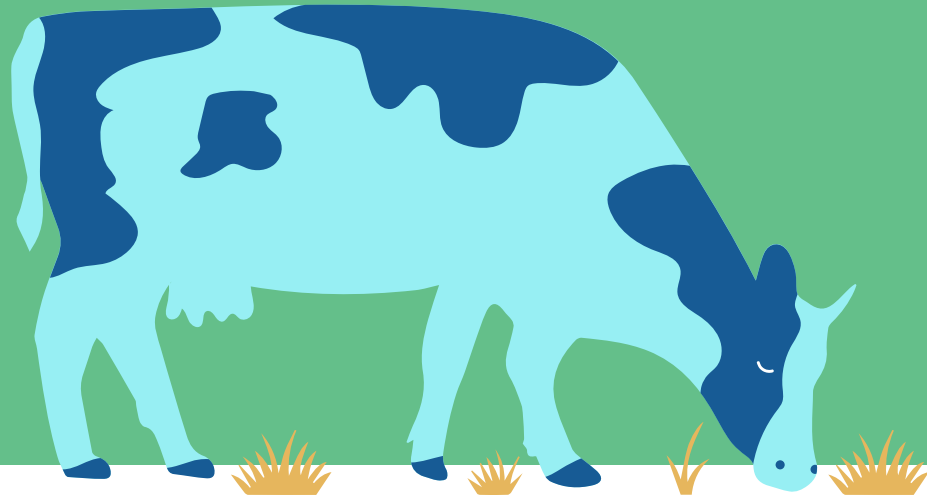


Rakentamisen asiakirjat ja kustannusten kohtuullisuuden määrittäminen

Jaana Ojala-Järvi
Hämeen ELY-keskus
19.4.2024



Mitä rakentamisen asiakirjoja tarvitaan?

- Pääpiirustukset
- Erikoissuunnitelmat (pyydetään tarvittaessa)
- Rakennusselostus
- Kustannuslaskelma / kustannusarvio
- Viranomaisluvut

Pääpiirustukset

- Asemapiirros (tarvitaan aina)
- Pohjapiirustukset
- Leikkauspiirustukset
- Julkisivupiirustukset

Erikoissuunnitelmat, pyydetään tarvittaessa

- Pohjatutkimukset
- Rakennepiirustukset
- LVIS eli lämmitysratkaisujen, vesi-, viemäri, ilmanvaihto- ja sähkötekniset suunnitelmat
- Automaatiosuunnitelmat
- Piha- ja istutussuunnitelmat
- Työpiirustukset
- Purkusuunnitelma, asbestikartoitus jne.

Rakennusselostus ja kustannusarvio

- Tulee olla rakennussuunnittelijan tai muun rakentamistalouteen riittävästi perehtyneen rakennusalan asiantuntijan tai kyseessä olevaan investointikohteeseen perehtyneen alan asiantuntijan laatima.
- Laadittava rakennuskohtaisesti rakentamisessa yleisesti käytettävän nimikkeistön mukaisesti.
- Rakennusteknisesti vaatimattomimmissa kohteissa, kuten aurinkovoimalat, riittää hakijan itse laatima kustannusarvio, joka perustuu tarjouksiin.
- Kustannusarviossa tulee esittää kaikki kustannukset, joihin tukea haetaan.

Tukikelvottomat kustannukset

- mm.
- Rahoituskulut
- Viranomaislupamaksut
- Liittymämaksut
- Liiketoimintasuunnitelman kustannukset

Tukikelvottomat kustannukset jätetään kustannusarviosta pois TAI ne eritellään selkeästi.

EI NÄIN: työnjohto ja rakennuslupa	3 000 €
VAAN NÄIN: työnjohto	2 500 €
rakennuslupa	500 €

Viranomaisluvut

- Rakennuslupa
- Toimenpidelupa
- Ympäristölupa
- Museoviraston lausunto

Rakentamisen lupien tarve on **aina** selvitettävä kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

Hakemuksen liitteeksi tallennetaan hyväksytty lupapäätös tai lupaviranomaisen kirjallinen (sähköposti) lausunto luvan tarpeettomuudesta.

