



ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI

Tonttipalvelut • Rakennusvalvonta • Kaavoituspalvelut

www.aanekoski.fi

huhtikuu 2012

OHJEITA PIENTALORAKENTAJALLE

- TONTIN VALINTA
- TONTIN VARAUS JA LUOVUTUS
- RAKENNUSSUUNNITELMIEN LAATIMINEN
- RAKENNUSHANKE TIIVISTETTYNÄ
- YHTEYSTIEDOT

1. TONTIN VALINTA

Viihtyisän ja toimivan omakotitalon rakentamisessa tontin valinta on tärkeä osatekijä ja siksi tontin valintaan tulee käyttää riittävästi aikaa. Suunnittelijan mukaan ottaminen jo tontin valintavaiheessa auttaa hyvään lopputulokseen pääsemisessä.

Palkkaa pätevä pääsuunnittelija asiantuntijaksi ja ”oikeaksi kädeksi” heti hankkeen alkuvaiheessa!

Äänekosken tonttitarjonta on hyvin monipuolinen tonttien sijainnin, koon ja pinnanmuotojen suhteen. Rakentamista ohjataan asemakaavan tai yleiskaavan avulla, joita täydentävät rakentamistapaohjeet.

Tärkeää on suunnitella talo tontille eikä tonttia talolle!

Mikäli rakennushankkeesi perustuu ennalta valittuun talotyyppiin, ota yhteys kaupungin tonttipalveluihin tai rakennusvalvontaan: etsimme talollesi sopivan tontin.

Kaupungin tonttipalveluista voi tiedustella myös myynnissä olevia yksityisten ilmoittamia omakotitontteja.

2. TONTIN VARAUS JA LUOVUTUS

Äänekosken kaupungin tontit ovat jatkuvasti haettavissa. Uusista tonttihauista ilmoitetaan kaupungin kotisivuilla ja lehdissä. Kaupungin tontit voidaan luovuttaa joko ostamalla tai vuokraamalla.

TONTTIVARAUS

Tonttivaraus on voimassa 6 kuukautta tonttipäällikön tekemästä päätöksestä. Tuon ajan kuluessa tulee allekirjoittaa kauppakirja tai vuokrasopimus. Varausmaksuna peritään tonttivarauksen yhteydessä 150 euroa, joka hyvitetään kauppahinnassa tai vuokrassa. Varauksen peruuttaminen tulee tehdä kirjallisesti. Varausmaksua ei palauteta, mikäli tonttivaraus peruutetaan tai varausaika umpeutuu. Tontinvarauspäätöksen jälkeen hakijalle toimitetaan suunnittelua varten tarvittavat kartat (asemakaava, tonttikartta, pohjakartta, otteet kadun ja vesihuollon suunnitelmista).

TONTIN OSTAMINEN

Kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta järjestetään tilaisuus tonttipalveluissa. Kauppakirjan allekirjoittaa tonttipäällikkö ja ostajat julkisen kaupanvahvistajan läsnäollessa. Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa annettavalla laskulla 14 vuorokauden sisällä. Kaupantekotilaisuuteen tarvitaan mukaan henkilötodistukset sekä 105 euroa kaupanvahvistajan perimää palkkiota varten.

TONTIN VUOKRAAMINEN

Myös tontin vuokraaminen tapahtuu kaupungin tonttipalveluissa, joissa vuokrasopimuksen allekirjoittavat tonttipäällikkö ja tontin vuokraajat. Vuokra-aika omakotitonteilla on 50 vuotta ja vuosivuokra on 5 % tontin luovutushinnasta. Tontin voi lunastaa myöhemmin omaksi ostohetkellä voimassa olevan hinnoittelun mukaisella hinnalla.

MUITA LUOVUTUSEHTOJA

Tonttia luovutettaessa peritään lohkomiskustannukset (yleensä 850 euroa). Kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa määritellään, että asuinrakennuksen tulee olla käyttöönotto-kunnossa 3 vuoden kuluessa tontin luovutuksesta. Tontin ostaja/vuokraaja ei saa luovuttaa tonttia eteenpäin rakentamattomana ilman kaupungin (tonttipäällikkö) kirjallista suostumusta.

TONTIN LAINHUUDATUS TAI VUOKRAOIKEUDEN KIRJAAMINEN

Lainhuuto tai vuokraoikeuden kirjaaminen on haettava Maanmittauslaitoksesta 6 kk:n kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Lainhuudatus tai vuokraoikeuden kirjaaminen on edellytys kiinnitysten saamiselle.

