

Aihe

## RAKENUSSUUNNITTELUN PERUSTEET ja HANKEKUVAUS (uudisrakentaminen)

Aiheeseen liittyvät määräykset ja ohjeet sekä muiden viranomaisten ja laitosten ohjeet ja tulkinnat

*Yhteinen tulkinta/käytäntö*

Tämä ohje sisältää tiedot rakennussuunnittelun perusteet- ja hankekuvaus -asiakirjan sisällöstä ja sähköiseen asiointipalvelun eri kenttiin tallennettavista tiedoista.

**Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus -asiakirjaan** kirjataan rakennussuunnittelijan tai pääsuunnittelijan toimesta rakennussuunnittelun tärkeimmät lähtötiedot, lähtökohdat ja vaatimukset sekä niihin liittyvät lähteet sekä toteutuksen pääkohdat.

**Asiakirjan tavoitteena** on mm. antaa kokonaiskuva suunnittelun ja toteutuksen perusteista hankkeen kaikille osapuolille, kuten rakennushankkeeseen ryhtyvälle, muille suunnittelijoille ja sekä rakennusvalvonnalle.

**Rakennussuunnittelun perusteet** -osa toimii suunnittelijan apuvälineenä rakennussuunnittelun lähtökohdienten ja reunaehtojen havainnoinnissa ja kirjaamisessa jo ennen varsinaisten suunnitelmien laatimisen aloittamista.

**Asiakirja on täydentävä.** Asiakirjan laadinta alkaa luonnossuunnitteluvaiheessa ja lähtötietojen tarkentuessa asiakirjaa päivitetään suunnitteluprosessin aikana. Asiakirjan sisältö toimii tärkeänä asiakirjana rakennuslupakäsittelyssä mm. ennakkoneuvottelujen yhteydessä.

**Ajantasainen asiakirja** liitetään rakennusvalvonnan sähköiseen asiointipalveluun ennen rakennushankkeen ennakkoneuvottelua tai muuta esittelytilannetta. Asiakirjan versiopäivitykset tehdään sähköisen asiointipalvelun normaalilla versiohallinnalla.

**Lopullinen asiakirja** muodostuu lausuntojen ja naapureiden kuulemisen jälkeen ennen lupapäätöksen tekemistä. Lopullinen asiakirja liitetään lupahakemuksen liitteeksi tai asiakirjan sisältö täytetään sähköiseen asiointipalveluun paikallisen rakennusvalvonnan antamien ohjeiden mukaisesti.

- Kappaleen 0. tiedot täytetään sähköisen asiointipalvelun ”Lyhyt selostus rakennustoimenpiteistä” -kenttään ePermitissä tai ”Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä” -kenttään Lupapisteessä.
- Kappaleiden 1 ja 2 mukaiset tiedot täytetään sähköisen asiointipalvelun ”Lyhyt selostus rakentamistoimenpiteestä” -kenttään ePermitissä tai ”Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä”-kenttään Lupapisteessä tai asiakirja liitetään lupahakemuksen liitteeksi paikallisen rakennusvalvonnan antamien ohjeiden mukaisesti.
- Kappaleen 3 tiedot täytetään sähköisen asiointipalvelun ”Poikkeukset” -kenttään ePermitissä tai ”Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen” -kenttään Lupapisteessä.

### 0. RAKENNUSTOIMENPIDE

Tähän kirjataan rakennusluvan kohteena olevat rakennukset ja muut luvanvaraiset toimet. Rakennukset nimetään pääkäyttötarkoituksen mukaan ja kuvauksessa kerrotaan myös rakennusten kerrosluku. Tähän kohtaan kirjataan myös mahdollinen aloittamisoikeutta koskeva hakemus.

*Esim. ”5-kerroksinen asuinkerrostalo, 1-kerroksinen autosuoja ja 5:n maalämpökaivon poraaminen. Samalla haetaan lupaa aloittaa rakennustyöt ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta pohja- ja perustustöiden sekä ulkopuolisten vesi- ja viemäritöiden osalta.”*

## 1. RAKENNUSSUUNNITTELUN PERUSTEET

### 1.1. Kaavatiedot ja myönnetyt poikkeamispäätökset

- 1.1.1. Asemakaavan suunnittelulle asettamat reunaehdot
- 1.1.2. Myönnetyt poikkeamispäätökset
- 1.1.3. Alueen käyttötarkoitus ja sallittu kerrosluku
- 1.1.4. Rakennusoikeus ja lisärakennusoikeudet
- 1.1.5. Mahdollinen rakentamistapaohje

