

OHJE KORJAUSTYÖN SUUNNITTELUUN, LUVAN TARPEEN ARVIOIMISEEN JA HAKEMISEEN

SUUNNITTELUOHJE 24.11.2022

Suunnitteluohje

Ohje korjaustyönsuunnitteluun, luvan tarpeen arvioimiseen ja hakemiseen

Paraisten rakennusvalvonta

Laadittu 24.11.2022

Sisällys

1 Johdanto	2
2 Lähtötiedot ja suunnittelu	2
3 Rakennuksen tutkiminen	3
4 Äkillinen vesivahinko	3
5 Kosteus- tai mikrobivaurioitunut rakenne tai rakennus.....	3
6 Lupahakemuksen laatiminen	4
7Päätöksen jälkeen, korjausvaihe	4
8 Lainsäädäntö ja ohjeet	4
9 Yhteystiedot	4

1 Johdanto

Tämä ohje on tarkoitettu noudatettavaksi, kun korjataan rakennusta. Korjaustyöhön tulee hakea rakennuslupa, jos työtä voidaan verrata uudisrakentamiseen, eli tehdään uutta vastaava rakenne, tai työllä voi olla vaikutusta käyttäjien turvallisuuteen tai terveellisyteen.

Jos rakennusta laajennetaan tai kerrosala tai kokonaisala lisääntyy, niin aina on haettava rakennuslupa. Yksittäisten kantavien rakenteiden korjaamiseen riittää toimenpidelupahakemus.

Kosteusvauriokorjauksen suunnittelu ja toteutus ovat vaativimpia rakentamisen tehtäviä. Tässä ohjeessa keskitytään lähinnä pientaloasukkaan näkökulmasta asiaan, mutta suuntaa antavana voi käyttää myös muissa kohteissa.

Rakennuksen omistajan velvollisuus on huolehtia, että rakennus säilyy koko suunnitellun käyttöiän rakennusluvan mukaisessa kunnossa, turvallisena ja terveellisenä käyttäen. Omistaja huolehtii myös, että rakennuksen korjaustyölle haetaan rakennuslupa ja käyttää asiantuntevia asiantuntijoita apuna hankkeessa.

2 Lähtötiedot ja suunnittelu

Onnistuneen suunnittelun pohjana on riittävän laajat ja oikeat lähtötiedot. Aikaisemmat suunnitteluasiakirjat tulee etsiä. Rakennuksesta on hyvä teettää kuntotutkimus, sillä laajuudella kuin vahingot sitä edellyttävät. Rakennusvalvonta voi tarvittaessa pyytää lisäselvityksiä lupavaiheessa.

Suunnittelussa tulee huomioida mistä syystä vaurio on syntynyt ja syyn syntyminen tulee poistaa. Alkuperäisiä rakenneratkaisuja voidaan käyttää, jos ne edelleen osoittautuvat toimiviksi ja täyttävät asetetun käyttöiän vaatimuksen.

Kosteusvauriokorjauksen suunnittelijalle on asetettu omat kelpoisuus vaatimukset. Suunnittelussa tulee myös huomioida rakennuksen ja/tai rakenteen rakennusfysikaalinen toiminta eli esimerkiksi tiiveys, lämpö, kosteustekninen toimivuus.

Ilmanvaihdolla on oma merkityksensä rakennuksen toimivuudessa ja usein ilmanvaihtosuunnittelija tarvitaan mukaan hankkeeseen.

Kaikissa rakennusluvan vaativissa kohteissa tulee olla pääsuunnittelija, joka huolehtii kokonaisuudesta.

Kosteusvaurion korjaustyönsuunnittelija on oma erityisalan suunnittelija, joka huolehtii, että rakennuksen terveellisyys ja turvallisuusasiat otetaan huomioon suunnittelussa.

Esimerkkejä suunnittelukysymyksistä:

- rakenteiden ja liitosten suunnittelu
- lämmöneristyksen ja tiiveyden suunnittelu
- rakenteiden homeutumisherkkyys
- rakenteiden kylmäsiltojen minimointi
- ilmatiiveys sekä kosteuden- ja vedeneristys
- rakenteiden riittävä tuulettuminen
- rakentamisen aikainen ohjeistus, usein suunnitelmat vielä tarkentuvat tässä vaiheessa

3 Rakennuksen tutkiminen

Kuntoarviolla tarkoitetaan yleensä aistinvaraista tarkastusta, jossa ei rikota rakenteita. Kuntoarviota voidaan käyttää kunnossapitosuunnittelun pohja-asiakirjana, mutta korjaustyötä ei voi suunnitella arvion pohjalta.

Kuntotarkastus -termi on yleinen asuntokaupan yhteydessä. Tarkkuus vastaa pääosin kuntoarvion tasoa. Rakennustietosäätiö on laatinut ohjeen KH 90-00394 kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä.

