



# Investointihankkeet 2023—2027 Rakentaminen

Keski-Suomen ELY-keskus  
Kesäkuu 2023

2.6.2023



**maaseutu.fi**



# Lukijalle

Tämä opas on tarkoitettu avuksi maaseuturahoituksen investointituen hakijoille, kun suunnitteilla on rakentamishanke.

Onnistunut hanke lähtee huolellisesta suunnittelusta. Tämän oppaan avulla saat vinkkejä hankkeessa huomioitavista asioista, kuten hankkeen talouden hallinnasta ja turvallisuudesta.

Rakennushankkeen suunnittelun alkuvaiheessa kannattaa olla yhteydessä oman kunnan rakennusvalvontaan. Kunnasta saat tietoa millaisia lupia hankkeeseen tarvitaan.

Rahoitusta hakiessa tarvitset samoja rakentamisen asiakirjoja, kuin viranomaislupia varten. Keski-Suomen ELY-keskuksen sekä Leader-ryhmien asiantuntijoilta voit kysyä lisää rahoitusmahdollisuuksista.

Tämä opas on laadittu Keski-Suomen ELY-keskuksessa toukokuussa 2023. Tekijät: Erja Vainionpää, rakennusasiantuntija sekä Leena Koponen, rahoitusasiantuntija.



# Yleistä rakentamishankkeista

- Suunnittelu on hyvä aloittaa ajoissa ja ammattilaisten avulla.
- Hankkeiden sujuvan käsittelyn vuoksi on hyvä kiinnittää huomiota suunnitelmien laatuun; näin saadaan tieto todellisista kustannuksista, ja voidaan suunnitella myös hankkeen talous realistiselle pohjalle.
- Työ kannattaa aloittaa vasta valmiilla, kunnollisilla suunnitelmilla.
  - Huomioi myös, että tuen myöntämisen edellytys on, ettei hanketta ole aloitettu ennen hankkeen vireilletuloa ja toteutusajan alkamista.
  - Hanke tulee toteuttaa tukipäätöksessä hyväksytyn suunnitelman mukaisesti.
- "Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty"
  - nopeuttaa käsittelyä vähentämällä täydennyspyyntöjä,
  - pystyt huomioimaan hankkeen kustannukset paremmin ja näin ne voidaan huomioida myös tukipäätöksessä.



# Rakentamishankkeessa muistettavaa



## SUUNNITTELU

- Panosta rakennushankkeen suunnitteluun ja hyödynnä asiantuntijoita suunnitelmien ja piirustusten laatimisessa.
- Tarvittavia suunnitelmia ovat mm. pääpiirustukset, rakennusselostus sekä tarvittaessa erikoissuunnitelmat.



## KUSTANNUKSET

- Laadituta kustannuslaskelma tai -arvio
- Ennakkoon pyydetyt tarjoukset auttavat kustannusarvion tekemisessä.



## LUVAT

- Tarkista, mitä lupia tarvitset rakennushankkeeseesi ja liitä ne hakemukseesi.



## TURVALLISUUS

- Työturvallisuus
- Rakenteiden kestävyys
- Vaarallinen jäte
- Turvallisuusasiakirjavelvoite
- Huolehdi myös talkootyötä tekevien turvallisuudesta ja vakuutuksista.



## ASBESTI

- Huomioi, että asbestikartoitus on pakollinen kaikkiin purkukohteisiin, jotka ovat rakennettu ennen vuotta 1994.



## ESTEETTÖMYYS

- Ota jo rakennushankkeen suunnittelu- vaiheessa esteettömyys huomioon.
- Tuettavassa toiminnassa on edistettävä esteettömyyttä.

# Suunnittelu

Rakennussuunnitelmat, kustannusarviot ja luvat

1. Lupakuvat
2. Erikoissuunnitelmat
3. Rakennusselostus
4. Kustannusarvio
5. Rakentamisen lupa

*"Suunnitelmat täydentävät toisiaan."*

*"Saako toisen tontille rakentaa?"*

# Rakentamisen asiakirjat

- Suunnitelmissa tulee huomioida rakentamista koskevan lainsäädännön ja määräysten lisäksi tuettavaa rakentamista koskeva lainsäädäntö.
- Suunnittelijan tulee olla perehtynyt tuettavan rakentamisen säädöksiin, jotka ovat osin muuta yleistä lainsäädäntöä tiukemmat esim. palotekniset vaatimukset (MMM 265/2019).
- Mikäli rakennushanke aiotaan toteuttaa tontille, joka ei ole hakijan omistuksessa, on kiinteistön omistajan kanssa tehtävä riittävän pitkä vuokrasopimus.