### 1.2. Rakennushankkeeseen ryhtyvän hankkeelle asettamat tavoitteet

- 1.2.1. Tilojen muuntojoustavuus
  - 1.2.1.1. Varautuminen tilojen muuttuvaan käyttötarpeeseen
  - 1.2.1.2. Pienasuntojen yhdistettävyyden
  - 1.2.1.3. Pohjakerroksen muuntojoustavuus
  - 1.2.1.4. Muut
- 1.2.2. Käyttöikä, korjattavuus
- 1.2.3. Kosteudenhallinta
- 1.2.4. Energiatohokkuus, hiilineutraalisuus, kiertotalous
- 1.2.5. Muut

### 1.3. Ympäristöön soveltuvuus ja kaupunkikuva

- 1.3.1. Olemassa oleva rakennuskanta, rakennushistoria, suojele-, alueen rakenne ja rakentamistapa, muinaismuistot
- 1.3.2. Tontin käytön periaatteet
- 1.3.3. Hankkeen arkkitehtonisen ja kaupunkikuvallisen ratkaisun perusteet

### 1.4. Rakennuspaikan ja ympäristön rakennustekniset lähtökohdat

- 1.4.1. Korkeuserot ja korkeusasema suhteessa ympäristöön
- 1.4.2. Hulevedet, valuma-alueet, luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen
- 1.4.3. Vesistöt, tulvakorkeudet
- 1.4.4. Pohjavesi
- 1.4.5. Maaperän painuminen ja ympäristön stabiliteetti
- 1.4.6. Tontin aiempi käyttö, pilaantuneet maat, aiemmin tehdyt täytöt
- 1.4.7. Meluolosuhteet (liikennemelu, pärinä, runkomelu)
- 1.4.8. Maanalaiset tunnelit, kaapelit, vesijohdot ja viemärit yms. rakenteet
- 1.4.9. Ilmanlaatu
- 1.4.10. Olemassa olevat rakennukset (paloturvallisuus, perustamistavat)

### 1.5. Tarvittava muu viranomaiskäsittely

- 1.5.1. Tarvittavat muiden viranomaisten tai muiden organisaatioiden lausunnot. -luvut ja -päätökset
- 1.5.2. Rakennusvalvonnan toimikuntakäsittelyt

### 1.6. Rakennussuunnittelutehtävän ja pääsuunnittelutehtävän vaativuus perusteluineen

## 2. HANKEKUVAUS

### 2.1. Rakennushankkeen rakennukset ja pohjaratkaisut

- 2.1.1. Rakennus 1, xxx, pääkäyttötarkoitus ppp
  - 2.1.1.1. Kerrosluku (normaalikerrokset), kellarikerrokset ja ullakot
  - 2.1.1.2. Pääkäyttötarkoituksenmukaiset tilat (mikäli muu kuin asuinrakennus)
  - 2.1.1.3. Asuintilat ja asumista palvelevat tilat
    - 2.1.1.3.1. Asuntojen lukumäärä, asunt jakauma ja avautuvuuden suunta
    - 2.1.1.3.2. Varastotilat (Irtaimisto-, ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja polkupyörien säilytys.)
    - 2.1.1.3.3. Yhteistilat (Pesulat ja kuivaustilat, vapaa-ajan tilat, talosaunat)
    - 2.1.1.3.4. Tekniset tilat ja niiden avautuvuus yleiseen tilaan
  - 2.1.1.4. Kellarikerroksissa sijaitsevat tilat
  - 2.1.1.5. Ullakoilla sijaitsevat tilat
  - 2.1.1.6. Porrashuoneet
  - 2.1.1.7. Muut tilat (mm. kaavan edellyttämät muut mahdolliset tilat)
- 2.1.2. Rakennus 2, xxx, pääkäyttötarkoitus ppp
  - 2.1.2.1. ...

