

# OHJEITA PIENTALON KÄYTTÖÖNOTTO- JA LOPPUKATSELMUSTA VARTEN

## Loppukatselmus (MRL 153 §)

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. (MRL 153 §)

**Loppukatselmus** voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä **on ilmoittanut lomakkeella (MRL 153 §:n mukainen ilmoitus loppukatselmusta varten ja tarkastusasiakirjan yhteenveto)** rakennusviranomaiselle, että:

1. rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;
2. rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmuksat 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 150 f §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto 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 rakennuksen osaan.*

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

Rakennusvalvontaviranomaisen 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 (MRL 150 e §)

Rakennusaikaiset muutokset tulee olla hyväksytty rakennusvalvonnassa ennen käyttöönotto- / loppukatselmusta

- 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.
- Jos lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava muutoslupaa
- Rakennustyön aikana erityissuunnitelmiin tehtyt merkittävät muutokset on toimitettava erityissuunnittelijan allekirjoittamina rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kyseessä olevien työvaiheiden aloittamista.

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 (RakMK F2)

### **PALOTURVALLISUUS:**

- tulisijojen ja savuhormien suojaukset syttyviin rakennusmateriaaleihin (esim. liitoshormit, kevythormit, jne.)
- palo-osastoinnit ovat suunnitelmien 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 pudotuskorkeus maahan on yli 3500 mm)
- palovaroittimet asennettu valmiiksi sisäkattoon (vähintään yksi varoitin kerrokseen, suositus 1 kpl/ 60 m<sup>2</sup>)
- 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:**

- MRL 153 §:n mukainen ilmoitus loppukatselmusta varten ja tarkastusasiakirjan yhteenveto vastuuhenkilöitten 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 värytykset ovat luvan mukaisia
- kattovarustus on valmis ja horneille on turvallinen kulkutie (RakMK F2)
- 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
- ylijäämä pintamaata ei voida sijoittaa naapurin kiinteistölle ilman kirjallista lupaa
- rajapyykit paikoillaan

#### **ASIAKIRJAT LOPPUKATSELMUKSESSA**

**(kopio)=asiakirjasta on annettava kopio loppukatselmuksessa**

- MRL 153 §:n mukainen ilmoitus loppukatselmusta varten ja tarkastusasiakirjan yhteenveto **(kopio)**
- lupapäätös ja viralliset piirustukset
- aloituskokouspöytäkirja(t)
- rakennus- sekä LVI-tarkastajien katselmus- / tarkastuspöytäkirjat
- pääsuunnittelijan varmentama päivitetty energiaselvitys ja energiatodistus( huom! Energiaselvityksessä ilmoitettu ilmanvuotoluku alittaa 4 l/h => ilmoitettua ilmanvuotolukua vastaava talovalmistajan ilmoitus 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 umpikaivoon tai maastoon **(kopio)**
- Ilmoitus rakennuksen poistumasta (RK9) puretuista rakennuksista **(kopio)**
- Kun lupaehdoissa vaadittu vanhan rakennuksen purkua uuden rakennuksen rakentamiselle, niin purkutyöt on tehtävä ennen uuden rakennuksen käyttöönottoa (tai mahdollisen jatkoluvan myöntämistä). Lisäksi LUVAN HAKIJAN ilmoitettava asiasta erikseen verottajalle, jotta välttyy kiinteistöverolta
- selvitys rakennustyömaajätteen loppukäsittelystä – lomake **(kopio)**
- mahdolliset muut lupaehdot mm. tontti- ja rakennusrasitteet on saatettu kuntoon (oltava luotettava kirjallinen selvitys asiasta; lainhuutodistus)
- mikäli lupa on myönnetty määräalalle, muodostetusta tontista on esitettävä kiinteistörekisteriote
- kun rakennuttajana on luonnollinen henkilö, tulee hänen esittää katselmuksessa verohallinnon antama todistus rakentamisilmoituksen tiedonantovelvollisuuden täyttämisestä. (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(t)
- ilmanvaihdon mittauspöytäkirja (asentaja/urakoitsija)
- painekokeen mittauspöytäkirja (asentaja/urakoitsija)

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

**MIKÄLI LOPPUKATSELMUSTA EI VOIDA SUORITTA A PUUTTEIDEN TAKIA,  
UUDESTA LOPPUKATSELMUKSESTA VELOITETAAN ERILLINEN VOIMASSA  
OLEVAN TAKSAN MUKAINEN KATSELMUSMAKSU**