**RAKENTAMISEN SANASTOA**

**Yleiskaava – osayleiskaava - asemakaava**

**Yleiskaava** on kunnan koko maantieteellisen alueen maankäytön suunnitelma.

Yleiskaava sovittaa yhteen ja ohjaa yksityiskohtaisempien asemakaavojen laatimista. Yleiskaavalla ohjataan kaava-alueen käyttöä yleispiirteisesti määrittelemällä ja sovittamalla yhteen esimerkiksi asuin- ja virkistysalueiden, työpaikkojen, palvelujen ja liikenneväylien sijainti.

Koko kuntaa käsittelevää kaavaa kutsutaan yleiskaavaksi ja rajattua aluetta koskevaa kaavaa taas osayleiskaavaksi.

**Osayleiskaava** voidaan tehdä vaikkapa ranta-alueille ja se voi olla tarkempi kuin yleiskaava muuten.

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta.

**Asemakaavaa** laadittaessa tarkistetaan yleiskaavassa annetut ohjeet maankäytölle. Jos asemakaavaa ei ole, rakennetaan yleiskaavan mukaan.

Yleiskaavan sisältövaatimukset määritellään Maankäyttö- ja rakennuslain pykälässä 39.

**Kaavamerkinnät, AO, RA, rakennushistoriallisesti arvokasrakennus kaavassa**

Kaavamerkinnöillä- ja määräyksillä määritellään alueen käyttötarkoitus. Niillä osoitetaan esimerkiksi eri alueiden käyttötarkoitukset ja rajat, tontin rajat, rakennusoikeus ja rakennusten kerrosluku.

**Pohjatutkimus**

Pohjatietojen selvittäminen aloitetaan ottamalla yhteys kunnan rakennusvalvontaan ja kysymällä, onko alueelta käytettävissä valmista kartta- ja pohjatutkimusaineistoa. On hyvä tutustua myös lähistöllä sijaitsevien muiden rakennusten perustamistapoihin ja niistä saatuihin kokemuksiin. Tietojen luotettavuuteen ja suunnittelun laatuun kannattaa panostaa, sillä rakennuksen maarakennus- ja perustusrakenteissa tehdyt virheet ovat hankalia ja kalliita korjata myöhemmin.

**Rakennuspaikka, korot, sijainti ym**

Valittu tontti, tontin kaavamääräykset ja kunnan rakennusjärjestys sitovat suunnittelua. Tontin rakennusoikeus kertoo, kuinka paljon tontille saa rakentaa. Rakennusoikeus ilmoitetaan tyypillisesti tontin tehokkuuslukuna, jonka symboli on e. Muita tärkeitä rakennuksen suunnittelua sääteleviä kaavamääräyksiä voivat olla esim. rakennuksen sallittu kerroslukumäärä, rakennuksen sijoittaminen tontille, sallittu kattokulma, räystäskorkeus sekä julkisivumateriaalit ja värit.

Rakennuksen sijoitteluun tontille vaikuttavat paitsi kaavamääräykset, myös tontin maaston muodot ja korkeussuhteet, ilmansuunnat, kulkuyhteydet tontille, pihajärjestelyt sekä halutut näkymät rakennuksesta ulos

**Rakennusjärjestys**

Se on rakentamista ohjaava säädös. Suomessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan jokaisen kunnan on laadittava rakennusjärjestys, joka perustuu paikallisiin oloihin ja jonka määräykset voivat vaihdella kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestyksestä poikkeaminen vaatii poikkeuslupaa.

**Rakennusoikeus**

Rakennusoikeus tarkoittaa kaikkea sitä, mitä tontille on lupa rakentaa. Rakennusoikeus on määritetty asemakaavaan, maankäyttö- ja rakennuslain tai rakennusjärjestyksen perusteella.

