonnasta saa tarvittaessa ohjeistusta lupa-asioissa ja opastusta lupahakemuksen tekemiseen Lupapisteen kautta.

Lupahakemuksen laatimisessa kannattaa käyttää hyväksi pääsuunnittelijan asiantuntemusta. Jos suunnitelmaan sisältyy poikkeamia kaavasta tai muista säädöksistä, tulee ne perustella lupahakemukselle.

LUPAHAKEMUKSEN OSAPUOLET

Luvan hakijana voi olla ainoastaan rakennuspaikan haltijat (omistajat, vuokramiehet) tai heidän edustajansa valtakirjalla. Mikäli rakennuspaikan haltijoita on useita, tulee heidän kaikkien olla hakemuksen osapuolina ja sähköiset valtuutukset hyväksytyinä.

Yhtiön tai yhteisön puolesta hakijan nimenkirjoitusoikeus on tarvittaessa varmennettava kaupparekisteriotteella tai vastaavalla.

Lupahakemukseen edellytetään myös pää- ja rakennussuunnittelijan sekä tarpeen mukaan erityissuunnittelijan kutsumista hankkeelle. Suunnittelijoilla tulee olla valtuutukset hyväksytyinä. Pääsuunnittelija voi olla hankkeen luonteen mukaan joko rakennussuunnittelija, jonkin erityisalan suunnittelija tai erillinen pääsuunnittelija.

Luvan hakijan ja suunnittelijoiden tiedot ilmoitetaan Lupapisteessä kohdassa ”osapuolet”.

LUPAHAKEMUKSEN LIITTEET

Lupahakemuksen liitteiden tarve harkitaan tapauskohtaisesti ja näistä otetaan mukaan vain lupahakemuksen käsittelyn kannalta tarpeelliset liitteet.

Lupahakemuksiin liittyviä lomakkeita löytyy rakennusvalvonnan [verkkosivuilta](#).

- valtakirja, jos haetaan lupaa toisen juridisen henkilön puolesta
- todistus taloyhtiön toimivaltaisen toimielimen valtuutuksesta
- hallintaoikeusselvitys rakennuspaikasta, jos rakennusvalvonta tätä pyytää
- todistus suunnittelijoiden pätevyydestä (siirtymäsäännös 1.1.2027 asti)
- poikkeamispäätös, jos hanke on tätä edellyttänyt
- pääpiirustukset
- selvitys naapurien kuulemisesta
- julkisivujen värityssuunnitelma
- palotekninen selvitys
- energiaselvitys
- korjaus ja muutostyön energiaselvitys
- selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
- selvitys / suunnitelma jätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisella alueella
- selvitys rakennusjätteen käsittelystä
- selvitys purkamistyön järjestämisestä
- haitta-ainekartoitusraportti
- selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista
- selvitys rakennuksen kunnosta toimenpidealueelta (korjaushankkeet)
- suunnitelmamalli tai tiedot muuten koneluettavassa muodossa (1.1.2026 alkaen)
- rakennustuoteluettelo (1.1.2026 alkaen)

Lisäksi asemakaava-alueella sijaitsevilla uusilla rakennuspaikoilla, joihin haetaan lupaa vähäistä suuremmalle rakennukselle ja/tai joka liitetään vesi- ja viemäriverkkoon:

- Katusuunnitelman ote pituus- ja poikkileikkauksineen
- Liitospaikkakartan ote
- Liitoskohtalausunto

VALTAKIRJA

Jos hakijana on joku muu kuin rakennuspaikan haltija, on hakemukseen liitettävä rakentamisluvan hakemiseen oikeuttava valtakirja.

TODISTUS TALOYHTIÖN TOIMIVALTAISEN TOIMIELIMEN VALTUUTUKSESTA

Mikäli hakijana on taloyhtiön osakas tai liikehuoneiston vuokraaja, on hakemukseen liitettävä yhtiön toimivaltaisen toimielimen valtuutus luvan hakemiselle.