## Pääpiirustukset eli lupakuvat

- Asemakuva
- Pohjakuvat
- Leikkauskuvat
- Julkisivukuvat
  
- Peruskorjaus- ja laajennushankkeissa myös alkuperäiset piirustukset!

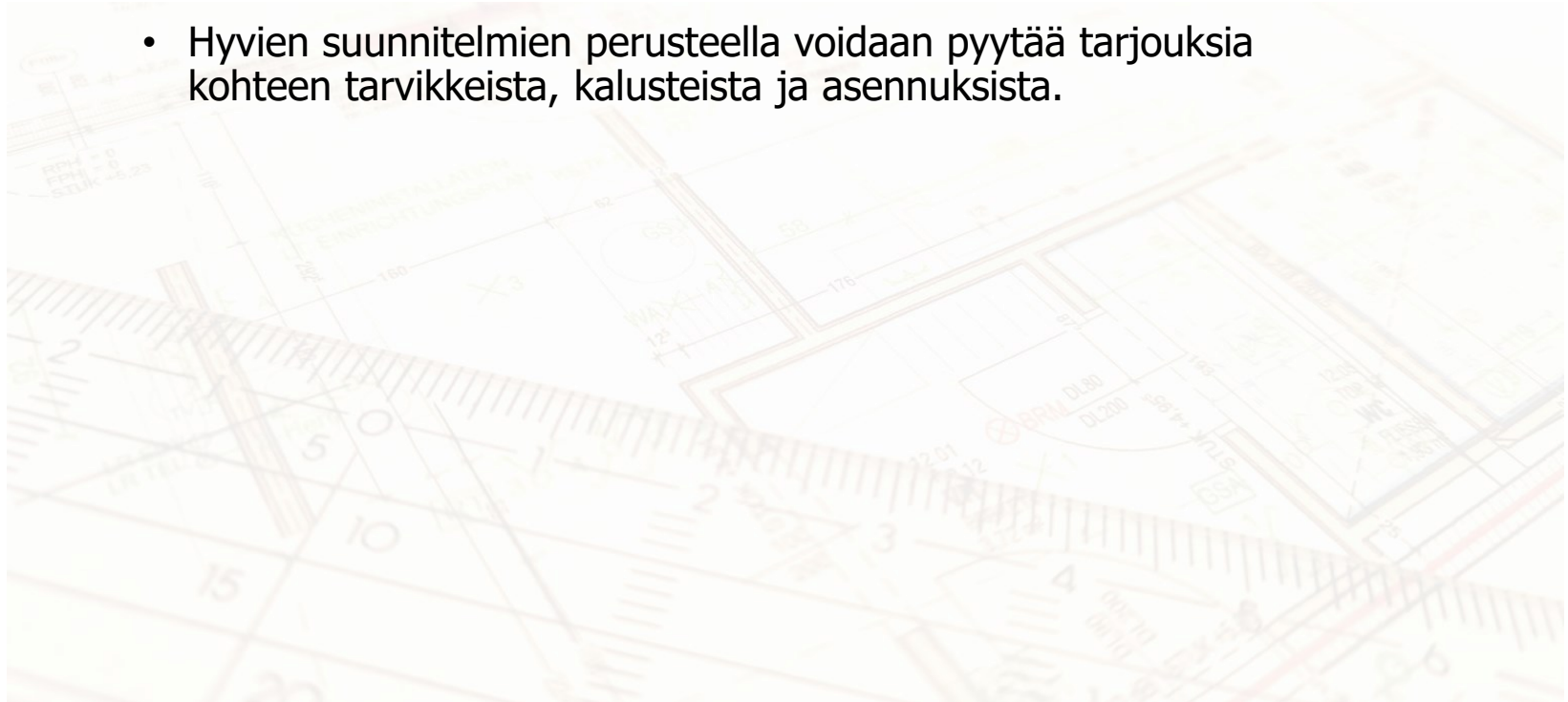
- Tuen myöntämistä varten tuenhakijan on liitettävä hakemukseen tarvittavat suunnitelmat ja niihin liittyvät piirustukset.
  - Suunnitelmien on oltava lupaviranomaisen hyväksymät.
  - **Piirustuksien tulee olla mitoitettuina ja mittakaavaan pdf-muodossa tallennettuina.**
- Investointitukea ei myönnetä sellaiseen toimenpiteeseen, jonka toteuttaminen on aloitettu ennen tukihakemuksen jättämistä.
  - Suunnittelukulut on mahdollista liittää kustannusarvioon.
- Huomioi, että maatalouden rakentamisinvestoinneissa suunnittelukulut ovat taannehtivasti tuettavia 1.1.2023 lähtien.