Kuntotutkimus on perusteellisempi tutkimus ja tehdään siinä laajuudessa, missä vaurion suunnittelu edellyttää. Tutkimuksessa yleensä avataan rakenteita, tehdään mittauksia tai laboratoriotutkimuksia havaintojen tueksi. Kaikki sisäilmaan laatuun vaikuttavat tekijät tulee ottaa huomioon.

4 Luvan tarve, äkillinen vesivahinko

Äkillisen vesivahingon korjaustyö ei vaadi yleensä lupaa. Tällöin rakenteet vaihdetaan kuiviin tai rakenne voidaan kuivata luotettavasti. Kuivaustyö tulee aloittaa välittömästi vesivahingon huomaamisen jälkeen. Työstä tulee silti laatia tarkastusraportti omaan huoltokirjaan liitteeksi.

Kosteusvaurin korjaaminen ei vaadi lupaa:

- vesivahinko on äkillinen ja kastumiselle on selvä syy
- vesivahinko on tapahtunut selvästi rajatulla pienehköllä alueella esimerkiksi astianpesukoneen vuotaminen keittiössä, ja vesi valunut kaukalosta lattialle näkyviin
- vesivahinko ei ole tuottanut terveyshaittaa, eli kuivattaminen aloitetaan välittömästi ja mikrobihaittaa ei ole syntynyt
- kastuneet rakenteet voidaan kuivattaa tai vaihtaa ja palauttaa alkuperäisen luvan mukaiseen kuntoon

5 Luvan tarve, kosteus- tai mikrobivaurioitunut rakenne tai rakennus

Pidemmän ajan kuluessa syntynyt kosteusvaurion korjaustyö on luvan varainen toimenpide. Yleensä tällöin kosteusvaurion syyn selvittäminen on tärkeää, jotta vältetään tulevaisuudessa samalta korjaustyöltä.

Kosteusvaurion korjaaminen vaatii aina luvan:

- vaurio on syntynyt pidemmän ajan kuluessa
- vaurion on levinnyt laajalle alueelle ja laajuuden selvittelyä tarvitaan
- rakennuksessa on kosteusvaurioituneita kantavia rakenteita
- rakennuksessa on mikrobivaurioituneita rakenteita
- korjaustyö edellyttää rakennesuunnittelua

Rakennusvalvonnan voi aina pyytää paikan päälle arvioimaan tarvitaanko toimenpiteeseen lupa tai ei. Katselmus varataan asiakaspalvelusta soittamalla tai lähettämällä sähköpostia.

6 Lupahakemuksen laatiminen

Rakennuslupahakemus korjaustyölle laaditaan sähköisessä asiointiohjelmassa **e-permitissä**.

- Parainen.fi ->rakentaminen -> ePermit.
- Käyttäjätunnus laaditaan pankkitunnuksilla.
- Ilmoituslaatikosta valitaan *Rakennuslupahakemus*.
- Perustiedot täytetään. Jokainen kiinteistön omistaja on lisättävä *Hakija* -kenttään!
- Luvan jättäjällä tulee olla valtakirja ilmoituksen jättämiseen muilta kiinteistön haltijoilta. Kotisivuilta löytyy malli.
- Liitteeksi karttapaketti, joka tilataan *Viestit* -kentässä.
- *Tarvittaessa kuullaan naapureita*
- Liitteeksi myös
 - Asemapiirros
 - Julkisivupiirros
 - Pohjapiirros
 - Leikkaus
 - Kuntotutkimus
 - Korjaussuunnitelma

7 Päätöksen jälkeen, korjausvaihe

Rakennuslupapäätöksessä on mainittu ne katselmukset tai toimenpiteet, mitä tulee vielä suorittaa. Rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan aina rakennusvalvontaan 040-4886080 tai rakennusvalvonta@parainen.fi.

Muut lupaehdot ja katselmukset ovat tapauskohtaisesti. Yleensä luvassa on määrätty aloituskokous, rakennekatselmus yksi tai useampi, loppukatselmus. Työnjohtajat ylläpitävät tarkastusasiakirjoja epermit ohjelmassa ja kohteesta laaditaan käyttö- ja huolto-ohje.

8 Lainsäädäntö ja ohjeet

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999
- Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999
- Rakennusjärjestys
- [Kosteus- ja mikrobivaurioituneiden rakennusten korjaus - Valto \(valtioneuvosto.fi\)](#)

9 Yhteystiedot

Paraisten rakennusvalvonta, <https://www.pargas.fi/fi/rakentaminen>
rakennusvalvonta@parainen.fi,

neuvonta: arkisin klo 9-15, puh. 040 488 608