

ENNAKKONEUVOTTELU

Ennakkoneuvottelu on tapaaminen, jossa pyritään kartoittamaan erityisesti hankkeen niitä osa-alueita, joiden työstäminen on tarpeen ennen lupahakemuksen jättämistä. Merkittävissä ja/tai vaikeissa hankkeissa neuvottelu on tarpeen pitää riittävän ajoissa, esimerkiksi 3-6kk ennen lupahakemuksen jättämistä. Pienehköissä rakennusluvuissa riittää usein lyhyempikin aika.

Ennakkoneuvottelun ajankohdasta ja neuvotteluun kutsuttavista osapuolista sovitaan alueen lupakäsittelijän kanssa. Ennakkoneuvottelun järjestämisestä huolehtii pääsuunnittelija. Neuvotteluun kutsutaan tarvittavat viranomaistahot (asemakaavoitus, ympäristöpalvelut, pelastuslaitos, kaupunginmuseo, maa- ja kallioperäyksikkö jne.) sekä hankkeessa mukana olevat suunnittelijat ja erityisasiantuntijat. Puheenjohtajana toimii alueen lupakäsittelijä. Hakijan edustaja kirjoittaa neuvottelusta asialistan mukaisen muistion. Pienissä kohteissa voidaan käyttää tähän ohjeeseen koostettua rakennusvalvonnan muistiopohjaa.

Tätä ennakkoneuvottelua varten tehtyä asialistapohjaa sovelletaan ja täydennetään hankkeen tarpeiden mukaan. Pääsuunnittelijan ja suunnittelijoiden tulee paneutua asialistan asioihin etukäteen ja tuoda mukanaan tarvittava esittelymateriaali kuten suunnitelmat, asemakaavaotteet jne. Suurten hankkeiden ennakkoneuvottelujen yhteydessä tulee sopia lupakäsittelijän kanssa, tallennetaanko esittelymateriaali etukäteen lupapisteeseen.

ENNAKKONEUVOTTELUN ASIALISTA

Hanke, päivämäärä, aika ja kokouspaikka, läsnäolijat

1. Muistionpitäjän valitseminen

2. Osapuolten esittely

3. Hankkeen esittely

Pääsuunnitteluun tai ARK-suunnitteluun liittyvät asiat

- hankkeen yleisesittely
- asemakaava
- arkkitehtuurin erityiskysymykset
 - suojelukysymykset
 - esteettömyys
 - rasitteet ja sijoitusluvut
 - poikkeamispäätökset
 - pihasuunnittelu, hulevesiratkaisut sekä viherkerroin

4. Suunnittelutehtävien vaativuusluokat ja suunnittelijoiden kelpoisuudet tehtävään

5. Tekniset kysymykset

Pohjarakenteeseen liittyvät asiat (GEO)

- pohjarakennusolosuhteet
- pohjarakentamisen vaikutukset ympäristöön
 - pohjavesiasiat
 - hulevesiasiat
 - pilaantuneet maat
 - perustamistapa, pohjarakenteet
 - erityismenettelyn tarve

Rakennetekniikka ja -fysiikka

- rakenteelliset ratkaisut
 - rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
 - rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
 - erityismenettelyn tarve
- rakennusfysiikkaaliset ratkaisut
 - tulvakorkeudet, rantarakentaminen
 - kosteusturvalliset suunnitteluratkaisut
 - rakennusfysiikkaalisen turvallisuuden riskiarvio
 - haitta-ainekartoitus (korjaushankkeissa)
 - erityismenettelyn tarve
- äänitekniset ratkaisut
 - ympäristön ja asemakaavan vaatimukset ulkovaipan ääneneristävyydelle
 - ympäristön melu, tärinät
 - erityismenettelyn tarve

Palotekniikka

- paloluokka
- rakennuksen palotekninen korkeus
- savunhallinta
- paloturvallisuuden riskiarvio
- erityismenettelyn tarve

Talotekniikka / LVI

- iv- ja kvv-ratkaisut
- kvv-liittymät
- vesisammutusjärjestelmä ja vesilähde
- kvv-kuilujen avattavuus ja tarkastettavuus
- väliaikaiset lvi-toteutukset käyttäjien ollessa rakennuksessa rakennustöiden aikana
- energiatehokkuus
- lvi-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
- katso: pksrava.fi 117 03
- LVI-tekniisten ratkaisujen vaikutukset rakennuksen julkisivuissa

- henkilömäärät kahvila/ravintolatiloihin näkyviin
- erityismenettelyn tarve
- selvitys matkaviestinten kuuluvuuden varmistamisesta sisätiloissa

6. Selvitykset rakennushankkeeseen ryhtyvältä

- rakennushankkeen kosteudenhallintaselvitys kosteudenhallintakoordinaattorin esittelemänä
- Selvitys rakennuksen terveellisyydestä, etenkin laajoissa korjaushankkeissa
- yhteisjärjestely- / rasitesopimus
- maanvuokrasopimus
- selvitys matkaviestinten kuuluvuuden varmistamisesta sisätiloissa

7. Hankkeen eteneminen ja aikataulu

- esittely kaupunkikuvallisessa työryhmässä
- esittely teknisessä työryhmässä
- lupahakemuksen jättäminen
- tiedottaminen / naapureiden kuuleminen
- viranomaislausunnot ja -kannanotot
- lupakäsittely, käsittelijä
- rakentamisen aikataulu

8. IFC-tietomallin toimittaminen

9. Muut asiat

Helsingin rakennusvalvonnan ohje, marraskuu 2019. (JKH, ANO)