Ennen lainhuudon hakemista tontista on maksettava varainsiirtovero, joka on 4 % kauppahinnasta. Vuokratontista veroa ei makseta.

3. RAKENNUSSUUNNITELMIEN LAATIMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että hänellä on käytettävissään pätevä henkilöstö. Laki edellyttää, että suunnittelijoilla on suunnittelutehtävän laadun ja vaativuuden edellyttämä riittävä koulutus sekä kokemus kyseisen suunnittelualan tehtävistä.

Hyvin suunniteltu talo pysyy toimivana perheen koon ja elämäntilanteiden muuttuessa. Oikeat materiaalivalinnat sekä tarkoituksenmukaiset tilaratkaisut ja tekniset ratkaisut (mm. lämmitysjärjestelmä) lisäävät talon ikää, ehkäisevät rakennusvaurioiden syntyä ja vaikuttavat merkittävästi käyttökustannuksiin talon elinkaaren aikana.

Rakennuksia ja pihaa tulee suunnitella kokonaisuutena, jolloin päästään tilan, maaston ja kasvillisuuden luontevaan käyttöön. Ammatillaisen käyttö on suositeltavaa myös viher-suunnitteluvaiheessa.

Maanrakennustyöt ja mahdollinen ylimääräisten puiden kaato on syytä tehdä vasta rakentamisvaiheessa, kun rakennusten korkeusasema ja sijainti sekä pihan käyttö on rakennusluvan yhteydessä ratkaistu. Mikäli tontilla on välttämätöntä suorittaa maanrakennustyötä tai poistaa puustoa ennen rakennuslupaa, tulee toimenpiteelle hakea maisematyöluva, ellei kyseessä ole vaikutukseltaan vähäinen muutos. Asiasta kannattaa keskustella rakennusvalvonnan kanssa, joka ohjaa tarvittaessa maisematyöluvan hakemiseen.

Suunnitteluun panostaminen maksaa itsensä takaisin rakennuksen käytön aikana!

YHTEYS RAKENNUSSUUNNITTELUN YHTÄYSHENKILÖN KANSSA

Tontin varaajan tulee olla yhteydessä kaupungin rakennusvalvontaan jo ennen tontin kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Rakennusvalvonnan kanssa tutustute tarkemmin alueen rakentamisohjeisiin ja asemakaavamääräyksiin sekä siihen, minkälaisen talon tontille voi rakentaa. Asemakaava- ja yleiskaava-alueille rakennettaessa myös kaavoituspäällikkö osallistuu aloituspalaveriin. Varaa mielellään aika ennakkoon rakennusvalvonnasta.

RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN

Rakennuslupaa haetaan rakennusvalvonnalta kirjallisesti ja luvat myönnetään viikoittain viranhaltijapäätöksellä. Rakennusluvan käsittelyyn on syytä varata aikaa kaksi viikkoa hakemuksen jättämisestä. Rakennuslupahakemus ja mahdollinen suunnittelutarve- tai poikkeamishakemus voidaan jättää kaupungille samanaikaisesti - naapureiden kuuleminen on tarkoituksenmukaista hoitaa molempiin hakemuksiin samalla kertaa. Suunnittelutarve- ja poikkeamishakemukset valmistellaan kaupunginhallituksen käsittelyyn kaupungin kaavoituspäällikön palveluissa, jonne hakemukset tulee toimittaa. Kaupunginhallitus pyrkii käsittelemään hakemukset 2-4 viikon kuluessa hakemuksen saapumisesta.

RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJAT

1. Kartat (kaavatiedot, pohjakartta)
2. Rakennuslupahakemus (jokaisesta eri hankkeesta oma hakemus)
 - rakennusvalvonnan lomake
 - allekirjoittajana rakennuspaikan kaikki omistajat tai haltijat
 - nimetyn pääsuunnittelijan allekirjoitus
3. Selvitys omistus- ja hallintaoikeudesta

- Kauppakirja tai vuokrasopimus mikäli tonttia ei ole lainhuudatettu tai vuokraoikeutta kirjattu
- 4. Pääpiirustukset (pohja-, leikkaus- hormi- ja julkisivupiirustukset, rakenneleikkaus, väriyysuunnitelma)
 - kahtena sarjana, päivättyinä ja allekirjoitettuina
 - asemapiirros 1:200 tai 1:500, kahtena sarjana, sisältäen tontin pinnantasaussuunnitelman ja pintavesien ohjauksen
- 5. Tilastolomakkeet (RH 1 ja tarvittaessa RH 2)
- 6. Pohjatutkimus tai perustamistapaselvitys
- 7. Selvitys naapureille tiedottamisesta
- 8. Työnjohtajien hakemukset (vastaava-, KVV- ja IV-työnjohtajat)
- 9. Lämmöneristysten määräysten mukaisuuden tarkistuslista ja laskentataulukko
- 10. Energiaselvitys ja energiatodistus