Kustannusten kohtuullisuuden määrittäminen

- Investoinnin tuki perustuu yksikkökustannuksiin, jos asianomaista kohdetta koskevista yksikkökustannuksista on säädetty.
- Hyväksyttävät yksikkökustannukset säädetään Maa- ja metsätalousministeriön asetuksella (MMM 608/2023, muutos 1158/2023).
- Hyväksyttävien kustannusten kohtuullisuus säädetään Valtioneuvoston asetuksella (Vna 265/2023 41 §).

Mikäli yksikkökustannusta ei ole määritelty asianomaiseen hankkeeseen, tulee hakijan toimittaa kolme vertailukelpoista tarjousta, tarjousvertailu ja selvitys, mihin tarjoukseen on päädytty ja miksi. Koskee lähinnä koneita ja laitteita.

Yksikkökustannus ja/tai vakioyksikkökustannus

- Yksikkökustannuksen perusteella myönnettyssä tuessa maksatushakemuksen yhteydessä toimitetaan koontiluettelo maksetuista laskuista (kustannusperusteinen).
- Vakioyksikkökustannuksen perusteella myönnettyssä tuessa maksatus perustuu hankkeen toteutukseen tukipäätöksen mukaisesti eikä kuitteja tarvita (tuotosperusteinen). Maksaminen dokumentaatioperusteisesti.

Mikäli investointiin sisältyy kustannusperusteisia (yksikkökustannus) ja tuotosperusteisia (vakioyksikkökustannus) osia, myönnetään tuki sen mukaan, kumpia on 80 % tai enemmän.

Oleellisista muutoksista on aina ilmoitettava etukäteen rahoittajalle.

Yksikkökustannusten määräytyminen 1/2

Yksikkökustannus määräytyy rakennuskohteesta riippuen:

- Pinta-alaperusteisesti (m^2)
- Kuutiotilavuuden perusteella (m^3)
- Tehoperusteisesti (kW)
- Eläinmäärän / eläinpaikkojen mukaisesti (kpl)
- Juoksumetrien mukaisesti (jm)

Esim. eläinrakennuksen yksikkökustannukseen vaikuttavat pinta-ala ja eläinmäärä.

Rakennuksen pinta-alaan hyväksytään huoneala (hum^2), joka rajoittuu huonetta/tilaa ympäröiviin seiniin.

Yksikkökustannusten määräytyminen 2/2

- On tärkeää, että asiakirjoista löytyvät yksikkökustannuslaskelmaa varten vaadittavat tiedot.
- Peruskorjauskohteissa tulee asiakirjoista ilmetä tilanne ennen ja jälkeen investoinnin (esim. eläinmäärät).
- Mikäli hyväksytty kustannusarvio jää alhaisemmaksi kuin yksikkökustannus, myönnetään tuki hyväksytyn kustannusarvion mukaisesti.

Rakennusinvestointiin ryhtyvän muistilista

- Hanki pätevä, maatalousrakentamiseen perehtynyt suunnittelija, joka tuntee myös tuetun rakentamisen säädökset.
- Suunnitelmien ja kustannusarvion valmistuttua, käy ne läpi yhdessä suunnittelijan kanssa. Mikäli tulee muutoksia, tarkista myös ne.
- Tarkista, että tukihakemuksen liitteeksi tulevat viimeisimmät ja samat suunnitelmat kuin rakennuslupahakemukseen.
- Laita rakennus- / toimenpidelupa ajoissa vireille.
- Hanki ajoissa pätevä, riittävästi maatalousrakentamiseen perehtynyt vastaava työnjohtaja.
- Ole aktiivinen, vaadi suunnittelijalta ja vastaavalta työnjohtajalta se, mikä heidän tehtäviinsä kuuluu. Sinä maksat.
- Tee kaikki sopimukset kirjallisena.

Lisätiedot:
Jaana Ojala-Järvi,
rakennusinsinööri
Hämeen ELY-keskus
jaana.ojala-jarvi@ely-keskus.fi
p. 0295 025 214

Tavoitettavissa parillisilla viikoilla.