## Erikoissuunnitelmat

- Pohjatutkimukset
- Rakennepiirustukset
- LVI-S eli lämmitysratkaisujen, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja sähkötekniset suunnitelmat
- Automaatiosuunnitelmat
- Piha- ja istutussuunnitelmat
- Työpiirustukset
- Purkusuunnitelma, asbestikartoitus
- Jne.

- ELY-keskuksesta pyydetään tarvittaessa ne erikoissuunnitelmat, joilla on **merkitystä hyväksyttävien kustannusten arvioinnissa.**
- Suunnitelmia tarvitaan myös rakennuslupaa varten.
- Hyvien suunnitelmien perusteella voidaan pyytää tarjouksia kohteen tarvikkeista, kalusteista ja asennuksista.







## Rakennusselostus tai työselostus

- ❑ Rakennusosakohtaisesti
- ❑ Yleisesti käytettävän nimikkeistön mukaisesti
- ❑ Rakennussuunnittelijan tai muun alan asiantuntijan laatima

Rakennusluvallisiin kohteisiin vaaditaan rakennusselostus.

Sitä pienempiin kohteisiin riittää työselostus.

- Jokaisesta rakennuksesta, rakennelmasta ja alueesta laaditaan oma selostus.
  - HUOM! Selostus ei ole sama, kuin Hyrrän hankesuunnitteluosio!
- Hankkeen suunnittelija laatii **tiivistetyn, sanallisen selostuksen** eri työvaiheista alkutilanteesta haluttuun lopputulokseen.
- Selostus sisältää kaiken informaation, mitä ei piirustuksissa näy.
- Sanallinen selostus kustannusarvion lukujen tueksi; kuka tekee mitä, missä ja miten.
  - Vaikuttaa kohtuullisten kustannusten arviointiin esim. purku- tai maisemointityö, joka ei näy piirustuksissa.
  - Voi käyttää hyödyksi myös raporttina, työnvalvojan ohjeena tai tiedotteena osallistujille.
- Selostus on tarpeellinen varsinkin peruskorjaus- ja/tai laajennushankkeissa.
  - HUOM! Korjausten eri työvaiheet ja aineet sekä niiden laatuluokat vaikuttavat hyväksytyin tuen enimmäismäärään.

## Rakennusselostus

### Sisällysluettelo:

1	Rakennushankkeen yleistiedot .....	3
1.1	Rakennushanke .....	3
1.2	Kohde .....	3
1.3	Urakka-alue .....	3
1.4	Rakennushankkeen osapuolet .....	3
1.5	Yleiset suoritusvaatimukset .....	3
1.6	Rakennustarvikkeet .....	3
1.7	Työmaan aitaaminen .....	3
1.8	Varastointi ja suojaus .....	3
1.9	Rakennussiivous ja puhdistus .....	3
1.10	Rakennuksen käyttökatavoitteet .....	3
1.11	Rakennuksen sisäilmatavoitteet .....	3
1.12	Tarkepiirustukset .....	3
1.13	Käytönopastus .....	3
2	Rakennusosat .....	3
2.1	Alueosat .....	3
2.1.1	Maaosat .....	3
2.1.1.1	Raivaustehtävät .....	3
2.1.1.2	Kaivannot .....	3
2.1.1.3	Kanaalit .....	3
2.1.1.4	Täyttöosat .....	3
2.1.1.5	Penkereet .....	3
2.1.1.6	Kuivatusosat .....	3
2.1.1.7	Erityiset maaosat .....	3
2.1.2	Tuennat ja vahvistukset .....	3
2.1.2.1	Paalut .....	3
2.1.2.2	Tuennat .....	3
2.1.2.3	Vahvistukset .....	3
2.1.2.4	Erityiset tuennat ja vahvistukset .....	3
2.1.3	Päällysteet .....	3
2.1.3.1	Liikennealueiden päällysteet .....	3
2.1.3.2	Paikotusalueiden päällysteet .....	3
2.1.3.3	Oleskelu- ja leikkialueiden päällysteet .....	3
2.1.3.4	Kasvillisuus .....	3
2.1.3.5	Erityisalueiden päällysteet .....	3



