

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 lähtökohtien 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. RAKENUSSUUNNITTELUN 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. Energiatehokkuus, 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, ääriä, 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 xxx
 - 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, asuntojakauma 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
 - 2.1.1.7.1. Kaavan edellyttämät muut mahdolliset tilat
 - 2.1.1.7.2. Kokoontumistilat
- 2.1.2. Rakennus 2, xxx, pääkäyttötarkoitus xxx
 - 2.1.2.1. ...

2.2. Julkisivut

- 2.2.1. Pääasialliset julkisivumateriaalit
- 2.2.2. Kattomuoto ja -materiaali
- 2.2.3. Matkapuhelinten kuuluvuus
 - 2.2.3.1. Teleoperaattorien tukiasemien mahdollisen sijoittamisen ja johtoteiden tilavarausten toteuttaminen

2.3. Rakennusoikeuden käyttö (erillisellä liitteellä)

- 2.3.1. Rakennuspaikan kerrosala
- 2.3.2. Käyttämättä oleva kerrosala
- 2.3.3. Kerrosalan käyttö lisäkerrosaloiheen 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 myönnetyt 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.

1. Huomioitavaa

Liitteet

Asiasanat

Topten, uudisrakentaminen, rakennussuunnittelu, pääsuunnittelu, perusteet, hankekuvaus, ohje, kerrostalo