**Luvanvarainen rakentaminen – rakennuslupa – toimenpidelupa - ilmoitus**

Kaikkeen uudisrakentamiseen sekä suurempiin peruskorjaushankkeisiin tarvitaan lupa: rakennuslupa tai vähintään toimenpidelupa. Luvan myöntäjänä on paikallinen rakennusvalvontaviranomainen

Lupa työn tekemiseksi tarvitaan yleensä silloin, kun rakennuksen **käyttötarkoitusta** on aikomus muuttaa tai kosketaan rakennuksen kantaviin rakenteisiin. Muistisääntönä voisi olla, että jos tehtävä korjaus- tai muutostyö on verrattavissa uuden rakentamiseen, tarvitaan siihen lupa.  
  
 Asemakaavamääräykset tulee muistaa ottaa huomioon siinä vaiheessa, kun lähdetään miettimään lisärakennusta tai muuttamaan kiinteistön käyttötarkoitusta. Asemakaavamääräykset sekä tontin rakennusoikeudet määräävät sen, onko suunniteltu toimenpide mahdollinen suorittaa. Kiinteistön laajennukset ovat luvanvaraista toimintaa.

Toimenpiteet, jotka koskettavat käyttäjien turvallisuutta, ovat aina luvanvaraisia. Tällaisia ovat esimerkiksi lämmitysjärjestelmän, ilmanvaihtojärjestelmän sekä kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiden muutostyöt. Julkisivun muuttaminen on niin ikään luvanvaraista toimintaa.

**Rakennuslupa**

* + - uudisrakentaminen
    - kosteisiin tiloihin liittyvät rakennusosien muutokset esimerkiksi seinärakenteiden muutokset
    - kosteiden tilojen laajeneminen tai rakentaminen rakennuksen muihin tiloihin.
    - lämpö-, vesi- tai ilmanvaihtojärjestelmässä tapahtuvat oleelliset muutokset.
    - julkisivumuutokset
    - energiatehokkuuden parannus – esim. lisätty lämmöneristystä
    - muutokset kantavissa rakenteissa
    - muutokset kattomuodossa
    - uuden hissin rakentaminen
    - uuden savuhormin tai tulisijan rakentaminen tai vanhan uusiminen.
    - käyttötarkoituksen muutos

**Toimenpidelupa - ilmoitus**

Rakennelma

Rakennuksena ei pidetä kooltaan vähäistä ja kevytrakenteista rakennelmaa tai pienehköä laitosta, ellei sillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.

Vajat tai muut vastaavat rakennelmat

Katoksista, vajoista ja muista vastaavista kevyistä rakennelmista, jotka ovat kooltaan enintään 10 m2 on tehtävä ilmoitus. Lukuun ottamatta asema- ja ranta-asemakaava-alueiden ulkopuolisia alueita. Yli 10 m2 suuremmille vajoille tulee hakea toimenpidelupa lukuun ottamatta edellä mainittuja alueita, joilla riittää ilmoitus.

Rakennelma saa olla enintään 1-kerroksinen. Rakentajan tulee varmistaa, ettei rakennelman alle jää maanalaisia johtoja.

Leikkimökki tai muu vastaava pihamaan rakenne

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, kuten leikkimökit, koirankopit, jäteastiat, kompostit, puutarhamajat, grillikatokset ja muut vastaavat, joita ei pidetä rakennuksina ja jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, saa sijoittaa tontilla sellaiselle alueelle, jolle rakentaminen on muutenkin sallittua, tai erityisestä syystä ja naapurin suostumuksella voidaan sijoittaa osittain tai kokonaan sellaisellekin alueelle, jolla rakentaminen on kielletty.

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan sijoittaa rakennelman tai laitteen naapuritontin rajaan kiinni, vaikka naapuri ei ole antanut suostumustaan.

Ympäristöön sopeutuminen

Kevyen rakennelman tulee sopeutua olemassa oleviin rakennuksiin sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien ja - värityksen suhteen. Rakentamisessa tulee noudattaa voimassa olevia asemakaavamääräyksiä.

Naapurien kuuleminen

Jos rakennelma on sellainen, ettei sille tarvitse hakea edellä olevan perusteella rakennusvalvontaviranomaisen lupaa tai tehdä ilmoitusta mutta se sijoittuu lähelle naapurin rajaa asemakaavan vastaisesti, on naapurin kuuleminen vapaamuotoinen mutta mieluummin kirjallinen.

