



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Rakennusuunnitelmien käsittely ELYssä

Hankesuunnittelupäivä Ely:ssä
11.6.2015

Raimo Toivola, rakennusasiantuntija,
Keski-Suomen Ely-keskus

YLEISTÄ

- selvitetään rakentamisen **luvan tarve** ja ehdot sille
- hankitaan **ammattitaitoinen suunnittelija**
(koulutusammatti, allekirjoitus, yhteystiedot)
- varataan **riittävästi aikaa** hankkeen kypsyttelyyn
- suunnittelu kannattaa tehdä hyvässä yhteistyössä**
hankkeen hakijan ja suunnittelijan kesken (esim.
talkootunnit, muut omat panokset
kustannusarviossa)
- hakemusta vireille laitettaessa mahdollisimman oikea**
tieto investoinnin kustannuksista
(rakennussuunnitelmat, todelliset kustannukset)



- Lupa rakentamiseen
- Pääpiirustukset
- Kustannusarvio
- Rakennusselostus



Rakentamisen luvat

- Tarve selviää kunnan rakennusvalvonnasta
- Hakemuksen liitteeksi **ilmoitus** (esim. sähköposti)
rakennusvalvonnasta, jos lupaa ei tarvita!
- Eri tyyppisiä lupia:
 - Varsinainen rakennuslupa (uudisrakentamiseen verrattavat hankkeet, myös laajentaminen ja laaja peruskorjaus)
 - Toimenpidelupa
 - Rakentamisilmoitus (vähäpätöisemmät hankkeet)
 - Maisematyölupa
 - Tie- ja vesilain mukaiset luvat
 - Poikkeuslupa (rantarakentaminen, kaavasta poikkeaminen, ym.)



- Pääpiirustukset **ammattilaisen laatimina**
 - Asemapiirustus, karttaote joissakin tapauksissa (esim. luontopolut)
 - Pohja(t)
 - Leikkaus
 - Julkisivut
- **Rakennussuunnitelmat sekä sähköisesti (arkistointi), että tarvittaessa paperikopioina 1 sarja Ely:n rakennusasiantuntijalle**



- **Asiallinen esitystapa** (mittakaava, kokonaiset piirustukset (nimiöineen) eli ns. lupakuvat eli pääpiirustukset **(ei nippu A4-tulosteita/ skannauksia kotikoneella)**)
- Kevyistä rakennuksista (laavut, kodat, wc:t yms.) riittää valmistajan esite tai havainnepiirustus mitta- ja pinta-alatietoineen
- Riittävä asiantuntemus myös rakennelmien (esim. lintutornit yms.) suunnittelussa (mm. vastuu turvallisuudesta)
- **Suunnitelmat tarvitaan tukihakemukseen aina, vaikkei rakennus/ rakennelma olisikaan luvanvarainen!**



POHJAPIIRUSTUS

- Esitetään **koko rakennus mittakaavassa!**
- **Toimenpidealueet** esitettynä selvästi (pistekatkoviivalla rajattuna) peruskorjaus- ja laajennushankkeissa
- **Päämitat**
- Kerros- ja huonealat, tilavuus
- Rakenteet
- Olevien ja uusien rakenteiden erottaminen



JULKISIVUT

- Kaikki julkisivut esitetään!
- **Muutokset** näkyviin, jotta vaikutus ulkoasuun selviää (materiaalit, ikkuna- ja oviaukot ym.)!
- Materiaalimerkinnät



- **Esitetään sanoin kaikki rakennushankkeen toimenpiteet**
 - Kuvataan eri rakenteet, niiden sis. materiaalit ja työmenetelmät (jotka eivät näy piirustuksissa)
- **Erityisen tärkeä korjaus- ja laajennushankkeissa** (esim. pesuhuoneen runkorakenne, vesieristeet, läpivientien tiivistäminen ja pintarakenne, mitkä eivät näy kuvissa)
- Voi sisältyä kustannusarvioon, mikäli siitä asia selviää (MM:n kaavake, ns. laaja kustannusarvio)



- Laaditaan (soveltuvin osin) ns. **yksikkökustannusmenetelmällä** (Talo 2000 tai vastaava, myös vanha MMM:n kaavake käy)
- Rakennus ”pilkotaan” rakennusosiksi (yksiköiksi)

Yksiköiden määrä x yksikköhinta = kokonaishinta

Esim. Maanvarainen betoniantura 200 x 500, 50 jm
lautamuotti

50 jm x **27€/jm** = 1350€

(Virkamies vertaa kustannusarviossa esitettyjä yksikköhintoja **tilastoituihin kustannuksiin**, ja tarkastaa yksiköiden määriä suunnitelmista.)



- Erilaisten rakennelmien kustannukset määritellään soveltuvin osin niihin liittyvien materiaalien ja työn perusteella
 - Selvitysten pitää olla ymmärrettäviä (työpiirustukset, ym. selvitykset)



KUSTANNUSARVIO 3

- Ei laadita ”kauppalappua” (lautaa 200m, nauvoja 80 kpl, terästä 205m, betonia 5m³, kaksi miestä töissä pari päivää,)
- ”Erämiehet” muihin hommiin! Esim. ”Katon korjuu, erä 6000€” yms.

Ei kerro yhtään mitään suunnitellusta työstä –
kustannusarviota ei voi hyväksyä!

- **AMMATTILAINEN ASIALLE!**
- (Koulutus, allekirjoitus, yhteystiedot)



- Kiinteä kalustus ja koneet sisältyvät rakentamisen kustannuksiin
- Rakentamista ovat mm. kodinkoneet (liesi, jääkaappi, pakastin, pesukone, kuivaaja sekä esim. ilmalämpöpumppu
- Kalustoa ovat mm. mikroaaltouuni, kahvinkeitin, AV-laitteet, tietotekniikka (helposti irroitettavat laitteet)



- **Mahdollisimman realistinen** (paljonko investointi oikeasti maksaa huomioiden omat panokset, jne.?)
Vrt. aiemmin mainittu hyvä yhteistyö suunnittelijan kanssa.
Liian usein muutetaan suunnitelmia ja myös kustannusten jakautumista rakennushankkeessa = huonoa suunnittelua!



- **Arvioi rakennuskustannusten kohtuullisuuden** (viitekuustannukset/ tarjoukset)
- Hyväksyy suunnitelmat ja kustannukset
- **Erityinen huomio vanhojen arvokkaiden rakennusten ulkoarkkitehtuuriin** (erit. materiaalit, kattomuoto, ikkuna- ja oviaukot eli **rakennusperinne**)

Tärkeää olisikin hyvä ennakkosuunnittelu ja kustannusten arviointi!

KYSYÄ SAA!



- Toimivuus, tarkoituksenmukaisuus ja ympäristöön sopivuus (rakennusvalvonnan ja rahoittajan roolit)