HALLINTAOIKEUSSELVITYS

Rakennusvalvonnan kiinteistötietojärjestelmästä löytyy yleensä tieto rakennuspaikan haltijasta. Erillinen hallintaoikeusselvitys tarvitaan, mikäli tietoa rakennuspaikan haltijasta ei tätä kautta löydy.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee olla rakennuspaikan haltija. Muutoslupahakemus voidaan ottaa käsiteltäväksi myös ilman hallintaoikeuden selvittämistä, jos selvitys on esitetty aikaisemmin lupahakemuksen yhteydessä eikä hallintasuhteissa tämän jälkeen ole tapahtunut muutosta.

Selvitys hallinnasta voi olla lainhuutotodistus, kauppakirja, vuokrasopimus, lahjakirja, hallintasopimus tai muu asiakirja, josta selviää rakennuspaikan haltija. Asiakirjaa ei tarvitse toimittaa alkuperäisenä, vaan se voi olla jäljennös.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Lainvoimainen poikkeamispäätös on liitettävä lupahakemukseen, jos hanke on tätä edellyttänyt. Poikkeamislupa on hyödynnettävä poikkeamispäätöksessä mainitun voimassaoloajan aikana ja osassa hankkeista on haettava rakentamislupa. (RakL 187 §)

TODISTUS SUUNNITTELIJOIDEN PÄTEVYYDESTÄ (siirtymäsäännös 1.1.2027 asti)

Hakemuksen liitteeksi tulee lisätä todistus suunnittelijoiden pätevyydestä. Pätevyystodistus vaaditaan kaikissa muissa vaatimusluokissa paitsi vähäisessä.

Jos suunnittelija on hyväksytty 1.1.2020-31.12.2024 välisenä aikana vastaaviin tehtäviin sekä rakentamishankkeen vaativuusluokan että käyttötarkoituksen osalta, pidetään häntä 1.1.2027 saakka kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana. Minkä tahansa kunnan antama hyväksyntä kattaa koko Suomen. (RakL 195 §)

Rakennustarkastaja toteaa todistusten perusteella suunnittelijoiden kelpoisuudet hankkeisiin. Epäselvyyksien välttämiseksi rakennuttaja voi tarvittaessa selvittää rakennusvalvonnasta suunnittelijoiden kelpoisuudet ennen suunnittelun aloittamista.

Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset määräytyvät mm. hankkeen koon ja vaativuuden perusteella. Suunnittelutehtävien vaativuusluokista ja suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksista mainitaan tarkemmin Rakentamislain 82-85 §:ssä.

Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista

Valtionneuvoston asetus - liite koulutusvaatimuksista suunnittelutehtäviin

Pätevyyden toteamislaki

PÄÄPIIRUSTUKSET

Pääpiirustukset sisältävät asemapiirustuksen sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset. Tarvittavat piirustukset määräytyvät hankkeen luonteen mukaan. Piirustukset tulee laatia noudattaen Ympäristöministeriön asetusta rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä.

Asemapiirustuksen mittakaava on asemakaava-alueella 1:200 ja muilla alueilla 1:500.

Muissa pääpiirustuksissa mittakaava on 1:100 tai 1:50. Piirustusten mittakaavan on oltava asian käsittelyn kannalta tarkoituksenmukainen ja piirustusten on oltava ilmoitetun mittakaavan mukaisia.

Pääpiirustusten lisäksi uusien märkätilojen ja niiden laajentamisten osalta esitetään märkätilaleikkaus, jossa esitetään rakenteiden veden- ja kosteudeneristykset, höyrynsulut ja tarpeelliset rakenteiden tuuletukset. Leikkaus tulee ulottaa lattiarakenteista ylä- tai välipohjaan saakka huomioiden mahdolliset alaslasketut sisäkatot.

Uuden savuhormin / tulisijan osalta esitetään asema-, pohja-, julkisivupiirroksiset sekä leikkauspiirros savuhormin ja tulisijan kohdalta. Myös käytettävät rakennustuotteet tulee esittää. Savupiippujen rakenteista ja paloturvallisuudesta on annettu Ympäristöministeriön asetus 745/2017.

Kaikissa piirustuksissa on oltava asianmukaiset nimiöt, jotka sisältävät kohdetiedot, rakennustoimenpiteen, mittakaavat, piirustuksen lajin sekä suunnittelijan tiedot. Suunnittelijan on allekirjoitettava suunnitelmansa joko sähköisesti Lupapisteessä tai nimiöön.