## Kustannusarvio

- Rakennusosakohtaisesti
- Yleisesti käytettävän nimikkeistön mukaisesti
- Rakennussuunnittelijan tai muun asiantuntijan laatima

Rakennusluvallisiin kohteisiin vaaditaan rakennusalan ammattilaisen laatima kustannusarvio.

Kustannusarvio sisältää kaikki hankkeessa toteutettavat toimet.

- Rakennushankkeelle myönnettävän tuen enimmäismäärä lasketaan hakemuksessa eriteltyjen tukikelpoisten kustannusten perusteella.
- Ainoastaan **kustannusarviossa esitetyt kustannukset voidaan ottaa huomioon** hankkeen tukikelpoisia kustannuksia määriteltäessä.
- Kustannusarviosta puuttuvat kustannukset = 0 €!
- Kustannusarviossa on esitettävä myös jo aiemmin hankitut ja lahjoituksena saadut, hankkeessa käytettävät materiaalit ja tarvikkeet ilman kustannusta (kokonaisuus).
- Kustannusarvion yhteenvedossa eritellään tukikelpoiset ja tukikelvottomat kustannukset selkeästi toisistaan ja lasketaan yhteen haettava tukisumma.
- Huomioi laskelmissa ja tarjouksissa arvonlisävero! Esim. alv-kanta 24%
  - verollinen kokonaishinta = veroton hinta x 1,24
  - veroton hinta = verollinen kokonaishinta / 1,24

		€/alv 0%
2	Rakennusosat	
2.1	Alueosat	
2.1.1	Maosot	
2.1.1.1	Raivaustehtävät	
2.1.1.2	Kaivannot	XXX,XX
2.1.1.3	Kanaalit	XXXX,XX
2.1.1.4	Täyttöosat	
2.1.1.5	Penkereet	
2.1.1.6	Kuivatusosat	XXX,XX
2.1.1.7	Eriyiset maosot	
2.1.2	Tuennat ja vahvistukset	
2.1.2.1	Paalut	
2.1.2.2	Tuennat	XXX,XX
2.1.2.3	Vahvistukset	XXX,XX
2.1.2.4	Eriyiset tuennat ja vahvistukset	
2.1.3	Päällysteet	
2.1.3.1	Liikennealueiden päällysteet	
2.1.3.2	Paikoitusalueiden päällysteet	
2.1.3.3	Oleskelu- ja leikkialueiden päällysteet	
2.1.3.4	Kasvillisuus	
2.1.3.5	Eriyisalueiden päällysteet	
2.1.4	Alueen varusteet	
2.1.4.1	Talovarusteet	
2.1.4.2	Oleskeluvarusteet	XXXX,XX
2.1.4.3	Leikkivarusteet	
2.1.4.4	Alueopasteet	
2.1.4.5	Eriyiset aluevarusteet	XXX,XX
2.1.5	Alueen rakenteet	
2.1.5.1	Pihavarastot	
2.1.5.2	Pihakatokset	
2.1.5.3	Aidat ja tukimuurit	
2.1.5.4	Alueen portaat, luiskat ja terassit	XXX,XX
2.1.5.5	Alueen pysäköintirakenteet	
2.1.5.6	Eriyiset aluerakenteet	
2.2	Talo-osat	
2.2.1	Perustukset	
2.2.1.1	Anturat	XXXXX,XX
2.2.1.2	Perusmuurit, -pilarit ja -palkit	
2.2.1.3	Eriyiset perustukset	
2.2.2	Alapohjat	
2.2.2.1	Alapohjalaatat	
2.2.2.2	Alapohjakanaalit	XXXXX,XX
2.2.2.3	Eriyiset alapohjat	
2.2.3	Runko	
2.2.3.1	Väestönsuojat	



