



# **Rakentamisluvan hakeminen Rakentamisluvan aikataulu Rakentamisluvasta vapautetut rakennukset Miten luvan hakeminen muuttuu vuoden vaihteessa**

Omakotirakentajan info 29.9.2025

Oulun rakennusvalvonta



**RAKENNUSVALVONTA**

**OULU**

# Ohje rakentamisluvan hakemiseen – Uusi omakotitalo tai paritalo

Päivitetty 7.1.2024

## Rakentamista ohjaavat määräykset ja käytännöt

- [Rakentamislaki](#)
- [Maankäyttö- ja rakennusasetus](#)
- [Valtioneuvoston asetus rakentamisesta 1.3.2025](#)
- [Suomen rakentamismääräyskokoelma](#)
- [Rakentamisen yhteiset Toipen-käytännöt](#)
- [Oulun kaupungin rakennusjärjestys](#)

## Aloitus

**Tontin hankinta**  
• Omistus tai vuokratontti  
• Tontti kaupungilta  
• Yksityinen tonttipörssi  
• Kiinteistövälitys

**Pääsuunnittelijan palkkaaminen**  
• Luvan hakeminen hankkeeseen ryhtyvän kanssa

**Rakentamisen ohjaus**  
• [Lupavalmistelijan ohjaus](#)  
• [Rakentajaninfot](#)

**Kaavamääräyksiin ja rakennustapaohjeisiin tutustuminen**

**Suunnitteluaineiston hankkiminen**  
• Suunnittelun pohjakartta ja katusuunnitelma

**Maaperätutkimus: Pohjatutkimus, pintavaaitus ja perustamistapa-lausunto**

**Verkostojen sijainnit**  
• Sähkö  
• Lämpö  
• Vesi, viemäri, hulevesi  
• Tietoliikenne  
• Katuvalaistus

**Vastuuhenkilöt**  
• Sähköinen ilmoittaminen ja vahvistaminen lupahakemuksessa

**Tarvittaessa selvitys rakennuspaikan hallinnasta**  
• Maanvuokrasopimus  
• Lainhuuto

**Valtakirjat**  
lupahakemuksen perustajalle kaikilta kiinteistön haltijoilta

**Hakijatiedot**  
• Hakija on kiinteistön omistaja(t) / haltija(t)

**Rakentamislupa-hakemuksen perustaminen**  
• [Sähköinen asiointipalvelu](#)

**Rakennussuunnittelun aloittaminen**  
• Luonnosvaihe

**Rakennusvalvonnan ennakkoneuvonta**  
• Yhteystiedot ja aluejakokartta

## Vastuuhenkilöt

**Pääsuunnittelija**  
vastaa suunnittelun kokonaisuudesta, laadusta ja suunnitelmien yhteensovittamisesta

**Vastaava rakennesuunnittelija**  
rakennetekninen suunnittelu

**Vastaava työnjohtaja**

**Vastaava talotekninen suunnittelija**  
• KVV- ja IV-suunnittelu

**Vastaava pohja-rakennesuunnittelija**

**KVV- ja IV-työnjohtaja**

**Rakennussuunnittelija**  
arkkitehtisuunnittelu

**Tarvittaessa erityissuunnittelijoita**  
esim.  
akustiikkasuunnittelija

**Kosteudenhallinta-koordinaattori**

## Lupa-aineisto

**Pääpiirustukset**  
Asemapiirustus  
LVI-asempiirustus  
Pohjapiirustus  
Leikkauspiirustus  
Julkisivupiirustus

**Rakennushankkeen perustiedot ja selostus**

**Pohjatutkimus ja pintavaaitus**

**Oulun Veden liitoslausunto vesi- ja viemäverkkoon**

**Kosteudenhallinta-selvitys (Kuivaketju10)**

**Energiaselvitys ja -todistus**

**Purku- ja rakennusjätteselvitys Rapu-järjestelmään**

**Lausunnot tarvittaessa**  
(lupakäsittelijä hoitaa)  
Esim.  
• Museo  
• Kadut ja liikenne

**Tarvittaessa erityissuunnitelmia**

**Aloituskokouksen**  
jälkeen rakentamisen voi aloittaa

**Lupa on lainvoimainen**  
jos oikaisuvaatimuksia ei ole tullut

**Kuulutus- ja oikaisuvaatimusaika**  
30+7 vuorokautta

**Lupapäätös**

**Naapurien tiedottaminen tai kuuleminen**  
• Maksullisena virkatyönä tai itse

**Lupahakemuksen täydennys ja käsittely**  
• Seuraa asiointipalvelua ja sinne tulevia täydennyspyyntöjä

**Rakentamisluvan hakeminen**

Yhteydenpito jatkuu tarkastajien kanssa: Aloitustilaisuus, erityissuunnitelmat, katselmukset, rakentaminen  
Liittymän rakentamiseen on haettava erillinen [kaivulupa](#) 21 vrk ennen liittymän rakentamista  
Liitossopimukset