JULKISIVUJEN VÄRITYSSUUNNITELMA

Julkisivujen väriytyssuunnitelma esitetään erillisellä lomakkeella tai piirustuksissa. Suunnitelmassa esitetään materiaalit, pintakäsittelyt sekä värimallit ja niiden sanallinen värikuvaus. Väriytyssuunnitelma esitetään uudisrakennuksista, laajennuksista ja olevista rakennuksista silloin, kun niiden värit muuttuu.

SELVITYS NAAPURIEN KUULEMISESTA

Rakennuspaikan naapurikiinteistöjen haltijoita on kuultava aina, kun sitä ei voida pitää rakentamishankkeen vähäisyys, sijainti tai kaavan sisältö huomioon ottaen naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeettomana. Uudisrakentamisen, laajennuksen ja muidenkin ulkopuolisten töiden sekä käyttötarkoitusten muuttamisen yhteydessä naapurien kuuleminen on yleensä aina tarpeellista.

Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Kuultaviksi naapureiksi katsotaan siis rajanaapurit ja kadun tai tien toisella puolella olevat naapurit. Laajempaakin kuulemista voidaan edellyttää, jos toimenpiteen vaikutusten katsotaan sitä vaativan.

Naapurien kuuleminen voidaan toimittaa Lupapisteessä sähköisesti, jolloin kuultavilla naapureilla on oltava sähköposti ja verkkopankkitunnukset käytössään. Vaihtoehtoisesti todisteena kuulemisesta hakemukseen voi liittää asianmukaisesti täytetyn ja kuultavien allekirjoittaman lomakkeen. Kuulemisen yhteydessä naapurilla on oltava mahdollisuus tutustua pääpiirustuksiin ja muihin liitteisiin.

Hakijan pyytäessä ja muutoinkin tarvittaessa rakennusvalvonta suorittaa naapurien kuulemisen viranomaistyönä taksassa määriteltyä korvausta vastaan.

SELVITYS RAKENNUSPAIKAN PERUSTAMIS- JA POHJAOLOSUhteista

Uudisrakentamisessa ja tarvittaessa laajennushankkeissa rakentamislupahakemukseen tulee liittää selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Ympäristöministeriön asetuksen rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä mukaisesti.

PALOTEKNINEN SELVITYS

Tarvittaessa rakentamislupahakemukseen on liitettävä palotekninen selvitys erillisellä lomakkeella. Selvityksessä esitetään rakennuksen perustietojen lisäksi tilojen käyttötarkoitukset ja niitä vastaavat palokuormat sekä palotekniseen turvallisuuteen liittyvät luokitukset. Lisäksi lomakkeella on luetteloitu ne palotekniseen suunnitteluun liittyvät asiat, jotka on esitettävä piirustuksissa.

ENERGIASELVITYS

Energiaselvitys on pääsääntöisesti liitettävä uusia rakennuksia, laajennuksia ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä koskeviin lupahakemuksiin.

Vaatimus ei kuitenkaan koske alle 50 m² rakennuksia, loma-asuntoja, väliaikaisia rakennuksia ja muutamia muita tapauksia, jotka on luetteloitu Rakentamislain 37 § 2.momentissa ja Ympäristöministeriön asetuksessa 1010/2017.

Korjaus- ja muutostöitä koskeviin lupahakemuksiin on tarvittaessa liitettävä

Rakennuksen korjaus- ja muutostyön energiaselvitys -lomake. Korjaus- ja muutostöitä koskevat energiatehokkuusvaatimukset on annettu Ympäristöministeriön asetuksella 4/13 (27.2.2013). Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen luvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. (RakL 37 §)

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos siihen on tullut muutoksia. Vastaavan työnjohtajan on varmennettava tarkastusasiakirjaan, että rakennustyö vastaa energiaselvitystä.

SELVITYS / SUUNNITELMA JÄTEVESIEN KÄSITTELYSTÄ VIEMÄRIVERKOSTON ULKOPUOLISELLA ALUEELLA

Viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla kiinteistön jätevedet käsitellään rakennuspaikalla. Jätevesien käsittely on toteutettava Keski-Savon ympäristötoimen ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Määräykset löytyvät Keski-Savon Ympäristötoimen verkkosivuilta.

