

OHJEITA PIENTALON KÄYTTÖNOTTO- JA LOPPUKATSELMUSTA VARTEN

Loppukatselmus (RL 122 §)

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (RL 122 §).

Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut lomakkeella rakennusvalvontaviranomaiselle (RL 122 §:n mukainen ilmoitus loppukatselmusta varten ja tarkastusasiakirjan yhteenvedo), että:

1. rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien määräysten mukaisesti;
2. rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmuksella ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
3. muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty***
4. rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty RL 118 §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenvedo on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;
5. rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle; ja
6. ympäristönsuojelulain mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa (käyttöönottokatselmus). Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää loppukatselmuksen 2–6 kohdassa tarkoitetut edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen. Lisäksi sen tulee olla erotettu työmaaksi jäävästä osasta turvallisesti ja niin, ettei mahdollinen palo tai työmaapöly pääse työmaalta käyttöön hyväksytyyn rakennuksenosaan.

**** muuhun lakiin perustuvia tarkastuksia ovat esim. väestönsuoja-, palo-, sähkö- ja hissitarkastukset, öljylämmityslaitteiden tarkastukset, suorituskyvyttömyysvakuutus sekä päivitetty energiaselvitys. Myös jätevesien johtaminen umpikaivoon tai maastoon sekä maalämmitysjärjestelmät saattavat edellyttää ympäristöviranomaisen tarkastusta.*

Rakennusvalvontaviranomainen laatii loppukatselmuksesta pöytäkirjan. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan sekä vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmukseen liittyvän asian selvittämisessä.

Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana (RL 117 §)

Rakennusaikaiset muutokset tulee olla hyväksytyt rakennusvalvonnassa ennen käyttöönotto-/loppukatselmusta (**Lupapiste ohje****)

- Rakennustarkastaja voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksytyihin suunnitelmiin. Muutettu suunnitelma on toimitettava pyydettyä rakennusvalvontaviranomaiselle (Lupapiste.fi).
- Jos lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmista poikkeamiseen on haettava muutoslupaa.

- Rakennustyön aikana erityissuunnitelmiin tehdyt merkittävät muutokset on toimitettava erityissuunnittelijan allekirjoittamina rakennusvalvontaviranomaiselle (Lupapiste.fi) ennen kyseessä olevien työvaiheiden aloittamista.

Lupapiste ohje** Lisätäksesi aiemmin toimitettuun liitteeseen liittyvän RAM-liitteen Lupapisteessä, klikkaa hankkeen liiteluettelossa haluamasi liitteen kohdalla liitteen tyyppiä (esimerkiksi asemapiirros). Klikkauksen myötä siirryt liiteluettelosta liitekohtaiselle sivulle. Lisää RAM-liite klikkaamalla painiketta ”Uusi RAM-liite”. Tästä aukeaa uusi liitteen lisäysikkuna, jossa on ohjeet siihen, missä tilanteissa voi RAM-liitteen toimittaa.

Rakennuslupa on voimassa viisi vuotta luvan myöntämispäivästä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.

ENNEN KÄYTTÖÖNOTTOKATSELMUKSEN TILAUSTA ON VARMISTETTAVA, ETTÄ SEURAAVAT ASIAT OVAT KUNNOSSA:

Käyttöönottokatselmus on tilattava riittävän ajoissa ja huolehdittava siitä, että seuraavat asiat ovat kunnossa

ULKOPUOLINEN VALMIUS:

- Varattava vähintään yksi autopaikka tontille
- Huolehdittava että kulkutie sisäänkäyntiin sekä piha-alue on riittävän turvallinen
- Osoitenumero näkyvään paikkaan
- Kattovarustus on riittävältä osin valmis ja horneille on turvallinen kulkutie

(Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta)

PALOTURVALLISUUS:

- Tulisijojen ja savuhormien suojaukset syytyviin rakennusmateriaaleihin (Ympäristöministeriön asetus savupiippujen rakenteista ja paloturvallisuudesta)
- Palo-osastoinnit ovat suunnitelman mukaiset (esim. autosuojan ja kattilahuoneen sekä öljysäiliötilan osastoinnit muihin tiloihin sekä palo-ovien ovipumput jne.)

HENKILÖTURVALLISUUS:

- Yläkerran varatiet hätäpoistumista varten (kiintopainikkeet yläkerran makuuhuoneen riittävän isoon ikkunaan ja kiinteät tikkaat ikkunan alle, jos pudottautumiskorkeus maahan on yli 3500 mm)
- Sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet asennettuna valmiiksi sisäkattoon (vähintään yksi varoitin kerrokseen, suositus 1kpl/ 60 m2)
- Sisäportaat ja parvekkeen kaiteet määräysten mukaiseksi
- Saunan kiukaan ja lauteen väliin turvallinen kaide

KATSELMUKSET JA TARKASTUKSET:

- Varmistettava, että KVV-työnjohtaja on huolehtinut vesi- ja viemärlaitteiden ja IV-työnjohtaja on huolehtinut IV-laitteiden käyttöönottokatselmuksien pitämisestä.
- Katselmus-/tarkastuspöytäkirjat on toimitettu lupa-asiakirjojen joukkoon.