Lupa/ilmoituksenvaraisiin rakennelmiin tarvitsee naapurin kuuleminen olla aina kirjallisena silloin kun sitä tarvitaan. Rakennusvalvonnasta saa valmiita kaavakkeita

**Suunnittelutarveratkaisu – poikkeamislupa**

Rakennettaessa haja-asutusalueelle eli asemakaava-alueen ulkopuolelle, tarvitaan yleensä erillinen suunnittelutarveratkaisu ja/tai poikkeamispäätös ennen rakennusluvan hakemista.

Suunnittelutarveratkaisun myöntämiselle on maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 137 §) asetettu erityiset edellytykset. Siinä selvitetään saako hakemuksen kohteena olevalle paikalle rakentaa. Menettely ei koske olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamista.

Suunnittelutarveratkaisun myöntäminen edellyttää, että rakentaminen:

* + - ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
    - ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä
    - on sopivaa maiseman kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista
    - ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamisen poikkeamislupia tarvitaan mm. rakennettaessa ranta- alueelle ilman vahvistettua yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa tai poikettaessa vahvistetun kaavan määräyksistä, jotka hakija pääsääntöisesti itse hankkii.

**Purkamislupa - purkamisilmoitus**

Rakennuksen tai sen osan purkamiseen tarvitaan purkamislupa. Lupaa ei tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana. Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, tehtävä kirjallinen purkamisilmoitus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään. Purkamisluvan edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteutumista.

**Määräala**

Tarkoittaa kiinteistön rajoiltaan määrättyä aluetta. Määräala voidaan erottaa omaksi kiinteistökseen lohkomalla.

**Lohkominen**

Lohkomisessa muodostetaan uusi kiinteistö. Lohkominen liittyy usein kiinteistökauppaan, -vaihtoon, lahjaan tai perintöön. Jos kiinteistöstä hankkimaasi alueeseen (määräalaan) on myönnetty lainhuuto, lohkominen käynnistyy automaattisesti.

Usein kaupunkien asemakaava-alueilla sijaitsevien määräalojen lohkomisesta vastaavat kunnat. Saat asiasta lisätietoa suoraan kyseessä olevasta kunnasta.

Lohkomisen asiat käsitellään toimituskokouksessa. Kokouskutsun saavat myös naapurikiinteistöjen omistajat, jos toimituksessa selvitetään epäselviä rajoja, käsitellään naapuritilojen alueilla olevia teitä tai muita oikeuksia.

Lohkomisen maasto töissä määritetään luovutuskirjassa sovitut rajat maastoon. Rajat merkitään maastoon rajamerkeillä. Toimituksessa järjestetään myös uudelle kiinteistölle kulkeminen (esimerkiksi yksityistie tai venepaikka).

**Rasitteet (tie, johdot, viemäri ym)**

Rasitteella tarkoitetaan kiinteistön tai kunnan oikeutta käyttää toisen kiinteistön tai muun rekisteriyksikön aluetta tietyllä laissa määritetyllä tavalla. Se ei liity kiinteistön omistajaan eikä ole henkilökohtainen oikeus. Rasitteella tarkoitetaan siis sellaista kiinteistöön kohdistuvaa käyttöoikeutta, jolla pyritään ensisijaisesti edistämään oikeutetun kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä. Toisin sanoen rasite on kahden kiinteistön välinen käyttösuhde, jossa toinen, palveleva kiinteistö antaa tie-, johto-, autopaikka- tai muuta sellaista aluetta toisen, oikeutetun kiinteistön tarpeisiin.