## Viranomaisluvut

- ❑ Rakentamisen luvat:  
Esimerkiksi rakennuslupa,  
toimenpidelupa,  
ympäristölupa, vesilupa...
- ❑ Toimialakohtaiset luvat:  
Esim. luvanvaraisten  
elinkeinojen  
harjoittamista varten,  
kuten ruuanvalmistus,  
ajoneuvojen katsastus,  
alkoholin myynti, jne.
- ❑ Museoviraston lausunnot
- ❑ ELY-keskuksen lausunnot

- Rakentamisen lupien tarve on selvitettävä **aina** kunnasta: keskustele etukäteen koko hankkeesta rakennuslupaviranomaisen kanssa.
- Tukihakemuksen liitteeksi
  - hyväksytty lupapäätös tai
  - lupaviranomaisen kirjallinen lausunto luvan tarpeettomuudesta.
- Toimialakohtaiset luvat haetaan luvanvaraisten elinkeinojen harjoittamiselle. Huomioitava hankkeessa.
- Museoviraston lausunnot haetaan muun muassa suojeltuja kohteita koskeville hankkeille.
- Tarvittaessa myös ELY-keskuksen lausunnot esim. maantien läheisyydessä tehtävissä toimissa.

# Turvallisuus ja esteettömyys



# Turvallisuus

- Työturvallisuus
- Huolehdi myös talkootyötä tekevien turvallisuudesta ja vakuutuksista
- Rakenteiden kestävyys
- Jätehuolto
- Turvallisuusasiakirjavelvoite

- Rakennuttajan on huolehdittava jo hanketta suunniteltaessa, että rakennustyön työturvallisuus on otettu huomioon.
  - [Lue lisää työturvallisuudesta](#) (työsuojelu.fi)
- Talkootyö ei edellytä erityisosaamista eikä siitä makseta korvausta. Talkootyöt voivat olla esim. remontointia, pihatöitä tai siivousta.
  - Talkootyö ei kuulu työturvallisuuslain piiriin, mutta järjestäjän tulee kantaa vastuuta osallistujien terveydestä ja turvallisuudesta. [Lue lisää](#) (suomi.fi)
- Hankkeen toteuttaja vastaa kaikesta – myös siitä, että rakenteet ovat kestäviä ja käyttötarkoitukseensa sopivia.
- Työmaan jätehuolto on järjestettävä siten, että mahdollisimman suuri osa jätteestä voidaan valmistella uudelleenkäyttöön tai kierrättää.
  - Vaarallinen jäte, kuten painekyllästetty puu tai kemikaalit on aina kerättävä erikseen ja toimitettava niille tarkoitettuun käsittelyyn.
  - [Lue lisää jätelainsäädännöstä](#) (ym.fi)
- Turvallisuusasiakirja pitää laatia kuluttajapalveluista, joista voi aiheutua vähäistä merkittävämpää vaaraa osallistujien tai muiden henkilöiden turvallisuudelle.
  - Tällaisia palveluita ovat esim. leikkikentät, rullalautailupaikat, frisbeeradat ym.
  - Turvallisuusasiakirja on palveluntarjoajan kirjallinen kuvaus siitä, miten palvelun turvallisuus on järjestetty.
  - [Lue lisää kuluttajapalveluista](#) (tukes.fi)
  - [Lue lisää turvallisuusasiakirjan laatimisesta](#) (tukes.fi)



# Asbesti

- ❑ Asbestikartointi on pakollinen kaikkiin purkukohteisiin, jotka on rakennettu ennen vuotta 1994.
- ❑ Muista ottaa tämä kustannus huomioon!

