

Rakennusluvan hakuohje

Rakennusluvan vaativat toimenpiteet:

- rakennuksen rakentaminen, laajentaminen tai sen kerrosalaan vaikuttavan tilan lisääminen
- rakennuksen korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen
- rakennuksen korjaus- ja muutostyö, joka vaikuttaa käyttäjien turvallisuuteen tai terveellisyysuuteen
- rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muutos
- tilapäisen rakennuksen rakentaminen

Talousrakennusten lupa- ja ilmoitusmenettelyistä on oma lomakkeensa, jossa on ohjeet niiden lupamenettelyistä.

Rakennuslupahakemus

Rakennuslupaa hakee ja se myönnetään sille, joka omistaa tai hallitsee rakennuspaikkaa.

Hakemuslomake täytetään yhtenä kappaleena, allekirjoittajina kaikki rakennuspaikan haltijat.

Selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

Hallinta todistetaan jollakin seur. asiakirjoista, lainhuutotodistus, kaupakirjajäljennös, vuokrasopimusjäljennös tai muu vastaava asiakirjajäljennös. Jäljennöksen tulee olla kahden henkilön oikeaksi todistama.

Jos hakija ei yksin omista rakennuspaikka-aluetta, on lisäksi oltava valtakirja muilta osakkailta.

Ympäristökartta

Rakennuspaikka kaava-alueella: virallinen ote asema- tai yleiskaavasta määräyksineen mittakaavassa 1:2000 tai 1:5000.

Rakennuspaikka kaava-alueen ulkopuolella: kartta rakennuspaikan sijainnista.

Selvitys hakijan käytössä olevan henkilöstön pätevyydestä

Selvitys annetaan hakemuksessa ja pääsuunnittelija allekirjoittaa myös hakemuksen.

Tavanomaisen omakoti- ja lomarakennuksen ja vaativuudeltaan niitä vastaavan hankkeen suunnittelijana voi toimia suunnittelukokemusta omaava rakennusmestari, vaativammassa kohteissa koulutuksen tulee olla rakennusalan korkeakoulututkinto (arkkitehti, DI) tai rakennusalan AMK tutkinto (rakennusarkkitehti, RI) sekä riittävä kokemus hankkeen laajuuteen nähden.

Pääsuunnittelija vastaa suunnittelu kokonaisuudesta ja sen laadusta ja huolehtii siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset.

Hakemuksesta tiedottaminen ja naapurien kuuleminen

Omakoti- ja lomarakennuksen ja niitä vaikutukseltaan vastaavat tai laajemman hankkeen rakennuslupahakemuksesta tulee ilmoittaa rakennuspaikan naapureille. Ilmoitus ja kuuleminen ovat tarpeen hankkeen laajuudesta riippumatta, jos poiketaan säännöksistä. Hakija voi suorittaa ilmoittamisen ja kuulemisen tällä lomakkeella tai erillisellä kuulemislomakkeella, muussa tapauksessa viranomaisen suorittaa kuulemisen ja perii siitä voimassa olevan taksan mukaisen maksun.

Edellä mainitusta hankkeen vireille tulosta tulee tiedottaa myös rakennuspaikalla, jos hankkeella on olennaista vaikutusta rajanaapureita kauempana ole olevien kiinteistöjen rakentamiseen tai muuhun käyttäytymiseen tai hanke sijaitsee suunnittelutarvealueella. Tiedotustaulussa ilmoitetaan hanke, hakija, hakemuksen vireille tulopäivä, hakijan yhteystiedot.

Lupapiirustukset kolmena (3) sarjana asemakaava-alueilla, muutoin kahtena (2).

Piirustusten tulee olla Suomen Rakentamismääräyskokoelman A2 mukaan laadittuja, virallisen koon A4 (210 x 297 mm) kerrannaisia ja ne taitetaan kokoon A4. Päälimmäiseksi jäävän puhtaan sivun (nimiölehti) oikeaan alakulmaan merkitään kunkin piirustuksen sisältö ja piirustusten laatija vahvistaa jokaisen piirustuksen nimikirjoituksellaan ja päiväyksellä. Piirustukset tulee varustaa asianmukaisilla arkistointiseläkkeil-

lä. Kunta perii erikseen maksun puuttuvista arkistointiseläkkeistä.