OULU



RAKENNUSVALVONTA

# Lupakäsittelyn aikataulu



- Lupahakemuksen käsittelyn kesto hakemuksen jättämisestä lupapäätökseen on vaihdellut tyypillisesti parista viikosta muutamaan kuukauteen (huom. perustettu lupahakemus ei ole jätetty lupahakemus)
- Merkittävin vaikutus lupakäsittelyn keston on hakemuksen laadulla
  - Noudatetaanko asemakaavaa vai halutaanko poiketa kaavasta tai määräyksistä (vaatii maankäytölliset perustelut)
  - Onko pyydetty ennakko-ohjausta / esitelty luonnoksia rakennusvalvontaan ennen suunnittelun aloittamista
  - Onko hakemuksessa kaikki tarvittavat liitteet valmiina, vai pitääkö hakemusta täydentää
  - Yleensä lupavalmistelua nopeuttaa, jos hakija kuulee naapurit itse sähköisen asiointipalvelun kautta. Viranomaisen kuulemana naapurikuuleminen kestää 14 pv + kuulemiskirjeen postituspäivä, ja maksaa 60 € kuultavaa kiinteistöä kohti
- Uuden rakentamislain myötä lupapäätöksen valitusaika piteni 14 päivästä 37 päivään. Rakentamisen saa aloittaa vasta kun lupapäätös on lainvoimainen 37 päivän kuluttua lupapäätöksen julkipäivästä
  - Perustellusta syystä rakennushankkeeseen ryhtyvä voi hakea aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta, yleensä pohja- ja perustustöille. Omakotitalon aloittamisoikeus luvan yhteydessä maksaa 130 € ja edellyttää 3000 pankkivakuuden toimittamista rakennusvalvontaan
- Rakentamislaki 68 § (voimaan 1.1.2026): 3 kk käsittelyaikatakuu vähäisissä, tavanomaisissa ja vaativissa rakennushankkeissa
- Määräajan laskeminen alkaa siitä hetkestä, kun lupahakemukseen on liitetty kaikki tarvittavat liitteet ja hakemus on muutenkin käsiteltävissä
- Hyvin laadittu lupahakemus ja suunnitelmat sujuvoittavat lupahakemuksen käsittelyä. Tämän vuoksi lupahakemuksen laatiminen kannattaa antaa ammattilaisen (pääsuunnittelija) tehtäväksi ja hankkeeseen kannattaa palkata osaavat suunnittelijat

**Rapu – purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys**

Rapu on Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämä tietojärjestelmä, joka auttaa rakentamislain 16 §:n edellyttämän purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen laatimista ja sen päivittämistä.

Kirjautumiseen tarvitset verkkopankkitunnukset, mobiilivarmennuksen ja henkilökortin.

[Siirry tunnistautumaan](#) [Valtuuta \(Suomi.fi\)](#)

## Iloin tulee tehdä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys?

Selvitys tulee tehdä, kun haetaan rakentamis- tai purkamislupaa tai rakennuslupaa. Selvitys on pakollinen myös uudisrakentamisessa, jos rakennus on vanha ja sen purkamisesta on odotettavissa kiviainetta.

Selvitystä ei tarvitse tehdä, jos ei tehdä uudisrakentamista, purkua tai muuta kiviainetta sisältävää rakennusta, josta ei odotettavissa ole kiviainetta.





# Luvasta vapautetut rakennukset ja rakennuskohteet

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain myötä luvasta on vapautettu:

- Rakennukset alle 30 kerrosala-m<sup>2</sup>, jotka ei ole asuinrakennuksia
  - Esim. pihasaunat, pihavarastot, erilliset autotallit alle 30 m<sup>2</sup>
- Katokset alle 50 m<sup>2</sup>
  - Erilliset katokset tai rakennukseen kiinni rakennettavat katokset
  - Katoksen ala lasketaan katoksen kantavan rakenteen ulkolinjan mukaan
  - Lupa vaaditaan kun rakennetaan autokatos kiinni asuinrakennukseen
- Vaikka lupaa ei vaadita, on rakentamisessa noudatettava rakentamista koskevia määräyksiä ja asemakaavamääräyksiä, mm. tontin rakennusoikeuden ja rakennusalan osalta.
- Jos rakentamisluvasta vapautettu rakennushanke poikkeaa asemakaavasta, esim. tontin rakennusalan raja tai rakennusoikeus ylittyy, on haettava poikkeamislupa kunnasta vaikka rakentamislupaa ei tarvita
- Huomioitava myös RakL 44 § määräys: rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset
- Kun haetaan rakentamislupaa asuinrakennukselle, ja tontille rakennetaan lisäksi luvasta vapautettuja talousrakennuksia, luvasta vapautetut rakennukset ja niiden kerrosalat esitetään asemapiirroksessa, vaikka niitä ei luviteta.

## **Rakentamislaki 91 § Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus:**

- Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten (sekä myönnetyn luvan) mukaisesti. Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen.
- Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakentamishankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakentamishankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito.
- Koskee myös luvasta vapautettua rakentamista

# Lupakäsittelyn aikataulu



## Käsittelyaikatakuu (RakL 68 §)

- Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn (erittäin vaativissa ja poikkeuksellisen vaativissa rakennushankkeissa 6 kk)

## Tietomallimuotoinen suunnitelma / lupahakemus (RakL 60 §)

- Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijoiden on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen rakentamista koskevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa

## Rakennuksen vähähiilisyys (RakL 38 §)

- Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi
- Rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava loppukatselmusta varten tehtävässä ilmastaselvityksessä **omakotitaloa suuremmissa rakennushankkeissa**
- Omakotirakentajankin valinnoilla voi olla merkittävä vaikutus rakennushankkeen hiilijalanjälkeen; kahden eri valmistajan vastaavan tuotteen hiilijalanjälki voi poiketa merkittävästi esim. valmistuksessa käytetyn energialähteen johdosta, vrt. uusiutuva sähköenergia vs. fossiilinen energia