**Vesijättö**

Maan kohoamisen ja keskivedenpinnan laskun takia rantaviiva voi vetäytyä ja aiemmasta pohjasta tulla uutta kuivaa maata. Mitä loivempi ranta, sitä helpommin vesijättöä muodostuu. Vaikka vesi pakenee, kiinteistön rajat eivät automaattisesti muutu. Rajat muuttuvat vain, kun niitä maanmittaustoimituksessa muutetaan. Ennen uuden tontin tai jo rakennetun ranta kiinteistön ostamista kannattaa selvittää missä todelliset rajat kulkevat

**Vastaava mestari - Työnjohtaja**

Rakentajan tärkein työtekijä on työn­johtaja tai kansanomaisemmin vastaava mestari. Hän on rakennusvalvonnan hy­väksymä henkilö, joka jokaisella työmaal­la on oltava. Jotta hänet voidaan hyväksyä toimeen, on hänellä oltava riittävä koulutus ja ko­kemus työnjohtotehtävistä.

Työnjohta­jan tehtävänä on vastata, että työt teh­dään rakennusteknisesti oikein, pitää ra­kennustyön tarkastuskirjaa ja tilata tar­vittavat katselmukset. Hänen tehtävän­sä ja vastuunsa alkavat siitä hetkestä, kun hänet on tehtäväänsä hyväksytty. Vapau­tuksen tästä tehtävästä saa vain kirjalli­sella ilmoituksella tai siten, että tehtä­vään nimetään joku toinen hyväksyttävä henkilö.

Rakentajan on kuitenkin muis­tettava, että rakennustöitä ei saa jatkaa ilman vastaavaa työnjohtajaa. Etenkin omakotira­kentamisessa työnjohtajan merkitys ko­rostuu, kun rakentaja ei itse ole alan am­ mattilainen.

**Ympäristö määräykset**

Ympäristönsuojelumääräysten tavoitteena on ehkäistä ympäristön pilaantumista. Määräykset perustuvat ympäristönsuojelulakiin. Määräyksissä annetaan paikalliset ympäristöolosuhteet huomioon ottavia määräyksiä mm. seuraavista asioista:

* jätevesien johtaminen sekä ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja vastaavien laitteiden pesu
* savuhaitat sekä kunnossapito- ja puhtaanapitotyötä  
  jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa sekä purkamis- ja peruskorjausjätteiden jätehuolto
* lietteen, lannan ja virtsan käyttö
* vaarallisten kemikaalien varastointi sekä polttonesteiden varastointi ja jakelu
* öljylämmitys- ja polttonestesäiliöiden sekä vaarallisten kemikaalien ja vaarallisten jätteiden säiliöiden tarkastus ja metallisäiliöiden pinnoitus
* maalämpöjärjestelmien rakentaminen sekä maalämpöjärjestelmissä käytettävät aineet
* meluntorjunta tapahtumissa tai töissä

Määräykset eivät koske ympäristönsuojelulain mukaan luvanvaraista, rekisteröitävää tai ilmoitusvelvollista toimintaa, joiden osalta ympäristön pilaantumisen ehkäisyä ja torjuntaa koskevat määräykset annetaan ympäristölupapäätöksessä tai ilmoituksen perusteella tehtävässä päätöksessä. 

**Rakennustarkastaja**

Paikkakunnan rakennusviranomaisten tehtävänä on varmistaa, että rakenta­minen tehdään rakennusluvan ja hyvän rakennustavan vaatimalla tasolla. Viran­omaisvalvonta alkaa, kun luvan saanut ra­kennustyö käynnistyy. Viranomainen tar­kastaa mm. rakennuksen paikan ja korkoaseman. Valvonta jatkuu läpi koko ra­kennusajan ja päättyy loppukatselmuk­seen. Rakennusvalvonnan laajuuden ja laadun ratkaisee mm. se, kuinka ammat­titaitoisia rakentaja, suunnittelija ja vas­taava mestari ovat.

**YVA**

Ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA) on lakiin ja asetukseen pohjautuva ennalta ehkäisevän ympäristöpolitiikan mukainen menettely, jossa selvitetään järjestelmällisesti kohteena olevan hankkeen ympäristövaikutukset, toteuttamisvaihtoehdot ja haitallisten vaikutusten lieventämismahdollisuudet sekä eri osapuolten kannat niihin. YVA- menettelyn läpikäyminen voi olla esimerkiksi rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä, mutta se ei itsessään ole lupaprosessi.