Asemapiirros eristetään mittakaavassa 1:500 tai 1:200, rakennuspiirustukset mittakaavassa 1:50 tai 1:100.

Asemapiirros

- rajat, rajamitat, pyykkit, tilan ja naapuritilojen rekisterinumero, kaavamerkinnot, pohjoisnuoli
- rakennukset – uudet, vanhat ja purettavat rakennukset sekä naapurin rakennukset, jotka kaava-alueella ovat kuutta (6 m) metriä lähempänä rajaa ja haja-asutusalueella kymmentä (10 m) metriä lähempänä rakennettavaa rakennusta
- uuden rakennuksen päämitat, etäisyys rajasta, muista rakennuksista, tunnetuista pyykeistä ja tarvittaessa rantaviivasta, tielaitoksen ylläpitämän tien keskilinjasta
- pihamaan järjestelyt: tiet, autopaikat, jätesäilytys-, tomutus-, ja pyykinkuivauspaikat, aidat ja tarvittaessa öljysäiliö, juomavesikaivo, jätevesikaivot sekä imeytysajastot
- maasto ja korkeussuhteet, korkeuskäyrät ja korkeusasemaluvut, tukimuurit, sade- ja sulamisvesien johtaminen, säilytettävä kasvillisuus, istutukset
- rivi- ja kerrostaloissa ja muissa suuremmissa hankkeissa leikkipaikat, oleskelualueet, palotiet, huoltoajovälät, väestönsuojat yms.
- rakennuspaikka voidaan esittää osittain tai mittakaavassa 1:1000, jos rakennuspaikkana on suurehko tila

Pohjapiirrokset

- laaditaan kaikista kerroksista, kellarista ja käyttöullakosta sekä tarvittaessa vesikatosta
- huoneet ja tilat käyttötarkoituksineen
- paloluokka, palotekninen osastointi, poistumistiet kaistaluvuihin, hormipiirros mittakaavassa 1:20
- ilmanvaihdon yleisjärjestely tai maininta koneellisesta ilmanvaihdosta eri suunnitelman mukaan
- korkeusasemaluvut, päämitat, laajuustiedot: kerrosala, kokonaisala, kellarin pinta-ala, huoneistoala, tilavuus

Leikkauspiirrokset

- pystyleikkaus/ -leikkaukset rakennuksen olennaiselta kohdalta
- kerroskorkeudet, huonekorkeudet ja yleisselvitys ulkoseinän, vesikaton yläpohjan, välipohjan ja alapohjan rakenteista, käytettävät rakennusaineet, rakenteiden paksuudet ja lämmöneristysarvot sekä selvitys mahdollisesta lämmön talteenottolaitteistosta
- selvitys märkätilojen vesieristyksistä ja maata vasten olevien rakenteiden radonsuojauksesta

Julkisivupiirrokset

- laaditaan rakennuksen kaikista sivuista, julkisivumateriaalit ja niiden pintakäsittely ja väriyty, sokkeli, seinät, kate, lisäosat
- maanpinnan ja rakennuksen osien korkeusasemaluvut

Tilastaselvitykset väestötietojärjestelmään

- rakennushankeilmoitus Rh1, kaikista rakennuslupaa vaativista toimenpiteistä ja lisäksi
- asuinhuoneistot Rh2, jos rakennetaan useampia asuinhuoneistoja tai asuinhuoneisto muuttuu esim. laajennuksen yhteydessä

Muut selvitykset ja asiakirjat

- **Jätevesijärjestelmä:** Suunnitelmat ja niiden yhteenvedo sekä tarvittaessa naapureiden kuuleminen.
- **Tieliittymälupa:** Jos rakennuspaikalle joudutaan kulkemaan uuden liittymän kautta yleiseltä tieltä, tämän liittymän rakentamiselle on haettava lupa ELY-keskukselta ennen rakennusluvan hakemista.

