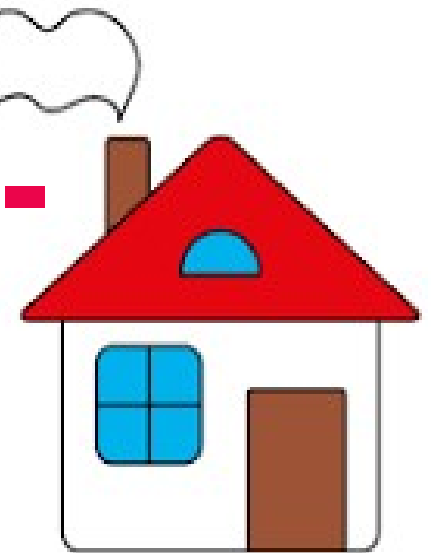




# Omakotitalon rakentaminen- tontin ostosta muuttoon



Janne Niemi, rakennusvalvontapäällikkö 2.10.2024

# Tontin osto

RIIHIMÄKI

- Ensimmäinen tehtävä!
  - Ennen kun olet hankkinut tontin, tulee sinun palkata pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja. He ovat rakennuttajan ”oikea ja vasen käsi”
- Minkälaisen talon haluat
  - ➔ Tontin valintaan vaikuttaa minkälaisen talon haluaa
- Tontin asemakaavamääräykset
  - Kannattaa tutustua asemakaavamääräyksiin, pääsuunnittelija auttaa
- Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella
  - Uuden lain myötä suunnittelutarveratkaisu muuttuu sijoittamisluvaksi, minkä voi hakea rakennusluvan yhteydessä
- Tontin osto/vuokraus
  - Tämän jälkeen aloitetaan talotehtaiden kilpailutus

3.10.2024



# Talotehtaiden kilpailutus

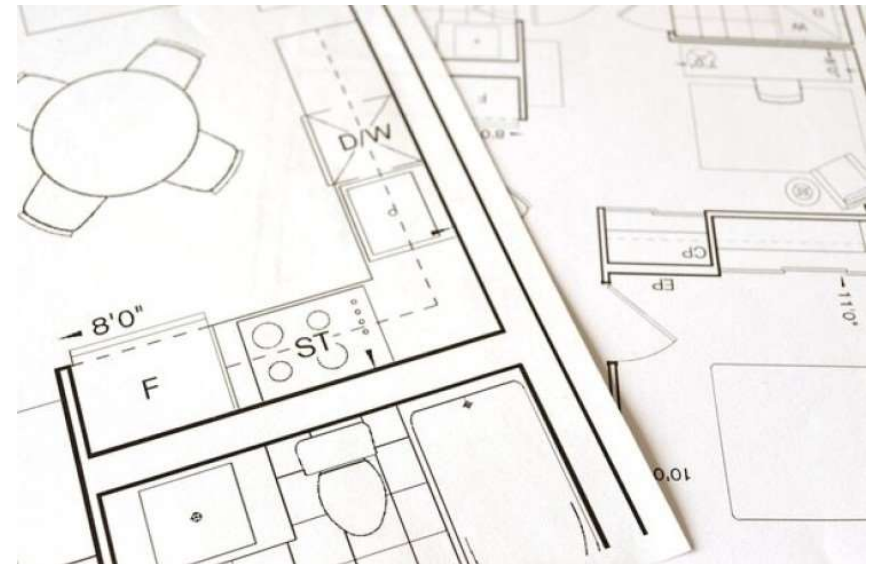
- Talomallin valinta ja talotehtaiden kilpailutus
  - Pääsuunnittelija kannattaa ottaa mukaan
  - Tarjouksien sisällöissä eroja
- Talotehtaan valinta
  - Sopimukseen ehto, että astuu voimaan vasta kun rakentamislupa on saanut lainvoiman.
  - Uudessa Rakentamislaiissa oikaisuvaatimusaika muuttuu 14 vrk:sta 30 vrk:n



# Rakentamisluvan hakeminen

RIIHIMÄKI

- Lupa haetaan sähköisen asiointipalvelun kautta
- Talotehtaalta pääpiirustukset
  - ➔ Pääsuunnittelijan kanssa lupakuvien läpikäynti
- RaVan kanssa mahdollinen ennakkoneuvottelu
- **Luvan jättäminen**
  - Pääpiirustukset
  - Pääsuunnittelijan nimeäminen
  - Rakennuspaikan hallinnan näyttö
  - Naapureiden kuuleminen
  - Kiinteistörekisteriote
  - Asemakaavamääräykset ja asemakaavaote
  - Tonttikartta
  - Mahdollinen valtakirja luvan jättämiseen



# Rakentamisluvan myöntäminen

- Riihimäellä keskimääräisesti myönnetään lupa 2,5 viikossa
- Yleensä puutteellinen hakemus venyttää käsittelyä



# Mitä tapahtuu luvan myöntämisen jälkeen

RIIHIMÄKI

- Aloituskokous
  - Varataan rakennusvalvonnasta, pidetään ennen töiden aloitusta
- Kuokka maahan
  - Maanrakennustyöt eivät yleensä kuulu talotehtaan toimitukseen
  - Vastaavan työnjohtajan hommat alkaa
- Perustusten teko kuuluu yleensä talotehtaalle
- Elementtien pystytys
  - Tärkeä hetki, jotta seinärakenteet pysyy kuivana  
➔ Vastaava työnjohtajan tulee valvoa
- Työt etenee ja vastaava valvoo



# Mitä tapahtuu luvan myöntämisen jälkeen

RIIHIMÄKI

- Käyttöönottokatselmus
  - Vastaava työnjohtaja tilaa katselmukset
- Loppukatselmus
  - Kun kaikki luvan mukaiset työt ovat valmiit
  - Uuden rakentamislain myötä lupa tulee saattaa 10 vuodessa valmiiksi
  - Unohtuu helposti



# Maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuu 1.1.2025 Rakentamislaiaksi

- RakL voimaan 1.1.2025
- Mitä muutoksia vanhaan lakiin verrattuna
  - Byrokratian helpottaminen
  - Luovutaan jaosta rakennuslupa- ja toimenpidelupa- ja ilmoitusmenettelyyn
  - Vain yksi lupa, rakentamislupa, jossa arvioidaan sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset.
  - Lupakynnystä on nostettu, lupaa edellyttää:
    - 1) asuinrakennus;
    - 2) kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
    - 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;
    - 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;
    - 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
    - 6) vähintään 2 neliometriä oleva valaistu mainoslaite;
    - 7) energiakaivo;
    - 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.



R

R

R

**KIITOS**

R

R

R

3.10.2024