

RAKENNE- JA TALOTEKNIIKAN KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT

RAKENNUSVALVONNAN OHJE

Nämä tulkinnat koskevat vain maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 3 momentissa mainittuja rakennuksen korjaus- ja muutostöitä. Jos työ voi vaikuttaa esimerkiksi julkisivuihin, rakennuksen kerrosalaan, käyttötarkoitukseen, asunnoista annettuihin tilamääräyksiin (esim huoneen tai varaston pinta-ala), ilma- tai askelään eristävyys huoneistojen välillä tai muuta lupaharkintaa vaativaan asiaan, on luvanvaraisuus selvittävä erikseen. Tulkinnat on tehty asuinrakennuksille, mutta niitä voidaan soveltaa muihinkin.

Suojellut rakennukset

Korjaus- ja muutostyöt tarvitsevat tapauskohtaisen lupaharkinnan.

Kantavat ja jäykistävät rakenteet

Kantaviin ja jäykistäviin rakenteisiin vaikuttaviin töihin tarvitaan rakennuslupa. Jos rakennekuviiin ei ole erikseen merkitty jäykistäviä väliseiniä (yleensä JVS), on lähdettävä siitä, että jokainen kevyt seinä voi olla rakennusta jäykistävä.

Paloturvallisuus

Tulisijan ja savuhormin rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa. Paloa osastoviin seiniin, sekä väli- ja yläpohjiin kohdistuvat työt tarvitsevat tapauskohtaisen lupaharkinnan.

Alapohjat, ulkoseinät ja yläpohjat

Ei kantavien osien (esim lämmöneristys, höyrynsulku) uusimiseen ennalleen noudattaen vanhoja rakennekuvia ei tarvita rakennuslupaa. Muistettava se, että pientaloissa tuulensuoja-levy ja sisäverhouslevy (lastulevy, kipsilevy jne) toimivat usein kantavien rakenteiden tukena ja rakennuksen jäykistämässä.

Ei kantavien osien materiaalien vaihtaminen tarvitse tapauskohtaisen lupaharkinnan.

Asuntojen väliset seinät

Näihin kohdistuvat työt tarvitsevat tapauskohtaisen lupaharkinnan.

Märkätilat

Märkätilan laajentamiseen ei tarvita rakennuslupaa.

Uuden märkätilan rakentaminen tarvitsee tapauskohtaisen lupaharkinnan.

Kosteusvauriot

Pelkkä kosteusvauriokorjaus tarvitsee rakennusluvan jos;

- Vaurio johtuu väärin suunnitellusta rakenteesta, korjaus vaatii uudet suunnitelmat ja kosteusvaurion korjaustyön suunnittelutehtävä on vaativa tai poikkeuksellisen vaativa
- Kosteusvaurio on laaja ja epäselvästi rajautunut, pitkään jatkunut ja riski terveyshaitan muodostumiselle näistä johtuen ilmeinen

Kosteusvauriokorjaukseen ei tarvita rakennuslupaa jos;

- Rajatulla alueella olevan vaurion syy on selvitetty riittävää asiantuntemusta käyttäen.
- Kosteusvaurio on akuutti, vähäinen ja rajatulla alueella esim paikallinen putkivaurio tai puutteellinen tai rikkoonut kosteuseristys
- Korjaustyö on tavanomaisilla menetelmillä (yleiset suunnitteluohjeet ja vakiintuneet ratkaisut) toteutettavissa.
- Korjaus kohdistuu rakenteisiin, pinnoitteisiin ja kalusteisiin, joiden toteuttaminen, poistaminen tai siirtäminen ei yleensä edellytä rakennuslupaa.

Vesi- ja viemäri-laitteisto - linjasaneeraus

Kerrostalojen vesi- ja viemäri-laitteiston linjasaneeraukseen tarvitaan rakennuslupa ja pari- ja rivitalojen linjasaneeraukseen tarvitaan lupaharkinta. Muutoin yleistulkinta on se, että vain yhtä asuntoa palvelevien putkien ja muiden osien uusimiseen ei tarvita rakennuslupaa kun:

- Käytetään samoja materiaaleja ja kokoja kuin aiemmin
- Järjestelmä asennetaan noin samalla paikalle
- Työt voidaan toteuttaa vanhojen KVV-suunnitelmien avulla
- Järjestelmien liittymät asunnon ulkopuolelle pysyvät ennallaan

Seuraaviin töihin ei tarvitse rakennuslupaa:

- Yksittäisten asunnon sisäisen vesi- ja viemäri-järjestelmän uusiminen samalle paikalle.
- Vähäiset vesikalusteiden siirrot ja niistä johdettavat vähäiset putkistomuutokset
- Rakennusten ulkopuolella olevien viemäreiden ja vesijohtojen uusiminen
- Viemäreiden korjaaminen sukittamalla
- Liittyminen HSY:n hulevesiviemäriin

Ilmanvaihtolaitteisto - linjasaneeraus

Ilmanvaihtojärjestelmän muuttamiseen esimerkiksi painovoimaisesta koneelliseksi tarvitaan rakennuslupa.

Kerrostalojen ilmanvaihtolaitteiston linjasaneeraukseen tarvitaan rakennuslupa ja pari- ja rivitalojen linjasaneeraukseen tarvitaan lupaharkinta. Muutoin yleistulkinta on se, että vain yhtä asuntoa palvelevien kanavien ja muiden osien uusimiseen ei tarvita rakennuslupaa kun:

- Käytetään samoja materiaaleja ja kokoja kuin aiemmin
- Järjestelmä asennetaan noin samalla paikalle
- Työt voidaan toteuttaa vanhojen IV-suunnitelmien avulla
- Järjestelmien liittymät ja ilmavirrat asunnon ulkopuolelle pysyvät ennallaan



ESPOON KAUPUNGIN RAKENNUSVALVONTAKESKUS
PL 45, 02070 ESPOON KAUPUNKI
www.espoo.fi

ESBO STADS BYGGNADTILLSYNSCENTRAL
PB 45, 02070 ESBO STAD
www.esbo.fi