ASIAKIRJAT KÄYTTÖÖNOTTOKATSELMUKSESSA:

- RL 122 §:n mukainen ilmoitus loppukatselmusta varten ja tarkastusasiakirjan yhteenveto vastuuhenkilöittäin allekirjoituksella varustettuna niistä rakennusvaiheista, jotka ovat valmiit
- Muut asiakirjat, kts. ASIAKIRJAT LOPPUKATSELMUKSESSA kohdasta

ENNEN LOPPUKATSELMUKSEN TILAUSTA ON VARMISTETTAVA, ETTÄ SEURAAVAT ASIAT OVAT KUNNOSSA:

KATSELMUKSET JA TARKASTUKSET:

- Jos lupa on myönnetty useammalle rakennukselle, tulee tarkistaa, että kaikista rakennuksista on lopulliset sijainti- ja rakennekatselmuksset pidetty
- Käyttöönottokatselmuksessa keskeneräisten tilojen valmistumisen jälkeen on varmistettava, että KVV-työnjohtaja on huolehtinut lopullisen vesi- ja viemärlaitteiden ja IV-työnjohtaja on huolehtinut lopullisen IV-laitteiden katselmuksien pitämisestä. Katselmus-/tarkastuspöytäkirja on toimitettu lupa-asiakirjojen joukkoon.
- Sähköurakoitsija on tehnyt tarkastuspöytäkirjan lopputöiden asennuksistaan, mikäli käyttöönottokatselmuksessa tarkastuspöytäkirja ei ole ollut lopullinen

ULKOPUOLINEN VALMIUS:

- Julkisivumateriaalit ja väritykset ovat luvanmukaisia
- Kattovarustus on valmis ja horneille on turvallinen kulkutie (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta)
- Pihajärjestelyt ja istutukset ovat luvan asemapiirustuksen/piha- ja istutussuunnitelman mukaiset
- Sade- ja perustusten kuivatusvesien poisjohtaminen on valmis ja sadevesien purkupaikka on luvan pintavesisuunnitelman mukainen
- Määräysten mukaiset kaiteet on tehty valmiiksi henkilöturvallisuutta vaarantaviin paikkoihin
- Ylijääneet materiaalit on sijoitettu omalla kiinteistöllä siistiin järjestykseen
- Ylijäämäpintamaata ei voida sijoittaa naapurin kiinteistölle ilman kirjallista lupaa
- Rajapyykit paikoillaan

ASIAKIRJAT LOPPUKATSELMUKSESSA (kopio)= asiakirjasta on annettava kopio loppukatselmuksessa

- RL 122 §:n mukainen ilmoitus loppukatselmusta varten ja tarkastusasiakirjan yhteenveto (kopio), lupapäätös ja viralliset piirustukset
- Aloituskokouspöytäkirja(t)
- Rakennus- ja LVI-tarkastajien katselmus-/ tarkastuspöytäkirjat
- Pääsuunnittelijan varmentama päivitetty energiaselvitys ja energiatodistus (HUOM! energiaselvityksessä ilmoitettu ilmanvuotoluku alittaa 4.0 (m³/h*m²) => ilmoitettua ilmanvuotolukua vastaava talo- ja rakennusilmoitus ja selvitys toteutusvaiheen tarkastuksista esitetään aloituskokouksessa tai vaihtoehtoisesti ilmanvuotoluku todennetaan tiiveysmittauksella, jonka allekirjoitettu pöytäkirja esitetään käyttöönottokatselmuksessa (kopio)
- Savupiipun ja tulisijan tarkastuspöytäkirja (kopio)
- Maalämpökaivon poraus- ja sijoitusraportti (kopio)
- Jätevesijärjestelmän tarkastuspöytäkirja, kun jätevesien johtaminen umpikaivon tai maastoon (kopio)
- Ilmoitus rakennuksen poistumasta (RK9) puretuista rakennuksista (kopio)
- Kun lupaehdoissa on vaadittu vanhan rakennuksen purkua uuden rakennuksen rakentamiselle, niin purkutöitä on tehtävä ennen uuden rakennuksen käyttöönottoa (tai mahdollisen jatkoluvan myöntämistä). Lisäksi LUVANHAKIJAN ilmoitettava asiasta erikseen verottajalle, jotta välttyy kiinteistöverolta.
- Selvitys rakennustyömaajätteen loppukäsittelystä (kopio)
- Mahdolliset muut lupaehdot mm. tontti- ja rakennusrasitteet on saatettu kuntoon (oltava luotettava kirjallinen selvitys asiasta; lainhuutotodistus).
- Mikäli lupa on myönnetty määräalalle, muodostetusta tontista on esitettävä kiinteistörekisteriote, kun rakennuttajana on luonnollinen henkilö, tulee hänen esittää katselmuksessa verohallinnon antama todistus rakentamisilmoituksen tiedonantovelvollisuuden täyttämistä (1.7.2014 jälkeen tehdyistä töistä).
- Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle

- Tarvittaessa paloviranomaisen öljylämmityslaitteiston tarkastuspöytäkirja
- Sähköurakoitsijan tarkastuspöytäkirja sähköasennuksista
- LVI-tarkastajan katselmuspöytäkirja (asentaja/urakoitsija)
- Painekekeen mittauspöytäkirja (asentaja/urakoitsija)

VARMISTA, ETTÄ TARKASTUSASIAKIRJAN YHTEENVETO-OSA ON VALMIS JA VASTUUHENKILÖT SEKÄ VASTAAVA TYÖNJOHTAJA OVAT VAHVISTANEET ERI TYÖVAIHEET ALLEKIRJOITUKSILLAAN.