

OHJE

KORJAUSTYÖ, kosteus- tai mikrobivauriokorjaus

SUUNNITTELUOHJE 16.1.2023

Suunnitteluohje

Ohje korjaustyön suunnitteluun ja luvan hakemiseen

Paraisten rakennusvalvonta

Laadittu 16.1.2023

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
7 Päätöksen jälkeen, korjausvaihe	4
8 Lainsäädäntö ja ohjeet	4
9 Yhteystiedot	4

1 Johdanto

Korjaustyön ja mikrobivaurionohje on tarkoitettu noudatettavaksi rakennuksen korjaamisen yhteydessä. Tämän ohjeen tarkoitus on selkeyttää rakennuksen korjauksen tai muutokseen liittyviä määräyksiä. Korjaus- ja muutostyöhön tulee hakea rakennuslupa, jos työtä voidaan verrata uudisrakentamiseen, tai työllä **voi olla** vaikutusta käyttäjien turvallisuuteen tai terveellisyteen.

Rakennuksen laajentamiseen tai alan lisäämiseen rakennuksen vaipan sisäpuolella tarvitaan aina rakennuslupa. Yksittäisten kantavien rakenteiden korjaamiseen riittää toimenpidelupahakemus.

Kosteusvauriokorjauksen suunnittelu ja toteutus ovat vaativimpia rakentamisen tehtäviä, jotka vaikuttavat tilojen terveellisyteen ja siksi niihin on lähes aina haettava rakennuslupa. 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 käyttää. 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. Rakennuksen aikaisemmat suunnitteluasiakirjat tulee etsiä ja mahdollinen korjaushistoria selvitettävä.

Rakennuksesta on hyvä teettää kuntotutkimus, sillä laajuudella kuin vahingot tai muutostarve sitä edellyttävät. Rakennusvalvonta voi tarvittaessa pyytää lisäselvityksiä lupavaiheessa.

Vauriokorjauksen suunnittelussa tulee selvittää, miksi vaurio on syntynyt ja aiheuttaja tulee poistaa. Alkuperäisiä rakenneratkaisuja voidaan käyttää, jos ne edelleen osoittautuvat toimiviksi ja täyttävät asetetun käyttöikä vaatimuksen.

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

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

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

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

Esimerkkejä suunnittelukysymyksistä:

- rakenteiden ja liitosten suunnittelu
- lämmöneristyksen ja tiiveyden suunnittelu
- rakenteiden homehtumisherkkyyys
- rakenteiden kylmäsiltojen minimointi
- ilmatiiveys sekä kosteuden- ja vedeneristys
- rakenteiden riittävä tuulettuminen

- rakentamisen aikainen ohjeistus, usein suunnitelmat vielä tarkentuvat tässä vaiheessa

Hankkeelle tarvitaan myös vastaava työnjohtaja, jolla on kokemusta ja kelpoisuus toimia kohteessa vastaavana työnjohtajana. Korjauskohteissa suunnittelijat ja työnjohtajat tekevät erityisen tiivistä yhteistyötä koko hankkeen ajan.

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 tai muutostyön suunnittelu edellyttää. Tutkimuksessa yleensä avataan rakenteita, tehdään mittauksi tai laboratoriotutkimuksia havaintojen tueksi. Kaikki sisäilmaan laatuun vaikuttavat tekijät tulee ottaa huomioon.

4 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 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

6 Lupahakemuksen laatiminen

Ilmoitus 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 suorittaa.

Rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan aina rakennusvalvontaan 040-4886080 tai

rakennusvalvonta@parainen.fi.

Muut lupaehdot ja katselmukset ovat tapauskohtaisia. Yleensä on aloituskokous, yksi tai useampi rakennekatselmus sekä loppukatselmus. Työnjohtajat ylläpitävät tarkastusasiakirjaa 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