### 2.2. Julkisivut

- 2.2.1. Pääasialliset julkisivumateriaalit
- 2.2.2. Kattomuoto ja -materiaali
- 2.2.3. Matkapuhelinten kuuluvuus

### 2.3. Rakennusoikeuden käyttö (erillisellä liitteellä)

- 2.3.1. Rakennuspaikan kerrosala
- 2.3.2. Käyttämättä oleva kerrosala
- 2.3.3. Kerrosalan käyttö lisäkerrosaloineen rakennuskohtaisesti eriteltynä
- 2.3.4. Jäljelle jäävä kerrosala

### 2.4. Väestönsuoja

- 2.4.1. Sijainti, paikkaluku, rauhanajan käyttö

### 2.5. Pysäköintiratkaisu ja polkupyöräpaikat

- 2.5.1. Autopaikat
  - 2.5.1.1. Kaavan vaatimus ja toteutettavat ratkaisut
  - 2.5.1.2. autopaikkojen sijoittuminen
  - 2.5.1.3. Sähköautojen latauspisteet
- 2.5.2. Polkupyöräpaikat
  - 2.5.2.1. Kaavan vaatimus ja toteutettava ratkaisu
  - 2.5.2.2. Pyöräpaikkojen sijoittuminen

### 2.6. Piha-alueet ja ulkotilat

- 2.6.1. Parvekkeet ja terassit
- 2.6.2. Virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet sekä leikkialueet
- 2.6.3. Ajoliittymät, tontin liikennejärjestelyt, huolto- ja kevytliikenne, saattoliikenne, pelastusreitit, liittyminen katu- ja puistosuunnitelmiin
- 2.6.4. Jätteiden käsittely
- 2.6.5. Kasvillisuuden käyttö, suojeltava puusto tai suojeltavien alueiden osat
- 2.6.6. Hulevesijärjestelyt

### 2.7. Esteettömyys

- 2.7.1. Sisäänkäynnit, porrashuoneet, asunnot ulkotiloineen, yhteistilat, autopaikat, opastus
- 2.7.2. Erityisen esteettömyyden hankkeissa huomioitavat asiat

## 2.8. Rakentaminen rajan läheisyydessä

- 2.8.1. Tasoerot ja tukimuurit
- 2.8.2. Maanalaiset rakenteet
- 2.8.3. Hulevesien hallinta
- 2.8.4. Paloturvallisuus
- 2.8.5. Tarvittavat sijoitusluvut

## 2.9. Yleisesti käytössä olevista ohjeista eriävät ratkaisut

Tässä kohdassa esitetään yleisesti käytössä olevista ohjeista kuten Topten-käytännöistä, alueellisesta rakentamistapaohjeesta ja ympäristöministeriön ohjeista eriävät ratkaisut.

Nämä tiedot voidaan vaihtoehtoisesti esittää myös hankekuvauksen muiden alaotsikoiden yhteydessä.

## 2.10. Muiden viranomaisten päätökset, lausunnot ja toimikuntakäsittelyt

- 2.10.1. Saadut lausunnot ja niiden aiheuttamat toimenpiteet

## 2.11. Naapureille tiedottaminen

- 2.11.1. Mahdolliset huomautukset ja niiden aiheuttamat toimenpiteet

## 2.12. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

- 2.12.1. Tarvittavat rasitteet ja yhteisjärjestelyt sekä niistä tehdyt sopimukset

## 2.13. Asuinrakennushankkeissa omistusmuoto

## 2.14. Aloittamisoikeutta koskevan hakemuksen perustelut

Tässä kohdassa esitetään perustelut aloittamisoikeutta koskevalle hakemukselle, mikäli rakennushankkeeseen ryhtyvä hakee rakennustyön aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta (ks. kappale 0.)

## 3. Rakennusluvan yhteydessä haettavat vähäiset poikkeamiset perusteluineen (MRL 175 § tai MRL 176 §)

Rakennusluvan yhteydessä voidaan hakea perustelluista syistä vain vähäisiksi katsottavia poikkeamista määräysluonteisista vaatimuksista. Tässä kohdassa esitetään rakennuslupahakemuksen yhteydessä mahdollisesti haettavat poikkeamiset, joita voivat olla:

- MRL 175 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä tai
- MRL 176 §:n mukainen tilapäinen rakennus.

Poikkeamiset esitetään tässä kohdassa vain määräysluonteisista vaatimuksista poikkeavien ratkaisujen osalta (esim. vähäinen poikkeaminen MRL:stä, MRA:sta, RakMK:n asetuksista, asemakaavasta tai kunnan rakennusjärjestyksestä).

- Kunnan tekemät poikkeamispäätökset (MRL 171-174 §) esitetään kohdassa 1.1 Kaavatiedot ja myönnetty poikkeamispäätökset.
- Yleisesti käytössä olevista ohjeista, kuten Topten-käytännöistä, alueellisesta rakentamistapaohjeesta ja ympäristöministeriön ohjeista eriävät ratkaisut selvitetään tarpeen mukaan kohdassa 2.9. Yleisesti käytössä olevista ohjeista eriävät ratkaisut.

Huomioitavaa

Liitteet

Asiasanat