TYÖNJOHTAJAT

Vastaava työnjohtaja

Omakotirakennuksen vastaavalla työnjohtajalla tulee olla vähintään rakennusmestarin koulutus. Vastaavan työnjohtajan tulee johtaa rakennustyötä ja hän vastaa hankkeen toteutumisesta rakennusteknisesti oikein. Hän pitää huolen, että tarpeelliset suunnitelmat ovat olemassa ja työt tehdään niiden ja myönnetyn luvan mukaisesti sekä tilaa viranomaiskatselmukset ajallaan.

Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston työnjohtaja (KVV) ja kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston työnjohtaja (IV)

Työnjohtajat johtavat kvv- ja iv-työtä sekä vastaavat että ao. laitteistot asennetaan määräysten mukaisesti.

KATSELMUKSET

Aloituskokous, paikan ja korkeusaseman merkitseminen, pohjakatselmus, sijaintikatselmus, rakennekatselmus, LVI-katselmus, käyttöönotto ja loppukatselmus. Katselmukset määritellään lupapäätöksessä.

4. RAKENNUSHANKE TIIVISTETTYNÄ

I Valitse pääsuunnittelija

II Asumistarpeiden selvittäminen/hankesuunnittelu

- arvioi nykyiset asumistarpeet
- arvioi asumistarpeet 10 – 15 vuoden päästä
- ota huomioon tilojen muunneltavuus
- mitä tarvitaan, mitä toivotaan ja mitä jää haaveeksi

III Rakentamisen tarpeiden asettaminen

- määrittele laajuus eli talon koko
- rakentamisen aikataulu
- alustava kustannusarvio

Tässä vaiheessa on tärkeää vertailla erilaisten toteutustapojen ja tilaratkaisujen sekä materiaalivalintojen vaikutusta kokonaiskustannuksiin.

IV Rahoituksen hankinta

- tuloarvio ja lainat
- menoarvio

Sovi pankin kanssa rahoituksen järjestämisestä realistisen kustannusarvio pohjalta. Varaudu myös taloudellisiin vastoinkäymisiin.

V Suunnitelmien hankinta

- pohjatutkimukset ja tontin vaaitus
- arkkitehtisuunnitelmat ja pihasuunnitelma
- rakennepiirustukset ja lujuuslaskelmat
- LVI-suunnitelmat
- erikoissuunnitelmat (rakennesuunnitelmat, sähkösuunnitelmat, keittiösuunnitelmat)
- vastaava työnjohtaja

Suunnitelmista on tärkeää tehdä kirjalliset sopimukset työmäärittelyjen, maksuerien ja aikataulujen varmistamiseksi. Tässä vaiheessa on sovittava myös eri suunnittelualojen koordinoivan pääsuunnittelijatehtävien ja naapurien kuulemismenettelyn järjestämisestä. Aikataulun osalta on syytä muistaa, että lupamenettely ja urakoista sopiminen vie helposti kuukausia aikaa ennen kuin rakentaminen voi alkaa.

Suunnitteluvaiheessa on oikea hetki tehdä sopimus vastaavan työnjohtajan tehtävien hoidosta. Tehtäväsisältö on tärkeä yksilöidä hankemuodosta riippuen myöskin valvonnan ja projektin johdon osalta.

VI Rakennusluvan hakeminen

- rakennuslupahakemus kirjallisena
- selvitys omistus- ja tai hallintaoikeudesta
- rakennuslupakartta liitteineen
- pääpiirustukset
- tilastolomakkeet (RH-lomakkeet)
- tontin pohjatutkimus/perustamistapaselvitys
- selvitys naapureille tiedottamisesta (naapurilausunnot)
- työnjohtajien hakemukset

Rakennuslupaa hakiessa on nimettävä rakennuksen suunnittelija, rakennesuunnittelija ja LVI-suunnittelija. Sovi suunnittelijoiden kanssa lupamenettelyn käytännön järjestelyistä ja aikataulusta