- **Ely-keskuksen poikkeamispäätös:** Jos lomarakennus tai omakotitalo rakennetaan ranta-alueelle ilman kaavaa tai asemakaavan rakennusoikeudesta poiketaan vähäistä suuremmissa määrin.
- **Energiatodistus:** Ympäristöministeriön asetuksen mukaisesti
- **Muun viranomaisen lausunto:** Hankkeen laadusta ja laajuudesta johtuen tarvittaessa kaavoitus-, pelatus-, terveys-, työsuojelu-, museo-, yms. viranomaisen tai Ely-keskuksen lausunto.

Suunnittelutarveratkaisu: Kun haetaan rakennuslupaa suunnittelutarvealueella sijaitsevalle hankkeelle. Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohtojen tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. *Suunnittelutarvealueet on määritetty rakennusjärjestyksessä.*

Rakentaminen suunnittelutarvealueella on mahdollista, jos se:

- ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä
- on soviva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista
- ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Vahvistetulle yleiskaava-alueelle saa asutusta täydentävänä rakentaa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai maatalousrakennuksen ilman suunnittelutarveratkaisua. Olevaan asuntoon tai maatilaaan kuuluvan talousrakennuksen saa rakentaa ilman suunnittelutarveratkaisua, talousrakennusten lupa- ja ilmoitusmenettelystä on oma lomakkeensa, jossa on ohjeet niiden lupamenettelystä.

Kunnan poikkeamispäätös: Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen rakentamismääräyksistä, jos se:

- ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Kunta ei saa kuitenkaan myöntää poikkeusta uuden lomarakennuksen tai omakotitalon rakentamiselle ranta-alueelle, eikä poikkeusta asemakaavan rakennusoikeudesta.

Suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamislupaa haetaan samalla kertaa rakennusluvassa hakemisen kanssa. Maankäyttöpäällikkö antaa hakemuksesta lausunnon ja päätös asiasta tehdään rakennusluvassa yhteydessä. Ely-keskukselta haettaville poikkeamisluvuille on oma lomakkeensa ohjeineen.

Ely-keskuksen lausunto on pyydettävä ennen suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä, jos:

- aluetta, jotka koskevat erityiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta
- rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta
- maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta

Rakennusvalvonta pyytää tarvittaessa em. lausunnon, kun rakennuslupahakemus on pantu vireille.

Hakemusten jättö:

- Rakennusvalvonta (kunnantalo 3 krs.)
- Palvelupiste Piipahlus
- Hollolan kunta, Rakennusvalvonta, Virastotie 3, 15870 Hollola

Lomakkeita on saatavilla rakennusvalvonnasta, Piipahlukselta sekä [kunnan](http://kunnan.www-sivuilta) www-sivuilta (lomakkeet) Kartta- ja kaavaotteet: [karttaotteet\(at\)hollola.fi](mailto:karttaotteet(at)hollola.fi)

Rakennusluvasta päättää rakennustarkastaja, lupakäsittelyaika on n. 3 viikkoa (kun naapurit on kuultu) ja oikaisuvaatimusaika päätökseen on 14 vuorokautta antopäivästä.

Vähimmäisetäisyydet kaava-alueen ulkopuolella:

- naapurin rajasta 5 m
- naapurin rakennuksesta 10 m
- naapurin viljankuivaamosta 20 m
- omasta viljankuivaamosta 12 m
- omasta tai naapurin savusaunasta 20 m
- rantaviivasta rantarakennuspaikalla 20 m
- valtatie keskilinjasta 30 m
- maantien keskilinjasta 20 m
- paikallistien keskilinjasta 12 m
- yksityistien puoleisesta rajasta 5 m

Vähimmäisetäisyydet kaava-alueella määritellään kaavassa. Jos vähimmäisetäisyyksistä poiketaan, on sille saatava naapurin tai tienpitäjän kirjallinen suostumus.

Hollolan Rakennusvalvonta

Virastotie 3, 15870 Hollola
PL 66, 15871 Hollola