

LIITE 1. RAKENNE- JA TALOTEKNIIKAN KORJAUKSET JA MUUTOKSET

Luvanvaraisuuden yleiset tulkinnat

Nämä tulkinnat koskevat rakentamislain 42 § 3 momentissa mainittuja rakennuksen korjaus- ja muutostöitä, jotka kohdistuvat joko rakenteisiin tai talotekniikkaan. Monet näistä töistä tarvitsevat rakentamisluvan. Luvan hakemista yksinkertaisempi menettely on luvanvaraisuuden tekninen arviointi (T-arviointi). Siinä voidaan arvioida, että esitetyllä tavalla toteutettuna työt eivät tarvitse lupaa. Yksinkertaisimmat työt eivät vaadi yhteydenottoa rakennusvalvontaan.

Tärkeää on muistaa se, että rakentamisessa ja työmaajärjestelyissä on noudatettava niistä annettuja säädöksiä riippumatta toimenpiteen luvanvaraisuudesta.

Tähän ohjeeseen on koottu luvanvaraisuuden ja T-arvioinnin yleiset tulkinnat. Toimenpiteiden yksityiskohtaisempi jaottelu ja tarvittavien asiantuntijoiden pätevyys on opastettu muualla. Jos näiden avulla et pysty etenemään, ota yhteyttä hankkeesi alueen rakenne- tai LVI-tarkastajaan.

1–2 -kerroksiset pientalot, rivitalot ja vastaavat rakennukset

Tulisijat ja savupiiput

Rakentaminen ja uusiminen edellyttää teknistä arviointia.

Kosteusvaurio

Rakentamislupa tarvitaan kun:

- Terveydensuojeluviranomainen tai rakennusvalvontaviranomainen (RakL 141 § Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti) on todennut terveyshaitan, tai
- Kohteessa on laajoja kosteus- tai homevaurioita tai vaurioiden korjaus edellyttää rakenteiden kosteusfysikaalisen toiminnan merkittävää muuttamista ja korjaustyön suunnittelutehtävä on asetuksen mukaan vaativa, erityisen tai poikkeuksellisen vaativa.

Rakentamislupaa tai teknistä arviointia ei tarvita, kun vaurio on paikallinen ja sen syy on selvästi todettavissa. Näitä ovat esimerkiksi vesikaton, vedeneristeen, salaojan, kellarin kosteuden eristeen, vesiputken tai muun vastaavan rikkoutumisesta tai puuttumisesta syntynyt paikallinen vaurio.

Kantavat rakenteet

Rakentamislupa tai tekninen arviointi tarvitaan, kun:

- Kantava rakenne on murtunut esimerkiksi yllättävän kuorman, virheellisesti suunnitellun tai asennetun rakenteen tai muun vastaavan seurauksena, tai
- Kantavia tai jäykistäviä rakenteita poistetaan tai muutetaan siten, että se edellyttää uusia, pätevän suunnittelijan laatimia rakennesuunnitelmia ja -laskelmia.

Rakentamislupaa tai teknistä arviointia ei tarvita normaaleihin ylläpitokorjauksiin esimerkiksi kantavien seinätolppien tai ruostuneen teräspilarin uusimiseen.

Ulkoseinät, katot, märkätilat

Rakennetyyppien muuttamiseen voidaan tarvita tekninen arviointi, kun rakenteen kosteusfysikaalinen toiminta muuttuu riskillisemmäksi ja/tai vaurioherkkyys kasvaa aiemmasta ja toimenpide voi siten vaarantaa terveellisyyttä.

Rakentamislupaa tai teknistä arviointia ei tarvita märkätilojen rakentamiseen tai muuhun vastaavaan paikalliseen toimenpiteeseen.

Talotekniikka

Jätevesijärjestelmän muuttaminen tai uusiminen voi edellyttää rakentamislupaa tai vähintään teknistä arviointia.

Kun yhtä asuntoa palveleva LVI-järjestelmä uusitaan samanlaisina noudattaen vanhoja suunnitelmia, toimenpide ei edellytä rakentamislupaa eikä arviointia. Kun järjestelmää muutetaan ja/tai se palvelee useampaa asuntoa, tarvitaan vähintään tekninen arviointi.

Yli 2 -kerroksiset ja hallimaiset rakennukset

Tulisijat ja savupiiput

Rakentaminen ja uusiminen edellyttää rakentamisluvan tai teknisen arvioinnin.

Kosteusvaurio

Rakentamislupa tarvitaan kun:

- Terveysturvallisuusviranomaisen tai rakennusvalvontaviranomaisen (141 § Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti) on todennut terveyshaitan, tai
- Kohteessa on laajoja kosteus- tai homevaurioita tai vaurioiden korjaus edellyttää rakenteiden kosteusfysikaalisen toiminnan merkittävää muuttamista ja korjaustyön suunnittelutehtävä on asetuksen mukaan vaativa, erityisen tai poikkeuksellisen vaativa. Kun rakennuksen käyttötarkoituksesta, sisäilmaston tavoitetasosta tai muusta ominaisuudesta aiheutuu suunnittelulle erityisiä vaatimuksia, on lupaharkinta tehtävä tapauskohtaisesti.

Kosteusvaurion korjaamiseen **ei tarvita rakentamislupaa eikä teknistä arviointia**, kun vaurio on paikallinen ja sen syy on selvästi todettavissa. Näitä ovat esimerkiksi vesikaton, vedeneristeen, salaojan, kellarin kosteuden eristeen, vesiputken tai muun vastaavan rikkoutumisesta tai puuttumisesta syntynyt paikallinen vaurio.

Näiden kahden ääripään väliin jää laaja alue, joissa rakennusvalvonta tekee teknisen arvioinnin.

Kantavat rakenteet

Rakentamislupa tarvitaan, kun:

- Kantava rakenne on murtunut esimerkiksi yllättävän kuorman, virheellisesti suunnitellun tai asennetun rakenteen tai muun vastaavan seurauksena, tai
- Kantavia tai jäykistäviä rakenteita poistetaan tai muutetaan siten, että se voi jollakin tavoin vaarantaa rakennuskohteen turvallisuutta tai niin, että se edellyttää uusia pätevän suunnittelijan laatimia rakennesuunnitelmia ja -laskelmia, tai
- Kantavien rakenteiden suunnittelutehtävä on vaativa.

Normaalit sekundäärirakenteiden ylläpitokorjaukset eivät edellytä rakentamislupaa eikä arviointia. Muissa toimenpiteissä tarvitaan tekninen arviointi.

Ulkoseinät, katot, märkätilat

Rakennetyyppien muuttamiseen tarvitaan rakentamislupa, kun rakenteen kosteusfysikaalinen toiminta muuttuu riskillisemmäksi ja/tai vaurioherkkyys kasvaa aiemmasta ja toimenpide voi siten vaarantaa terveellisyttä. Muissa muutoksissa tarvitaan tekninen arviointi.

Märkätilojen laajentaminen tai uuden rakentaminen tai muu vastaava rajatulla alueella tehtävä paikallinen toimenpide ei edellytä yhteydenottoa rakennusvalvontaan.

Talotekniikka

Jätevesijärjestelmän muuttaminen tai uusiminen voi edellyttää rakentamislupaa tai vähintään teknistä arviointia.

Linjasaneeraukseen tarvitaan rakentamislupa. Rakentamislupaa eikä arviointia tarvita, kun toimenpide kohdistuu yhteen asuntoon tai tilaan ja se voidaan toteuttaa vanhojen suunnitelmien avulla. Näiden ääripäiden väliin jää laaja alue, joissa tarvitaan teknistä arviointia.