VII Rakentamisen valmistelu

- toteutustavan valinta
- työmaa-aikataulun laadinta
- materiaalimenekkien laskenta
- urakkasopimukset
- työsopimukset
- kunnallisteknisten liittymien tilaaminen
- rakennuspaikan ja korkeusaseman tilaaminen

Sovi tässä vaiheessa myös hankinnoista; kuka hankkii, mitä ja milloin

VIII Varsinainen rakentaminen

- aloituskokous
- maanrakennustyöt
- rakennuksen tarkemman paikan merkitsemisen tilaaminen
- perustustyöt
- runkotyöt
- LVI-työt
- sähkötyöt
- pihatyöt

Käynnistä rakennustyöt ajallaan laaditun aikataulun mukaisesti. Huolehdi huolellisesta työn valvonnasta suunnittelijoiden, vastaavan työnjohtajan ja valvojan kesken. Seuraa tarkasti aikataulua ja kustannuksia.

(Katso lisää www.prkk.fi. Pientalorakentamisen Kehittämiskeskus ry (PRKK) on omakotirakentajien ja remontoijien valtakunnallinen palveluyhdistys, joka tuottaa rakentajille ja remontoijille puolueettomia rakennusalan neuvonta- ja koulutuspalveluja.)

5. YHTEYSTIEDOT

• Tonttiesittelyt, tontin vuokraus ja myynti

Toimistosihteeri Leena Rahkonen, puh. 020 632 3346

Tonttipäällikkö Petri Konttimäki, puh. 020 632 3345

• Rakennusvalvonta

Johtava rakennustarkastaja Mikko Jokelainen, puh. 020 632 3310

Rakennustarkastaja Arto Tavaststjerna, puh. 020 632 3311

Toimistopalvelut:

Toimistosihteeri Sari Hänninen, puh. 020 632 3313

Lupasihteeri Anitta Siekkinen, puh. 020 632 3312

• Ympäristötoimi

Ympäristöpäällikkö Pirkko Sihvonen, puh. 020 632 3315 (maisematyöluvut)

Johtava ympäristötarkastaja Jouni Kurkela, puh. 020 632 3316 (rannan kunnostusasiat)

Ympäristötarkastaja Unto Huttunen, puh. 020 632 3317 (jätevesien käsittely verkostojen ulkopuolisella alueella)