- Asbestille voi edelleen altistua vanhojen rakennusten korjaus- ja saneeraustöissä. Siksi rakennuksissa on tehtävä asbestikartointi ja asbestilta on suojauduttava korjauksen aikana.
- Rakennuttajan on huolehdittava asbestikartoituksen tekemisestä.
  - Asbestikartoituksen tekijältä edellytetään riittävää ammatillista osaamista.
  - Asbestikartointi on dokumentoitava ja se on luovutettava asbestipurkutyöhön ryhtyvän käyttöön.
- Asbestia on poistettava purettavista rakenteista tilan turvallisen käytön kannalta riittävästi ja tarkoituksenmukaisesti.
- Asbestipurkutyö on luvanvaraista ja edellyttää erikoiskoulutusta.

## LINKIT

- 684/2015 [Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista](#) (finlex.fi)
- 798/2015 [Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta](#) (finlex.fi)
- [Asbestikartointi.info](#)



## Esteettömyys

- ❑ Ota jo rakennushankkeen suunnitteluvaiheessa esteettömyys huomioon.
- ❑ Tuettavassa toiminnassa on edistettävä esteettömyyttä.

Julkisella tuella rahoitettavissa kohteissa on oltava mm. invaramppi ja -wc.

- Rakennuksen esteettömyyden tarkoitus on edistää ihmisten yhdenvertaisuutta ja mahdollisuuksia osallistua yhteiskunnan toimintoihin ja käyttää palveluita.
- Esteetön rakennus on kaikille käyttäjille toimiva ja turvallinen.
  - Esteettömyys on erityisen tärkeää henkilöille, joilla on liikkumis- tai toimimisesteitä, kuten iäkkäille ja vammaisille henkilöille.
- Huomioon on otettava liikkumisen esteettömyyden lisäksi laaja-alaisesti toimimisesteisten käyttäjien tarpeet ja rakennetun ympäristön esteettömyyden muut osa-alueet.
  - Esim. hyvä akustiikka, tarvittavat äänentoisto- ja äänensiirtojärjestelmät, puhdas sisäilma, hyvä ja häikäisemätön valaistus, selkeät materiaali- ja tummuuskontrastit sekä katkeamaton opastus.
  - Myös rakennuksen piha-alueiden esteettömyys on huomioita.

### LINKIT

- 241/2017 [Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä](#) (finlex.fi)
- Ympäristöministeriön [ohje rakennuksen esteettömyydestä](#) (2018) (ym.fi)
- [Esteetön rakennus ja ympäristö -opas](#) (2019) (ym.fi)

## Hyödyllisiä linkkejä

### Sähköturvallisuus ja -laitteistot sekä Toiminnanharjoittajarekisteri

[Tietoa sähköasennusten ja sähkölaitteiden vaatimuksista](#) (tukes.fi)

[Toiminnanharjoittajarekisteri](#) (tukes.fi)

### Aurinkosähköjärjestelmän asentaminen ja liittäminen verkkoon

[Aurinkojärjestelmät](#) (tukes.fi)

## Lainsäädäntö

### MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI, -ASETUS sekä RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET

- [132/1999 Maankäyttö- ja rakennuslaki](#) (finlex.fi)
- [895/1999 Maankäyttö- ja rakennusasetus](#) (finlex.fi)
- [Suomen rakentamismääräyskokoelma](#) (ym.fi)
- Turvallisuus- ja kemikaaliviraston [säädöstietopalvelu](#) (tukes.fi)

Huomioi maatalouden rakentamisinvestointeja koskeva lainsäädäntö

- [Maaseutua ja rakentamista koskeva lainsäädäntö](#) (mmm.fi)



# Ota yhteyttä asiantuntijoihimme!



## Keski-Suomen ELY-keskus

Markku Skonbäck	0295 024 876
Panu Kässi	0295 024 567
Risto Janhunen	0295 024 549
Leena Koponen	0295 026 043
Merja Lehtinen	0295 024 570
Tiia Rantanen	0295 024 999

Yleishyödylliset investoinnit
Yritysinvestoinnit
Yritysinvestoinnit
Laajakaistainvestoinnit
Ei-tuotannolliset investoinnit

Alueesi Leader-asiantuntijoiden yhteystiedot löytyvät osoitteesta [keskisuomenmaaseutu.fi/yhteystiedot](https://keskisuomenmaaseutu.fi/yhteystiedot)

# maaseutu.fi



Euroopan unionin  
rahoittama



Euroopan unionin  
osarahoittama