Lupahakemukseen liitetään joko selvitys olemassa olevasta järjestelmästä tai suunnitelma rakennettavasta/muutettavasta järjestelmästä.

Jätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla on olemassa erillinen ohje.

VASTAAVIEN TYÖNJOHTAJIEN ILMOITUKSET JA TODISTUS KELPOISUUDESTA

Luvanvaraisiin hankkeisiin on hyväksyttävä rakennustöiden vastaava työnjohtaja ja hankkeesta riippuen myös vesi- ja viemäritöiden vastaava työnjohtaja sekä ilmanvaihtotöiden vastaava työnjohtaja.

Hakemuksen liitteeksi tulee lisätä todistus työnjohtajan pätevyydestä. Pätevyystodistus vaaditaan kaikissa muissa vaatimusluokissa paitsi vähäisessä.

Jos työnjohtaja on hyväksytty 1.1.2020-31.12.2024 välisenä aikana vastaaviin tehtäviin sekä rakentamishankkeen vaativuusluokan että käyttötarkoituksen osalta, pidetään häntä 1.1.2027 saakka kelpoisuusvaatimukset täyttävänä. Minkä tahansa kunnan antama hyväksyntä kattaa koko Suomen. (RakL 195 §) Jos henkilön kelpoisuus on aiemmin todettu vastaavan vaativuusluokituksen kohteeseen, käsitellään asia ilmoituksena.

Rakennusvalvonta toteaa todistusten perusteella työnjohtajien kelpoisuudet hankkeisiin.

Vastaavien työnjohtajien kelpoisuusvaatimukset määräytyvät mm. hankkeen koon ja vaativuuden perusteella. Työnjohtotehtävien vaativuusluokista ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimuksista säädetään Rakentamislain 86-90 §:ssä.

Vastaavien työnjohtajien hakemukset / ilmoitukset tehdään Lupapisteen kautta ennen rakennustyön aloittamista ja erityisalan työnjohtajien ennen kyseisen erityisalan rakennustöiden alkamista.

Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista

Valtioneuvoston asetus - liite koulutusvaatimuksista suunnittelutehtäviin

Pätevyyden toteamislaki

SUUNNITELMAMALLI TAI TIEDOT MUUTEN KONELUETTAVASSA MUODOSSA (1.1.2026 ALKAEN)

Lupahakemukseen on liitettävä rakennuksen rakentamista koskevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa. Sama koskee rakennuksen korjaus- ja muutostyötä tätä koskevien tietojen osalta.

Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma sisältää rakennuksen sijainnin, geometrian ja muodon kolmiulotteisena mallina sekä tiedot rakennuksesta. Rakennuksen suunnitelman (suunnitelmamalli) rakennuskohdetiedot sisältävät pääasialliset tiedot rakennuksesta, rakennusosista ja niiden ominaisuuksista.

Hankkeen lopuksi rakennuksesta laaditaan toteutusta vastaava suunnitelma (toteumamalli), josta ilmenee suunnitelmamallista poikkeavat tiedot sekä pääasialliset tiedot rakennustuotteista ja niiden ominaisuuksista. (RakL 60 §)

RAKENNUSTUOTELUETTELO (1.1.2026 ALKAEN)

Lupahakemukseen on liitettävä vähintään pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo. Se tulee laatia mm. uusista rivitaloista, asuinkerrostaloista, toimisto- ja liikerakennuksista sekä muutamista muista tapauksista, jotka on luetteloitu RakL 38 §:ssä. Rakennustuoteluetteloa ei kuitenkaan tarvitse laatia uusiin pientaloihin eikä korjaus- ja muutostöihin, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen tai rakennuksen laajentamiseen liittyen.

Rakennustuoteluettelo sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakennuksessa ja rakennuspaikalla käytettävistä alue-, rakenne- ja tilaosien sisältämistä rakennustuotteista. Luettelo on päivitettävä keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten.

Rakennustuoteluettelosta ja ilmastaselvityksestä kerrotaan tarkemmin Ympäristöministeriön asetuksessa 1027/2024.

AIHEPIIRIIN LIITTYVIÄ SÄÄDÖKSIÄ JA OHJEITA

Rakentamislaki

Suomen rakentamismääräyskokoelma

Keski-Savon Ympäristötoimen Ympäristönsuojelumääräykset