• Kaava-asiat, rakentamishojeet, poikkeamiset, suunnittelutarveasiat

Kaavoituspäällikkö Olli Kinnunen, puh. 020 632 2035

• Kartat ja kaavaotteet

Toimistosihteeri Leena Rahkonen, puh. 020 632 3346

• Viemäri- ja vesiliittymät

-johtotiedot: Suunnitteluinsinööri Jukka Karppinen, puh. 020 632 3422

- liittymäsopimukset ja rakentaminen: Ääneseudun Energia Oy, puh. 020 632 3800

• Katusuunnitelmat

Suunnitteluinsinööri Jukka Karppinen, puh. 020 632 3422

• Viemäri- ja vesiliittymät vesihuolto-osuuskuntien alueella

Äänekosken kaupunki
Tekninen hallinto
Päivitetty 14.9.2011/rs

Äänekosken kaupungin alueella toimivien vesihuolto-osuuskuntien yhteyshenkilöt

Osuuskunnan nimi	Yhteyshenkilön nimi	Puhelin	Sähköposti	Osoite
Hirvaskylän vesihuolto-osuuskunta	Hannu Mursunen	040 520 1145	hannu.mursunen@vt.fi	Hirvasenranta 16, 41290 Kangashäkki
Kalaniemen vesihuolto-osuuskunta	Tuomo Luotola	044 058 0620	tuomo.luotola@pp.inet.fi	Havusalmentie 171, 44460 Kalaniemi
Koiviston vesihuolto-osuuskunta	Marko Konola	050 307 0969	marko.konola@vit.fi	Muhluementie 42b, 44250 Äänekoivisto
Kovalan Vesiosuuskunta	Juhani Anttonen	0400 216 053	anttonen.juhani@gmail.com	Vatiantie 306, 41360 Valkola
	Jouni Kaastinen	040 064 7197	jouni.kaastinen@hotmail.fi	Kovalantie 115, 44100 Äänekoski
Liimattalan viemäriosuuskunta	Olli Vertainen	0400 645 744	ei sähköpostiosoitetta	Katajamäentie 26, 44420 Liimattala
	Asko Yrjölä	040 487 7770	asko.yriola@wippies.fi	Savilantie 86, 444420 Liimattala
Mämmen vesihuolto osuuskunta	Seppo Kautto	040 717 7572	mammenvesihuoltoosuuskunta@pp.inet.fi	Kylmäkorventie 7, 44150 Äänekoski
Niskalan vesiosuuskunta	Jussi Anttonen	040 517 5350	jussi.anttonen@valtra.com	Niskalantie 8, 44200 Suolahti
	Tellervo Koivukangas	0400 636 414	tellervo.nousiainen@koti.fimnet.fi	Niskalantie 26, 44200 Suolahti
Pakokankaan vesiosuuskunta	Marko Puukari	040 521 6248	marko.puukari@pam.fi	Pakokankaantie 25, 44100 Äänekoski
	Niilo Haarala	014 520 316	niilo.haarala@vit.fi	Pakokankaantie 24, 44100 Äänekoski
Parantala-Honkola Vesiosuuskunta	Erkki Pönkänen	040 504 7057	erkki.ponkanen@pp.inet.fi	Kantoniementie 35, 44170 Hietama
Ruotinkylän vesiosuuskunta	Sami Salmela	0400 548 315	sami.salmela@iakotec.fi	Kirjavaisentie 31, 44200 Suolahti
Räihän vesiosuuskunta	Heikki Huuskonen	0400 121 204	artheikki.huuskonen@elisanet.fi	Höyhenniementie 252A, 44440 Räihä
Sumiaisten Pohjoiskylän vesiosuuskunta	Antero Lamminniemi-Puumalainen	0400-516 399	antero.lamminniemi1@luukku.com	Matilanvirrantie 258, 44280 Sumiainen
Suolahden Riihivuoren vesiosuuskunta	Rajja Sirén	0400 303 685	rajja.siren@saunis.net	Korsunpurontie 252, 4480 Sumiainen
	Pekka Raivio	040 964 4323	pekka.raivio@gmail.com	Riihimäentie 22, 44200 Suolahti
Suolahden-Sumiaisten vesiosuuskunta	Veikko Ahonen	040 510 2544	veikko.ahonen@pp5.inet.fi	Mustikkakatu 5, 44200 Suolahti
	Matti Virtanen	0400 622 985	matti.virtanen@pp7.inet.fi	Syrjäkatu 13, 44200 Suolahti
Vähälän vesiosuuskunta	Risto Jormalainen	0400 544 383	tai info@suolahti-sumiainen-vesiosuuskunta.fi	Riekonpolku 5, 40270 Palokka
	Rauno Oksanen	050 491 4203	risto.jormalainen@elisanet.fi	Vähäläntie 26, 44150 Äänekoski
			ei sähköpostiosoitetta sähköpostiosoitetta vok:lle etsitään	

Yhteistyökumppaneita lähialueella:

Vehniän vesiosuuskunta Tj. Sakari Penttinen 040 7521271 vok@vehnia.fi

• Sähköliittymät

Äänekosken ja Suolahden taajamissa Ääneseudun Energia Oy, puh. 020 632 3800

Viheralueella Vattenfall, puh. 0206 900 24

Sumiaisissa Savon Voima, puh. 0290 223 111

• Puhelin- ja kaapelitelevisioliittymät

Sonera, puh. 0800 17000

• Kaukolämpöliittymä (Äänekoski, Suolahti, Sumiainen, Hirvaskangas)

Ääneseudun Energia Oy, puh. 020 632 3800

• Jätehuolto

Jätehuollon esimies Raimo Eklund, puh. 020 632 3433

• Maanmittauslaitos, Jyväskylä puh. 020 690 654 tai 020 690 655

• Rakennuksen sijainnin merkintä ja sijaintikatselmus

Kartoittaja Juha Halttunen, puh. 020 632 3351

Mittaussmies Ari Honkonen, puh. 020 632 3353

ESIMERKKILASKELMA TONTTI- JA LUPAKUSTANNUKSISTA ÄÄNEKOSKEN TAAJAMASSA

Tontin hinta	10 000 €
Varainsiirtovero	400 €
Kaupanhavvistus	105 €
Lainhuudatus	104 €
Lohkominen	850 €

Sähköliittymä	1520 €
Kaukolämpöliittymä	3011 €
Vesi- ja viemäriliittymä	3735 € (150 k-m²:n omakotitalo)

Ei sisällä tonttijohdon rakentamista eikä liitostyötä laitoksen verkostoihin.

Rakennuslupa ja aloituskokous	540 € (150 m²:n omakotitalo)
Sijainnin merkintä	200 €